



# GIOVANNELLI ING. ANDREA

VIA LABRO N.3 - 02100 RIETI  
P.IVA 01053400576

TEL/FAX 0746 203503  
e-mail: meag\_engineering@yahoo.it

COMUNE DI POGGIO MIRTETO  
REGIONE LAZIO - PROVINCIA DI RIETI

Opera:

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 94/2021  
PROMOTORE: [REDACTED]  
G.I.: DOTT.SSA BARBARA VICARIO

## ALLEGATI ALLA RELAZIONE:

- n° 00 - Indice degli allegati;
- n° 01 - Elaborato Grafico dei Beni Pignorati;
- n° 02 - Elaborato Fotografico dei Beni Pignorati;
- n° 03 - Risultanze Atti Agenzia delle Entrate (Visure Catastali, Estratti di Mappa, Planimetrie Catastali);
- n° 04 - Risultanze Ufficio Tecnico;
- n° 05 - Verbale di Sopralluogo;
- n° 06 - Certificazione Notarile Sostitutiva, Visure Ipocatastali ed Atti di Provenienza;
- n° 07 - Ricevute delle Lettere Raccomandate vs. Debitore e delle Comunicazioni al Creditore ed al Custode;
- n° 08 - Risultanze Accesso Atti diversi (Comunicazioni, Accessi Atti, ecc...);
- n° 09 - Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.);
- n° 10 - Bozzetto Descrittivo.

Scala:

Revisione:

Data:

Committente:

TRIBUNALE DI RIETI

IL C.T.U.:

Ing. ANDREA GIOVANNELLI

Oggetto:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA  
D'UFFICIO PER IL GIUDICE

Allegato n°:

---

**TRIBUNALE DI RIETI**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **94/2021**

Data Udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/07/2023

Giudice Delle Esecuzioni:  
**DOTT.ssa BARBARA VICARIO**

Custode Giudiziario:  
**Avv. FRANCESCA BLASI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE:**

**LOTTO 001 – CORPO A**  
**LOTTO 002 – CORPO B**  
**LOTTO 003 – CORPO C**  
**LOTTO 004 – CORPO D**  
**LOTTO 005 – CORPO E**  
**LOTTO 006 – CORPO F**  
**LOTTO 007 – CORPI: G - H**

**Esperto alla stima:** Ing. ANDREA GIOVANNELLI  
**Codice fiscale:** GVNNDR77A30H282R  
**Partita IVA:** 01053400576  
**Studio in:** Via Labro 3 – 02100 RIETI  
**Tel./Fax – Cell.:** 0746-203503 – 339-7943839  
**E-Mail:** andrea\_giovanelli@yahoo.it  
**PEC:** andrea.giovanelli@ingpec.eu

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Beni:** Immobili siti nel Comune di Poggio Mirteto (RI) – CAP 02047, in Via Goffredo Mameli snc, identificati al NCEU del suddetto Comune al Foglio 14, Particella 771, Subalterni 33-34-38-8-55-1-12-19.

**LOTTO 001 CORPO A – LOTTO 002 CORPO B – LOTTO 3 CORPO C – LOTTO 4 CORPO D – LOTTO 5 CORPO E – LOTTO 6 CORPO F – LOTTO 7 CORPI: G , H.**

**LOTTO 001 - Corpo A:** Immobile adibito a **civile abitazione** identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 33.

**Categoria:** Immobile adibito a Civile Abitazione con Categoria Catastale A/3.

**Dati Catastali:** Beni intestati a [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/1.

- Unità immobiliare, adibita a civile abitazione, identificata al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 33, Indirizzo Via Goffredo Mameli snc, Piano 2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie Totale: 76 mq (Totale escluse aree scoperte: 74 mq), Rendita € 206,58.

**LOTTO 002 - Corpo B:** Immobile adibito a **civile abitazione** identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 34.

**Categoria:** Immobile adibito a Civile Abitazione con Categoria Catastale A/3.

**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1.

- Unità immobiliare, adibita a civile abitazione, identificata al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 34, Indirizzo Via Goffredo Mameli snc, Piano 2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie Totale: 77 mq (Totale escluse aree scoperte: 72 mq), Rendita € 206,58.

**LOTTO 003 - Corpo C:** Immobile adibito a **civile abitazione** identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 38.

**Categoria:** Immobile adibito a Civile Abitazione con Categoria Catastale A/3.

**Dati Catastali:** Beni intestate [REDACTED]

- Unità immobiliare, adibita a civile abitazione, identificata al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 38, Indirizzo Via Goffredo Mameli snc, Piano 3, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3 vani, Superficie Totale: 82 mq (Totale escluse aree scoperte: 74 mq), Rendita € 154,94.

**LOTTO 004 - Corpo D:** Immobile adibito ad **autorimessa** identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 1.

**Categoria:** Immobile adibito ad autorimessa con Categoria Catastale C/6.

**Dati Catastali:** Beni intestate [REDACTED]

[REDACTED], Proprietà per 1/1.

- Unità immobiliare, adibita ad autorimessa, identificata al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 1, Indirizzo Via Goffredo Mameli snc, Piano S1, Categoria C/6, Classe 13, Consistenza 43 mq, Superficie Totale: 42 mq, Rendita € 113,26.

**LOTTO 005 - Corpo E:** Immobile adibito ad **autorimessa** identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 12.

**Categoria:** Immobile adibito ad autorimessa con Categoria Catastale C/6.

**Dati Catastali:** Beni intestate [REDACTED]

- Unità immobiliare, adibita ad autorimessa, identificata al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 12, Indirizzo Via Goffredo Mameli snc, Piano S1, Categoria C/6, Classe 13, Consistenza 41 mq, Superficie Totale: 39 mq, Rendita € 107,99.

**LOTTO 006 - Corpo F:** Immobile adibito ad autorimessa identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 19.

**Categoria:** Immobile adibito ad autorimessa con Categoria Catastale C/6.

**Dati Catastali:** Beni intestate [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/1.

- Unità immobiliare, adibita ad autorimessa, identificata al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 19, Indirizzo Via Goffredo Mameli snc, Piano S1, Categoria C/6, Classe 13, Consistenza 36 mq, Superficie Totale: 39 mq, Rendita € 94,82.

**LOTTO 007 - Corpo G:** Immobile **in corso di costruzione** identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 8.

**Categoria:** Immobile in corso di costruzione con Categoria Catastale F/3.

**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/1.

- Unità immobiliare in corso di costruzione identificata al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 8, Indirizzo Via Goffredo Mameli snc, Piano S1, Categoria F/3.

**LOTTO 007 - Corpo H:** Immobile **in corso di costruzione** identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 55.

**Categoria:** Immobile **in corso di costruzione** con Categoria Catastale F/3.

**Dati Catastali:** Beni intestate [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/1.

- Unità immobiliare in corso di costruzione identificata al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 55, Indirizzo Via Goffredo Mameli snc, Piano T, Categoria F/3.

## 2. Stato di possesso

**Beni:** Immobili siti nel Comune di Poggio Mirteto (RI) – CAP 02047, in Via Goffredo Mameli snc, identificati al NCEU del suddetto Comune al Foglio 14, Particella 771, Subalterni 33-34-38-8-55-1-12-19.

**LOTTO 001 - Corpo A:** Immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 33.

**Possesso:** Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 09/05/2022, l'immobile è risultato libero.

**LOTTO 002 - Corpo B:** Immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 34.

**Possesso:** Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 09/05/2022, l'immobile è risultato libero.

**LOTTO 003 - Corpo C:** Immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 38.

**Possesso:** Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 09/05/2022, l'immobile è risultato libero.

**LOTTO 004 - Corpo D:** Immobile adibito ad autorimessa identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 1.

**Possesso:** Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 09/05/2022, l'immobile è risultato libero.

**LOTTO 005 - Corpo E:** Immobile adibito ad autorimessa identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 12.

**Possesso:** Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 09/05/2022, l'immobile è risultato libero.

**LOTTO 006 - Corpo F:** Immobile adibito ad autorimessa identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 19.

**Possesso:** Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 09/05/2022, l'immobile è risultato libero.

**LOTTO 007 - Corpo G:** Immobile in corso di costruzione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 8.

**Possesso:** Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 09/05/2022, l'immobile è risultato libero.

**LOTTO 007 - Corpo H:** Immobile in corso di costruzione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 55.

**Possesso:** Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 09/05/2022, l'immobile è risultato libero.

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Beni:** Immobili siti nel Comune di Poggio Mirteto (RI) – CAP 02047, in Via Goffredo Mameli snc, identificati al NCEU del suddetto Comune al Foglio 14, Particella 771, Subalterni 33-34-38-8-55-1-12-19.

**LOTTO 001 - Corpo A:** Immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 33.

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO.

**LOTTO 002 - Corpo B:** Immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 34.

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO.

**LOTTO 003 - Corpo C:** Immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 38.

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO.

**LOTTO 004 - Corpo D:** Immobile adibito ad autorimessa identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 1.

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI.

**LOTTO 005 - LOTTO 001 - Corpo E:** Immobile adibito ad autorimessa identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 12.

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI.

**LOTTO 006 - Corpo F:** Immobile adibito ad autorimessa identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 19.

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI.

**LOTTO 007 - Corpo G:** Immobile in corso di costruzione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 8.

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI.

**LOTTO 007 - Corpo H:** Immobile in corso di costruzione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 55.

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI.

#### 4. Creditori Iscritti

**Beni:** Immobili siti nel Comune di Poggio Mirteto (RI) – CAP 02047, in Via Goffredo Mameli snc, identificati al NCEU del suddetto Comune al Foglio 14, Particella 771, Subalterni 33-34-38-8-55-1-12-19.

**LOTTO 001 - Corpo A:** Immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 33.

**Creditori Iscritti:** CONDOMINIO VIA GOFFREDO MAMELI SNC, BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO, PURPLE SPV S.R.L.

**LOTTO 002 - Corpo B:** Immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 34.

**Creditori Iscritti:** CONDOMINIO VIA GOFFREDO MAMELI SNC, BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO, PURPLE SPV S.R.L.

**LOTTO 003 - Corpo C:** Immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 38.

**Creditori Iscritti:** CONDOMINIO VIA GOFFREDO MAMELI SNC, BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO, PURPLE SPV S.R.L.

**LOTTO 004 - Corpo D:** Immobile adibito ad autorimessa identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 1.

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**LOTTO 005 - Corpo E:** Immobile adibito ad autorimessa identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 12.

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**LOTTO 006 - Corpo F:** Immobile adibito ad autorimessa identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 19.

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**LOTTO 007 - Corpo G:** Immobile in corso di costruzione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 8.

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**LOTTO 007 - Corpo H:** Immobile in corso di costruzione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 55.

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

## 5. Comproprietari

**Beni:** Immobili siti nel Comune di Poggio Mirteto (RI) – CAP 02047, in Via Goffredo Mameli snc, identificati al NCEU del suddetto Comune al Foglio 14, Particella 771, Subalterni 33-34-38-8-55-1-12-19.

**LOTTO 001 - Corpo A:** Immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 33.

Comproprietari: Nessuno.

**LOTTO 002 - Corpo B:** Immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 34.

Comproprietari: Nessuno.

**LOTTO 003 - Corpo C:** Immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 38.

Comproprietari: Nessuno.

**LOTTO 004 - Corpo D:** Immobile adibito ad autorimessa identificato al NCEU del Comune di

Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 1.

Comproprietari: Nessuno.

**LOTTO 005 - Corpo E:** Immobile adibito ad autorimessa identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 12.

Comproprietari: Nessuno.

**LOTTO 006 - Corpo F:** Immobile adibito ad autorimessa identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 19.

Comproprietari: Nessuno.

**LOTTO 007 - Corpo G:** Immobile in corso di costruzione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 8.

Comproprietari: Nessuno.

**LOTTO 007 - Corpo H:** Immobile in corso di costruzione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 55.

Comproprietari: Nessuno.

## 6. Misure Penali

**Beni:** Immobili siti nel Comune di Poggio Mirteto (RI) – CAP 02047, in Via Goffredo Mameli snc, identificati al NCEU del suddetto Comune al Foglio 14, Particella 771, Subalterni 33-34-38-8-55-1-12-19.

**LOTTO 001 - Corpo A:** Immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 33.

**Misure Penali:** Non note.

**LOTTO 002 - Corpo B:** Immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 34.

**Misure Penali:** Non note.

**LOTTO 003 - Corpo C:** Immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 38.

**Misure Penali:** Non note.

**LOTTO 004 - Corpo D:** Immobile adibito ad autorimessa identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 1.

**Misure Penali:** Non note.

**LOTTO 005 - Corpo E:** Immobile adibito ad autorimessa identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 12.

**Misure Penali:** Non note.

**LOTTO 006 - Corpo F:** Immobile adibito ad autorimessa identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 19.

**Misure Penali:** Non note.

**LOTTO 007 - Corpo G:** Immobile in corso di costruzione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 8.

**Misure Penali:** Non note.

**LOTTO 007 - Corpo H:** Immobile in corso di costruzione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 55.

**Misure Penali:** Non note.

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Beni:** Immobili siti nel Comune di Poggio Mirteto (RI) – CAP 02047, in Via Goffredo Mameli snc, identificati al NCEU del suddetto Comune al Foglio 14, Particella 771, Subalterni 33-34-38-8-55-1-12-19.

**LOTTO 001 - Corpo A:** Immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al foglio 14, Particella 771, Subalterno 33.

**Continuità delle trascrizioni:** SI.

**LOTTO 002 - Corpo B:** Immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al foglio 14, Particella 771, Subalterno 34.

**Continuità delle trascrizioni:** SI.

**LOTTO 003 - Corpo C:** Immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al foglio 14, Particella 771, Subalterno 38.

**Continuità delle trascrizioni:** SI.

**LOTTO 004 - Corpo D:** Immobile adibito ad autorimessa identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al foglio 14, Particella 771, Subalterno 1.

**Continuità delle trascrizioni:** SI.

**LOTTO 005 - Corpo E:** Immobile adibito ad autorimessa identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al foglio 14, Particella 771, Subalterno 12.

**Continuità delle trascrizioni:** SI.

**LOTTO 006 - Corpo F:** Immobile adibito ad autorimessa identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al foglio 14, Particella 771, Subalterno 19.

**Continuità delle trascrizioni:** SI.

**LOTTO 007 - Corpo D:** Immobile in corso di costruzione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 8.

**Continuità delle trascrizioni:** SI.

**LOTTO 007 - Corpo E:** Immobile in corso di costruzione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 55.

**Continuità delle trascrizioni:** SI.

## 8. Prezzo

**Beni:** Immobili siti nel Comune di Poggio Mirteto (RI) – CAP 02047, in Via Goffredo Mameli snc, identificati al NCEU del suddetto Comune al Foglio 14, Particella 771, Subalterni 33-34-38-8-55-1-12-19.

**LOTTO 001 / CORPI: A.**

**Valore complessivo intero nello stato di libero in cui si trova:**  
**71.400,00 €**

**LOTTO 002 / CORPI: B.**

**Valore complessivo intero nello stato di libero in cui si trova:**  
**73.000,00 €**

**LOTTO 003 / CORPI: C.**

**Valore complessivo intero nello stato di libero in cui si trova:**  
**72.500,00 €**

**LOTTO 004 / CORPI: D.**

**Valore complessivo intero nello stato di libero in cui si trova:**  
**20.000,00 €**

**LOTTO 005 / CORPI: E.**

**Valore complessivo intero nello stato di libero in cui si trova:**  
**16.400,00 €**

**LOTTO 006 / CORPI: F.**

**Valore complessivo intero nello stato di libero in cui si trova:**  
**12.200,00 €**

**LOTTO 007 / CORPI: G – H:**

**Valore complessivo intero nello stato di libero in cui si trova:**  
**272.200,00 €**

**Immobili siti nel Comune di Poggio Mirteto (RI), CAP 02047, in Via Goffredo Mameli snc, identificati al NCEU del suddetto Comune al Foglio 14, Particella 771, Subalterni 33-34-38-1-12-19-8-55.**

## LOTTO 004: CORPO D

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Si - Risulta presente la continuità delle trascrizioni, come si evince anche dalla Relazione Notarile allegata alla presente relazione. Per completezza si riportano in allegato alla presente anche copia delle Note di Trascrizione in atti presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Rieti – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare (vedi ALLEGATO N°06 “Certificazione Notarile Sostitutiva – Visure Ipotecastiche – Atto di Provenienza”).

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** Si - Per completezza, oltre alla Certificazione Notarile già in atti, si riporta in allegato alla presente copia semplice degli ultimi atti di provenienza e delle note di trascrizione significative inerenti i beni oggetto del pignoramento (vedi ALLEGATO N°06 “Certificazione Notarile Sostitutiva – Visure Ipotecastiche – Atti di Provenienza”).

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**IDENTIFICATIVO LOTTO 4 - CORPO D: Immobile adibito ad autorimessa identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 1.**

**Immobile sito in Poggio Mirteto (RI) – CAP 02047 - Via Goffredo Mameli, snc.**

L’immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Poggio Mirteto (RI), più precisamente in Via Goffredo Mameli snc, distante pochi chilometri dal centro storico del suddetto Comune. L’immobile è identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 1, con Categoria Catastale C/6. Il suddetto immobile fa parte di un fabbricato più ampio, ovvero di un condominio vero e proprio. Quest'ultimo è composto da cinque piani di cui quattro piani fuori terra con il terzo che costituisce un piano sotto-tetto, ed un piano seminterrato. Al fabbricato si accede tramite ingresso pedonale da strada comunale (Via Goffredo Mameli). Al piano seminterrato sono presenti locali di servizio quali garage e cantine, al piano terra vi sono dei locali ancora in corso di costruzione destinati a negozi, mentre i restanti piani (primo, secondo e terzo/sottotetto) sono destinati a civili abitazioni. L’accesso al piano seminterrato avviene sia tramite rampa carrabile accessibile da strada comunale (Via Goffredo Mameli), sia tramite vano scala comune accessibile da corte esclusiva del condominio; per quanto concerne l’accesso ai restanti piani sopraelevati, esso è garantito da apposite scale condominiali. Con riferimento alla u.i. Subalterno 1, essa è ubicata al piano primo sotto-strada ed è adibito a cantina/autorimessa. L’immobile è composto da un unico ampio locale, non rifinito e privo di impianti ad eccezione di quello elettrico. Tuttavia, durante il sopralluogo svolto dal CTU in data 09/05/2022, non è stato possibile verificare il corretto e regolare funzionamento dello stesso, né la relativa consistenza e conformità. L’immobile risulta in quasi sufficienti condizioni manutentive, richiedendo lavori di ordinaria manutenzione per essere regolarmente impiegato, compresa la completa sostituzione della serranda di ingresso non funzionante. Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 09/05/2022 e lo stato autorizzato, come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia in atti presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto (RI), **D.I.A. N°29 del 2010 Prot. n. 3987**, quale ultimo titolo abilitativo edilizio valido, come anche tra lo stato dei luoghi rilevato e le planimetrie catastali in atti presso l’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di RIETI - Ufficio Provinciale – Territorio, sono emerse modeste difformità. Quest’ultime riguardano sostanzialmente una diversa distribuzione degli spazi interni, che, nello specifico, hanno interessato:

-l'assenza di un tramezzo di separazione tra la porzione destinata a garage e la porzione destinata a cantina/ripostiglio nella parte più esposta a sud della u.i.

#### QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO

**Eventuali** [redacted] Nessuno.

**Identificato al catasto Fabbricati con intestazione:**

**Immobile adibito ad Autorimessa così costituito:**

- Unità immobiliare adibita ad autorimessa/cantina identificata al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 1, Indirizzo Via Goffredo Mameli snc, Piano S1, Categoria C/6, Classe 13, Consistenza 43 mq, Superficie Totale: 42 mq, Rendita € 113,26.

**Derivante da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Confini:** L'unità immobiliare identificata al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Sub.1, confina su tutto il lato "libero" esposto sostanzialmente ad est / nord-est con la u.i. destinata a garage/cantina identificata come Sub. 2, costituisce un terrapieno su tutti i rimanenti lati, salvo altri.

#### CONFORMITÀ CATASTALE:

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:** Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 09/05/2022 e le planimetrie catastali in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di RIETI - Ufficio Provinciale – Territorio, sono emerse modeste difformità. Quest'ultime riguardano sostanzialmente una diversa distribuzione degli spazi interni; nello specifico trattasi dell'assenza di un tramezzo di separazione tra due porzioni distinte della suddetta u.i., rappresentato invece nella planimetria in atti.

**Regolarizzabili mediante:** Preventiva presentazione di una Pratica Edilizia in Sanatoria presso tutti gli Enti Concedenti interessati, ammissibile in quanto trattasi di opere interne su immobile esistente di limitata entità; successivamente sarà necessario procedere con il relativo aggiornamento della Planimetria Catastale della u.i. in atti presso gli Uffici Provinciali del Catasto.

**Descrizione delle opere da sanare:** Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 09/05/2022 e le planimetrie catastali in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di RIETI - Ufficio Provinciale – Territorio, sono state riscontrate delle irregolarità inerenti a una diversa distribuzione degli spazi interni, come sopra riportato in dettaglio. **Dunque, risulta necessaria una Pratica Catastale per la presentazione del relativo DOCFA presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio, con un costo per le spese tecniche, solo stimato e presunto, di circa € 850,00, oltre agli Oneri Totali, anch'essi presunti, di circa € 150,00. Dunque, le Spese Tecniche complessive necessarie per la regolarizzazione catastale della u.i. di cui al presente corpo, sono stimate in circa (cifra solo stimata e presunta!!!) € 1.000,00.**

**Per quanto sopra NON si dichiara la CONFORMITÀ CATASTALE.**

*Note generali sulla conformità catastale: Le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione catastale sono solo stimate e presunte (!!!).*

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

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Poggio Mirteto (RI), in Via Goffredo Mameli snc, poco distante (solo alcuni chilometri) dal centro storico del suddetto Comune. Il fabbricato che contiene gli immobili oggetto di stima, ricade, secondo il P.R.G. vigente del Comune di Poggio Mirteto (RI), in zona di completamento "B" sottozona "2" ampio. **Il fabbricato di fatto è un condominio con Amministratore, come indicato in apposita targa affissa in prossimità dell'ingresso principale del fabbricato.** È composto da cinque piani di cui quattro piani fuori terra, con il terzo che costituisce un piano sotto-tetto, ed un piano seminterrato. Al fabbricato si accede tramite ingresso pedonale da strada comunale (Via Goffredo Mameli). Al piano seminterrato sono presenti locali di servizio quali garage e cantine, al piano terra vi sono dei locali ancora in corso di costruzione da destinare a negozi, mentre i restanti piani (primo, secondo e terzo/sottotetto) sono destinati a civili abitazioni. L'accesso al piano seminterrato avviene sia tramite rampa carrabile accessibile da strada comunale (Via Goffredo Mameli), sia tramite vano scala comune accessibile da corte esclusiva del condominio; per quanto concerne l'accesso ai restanti piani sopraelevati, esso è garantito da apposite scale condominiali. Il fabbricato è anche dotato di vano ascensore, ma al momento del sopralluogo svolto dal CTU, non è risultato funzionante e non è stato possibile conoscere la consistenza del relativo impianto.

**Caratteristiche zona:** Periferica.

**Area urbanistica:** Zona B di Completamento, Sottozona 2, ai Sensi del PRG Approvato.

**Servizi Presenti ed Offerti nella Zona:** Negozi al dettaglio, Farmacia, Fermate degli Autobus, Scuola Primaria e Secondaria, ecc...

**Caratteristiche Zone Limitrofe:** Trattasi di zona residenziale circondata da zone prevalentemente agricole di collina.

**Importanti centri limitrofi:** Città di Rieti (Capoluogo di Provincia) a circa 45 [km] di distanza, Città di Roma (Capitale) a circa 56 [km] di distanza.

**Attrazioni Paesaggistiche:** Zone Collinari e Montane limitrofe di rilevante interesse naturalistico e paesaggistico.

**Attrazioni Storiche:** Beni di interesse storico presenti prevalentemente nei centri e nei relativi borghi storici dei principali comuni limitrofi.

**Principali Collegamenti Pubblici:** Trasporto su gomma sia a livello locale che provinciale a pochi metri di distanza.

### 3. STATO DI POSSESSO:

**IDENTIFICATIVO LOTTO 4 - CORPO D: Immobile adibito ad autorimessa identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 1.**

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 09/05/2022, l'immobile è risultato libero.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

[Relativamente alle trascrizioni pregiudizievoli a carico dell'Acquirente si rimanda a quanto riportato nel Capitolo 4.2.2]

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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

Iscrizione del giorno 12/02/2005 ai nn. Reg. Gen. 1183 , Reg. Part. 284 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato (170), mediante atto pubblico notarile a rogito del Notaio di Rieti Angelini Paolo (CF: NGLPLA51C05F611) con Numero di Repertorio 54462/15799 del 08/02/2005; Importo totale: 1.960.000,00 Euro; Importo capitale: 980.000,00 Euro; Tasso annuale variabile del 4,000%; Durata anni 10. Unità negoziale interessata: Terreno identificato al Catasto del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14 – Particella 771. Trattasi del lotto di terreno su cui è stato edificato il fabbricato, parte del quale oggetto di pignoramento nella presente procedura. Quote della piena proprietà a favore

Alla suddetta iscrizione, hanno fatto seguito ANNOTAZIONI e COMUNICAZIONI mediante le quali sono stati liberati specifici immobili: tra queste, quelle di interesse per la procedura sono di seguito riportate:

- ANNOTAZIONE presentata il 04/08/2011 - Servizio di P.I. di RIETI - Registro particolare n. 953 Registro generale n. 7420 - Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA. Riguarda i soli immobili distinti al Catasto del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 1 (oltre 38, 12, 19).

4.2.2 *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore [redacted] er-  
bale di pignoramento immobili (726); A rogito del Tribunale di Rieti in data 21/09/2021 al Numero di Repertorio nn. 877; Trascritto a Rieti in data 22/10/2021 ai nn. Reg. Gen. 9586 , Reg. Part. 8231.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Ordinanza di sequestro conservativo; A rogito di Tribunale di Rieti in data 29/11/2019 al Numero di Repertorio 1408/2019; Trascritto a Rieti in data 09/12/2019 ai nn. Reg. Gen. 9357 Reg. Part. 7632.

Sentenza condanna esecutiva; A rogito di Tribunale di Rieti in data 28/06/2021 al Numero di Repertorio 651; Domanda di annotazione a trascrizione del 29/07/2021 ai nn. Reg. Gen. 6985 Reg. art. 459.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Vedi ALLEGATO N°06.

**4.3 Misure Penali**

NON NOTE.



per i relativi dettagli, nonché in merito alle Spese Di Gestione Condominiale, ovvero alle Spese Ordinarie Annue Di Gestione dell'Immobile ed alle eventuali ulteriori Spese Condominiali Scadute ed Insolte alla data di redazione della presente stima, ovvero ad eventuali Spese Condominiali da Sostenere come Deliberate dall'Assemblea Condominiale, ma non ancora sostenute, si rimanda sia alla nota di cui sopra, allegata per completezza alla presente relazione (Vedi ALLEGATO N°8 – "Risultanze Accesso Atti diversi (Comunicazioni, Accessi Atti, ecc..."), sia ad ulteriori eventuali informazioni, che potranno essere rilasciate direttamente anche dal medesimo Amministratore di cui ai riferimenti sopra indicati.

Avvertenze ulteriori: NOTA 3 inerente LOTTO 4 CORPO D: In conseguenza della precedente NOTA 2, si evidenzia la presenza di un provvedimento emesso dalla Autorità competente, ovvero dal Vice Sindaco del Comune di appartenenza, che impedisce l'uso dell'autorimessa posta al piano interrato del condominio (PS1), e quindi dei singoli i garages, per il mancato rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza antincendio.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sulla base delle indicazioni di cui alla Relazione Notarile fornita dal Creditore, risulta quanto di seguito rappresentato:

Dal 24/06/1990 al 25/10/2003: è proprietario il Sig. [REDACTED], [REDACTED], proprietà per 1/1, con atto di Divisione a rogito del Notaio Antonino Rando di Rieti, del 24/06/1990 al Numero di Repertorio 25247; da potere di [REDACTED]; Trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti il 21/07/1990 al Reg. Gen. 5949 e Reg. Part. 4750.

Dal 25/10/2003 ad oggi (Attuale Proprietà): è proprietaria [REDACTED], con atto di compravendita a rogito di Notaio Rando Antonino, del 25/10/2003 al Numero di Repertorio 72744/17297; da potere [REDACTED]; Trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti il data 03/11/2003 al Reg. Gen. 9255 e Reg. Part. 6813.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### PRATICA N. 1:

Numero Pratica: Permesso Di Costruire N.5 Del 14/05/2004 - P.E. N. 4693/03 - Prot. Gen. N. 1077 Del 29/01/2003.

Intestazione: [REDACTED] D.

Tipo Pratica: Permesso A Costruire.

Per Lavori: Costruzione Di Un Complesso Residenziale.

Oggetto: Nuova Costruzione.

Presentazione In Data 29/01/2003 Al N. Di Prot. 1077.

Rilascio In Data 14/05/2004 Al N. Di Prot. 1077/03.

### PRATICA N. 2:

Numero Pratica: Pratica Edilizia N. 4693 Del 2007 - Richiesta Di Permesso Di Costruire Del 17/04/2007 Prot. 2659 Per Variante Essenziale Al P.D.C. N. 5 Del 14/05/2004.

Intestazione: [REDACTED] D.

Tipo Pratica: Variante A Titolo Abilitativo E Variante In Corso D'opera.

Per Lavori: Variante Essenziale Al P. Di C. N.5 Del 14/05/2004.

Oggetto: Richiesta Di Permesso Di Costruire In Variante.

Presentazione In Data 17/04/2007 Al N. Di Prot. 2659.

Rilascio In Data 15/06/2007 Al N. Di Prot. 2659.

**Pratica N. 3:**

Numero Pratica: D.I.A. N°28 Del 2010.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo Pratica: Denuncia Inizio Attività.

Per Lavori: Scavo Per Allaccio Fognario E Sistemazione Dell'area Per Accesso Di Garages Rifiniture Interne Ed Esterne; Completamento Impianti.

Oggetto: D.I.A.

Presentazione In Data 21/04/2010 Al N. Di Prot. 3984.

**PRATICA N. 4:**

Numero Pratica: D.I.A. N°29 Del 2010.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo Pratica: Denuncia Inizio Attività.

Per Lavori: Completamento Tamponature.

Oggetto: D.I.A.

Presentazione In Data 21/04/2010 Al N. Di Prot. 3987.

**PRATICA N. 5:**

Numero Pratica: Pratica Edilizia N° 5064.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo Pratica: Permesso Di Costruire.

Per Lavori: Chiusura Di Un Portico E Cambio D'uso Per Realizzare Un Locale Negozio In Via G. Mameli.

Oggetto: Permesso Di Costruire In Sanatoria.

Presentazione In Data 25/03/2011 Al N. Di Prot. 3155.

Rilascio In Data 19/02/2013 Al N. Di Prot. 2567.

**7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**PER IL LOTTO 4 CORPO D (Sub. 1)**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità (edilizie):** Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 09/05/2022 e lo stato autorizzato, come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto (RI), **D.I.A. N°29 del 2010 Prot. n. 3987**, quale ultimo titolo abilitativo edilizio valido, sono emerse modeste difformità. Quest'ultime riguardano sostanzialmente una diversa distribuzione degli spazi interni, che, nello specifico, hanno interessato:

-l'assenza di un tramezzo di separazione tra la porzione destinata a garage e la porzione destinata a cantina/ripostiglio nella parte più esposta a sud della u.i.

**Regolarizzabili mediante:** Presentazione di una Pratica Edilizia in Sanatoria presso tutti gli Enti Concedenti interessati (Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto), ammissibile in quanto trattasi di opere, interne di limitata entità su immobile esistente.

**Descrizione delle opere da sanare:** Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 09/05/2022 e lo stato autorizzato, come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto (RI), **D.I.A. N°29 del 2010 Prot. n. 3987**, quale ultimo titolo abilitativo edilizio valido, sono emerse modeste difformità. Quest'ultime riguardano sostanzialmente una diversa distribuzione degli spazi interni. **Dunque, risulta necessaria una Pratica Edilizia da presentare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto, con un costo per le spese tecniche, solo stimato e presunto, di circa € 1.500,00, oltre agli Oneri Totali, anch'essi presunti, di circa € 250,00. Dunque, le Spese Tecniche complessive necessarie per la regolarizzazione edilizia della u.i. di cui al presente corpo, sono stimate in circa (cifra solo stimata e presunta!!!) € 1.750,00.**

**Informazioni in merito alla conformità edilizia:** Alla regolarizzazione edilizia dovrà fare seguito la regolarizzazione di natura catastale.

**Per quanto sopra NON si dichiara la CONFORMITÀ EDILIZIA.**

*Note generali sulla conformità edilizia: Le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione edilizia sono solo stimate e presunte (!!!).*

**Note generali sulla conformità edilizia: Le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione edilizia sono solo stimate e presunte (!!!). Qualora non sia possibile procedere con la regolarizzazione finalizzata ad ottenere la conformità edilizia/urbanistica sarà necessario procedere con la messa in pristino allo stato dei luoghi come da ultimo titolo abilitativo autorizzativo, al riguardo si specifica le spese necessarie per eseguire le opere di messa in pristino dello stato legittimo sono stimate del medesimo ordine di grandezza delle spese tecniche complessive stimate per la regolarizzazione amministrativa di cui sopra, trattandosi sempre e comunque di spese solo stimate e presunte.**

## 7.2 CONFORMITÀ URBANISTICA:

### LOTTO 4 CORPO D.

Immobili siti nel Comune di Poggio Mirteto (RI) – CAP 02047, in Via Goffredo Mameli snc, identificati al NCEU del suddetto Comune al Foglio 14, Particella 771, Subalterni: 33 - 34 - 38 - 1 - 12 - 19 - 8 - 55.

Strumento Urbanistico Approvato:	P.R.G. Approvato.
In Forza Della Delibera:	G.R. n°397/01.
Zona Omogenea:	B2 di Completamento.
Norme Tecniche Di Attuazione:	NTA Allegate Al PRG Vigente, Art. 24 delle NTA.
Immobile Sottoposto A Vincolo Di Carattere Urbanistico:	NON NOTO.
Elementi Urbanistici Che Limitano La Commercialità?	NO.
Nella Vendita Dovranno Essere Previste Pattuizioni Particolari?	NO.
Indice Di Utilizzazione Fondiaria/Territoriale:	Vedi art.24 delle N.T.A. allegate al P.R.G.

	approvato.
Rapporto Di Copertura:	Vedi art.24 delle N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.
Altezza Massima Ammessa:	Vedi art.24 delle N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.
Volume Massimo Ammesso:	Vedi art.24 delle N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.

**PER IL LOTTO 4 CORPO D (Sub. 1):**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità (urbanistiche):** Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 09/05/2022 e lo stato autorizzato, come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto (RI), **D.I.A. N°29 del 2010 Prot. n. 3987**, quale ultimo titolo abilitativo edilizio valido, non sono emerse sostanziali difformità di natura urbanistica.

**Regolarizzabili mediante:** Non risulta necessaria alcuna pratica urbanistica di regolarizzazione.

**Descrizione delle opere da sanare:** Non ci sono opere che richiedono pratiche urbanistiche di sanatoria.

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica:** Nessuna.

**Per quanto sopra SI dichiara la CONFORMITÀ URBANISTICA.**

**LOTTO 4 CORPO D: Immobile adibito ad autorimessa identificato al  
NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 1.**

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Poggio Mirteto (RI), più precisamente in Via Goffredo Mameli snc, distante pochi chilometri dal centro storico del suddetto Comune. L'immobile è identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 1, con Categoria Catastale C/6. Il suddetto immobile fa parte di un fabbricato più ampio, ovvero di un condominio vero e proprio. Quest'ultimo è composto da cinque piani di cui quattro piani fuori terra con il terzo che costituisce un piano sottotetto, ed un piano seminterrato. Al fabbricato si accede tramite ingresso pedonale da strada comunale (Via Goffredo Mameli). Al piano seminterrato sono presenti locali di servizio quali garage e cantine, al piano terra vi sono dei locali ancora in corso di costruzione destinati a negozi, mentre i restanti piani (primo, secondo e terzo/sottotetto) sono destinati a civili abitazioni. L'accesso al piano seminterrato avviene sia tramite rampa carrabile accessibile da strada comunale (Via Goffredo Mameli), sia tramite vano scala comune accessibile da corte esclusiva del condominio; per quanto concerne l'accesso ai restanti piani sopraelevati, esso è garantito da apposite scale condominiali. Con riferimento alla u.i. Subalterno 1, essa è ubicata al piano primo sottostrada ed è adibito a cantina/autorimessa. L'immobile è composto da un unico ampio locale, non rifinito e privo di impianti ad eccezione di quello elettrico. Tuttavia, durante il sopralluogo svolto dal CTU in data 09/05/2022, non è stato possibile verificare il corretto e regolare funzionamento dello stesso, né la relativa consistenza e conformità. L'immobile risulta in quasi sufficienti condizioni manutentive, richiedendo lavori di ordinaria manutenzione per essere regolarmente impiegato, compresa la completa sostituzione della serranda di ingresso non funzionante. Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 09/05/2022 e lo stato autorizzato, come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto (RI), **D.I.A. N°29 del 2010 Prot. n. 3987**, quale ultimo titolo abilitativo edilizio valido, come anche tra lo stato dei luoghi rilevato e le planimetrie catastali in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di RIETI - Ufficio Provinciale - Territorio, sono emerse modeste difformità. Quest'ultime riguardano sostanzialmente una diversa distribuzione degli spazi interni, che, nello specifico, hanno interessato:

- l'assenza di un tramezzo di separazione tra la porzione destinata a garage e la porzione destinata a cantina/ripostiglio nella parte più esposta a sud della u.i.

**QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO**

**Piena Proprietà per la Quota di 1/1** [REDACTED].

**Eventuali comproprietari:** Nessuno.

Superficie Complessiva Di Circa 54,65 [mq].

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

L'edificio È Stato Costruito Nell'anno: 2004.

Ha Un'altezza Utile Interna Di Circa: 2,60 [m].

L'intero Fabbricato È Composto Da N. 5 Piani Complessivi Di Cui Fuori Terra N. 4 E Di Cui Seminterrati N. 1.

**Condizioni generali dell'immobile:** Al momento del sopralluogo svolto dal CTU in data 15/07/2022, l'immobile è risultato in buone condizioni, necessitando di modesti interventi di manutenzione ordinaria.

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

**CARATTERISTICHE STRUTTURALI:**

Solai:

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

**IMPIANTI:**

Elettrico:

Tipologia: Sottotraccia, Tensione: 220V, Condizioni:  
Da Verificare Conformità: Da Verificare/Da Collaudare.

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

Esiste Impianto Elettrico	SI.
---------------------------	-----

**Riscaldamento:**

Esiste Impianto Di Riscaldamento	NO.
----------------------------------	-----

**Impianto Antincendio:**

Esiste Impianto Antincendio	NO.
-----------------------------	-----

**Scarichi:**

Esistono Scarichi Potenzialmente Pericolosi	NO.
---	-----

***Note generali conclusive sugli impianti:*** durante il sopralluogo svolto dal C.T.U. all'interno dell'immobile non è stato possibile verificare la corretta funzionalità degli impianti tecnologici installati, né verificarne la reale consistenza. Degli stessi impianti tecnologici sarà necessario verificarne la conformità ed eseguire, successivamente, il relativo collaudo, dopo eventuali interventi di adeguamento e/o riparazione, se necessario. Nonostante lo stato rilevato per tutti gli impianti tecnologici dal CTU durante il sopralluogo, per i suddetti impianti non è stato possibile acquisire e/o reperire le relative Certificazioni di Conformità.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto concerne il fabbricato, definite le caratteristiche generali dell'immobile e la sua consistenza si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto, in cui al momento si trova, mediante "stima a confronto", utilizzando come parametro tecnico di valutazione il metro quadrato utile lordo ovvero il metro quadrato commerciale (valore equivalente in mq) e si è giunti ad attribuire ad esso un valore unitario in euro. La raccolta delle informazioni è stata effettuata direttamente presso agenzie immobiliari della zona e provinciali, acquirenti, venditori ed imprese di costruzioni e ristrutturazioni edili, relativamente a beni simili per età, tipologia, consistenza volumetrica e superficiale, numero di vani, grado di finitura interno ed esterno, orientamento, esposizione, destinazione d'uso e relativi annessi, stato di conservazione interno ed esterno, ubicati nel Comune di Poggio Mirteto (RI) e comuni limitrofi. Le informazioni sono state raccolte in numero congruo e adatto a costituire un campione di parametri tecnico-economici, in funzione della fonte, della zona, della dimensione e del numero dei vani e caratteristiche tipologiche, nell'ipotesi di libera e incondizionata contrattazione di compravendita, ovvero tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, dei beni oggetto della stima. In tal modo si può ritenere congruo e commercialmente valido il valore unitario di stima ricavato, ovvero il prezzo base parziale e complessivo con cui si è determinato il "teorico" valore di mercato.

<i>Destinazione [mq]</i>	<i>Parametro [-]</i>	<i>Superficie [mq] reale/potenziale</i>	<i>Coeff. [-]</i>	<i>Superficie Equivalente [mq]</i>
Autorimessa	Sup Reale Lorda	54,65	1,00	54,65
<b>TOTALE</b>	<b>Sup Reale Lorda</b>	<b>54,65</b>		<b>54,65</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

**Destinazione d'uso:** Residenziale - **Sottocategoria:** Unità immobiliare parte di un Edificio.

**VALORI RELATIVI ALLA AGENZIA DEL TERRITORIO**

**Periodo:** 2° Semestre - Anno 2021

**Zona:** Poggio Mirteto (RI)

**Tipo Di Destinazione:** Autorimessa.

**Tipologia:** Box.

**Superficie Di Riferimento:** Lorda.

**Stato Conservativo:** Normale.

**Valore Di Mercato Min (€/mq):** 400,00 [€/mq].

**Valore Di Mercato Max (€/mMq):** 600,00 [€/mq].

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

Definite le caratteristiche generali del cespite e la sua consistenza, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto, in cui al momento si trova, mediante "Stima a Confronto" utilizzando come parametro tecnico di valutazione il metro quadrato utile lordo, ovvero il metro quadrato commerciale (valore equivalente in [mq]) e si è giunti ad attribuire ad esso un valore unitario in euro. La raccolta delle informazioni è stata effettuata direttamente presso agenzie immobiliari della zona e provinciali, acquirenti, venditori ed imprese di costruzioni e ristrutturazioni edili, relativamente a beni simili per età, tipologia, consistenza, volumetrica e superficiale, numero di vani, grado di finitura interno ed esterno, orientamento, esposizione, destinazione d'uso e relativi accessori e/o annessi, stato di conservazione interno ed esterno, ubicati nel Comune di Poggio Mirteto (RI) e nei comuni limitrofi. Le informazioni sono state raccolte in numero congruo ed adatto a costituire un campione di parametri tecnico-economici, in funzione della fonte, della zona, del numero dei vani e delle caratteristiche tipologiche, nell'ipotesi di libera e incondizionata contrattazione di compravendita, ovvero tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, dei beni oggetto della stima. In tal modo si può ritenere congruo e commercialmente valido il valore unitario di stima ricavato, ovvero il prezzo base parziale e complessivo con cui si è determinato il "teorico" valore di mercato.

**8.2 Fonti di informazione:**

Fonti di informazione per la stima sono state: Ufficio del Catasto del Comune di Poggio Mirteto (RI) -

Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Rieti (RI) – L'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto (RI) - Agenzie Immobiliari, Venditori, Acquirenti, Imprese di Costruzione/Ristrutturazione operanti nelle zone limitrofe a quella di interesse, ecc..., oltre che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il Comune di Poggio Mirteto (RI).

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): In base ai dati OMI, aggiornati al 2° Semestre 2021, per edifici adibiti ad Abitazioni Civili di Tipo Economico ubicate nel Comune di Poggio Mirteto (RI), risultano i seguenti Parametri Medi di Zona in funzione della Destinazione Principale in [€/mq], quali valori di mercato: Valore per Abitazioni di Tipo Economico: minimo 500,00 (€/mq lordo) – massimo 750,00 (€/mq lordo); Valore per Box: minimo 400,00 (€/mq lordo) – massimo 600,00 (€/mq lordo); Valore per Immobili Commerciali: minimo 950,00 (€/mq lordo) – massimo 1.200,00 (€/mq lordo). I suddetti parametri sono stati ricavati dal seguente sito internet dell'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare (Poggio Mirteto): <http://www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare/consultazione>.

Altre fonti di informazione: Riviste a tiratura sia locale che provinciale che trattano del mercato immobiliare.

### 8.3 VALUTAZIONE LOTTO 4 – CORPO D.

#### LOTTO 4 CORPO D: IMMOBILE ADIBITO A BOX, RIMESSA, AUTORIMESSA [C/6].

Immobile identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 1.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 25.958,75.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente [mq]</i>	<i>Valore Unitario [€]</i>	<i>Valore Complessivo [€]</i>
Autorimessa	54,65	€ 475,00	€ 25.958,75

STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA DEL CORPO:	€ 25.958,75
VALORE CORPO:	€ 25.958,75
VALORE ACCESSORI:	€ 0,00
VALORE COMPLESSIVO INTERO:	€ 25.958,75
VALORE COMPLESSIVO DIRITTO E QUOTA:	€ 25.958,75

#### RIEPILOGO TOTALI SINGOLO LOTTO:

<i>ID LOTTO 1 F. 14 – P. 771</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda [mq]</i>	<i>Valore Intero Medio Ponderale [€]</i>	<i>Valore Diritto E Quota [€]</i>
LOTTO 4 - CORPO D (Sub. 1)	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6]	54,65	€ 25.958,75	€ 25.958,75
<b>TOTALE LOTTO 4:</b>			<b>€ 25.958,75</b>	<b>€ 25.958,75</b>

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E. (minimo 10%): **€ 2.595,88**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale e/o edilizia e/o urbanistica e/o per la messa in pristino dello stato dei luoghi autorizzato con titolo abilitativo edilizio (CORPO D): **€ 2.750,0**

Costi di cancellazione oneri e formalità: **€ 600,0**

(spese indicativi e solo stimati e presunti!!!):

Giudizio di comoda divisibilità:

BENE NON DIVISIBILEE

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

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: **€ 20.012,874**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" **€ 20.000,000**

(arrotondato all'intero più opportuno):

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" **€ 20.000,000**

(arrotondato all'intero più opportuno):