

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.

L'immobile identificato come LOTTO 001 – CORPO A, Proprietà per 1/1 [REDACTED] mobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 33.

CORPO A: 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'appartamento è identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 33, con Categoria Catastale A/3. 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). Successivamente, agli appartamenti si accede tramite appositi disimpegni, scale e corridoi, anche scoperti (tali da costituire dei veri e propri balconi di ingresso). Al piano seminterrato del fabbricato sono presenti locali di servizio quali garage e cantine; al piano terra vi sono locali ancora in corso di costruzione destinati, nel Titolo Abilitativo Edilizio originario, a negozi; nei restanti piani del fabbricato (piano primo, piano secondo e piano terzo sottotetto) sono presenti appartamenti adibiti a civile abitazione. L'accesso al piano seminterrato può avvenire sia tramite rampa esterna carrabile ubicata nella corte esclusiva del fabbricato con accesso diretto da strada pubblica comunale (Via Goffredo Mameli), sia tramite vano scala condominiale, comune a tutti i condomini, ed accessibile da spazio condominiale esclusivo, raggiungibile anch'esso dalla prospiciente strada, dopo aver oltrepassato il portone di ingresso. Per quanto concerne l'accesso ai soprastanti piani, è garantito da apposite scale condominiali. Con riferimento alla u.i. identificata al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 33, essa è un appartamento adibito a civile abitazione, posto al piano secondo del condominio. La suddetta abitazione è composta da un corridoio di ingresso, da un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e un bagno. L'accesso all'appartamento avviene tramite corte comune su balcone, in parte condominiale ed in parte esclusivo; in ogni vano è presente un'apertura finestrata con affaccio all'esterno. L'appartamento, rifinito e sostanzialmente abitabile, è dotato dei principali impianti quali: impianto elettrico e citofonico, impianto termico, impianto idrico ed impianto gas; tuttavia durante il sopralluogo svolto dal CTU in data 09/05/2022, gli impianti suddetti sono risultati solamente predisposti e pertanto non è stato possibile verificarne il corretto e regolare funzionamento degli stessi e la relativa conformità. Nel suo complesso il cespite appare in buono stato di manutenzione, necessitando di alcuni interventi di ordinaria manutenzione per essere immediatamente abitabile. 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, sia interni che esterni, che, nello specifico, hanno interessato:

- l'assenza di una separazione tra la porzione esclusiva e la parte condominiale (corte) del balcone prospiciente la u.i. in prossimità dell'ingresso all'appartamento;
- l'assenza del tramezzo divisorio della sala pranzo/soggiorno;
- una diversa configurazione e modesto ingrossamento del tramezzo che divide il bagno dal corridoio di ingresso;
- la presenza di modesti "ringrossi" nelle pareti all'interno delle due camere e nel disimpegno che conduce alla camera esposta più a nord, dovuti presumibilmente alla presenza di elementi portanti verticali "sporgenti" rispetto al filo parete, ovvero, alla presenza di cavedi per il passaggio degli impianti tecnologici.

Confini: L'unità immobiliare identificata al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Parti-cella 771,

Sub. 33, confina a nord-est con altra u.i. di altra proprietà identificata come Sub. 32 ed a sud-ovest con altra u.i. identificata Sub. 34 della medesima proprietà ed anch'essa interessata dalla presente procedura, spazi condominiali sugli altri lati (tra cui una porzione di balcone praticabile prospiciente l'ingresso principale e tale da costituire una corte comune condominiale), salvo altri.

Conformità catastale/edilizia/urbanistica: Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 09/05/2022 sono state riscontrate irregolarità di natura catastale, edilizia e urbanistica.

L'immobile identificato come LOTTO 002 – CORPO B, Proprietà per 1/1 [REDACTED]
[REDACTED] immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 34.

CORPO B: 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'appartamento è identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 34, con Categoria Catastale A/3. 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). Successivamente, agli appartamenti si accede tramite appositi disimpegni, scale e corridoi, anche scoperti (tali da costituire dei veri e propri balconi di ingresso). Al piano seminterrato del fabbricato sono presenti locali di servizio quali garage e cantine; al piano terra vi sono locali ancora in corso di costruzione destinati, nel Titolo Abilitativo Edilizio originario, a negozi; nei restanti piani del fabbricato (piano primo, piano secondo e piano terzo sottotetto) sono presenti appartamenti adibiti a civile abitazione. L'accesso al piano seminterrato può avvenire sia tramite rampa esterna carrabile ubicata nella corte esclusiva del fabbricato con accesso diretto da strada pubblica comunale (Via Goffredo Mameli), sia tramite vano scala condominiale, comune a tutti i condomini, ed accessibile da spazio condominiale esclusivo, raggiungibile anch'esso dalla prospiciente strada, dopo aver oltrepassato il portone di ingresso. Per quanto concerne l'accesso ai soprastanti piani, è garantito da apposite scale condominiali. Con riferimento all'u.i. identificata al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 34, trattasi di un appartamento adibito a civile abitazione, posto al piano secondo del condominio. La suddetta abitazione è composta da un corridoio di ingresso, da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, due camere da letto ed un bagno. L'accesso all'appartamento avviene tramite corte comune su balcone, in parte condominiale ed in parte esclusivo. In ogni vano è presente un'apertura finestrata. Inoltre, la camera da letto esposta a nord è dotata di porta finestra che conduce ad un piccolo balcone prospiciente strada pubblica. L'appartamento, rifinito ed abitabile, è dotato dei principali impianti quali: impianto elettrico e citofonico, impianto termico, impianto idrico ed impianto gas; tuttavia durante il sopralluogo svolto dal CTU in data 09/05/2022, gli stessi impianti, sono risultati solamente predisposti e pertanto non è stato possibile verificarne il corretto e regolare funzionamento degli stessi e la relativa conformità. Nel suo complesso il cespite appare in buono stato di manutenzione, necessitando di alcuni interventi di ordinaria manutenzione per essere immediatamente abitabile. 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, sia interni che esterni, che, nello specifico, hanno interessato:

-l'assenza di una separazione tra la porzione esclusiva e la parte condominiale (corte) del balcone prospiciente la u.i. in prossimità dell'ingresso all'appartamento;

- la presenza di modesti "ringrossi" nelle pareti all'interno della camera esposta ad est e del bagno, dovuti presumibilmente alla presenza di elementi portanti verticali "sporgenti" rispetto al filo parete, ovvero, alla presenza di cavedi per il passaggio degli impianti tecnologici.

Confini: L'unità immobiliare identificata al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Parti-cella 771, Sub. 34, confina a nord-est con altra u.i. Sub. 33 della medesima proprietà ed anch'essa interessata dalla presente procedura, a sud-ovest con altra u.i. di altra proprietà Sub. 35, spazi condominiali sugli altri lati (tra cui una porzione di balcone praticabile prospiciente l'ingresso principale e tale da costituire una corte comune condominiale), salvo altri.

Conformità catastale/edilizia/urbanistica: Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 09/05/2022 sono state riscontrate irregolarità di natura catastale, edilizia e urbanistica.

L'immobile identificato come LOTTO 003 – CORPO C, Proprietà per 1/1 [REDACTED]
[REDACTED] Immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 38.

CORPO C: 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'appartamento è identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 38, con Categoria Catastale A/3. 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). Successivamente, agli appartamenti si accede tramite appositi disimpegni, scale e corridoi, anche scoperti (tali da costituire dei veri e propri balconi di ingresso). Al piano seminterrato del fabbricato sono presenti locali di servizio quali garage e cantine; al piano terra vi sono locali ancora in corso di costruzione destinati, nel Titolo Abilitativo Edilizio originario, a negozi; nei restanti piani del fabbricato (piano primo, piano secondo e piano terzo sottotetto) sono presenti appartamenti adibiti a civile abitazione. L'accesso al piano seminterrato può avvenire sia tramite rampa esterna carrabile ubicata nella corte esclusiva del fabbricato con accesso diretto da strada pubblica comunale (Via Goffredo Mameli), sia tramite vano scala condominiale, comune a tutti i condomini, ed accessibile da spazio condominiale esclusivo, raggiungibile anch'esso dalla prospiciente strada, dopo aver oltrepassato il portone di ingresso. Per quanto concerne l'accesso ai soprastanti piani, è garantito da apposite scale condominiali. Con riferimento all'u.i. identificata al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 38, essa è un appartamento adibito a civile abitazione, posto al piano terzo del fabbricato, ultimo piano sottotetto (mansarda) del condominio. La suddetta abitazione è composta da un corridoio di ingresso, da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera da letto, un ripostiglio ed un bagno. Completano la u.i. due balconi a servizio di tutti i vani. L'accesso all'appartamento avviene tramite corte comune costituita da un terrazzo condominiale. In ogni vano è presente un'apertura finestrata. Come detto, l'abitazione è dotata di due ampi balconi, uno posto a nord-ovest ed uno più piccolo posto a sud-est, prospiciente il ripostiglio ed il bagno. L'appartamento, non completamente rifinito e non immediatamente abitabile, è dotato dei principali impianti quali: impianto elettrico e citofonico, impianto termico, impianto idrico ed impianto gas; tuttavia durante il sopralluogo svolto dal CTU in data 09/05/2022, gli impianti, sono risultati solamente predisposti e pertanto non è stato possibile verificarne il corretto e regolare funzionamento degli stessi e la relativa conformità. Sempre al momento del sopralluogo, l'immobile è risultato in pessime condizioni di manutenzione a causa di problemi d'infiltrazioni di acqua su la maggior parte della superficie dei soffitti, manifestando la necessità di interventi di manutenzione straordinaria per renderlo nuovamente abitabile, anche a causa della presenza di abbondanti muffe sia sui soffitti che sulle pareti. 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 significative difformità. Queste riguardano sostanzialmente una diversa distribuzione degli spazi, sia interni che esterni, con diversa distribuzione dei muri perimetrali, che nello specifico hanno comportato un incremento della superficie complessiva coperta, ovvero del volume, hanno interessato:

- la rimodulazione del terrazzo esposto a sud-est, riducendone la parte scoperta (adiacente alla porta di ingresso) e chiudendone superiormente una porzione in modo da costituire una parte dell'attuale vano destinato a ripostiglio chiuso;
- la rimodulazione del terrazzo esposto a nord-ovest, riducendone la parte scoperta (adiacente la camera da letto) e chiudendone superiormente una porzione in modo da costituire una parte dell'attuale vano destinato a pranzo-soggiorno chiuso; in questo modo, rispetto al progetto autorizzato, è stato ampliato il locale pranzo-soggiorno, chiudendo parte del suddetto terrazzo mediante apposito setto provvisto anche di piccola finestra;
- una generale rimodulazione dello spazio interno con la realizzazione di tramezzature e porte in posizioni diverse rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo edilizio di riferimento, in modo tale da aver creato un più ampio vano pranzo-soggiorno, una camera da letto, un locale ripostiglio, un bagno ed un disimpegno.

Analogamente, dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 09/05/2022 e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di RIETI - Ufficio Provinciale – Territorio, sono emerse modeste difformità. Queste riguardano sostanzialmente una diversa distribuzione degli spazi interni, che nello specifico, hanno interessato:

- una diversa distribuzione degli spazi interni, con rimodulazione del disimpegno che separa la zona giorno dalla zona notte, avendo rimosso l'apposita tramezzatura di separazione sostituendola con altra tramezzatura provvista di vano porta in altra posizione.

Confini: L'unità immobiliare identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Parti-cella 771, Sub. 38, confina a nord-est con altra u.i. identificata come Sub. 32 di altra proprietà, a sud-ovest con altra u.i. di altra proprietà identificata come Sub. 39, oltre che con spazi condominiali sugli altri lati (tra cui il vano scala identificato come Sub. 45 ed il terrazzo condominiale praticabile prospiciente l'ingresso principale e tale da costituire una corte comune condominiale), salvo altri.

Conformità catastale/edilizia/urbanistica: Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 09/05/2022 sono state riscontrate irregolarità di natura catastale, edilizia e urbanistica.

L'immobile identificato come LOTTO 004 – CORPO D, Proprietà per 1/1 [REDACTED] immobile adibito ad autorimessa identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 1.

CORPO D: 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.

Confini: L'unità immobiliare identificata al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Parti-cella 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/edilizia/urbanistica: Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 09/05/2022 sono state riscontrate irregolarità di natura catastale, edilizia e urbanistica.

L'immobile identificato come LOTTO 005 – CORPO E, Proprietà per 1/1 [REDACTED] immobile adibito ad autorimessa identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 12.

CORPO E: 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 12, 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 12, essa è ubicata al piano primo sotto-strada ed è adibito a cantina/autorimessa. L'immobile è composto da un unico ampio locale, che si sviluppa prevalentemente in lunghezza, 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 sufficienti condizioni manutentive, richiedendo lavori di ordinaria manutenzione per essere regolarmente impiegato. 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 nord-ovest della u.i.

Confini: L'unità immobiliare identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Parti-cella 771, Sub.12, confina: a nord-est con altra u.i. di altra proprietà identificata come Sub. 11; a sud-ovest con altra u.i. di altra proprietà identificata come Sub. 13; con area condominiale carrabile a sud-est (lato ingresso garage); costituisce un terrapieno sul lato esposto a nord-ovest, salvo altri.

Conformità catastale/edilizia/urbanistica: Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 09/05/2022 sono state riscontrate irregolarità di natura catastale, edilizia e urbanistica.

L'immobile identificato come LOTTO 006 – CORPO F, Proprietà per 1/1 [REDACTED]
[REDACTED] Immobile adibito ad autorimessa identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 19.

CORPO F: 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 19, 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. identificata come Subalterno 19, essa è ubicata al piano primo sotto-strada ed è adibito a cantina/autorimessa. L'immobile è composto da un unico ampio locale, che si sviluppa prevalentemente in lunghezza ma con forma non regolare, non perfettamente 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 sufficienti condizioni manutentive, richiedendo lavori di ordinaria manutenzione per essere regolarmente impiegato. 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, non sono emerse sostanziali difformità.

Confini: L'unità immobiliare identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Parti-cella 771, Sub.19, confina a nord-est con altra u.i. (destinata a cantina) di altra proprietà identificata come Sub. 15; a sud-est con altra u.i. (destinata a garage) identificata come Sub. 18; costituisce un terrapieno sul lato esposto a nord-ovest; con area condominiale carrabile a sud-ovest identificata come Sub. 22 (lato ingresso garage), salvo altri.

Conformità catastale/edilizia/urbanistica: Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 09/05/2022 non sono state riscontrate irregolarità di natura catastale, edilizia e urbanistica.

L'immobile identificato come LOTTO 007 – CORPO G, Proprietà per 1/1 [REDACTED], Immobile in corso di costruzione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 8.

CORPO G: 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 8, con Categoria Catastale F/3. 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 all'u.i. identificata come Subalterno 8, trattasi di un immobile, almeno in parte, non ultimato, ovvero ancora in corso di costruzione, privo di infissi, da adibirsi ad autorimessa/cantina, posto al piano sotto-strada del fabbricato. La suddetta u.i. è composta da un locale chiuso su due lati, provvisto di apertura sul terzo lato prospiciente l'area condominiale antistante le autorimesse chiuse e con il quarto, anch'esso ancora da ultimare perché completamente assente, ovvero aperto e prospiciente il terrapieno posto a monte del fabbricato medesimo; la pavimentazione è inesistente avendo un piano di calpestio significativamente irregolare e costituito da terreno naturale non praticabile. Dunque, l'ingresso al suddetto immobile avviene tramite ampia apertura posta sul lato in prossimità della rampa carrabile. Oltre a quanto sopra descritto, completerebbe il cespite una parte scoperta, adiacente alla precedente, al momento completamente inaccessibile e non utilizzabile, prospiciente la rampa condominiale necessaria per l'ingresso al piano interrato del fabbricato. In sostanza, l'immobile, non utilizzabile perché ancora da ultimare, non è rifinito e non è dotato di impianti. Considerato lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 09/05/2022 ed analizzato lo stato autorizzato come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla **D.I.A. N°29 del 2010 Prot. n. 3987** in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto (RI), quale ultimo titolo abilitativo edilizio, oggi comunque non più valido per completare eventualmente i lavori (titolo abilitativo edilizio di fatto "scaduto"), lo stato attuale non risulta comunque conforme, essendo incompleto, ovvero ancora in corso di costruzione e quindi da ultimare. Per altro, da quanto sia stato possibile desumere durante il sopralluogo, l'ultimazione dell'immobile richiederebbe l'esecuzione di nuove opere edili, anche di natura strutturale di primaria importanza, anche a servizio dell'intero fabbricato (ovvero del condominio se del caso), eventualmente anche al fine di completare la copertura superiore e la chiusura perimetrale dell'immobile, lasciando comunque un libero accesso direttamente dalla rampa condominiale (generando eventualmente un nuovo volume coperto rispetto a quanto rilevato al momento del sopralluogo svolto dal CTU, il cui soffitto costituirebbe, almeno in parte, un piano di calpestio per la quota soprastante). Infine, si precisa che, trattandosi di un immobile ancora "in corso di costruzione", non sono depositate le relative planimetrie catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di RIETI - Ufficio Provinciale – Territorio, risultando, nello specifico, assenti.

Confini: L'unità immobiliare identificata al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Sub. 8, confina a sud-ovest con altra u.i. (destinata a garage) di altra proprietà identificata come Sub. 7, costituisce un terrapieno sui lati esposti a sud-est ed a nord-est; con area condominiale carrabile sui rimanenti lati esposti a nord-ovest, ovvero, secondo le indicazioni riportate nell'elaborato planimetrico inerente all'intero fabbricato in atti presso l'Ufficio Provinciale del Catasto, con la rampa condominiale per l'accesso al piano interrato (identificata come Sub. 40) antistante la parte scoperta della medesima u.i., e con la corsia di accesso alle autorimesse interrate (identificata come Sub. 22) antistante la parte coperta della u.i. in questione destinata a garage (lato ingresso garage), salvo altri.

Conformità catastale/edilizia/urbanistica: Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 09/05/2022 sono state riscontrate irregolarità di natura catastale, edilizia e urbanistica.

L'immobile identificato come LOTTO 007 – CORPO H, Proprietà per 1/1 [REDACTED]
[REDACTED] Immobile in corso di costruzione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 55.

CORPO H: 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 8, con Categoria Catastale F/3. 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 all'u.i. identificata come Subalterno 55, trattasi di un immobile non ultimato, ovvero ancora in corso di costruzione, privo di infissi, da adibirsi a negozio, posto al piano terra ovvero al piano-strada del fabbricato. La suddetta u.i. è composta da due ampi locali principali, collegati tra loro, provvisti di ampie aperture finestrate prospicienti la strada comunale (Via Goffredo Mameli). Dunque, l'ingresso al suddetto immobile avviene tramite ampia corte, in parte coperta e tale da costituire un ampio portico antistante le suddette aperture finestrate, prospiciente la strada pubblica (Via Goffredo Mameli). L'immobile, ancor allo stato grezzo, non è in alcun modo rifinito e non è dotato di impianti tecnologici di alcun tipo. Sulla parte retrostante della u.i., sulla parete di fondo, che allo stato attuale costituisce un vero e proprio terrapieno, sono evidenti fenomeni di infiltrazioni di acqua da quote superiori. Considerato lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 09/05/2022 ed analizzato lo stato autorizzato come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla **D.I.A. N°29 del 2010 Prot. n. 3987** in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto (RI), quale ultimo titolo abilitativo edilizio, oggi comunque non più valido per completare eventualmente i lavori (titolo abilitativo edilizio di fatto "scaduto"), lo stato attuale non risulta comunque conforme, essendo incompleto, ovvero ancora in corso di costruzione e quindi da ultimare. Per altro, da quanto sia stato possibile desumere durante il sopralluogo, l'ultimazione dell'immobile richiederebbe l'esecuzione di nuove opere edili, eventualmente anche di natura strutturale di primaria importanza, anche a servizio dell'intero fabbricato (ovvero del condominio se del caso), eventualmente anche al fine di ampliare l'immobile rispetto a quanto rilevato dal CTU durante il sopralluogo (generando eventualmente un nuovo volume coperto rispetto a quanto rilevato al momento del sopralluogo), il cui soffitto costituirebbe, almeno in parte, un piano di calpestio per la quota soprastante). Infine, si precisa che, trattandosi di un immobile ancora "in corso di costruzione", non sono depositate le relative planimetrie catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di RIETI - Ufficio Provinciale – Territorio, risultando, nello specifico, assenti.

Confini: L'unità immobiliare identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Sub.55, confina a nord-est con la rampa condominiale di accesso ai garage identificata come Sub. 40, a nord-ovest con area condominiale destinata a corte antistante l'accesso all'androne delle scale condominiali identificata come Sub. 24, a sud-est con particella 540 di altra proprietà costituendone un terrapieno; all'interno confina su tre lati (esposti rispettivamente a nord-est, sud-ovest e sud-ovest, con il vano scala condominiale, salvo altri).

Conformità catastale/edilizia/urbanistica: Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 09/05/2022 sono state riscontrate irregolarità di natura catastale, edilizia e urbanistica.

DATI RELATIVI ALLA REGOLARITÀ' URBANISTICO-EDILIZIA

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]

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.

Dati precedenti relativi al LOTTI: 1-2-3-4-5-6-7 / CORPI: A-B-C-D-E-F-G-H.

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]

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.

Dati precedenti relativi al LOTTI: 1-2-3-4-5-6-7 / CORPI: A-B-C-D-E-F-G-H.

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 In-terne Ed Esterne; Completamento Impianti.

Oggetto: D.I.A.

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

Dati precedenti relativi al LOTTI: 1-2-3-4-5-6-7 / CORPI: A-B-C-D-E-F-G-H.

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.

Dati precedenti relativi al LOTTI: 1-2-3-4-5-6-7 / CORPI: A-B-C-D-E-F-G-H.

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.

Dati precedenti relativi al LOTTI: 1-2-3-4-5-6-7 / CORPI: A-B-C-D-E-F-G-H.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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.

Dati precedenti relativi al LOTTI: 1-2-3-4-5-6-7 / CORPI: A-B-C-D-E-F-G-H.

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.

Dati precedenti relativi al LOTTI: 1-2-3-4-5-6-7 / CORPI: A-B-C-D-E-F-G-H.

Pignoramento a favore di [REDACTED] cc [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: 726 Verbale di pignora-mento immobili; A rogito di Tribunale di Rieti in data 21/09/2021 al Numero di Reper-torio nn. 877; Trascritto a Rieti in data 22/10/2021 ai nn. Reg. Gen. 9586 Reg. Part. 8231.

Dati precedenti relativi al LOTTI: 1-2-3-4-5-6-7 / CORPI: A-B-C-D-E-F-G-H.

[REDACTED]

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 09/05/2022 gli immobili sono risultati liberi.

Dati precedenti relativi al LOTTI: 1-2-3-4-5-6 / CORPI: A-B-C-D-E-F.

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 09/05/2022 gli immobili sono risultati in parte occupati dal Debitore sino all'emissione del decreto di trasferimento e/o ordine di liberazione.

Dati precedenti relativi al LOTTI: 7 / CORPI: G-H.

PREZZO DI VENDITA

LOTTO 1 - CORPO A: Immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 33.

Bene intestati a: [REDACTED] Proprietà per 1/1

Prezzo di vendita a base d'asta del LOTTO 001 – CORPO A nello stato di “libero” (arrotondato all'intero più vicino) quale valore della quota di 1/1 del cespite al netto di tutte le decurtazioni previste nello stato di fatto in cui si trova: € **71.400,00**

LOTTO 2 - CORPO B: Immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 34.

Bene intestati a: [REDACTED] Proprietà per 1/1

Prezzo di vendita a base d'asta del LOTTO 002 – CORPO B nello stato di “libero” (arrotondato all'intero più vicino) quale valore della quota di 1/1 del cespite al netto di tutte le decurtazioni previste nello stato di fatto in cui si trova: € **73.000,00**

LOTTO 3 - CORPO C: Immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 38.

Bene intestati a: [REDACTED] Proprietà per 1/1

Prezzo di vendita a base d'asta del LOTTO 003 – CORPO C, nello stato di “libero” (arrotondato all'intero più vicino) quale valore della quota di 1/1 del cespite al netto di tutte le decurtazioni previste nello stato di fatto in cui si trova: € **72.500,00**

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

Bene intestati a: [REDACTED] Proprietà per 1/1

Prezzo di vendita a base d'asta del LOTTO 004 – CORPO D, nello stato di “libero” (arrotondato all'intero più vicino) quale valore della quota di 1/1 del cespite al netto di tutte le decurtazioni previste nello stato di fatto in cui si trova: € **20.000,00**

LOTTO 5 - CORPO E: Immobile adibito ad autorimessa identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 12.

Bene intestati a: _____, Proprietà per 1/1

Prezzo di vendita a base d'asta del LOTTO 005 – CORPO E, nello stato di “libero” (arrotondato all’intero più vicino) quale valore della quota di 1/1 del cespite al netto di tutte le decurtazioni previste nello stato di fatto in cui si trova:

€ 16.400,00

LOTTO 6 - CORPO F: Immobile adibito ad autorimessa identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 19.

Bene intestati a: _____, Proprietà per 1/1

Prezzo di vendita a base d'asta del LOTTO 006 – CORPO F, nello stato di “libero” (arrotondato all’intero più vicino) quale valore della quota di 1/1 del cespite al netto di tutte le decurtazioni previste nello stato di fatto in cui si trova:

€ 12.200,00

LOTTO 7

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

Bene intestati a: _____, Proprietà per 1/1

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

Bene intestati a: _____ Proprietà per 1/1

Prezzo di vendita a base d'asta del LOTTO 007 – CORPI G - H, nello stato di “libero” (arrotondato all’intero più vicino) quale valore della quota di 1/1 del cespite al netto di tutte le decurtazioni previste nello stato di fatto in cui si trova:

€ 272.200,00