



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. 154/2023
PROMOTORE:
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.

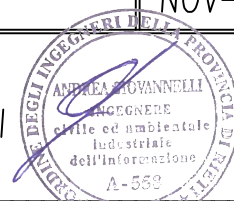
Scala:
[-]

Revisione:
N.1

Data:
NOV-'24

Committente:
TRIBUNALE DI RIETI

IL C.T.U.:
Ing. ANDREA GIOVANNELLI



Oggetto:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO PER IL GIUDICE

ELABORATO:
PERIZIA di STIMA

TRIBUNALE DI RIETI
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:

Contro:

N° Gen. Rep. **154/2023**
Data Udiienza ex art. 569 c.p.c.: 12/12/2024

Giudice Delle Esecuzioni:
Giudice Dott.ssa BARBARA VICARIO

Custode Giudiziario:
Avv. ROBERTO DI GIOVANNI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE:

LOTTO 001 - CORPO A

Esperto Alla Stima: Ing. ANDREA GIOVANNELLI
Codice Fiscale: GVNNDR77A30H282R
Partita IVA: 01053400576
Studio In: Labro 3 – 02100 RIETI
Tel./Fax – Cell.: 0746-203503 –
Email: andrea_giovannelli@yahoo.it
PEC: andrea.giovannelli@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Immobile sito nel Comune di Poggio Mirteto (RI) - CAP 02047, Via Salvo D'Acquisto n.1, identificato al NCEU del suddetto Comune al Foglio 14, Particella 414, Sub. 78.

LOTTO 001

CORPO A – CORPO UNICO: Immobile adibito a **Negozio** identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 414, Sub. 78.

Categoria: Immobile adibito a Negozio con Categoria Catastale C/1.

Dati Catastali: Bene intestato all'ufficio del catasto a:

1) nat a il , C.F.:
, Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

- Unità immobiliare, adibita a **Negozio**, identificata al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 414, Sub. 78, Indirizzo Via Salvo D'Acquisto snc, Piano S1, Categoria C/1, Classe 7, Consistenza 125 mq, Superficie Catastale: 136 mq, Rendita € 1.872,16.

2. Stato di Possesso

Bene: Immobile sito nel Comune di Poggio Mirteto (RI) - CAP 02047, Via Salvo D'Acquisto n.1, identificato al NCEU del suddetto Comune al Foglio 14, Particella 414, Sub. 78.

LOTTO 001

CORPO A – CORPO UNICO: Immobile adibito a **Negozio** identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 414, Sub. 78.

Possesso: Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 23/05/2024, l'immobile è risultato occupato dal debitore, ma ai fini della procedura risulta libero.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Immobile sito nel Comune di Poggio Mirteto (RI) - CAP 02047, Via Salvo D'Acquisto n.1, identificato al NCEU del suddetto Comune al Foglio 14, Particella 414, Sub. 78.

LOTTO 001

CORPO A – CORPO UNICO: Immobile adibito a **Negozio** identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 414, Sub. 78.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI.



4. Creditori Iscritti

Bene: Immobile sito nel Comune di Poggio Mirteto (RI) - CAP 02047, Via Salvo D'Acquisto n.1, identificato al NCEU del suddetto Comune al Foglio 14, Particella 414, Sub. 78.

LOTTO 001

CORPO A – CORPO UNICO: Immobile adibito a **Negozio** identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 414, Sub. 78.

Creditori Iscritti:

- 1) Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio - Società Cooperativa con sede in Arezzo C.F.: 00367210515, domicilio ipotecario eletto in Arezzo, Via Calamandrei n.255.
- 2) Agenzia delle Entrate - Riscossione con sede in Roma C.F.:13756881002 domicilio ipotecario eletto Rieti, Piazzale Martiri delle Foibe n.3.

5. Comproprietari

Bene: Immobile sito nel Comune di Poggio Mirteto (RI) - CAP 02047, Via Salvo D'Acquisto n.1, identificato al NCEU del suddetto Comune al Foglio 14, Particella 414, Sub. 78.

LOTTO 001

CORPO A – CORPO UNICO: Immobile adibito a **Negozio** identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 414, Sub. 78.

Comproprietari: Nessuno.

6. Misure Penali

Bene: Immobile sito nel Comune di Poggio Mirteto (RI) - CAP 02047, Via Salvo D'Acquisto n.1, identificato al NCEU del suddetto Comune al Foglio 14, Particella 414, Sub. 78.

LOTTO 001

CORPO A – CORPO UNICO: Immobile adibito a **Negozio** identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 414, Sub. 78.

Misure Penali: Non note.

7. Continuità delle Trascrizioni

Bene: Immobile sito nel Comune di Poggio Mirteto (RI) - CAP 02047, Via Salvo D'Acquisto n.1, identificato al NCEU del suddetto Comune al Foglio 14, Particella 414, Sub. 78.

LOTTO 001



CORPO A – CORPO UNICO: Immobile adibito a **Negozio** identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 414, Sub. 78.

Continuità delle Trascrizioni: SI.

8. Prezzo

Bene: Immobile sito nel Comune di Poggio Mirteto (RI) - CAP 02047, Via Salvo D'Acquisto n.1, identificato al NCEU del suddetto Comune al Foglio 14, Particella 414, Sub. 78.

LOTTO 001

CORPO A – CORPO UNICO: Immobile adibito a **Negozio** identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 414, Sub. 78.

LOTTO 001 / LOTTO UNICO / CORPO A:

Valore complessivo intero, per la Quota di Diritto in Proprietà del Debitore, ovvero per l'intero con la quota di 1/1, nello stato di libero in cui si trova:

€ 132.200,00



Immobile sito nel Comune di Poggio Mirteto (RI) - CAP 02047, Via Salvo D'Acquisto n.1, identificato al NCEU del suddetto Comune al Foglio 14, Particella 414, Sub. 78.

LOTTO 001: CORPO A – COPRO UNICO

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? SI, Come si evince anche dalla Documentazione Ipocatastale allegata alla presente relazione. Per completezza si riporta, in allegato alla presente, anche la copia semplice delle Note di Trascrizione di interesse già 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 Ipocatastali – Atti di Provenienza – Altro”).

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI. Per completezza, oltre alla Documentazione Ipocatastale già in atti, si riporta in allegato alla presente copia semplice degli ultimi Atti di Provenienza più significativi, oltre che delle note di trascrizione più significative inerenti i beni oggetto del pignoramento (vedi ALLEGATO N°06 “Certificazione Notarile Sostitutiva – Visure Ipocatastali – Atti di Provenienza – Altro”).

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

IDENTIFICATIVO CORPO A: Immobile destinato a negozio identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 414, Subalterno 78.

Immobile sito in Poggio Mirteto (RI) - CAP 02047 - Via Salvo D'Acquisto n.1.

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Poggio Mirteto (RI), in Via Salvo D'Acquisto n.1, non lontano dal centro storico del Comune di Poggio Mirteto. È caratterizzato da un ampio locale destinato a negozio che si sviluppa su un unico livello, in parte al piano strada in parte al piano seminterrato, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale con accesso diretto da Via Salvo D'Acquisto. Il negozio risulta attualmente composto da ampio locale destinato all'esposizione di prodotti, un camerino, un antibagno ed un piccolo bagno privo di finestre. La u.i. descritta è dotata di alcuni impianti tecnologici quali principalmente quello idrotermosanitario, quello di climatizzazione costituito di fatto da un climatizzatore per la generazione di aria calda e/o fredda secondo l'occorrenza del tipo a “split” su parete, oltre che quello per la distribuzione dell'energia elettrica: tuttavia dei suddetti impianti non è stato possibile in alcun modo eseguire una verifica di funzionalità e neppure definirne la consistenza ed il reale corretto funzionamento. L'immobile appare in un normale stato conservativo e non richiede particolari opere di manutenzione straordinaria per essere immediatamente utilizzato.

QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO

Piena Proprietà per la Quota di 1/1 della Signora:

_____, nat _____, il _____, residente in _____, C.F.: _____.

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Identificato al Catasto Fabbricati con intestazione:

1) _____, nat _____ a _____ il _____ C.F.: _____, Piena Proprietà per la Quota di 1/1 in regime di _____.



Immobile adibito a Negozio così costituito:

- Unità immobiliare, adibita a Negozio, identificata al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 414, Sub. 78, Indirizzo Via Salvo D'Acquisto snc, Piano S1, Categoria C/1, Classe 7, Consistenza 125 mq, Superficie Catastale: 136 mq, Rendita € 1.872,16.

Derivante da: VARIAZIONE del 10/05/2016 Pratica n. RI0035399 in atti dal 10/05/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.4356.1/2016).

Confini: L'unità immobiliare identificata al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 414, Sub. 78, confina a Nord con altra u.i. di altra proprietà identificata con il numero di Subalterno 26 e ad Est con il corsello di accesso ai garage ubicati al piano seminterrato della palazzina condominiale adiacente identificato con il numero di Subalterno 74, ovvero con area condominiale su tutti i restanti lati, compresi quelli interrati.

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 23/05/2024, e la planimetria catastale in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di RIETI - Ufficio Provinciale – Territorio, è risultato che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è difforme a causa di una parziale diversa distribuzione degli spazi interni. Per meglio inquadrare le difformità sopra descritte si rimanda a quanto graficamente rappresentato nell'Allegato N°01 - Elaborato Grafico dei Beni Pignorati".

Regolarizzabili Mediante: aggiornamento della Planimetria e della Categoria Catastale della u.i. oggetto di stima, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio in sanatoria ai sensi degli Artt. 36, 36-bis e/o 37 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm., oltre che della L.R. n.15/2008, se ritenuto ammissibile e concedibile dagli Enti preposti alla ricezione ed alla valutazione del titolo suddetto. **Dunque, risulta necessaria la redazione di 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 € 600,00 oltre agli Oneri Totali, anch'essi presunti, di circa € 150,00. Dunque, le Spese Tecniche complessive necessarie per la regolarizzazione catastale sono stimate in circa (cifra solo stimata e presunta!!!) € 750,00.**

Per quanto sopra si dichiara la NON 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):

Il cespite oggetto di stima è ubicato nel Comune di Poggio Mirteto (RI), in Via Salvo D'Acquisto n.1, in prossimità del centro storico di Poggio Mirteto.

Caratteristiche Zona: Zona Semi Centrale Prevalentemente Residenziale e Commerciale.

Area Urbanistica: Mista con Traffico Locale e con Parcheggi destinati sia ai Residenti che agli Avventori.

Servizi Presenti ed Offerti nella Zona: Negozi al Dettaglio, Ristoranti, Alberghi, Ecc...

Caratteristiche Zone Limitrofe: Zone Miste Residenziali e Commerciali.

Importanti Centri Limitrofi: Rieti, Terni, Roma, L'Aquila, Ecc...

Attrazioni Paesaggistiche: Bellezze Naturali e Paesaggistiche tipiche della zona collinare limitrifa.

Attrazioni Storiche: Beni di Interesse Storico Presenti Prevalentemente nei Centri e nei relativi Borghi Storici del Comune Di Poggio Mirteto e dei Principali Comuni Limitrofi.

Principali Collegamenti Pubblici: Trasporto Pubblico sia a livello locale, che provinciale, che regionale.

3. STATO DI POSSESSO:

IDENTIFICATIVO CORPO A: Immobile destinato a negozio identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 414, Subalterno 78.

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 23/05/2024, l'immobile è risultato occupato dal Debitore, svolgendovi la propria attività commerciale; tuttavia, ai fini della procedura, l'immobile risulta di fatto 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:**

Non noti e non presenti in atti.

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

Non Note.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non Noti.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non Note.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

Ipoteca Volontaria a favore di

contro

; Importo capitale: € 160.000,00; Importo

ipoteca: € 320.000,00; A rogito del Notaio Bellini Carlo in data 2012 al Numero

di Repertorio ; Iscritta a Rieti in data 2012 ai nn. di Formalità.



Ipoteca della Riscossione a favore di _____ contro _____
 , Importo capitale: € 35.911,31; Importo ipoteca: € 71.822,62;
 nascente da ruolo e avviso di addebito esecutivo in data _____ 2018 al Numero di Rep-
 ertorio _____ ; Iscritta a Rieti in data _____ 2018 ai nn. _____ 8 di Formalità.

Ipoteca della Riscossione a favore di _____ contro _____
 Importo capitale: € 83.062,54; Importo ipoteca: € 166.125,08;
 nascente da ruolo, avviso di accertamento in data _____ 2023 al Numero di Repertorio
 Iscritta a Rieti in data _____ 2023 ai nn. _____ di formalità.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di _____ contro _____ ; Derivante da:
 (726) Verbale di Pignoramento Immobili; A rogito del Tribunale di Rieti (RI) in data
 2023 al Numero di Repertorio _____ ; Trascritto a Rieti in data _____ 2024 ai nn.
 Reg. Gen. _____ Reg. Part. _____ .

4.2.3 Altre trascrizioni:

Non Note.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

A completamento di quanto già riportato nella Documentazione Ipocatastale in atti,
 in allegato alla presente, si riporta copia delle Note di Trascrizione della documenta-
 zione indicate nel suddetto paragrafo (vedi ALLEGATO N° 06 "Certificazione Notarile
 Sostitutiva - Visure Ipocatastali - Atti di Provenienza - Altro").

4.3 Misure Penali

NON NOTE.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**IDENTIFICATIVO CORPO A: Immobile destinato a negozio identificato al NCEU del Comune di Pog-
 gio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 414, Subalterno 78.**

Spese di gestione condominiale: **NON NOTE.**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **VEDI NOTA CHE SEGUE.**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **VEDI NOTA CHE SEGUE.**

Millesimi di Proprietà: **NON NOTI.**

Accessibilità Dell'immobile Ai Soggetti Diversamente Abili: **SI.**

Particolari Vincoli E/O Dotazioni Condominiali: **NON NOTI.**

Attestazione Prestazione Energetica: **REDATTA, COME PREVISTO PER LEGGE.**

Indice Di Prestazione Energetica: **G.**

Note Indice Di Prestazione Energetica: **NESSUNA.**

Vincoli Di Prelazione Dello Stato Ex D.Lgs. 42/2004: **NON NOTI.**



NOTA inerente ulteriori avvertenze inerenti il cespite oggetto di pignoramento: Alla richiesta di "Accesso Atti" inoltrata dal sottoscritto CTU all'Ufficio Tributi - Settore Amministrato-Finanziario - del Comune di Poggio Mirteto (RI) il giorno 29/03/2024 a mezzo PEC ed acquisita dal suddetto ufficio al Numero di Protocollo 4569 del 02/04/2024, ha fatto seguito la risposta del medesimo Ufficio Tributi del Comune di Rieti (RI), inviata al sottoscritto in data 30/04/2024 avente Protocollo 6057 del 30/04/2024, da cui è emersa una situazione debitoria a carico del proprietario dell'immobile oggetto di stima. Per ulteriori dettagli in merito, si rimanda alla nota di risposta cui sopra, allegata alla presente relazione (vedi ALLEGATO N°08).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sulla base delle indicazioni di cui alla Certificazione Notarile in atti prodotta dal Creditore, risulta quanto di seguito dettagliatamente rappresentato:

Dal 01/02/1995 al 15/11/2012: è proprietario il signor _____ **nato a** _____
 il _____, C.F.: _____, proprietà per la quota di 1/1; Con Atto di Compravendita a rogito del Notaio Bellini Carlo Rep. n. _____ del _____ 1995; Trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti il _____ 1995 ai nn. _____ di Formalità.

Dal 15/11/2012 ad oggi (attuale proprietario): è proprietaria la signora _____ **nata a** _____
 il _____, C.F.: _____, proprietà dell'intero per la quota di 1/1 a seguito di Atto di Compravendita a rogito del Notaio Bellini Carlo Rep. n. _____ del _____ 2012; Trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti il _____ 2012 ai nn. _____ di Formalità.

7. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICA N. 1:

Numero Pratica: Concessione Edilizia N.128 Del 27/11/1991 e Successive Varianti di cui al Prot. n.2348 del 27/03/1993 e Prot. n.7574 del 18/11/1994.

Intestazione: Società Immobiliare _____ s.r.l.

Tipo Pratica: Concessione Edilizia.

Inerente Lavori: [...] *"Costruzione di un edificio ad uso residenziale e negozi"*.

Oggetto: Nuova Costruzione.

Presentazione avvenuta in data 10/07/1991.

Rilascio avvenuto in data 27/11/1991.

CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO:

Certificato di Collaudo del 01/12/1994.

AGIBILITÀ:

Domanda di Rilascio del Certificato di Agibilità presentata in data 29/12/1994 al Comune di Poggio Mirteto e Successivo Rilascio avvenuto in data 25/02/1995 con Prot. N.14687 da parte dell'Ufficio preposto del medesimo Comune di Poggio Mirteto (RI).



PRATICA N. 2:

Numero Pratica: Denuncia di Inizio Attività in Sanatoria N.58 Del 06/09/2005.

Intestazione:

Tipo Pratica: Denuncia di Inizio Attività per Pratica Edilizia in Sanatoria.

Inerente Lavori: [...] *“Cambio di destinazione d’uso da un magazzino - garage a negozio”*.

Oggetto: Costruzione esistente.

Presentazione avvenuta in data 06/09/2005.

AGIBILITÀ:

Domanda di Rilascio del Certificato di Agibilità presentata in data 11/11/2005 all’Unione dei Comuni della Bassa Sabina e Successivo Rilascio avvenuto in data 30/12/2005 con Prot. N.12268 da parte del Comune di Poggio Mirteto.

7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità edilizie ed urbanistiche: Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 23/05/2024 e lo stato autorizzato, come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla ultima pratica edilizia di riferimento in atti presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto (RI), **ovvero la “Denuncia di Inizio Attività in Sanatoria N.58 Del 06/09/2005”**, quale ultimo Titolo Abilitativo Edilizio in atti rilasciato e valido, si sono riscontrate difformità che in particolare riguardano una parziale diversa distribuzione degli spazi interni. Per una miglior comprensione di quanto suddetto si rimanda a quanto rappresentato nell’ **“ALLEGATO N°01”**, facente parte integrante della presente relazione.

Regolarizzabili mediante: Acquisizione di idoneo Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria, ai sensi degli Artt. 36, 36-bis e/o 37 del D.P.R.380/2001 e ss.mm. e L.R. n.15/2008, se ritenuto ammissibile e concedibile, per tutto od almeno per parte di quanto risultato non regolare sia dal punto di vista edilizio che urbanistico, da tutti gli Enti (sia comunali che sovracomunali, se del caso) preposti alla ricezione della richiesta di rilascio di specifica autorizzazione e/o nulla osta e/o Titolo Abilitativo Edilizio (Uffici Comunali, Provinciali e Regionali). **Dunque, risulta necessaria l’acquisizione di idoneo Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto (RI), con un costo per le Spese Tecniche, solo stimato e presunto, di circa € 1.000,00, oltre agli Oneri Totali, anch’essi presunti, di circa € 2.000,00. Dunque, le Spese Tecniche complessive necessarie per la regolarizzazione edilizia della u.i. di cui al cespite oggetto di pignoramento, sono stimate in circa (cifra solo stimata e presunta!!!) € 3.000,00. Si precisa che, per quanto non regolarizzabile, ovvero non sanabile, dal punto di vista edilizio ed urbanistico, sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi già autorizzato e quindi legittimo, le cui spese sono ritenute incluse indirettamente nelle spese tecniche già stimate sopra.**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica mediante la presentazione di relativa specifica pratica in sanatoria, dovrà fare seguito la regolarizzazione di natura catastale.

Per quanto sopra si dichiara la NON CONFORMITÀ EDILIZIA e la NON CONFORMITÀ URBANISTICA.



Note generali sulla conformità edilizia ed urbanistica: Le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica sono solo stimate e presunte (!!!), in quanto la loro esatta definizione dipende esclusivamente dalle modalità con cui sarà redatta ed integrata la pratica sia dalle decisioni in capo ai Responsabili degli Uffici Tecnici degli Enti preposti alla ricezione, controllo e verifica della stessa pratica per l'eventuale rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria. Per gli aspetti che non sarà eventualmente possibile sanare, sarà altresì necessario provvedere al ripristino dello stato dei luoghi come già autorizzato e legittimo, le cui spese possono ritenersi rientrare nell'importo delle spese tecniche già appositamente stimate.

7.2 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Immobile sito nel Comune di Poggio Mirteto (RI) - CAP 02047, Via Salvo D'Acquisto n.1, identificato al catasto del suddetto Comune al Foglio 14, Particella 414, Sub. 78.

Strumento Urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale (P.R.G.)
In Forza Della Delibera:	G.R. n° 397/01
Zona Omogenea:	ZONA OMOGENEA A' - RISTRUTTURAZIONE.
Norme Tecniche Di Attuazione:	Vedere Art.23 bis N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.
Immobile Sottoposto A Vincolo Di Carattere Urbanistico:	NON NOTO.
Elementi Urbanistici Che Limitano La Commercialità?	NON NOTI.
Nella Vendita Dovranno Essere Previste Pattuizioni Particolari?	NON NOTE.
Indice Di Utilizzazione Fondiaria/Territoriale:	Vedere Art.23bis N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.
Rapporto Di Copertura:	Vedere Art.23bis N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.
Altezza Massima Ammessa:	Vedere Art.23bis N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.
Volume Massimo Ammesso:	Vedere Art.23bis N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.

NOTA sulla CONFORMITA' URBANISTICA: Non potendo prescindere la conformità urbanistica da quella edilizia, per quanto concerne l'assenza della CONFORMITÀ URBANISTICA e la relativa procedura di regolarizzazione, si rimanda a quanto già descritto al punto precedente in merito alla non conformità edilizia, da intendersi come non conformità di natura sia edilizia che urbanistica (vedere precedente Paragrafo 7.1).



Immobile sito nel Comune di Poggio Mirteto (RI) - CAP 02047, Via Salvo D'Acquisto n.1, identificato al catasto del suddetto Comune al Foglio 14, Particella 414, Sub. 78.

IDENTIFICATIVO CORPO A: Immobile destinato a negozio identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 414, Subalterno 78.

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Poggio Mirteto (RI), in Via Salvo D'Acquisto n.1, non lontano dal centro storico del Comune di Poggio Mirteto. È caratterizzato da un ampio locale destinato a negozio che si sviluppa su un unico livello, in parte al piano strada in parte al piano seminterrato, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale con accesso diretto da Via Salvo D'Acquisto. Il negozio risulta attualmente composto da ampio locale destinato all'esposizione di prodotti, un camerino, un antibagno ed un piccolo bagno privo di finestre. La u.i. descritta è dotata di alcuni impianti tecnologici quali principalmente quello idrotermosanitario, quello di climatizzazione costituito di fatto da un climatizzatore per la generazione di aria calda e/o fredda secondo l'occorrenza del tipo a "split" su parete, oltre che quello per la distribuzione dell'energia elettrica: tuttavia dei suddetti impianti non è stato possibile in alcun modo eseguire una verifica di funzionalità e neppure definirne la consistenza ed il reale corretto funzionamento. L'immobile appare in un normale stato conservativo e non richiede particolari opere di manutenzione straordinaria per essere immediatamente utilizzato.

QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO

Piena Proprietà per la Quota di 1/1 della Signora:

- , nat a _____ il _____ , residente in _____ , C.F.: _____

EVENTUALI COMPROPRIETARI: Nessuno.

Superficie complessiva di circa 146 [mq].

È posto al Piano Strada ovvero al Piano Seminterrato di un più ampio fabbricato condominiale.

L'edificio è stato costruito in un periodo compreso tra il 1991 ed il 1995.

Ha un'altezza utile interna pari a circa 2,95 [m]: Vedere "ALLEGATO N°01 - Elaborato Grafico dei Beni Pignorati". L'intero Fabbricato è composto da N.7 piani complessivi di cui sei fuori terra ed uno seminterrato.

CONDIZIONI GENERALI DELL'IMMOBILE: Al momento del sopralluogo svolto dal CTU in data 23/05/2024, l'immobile è risultato in condizioni sufficienti, apparendo in un normale stato conservativo e non richiedendo particolari opere di manutenzione straordinaria per immediatamente utilizzato, escludendo le normali attività di manutenzione ordinaria.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'IMMOBILE IDENTIFICATO SOPRA:

CARATTERISTICHE STRUTTURALI:

Solai:	Tipologia: Non nota (presumibilmente con sistema latero-cementizio); Condizioni: Da Verificare.
Strutture Portanti:	Tipologia: Non nota (presumibilmente con sistema a telaio in cemento armato); Condizioni: Da Verificare.

COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE:

Infissi Esterni:	Tipologia: Anta doppia a Battente; Materiale: Metallo; Protezione: Con Serrande; Condizioni: Sufficienti.
------------------	---



Infissi Interni (Porte):	Tipologia: A Battente; Materiale: Legno; Condizioni: Sufficienti.
Pavimentazione Interna:	Materiale: Piastrelle di Ceramica/Gress; Condizioni: Sufficienti.
Portone Di Ingresso:	Tipologia: Anta doppia a Battente; Materiale: Metallo; Accessori: con Maniglione Antipanico; Condizioni: Sufficienti.

IMPIANTI:

Elettrico:	Tipologia: Sottotraccia; Tensione: 220V; Condizioni: Da Verificare; Conformità: Da Verificare/Da Collaudare.
Fognatura:	Tipologia: Non Verificabile; Rete Di Smaltimento: Tubazioni Sottotraccia; Recapito: Non Verificabile; Ispezionabilità: Non Verificabile; Condizioni: Non Verificabile; Conformità: Da Verificare/Da Collaudare.
Idrico:	Tipologia: Sottotraccia; Alimentazione: Diretta Da Rete Comunale; Rete Di Distribuzione: Tubazioni Sotto Traccia; Condizioni: Da Verificare; Conformità: Da Collaudare.

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

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

Riscaldamento:

Esiste Impianto Di Riscaldamento:	SI. (È PRESENTE UN SISTEMA DI CLIMATIZZAZIONE CALDO/FREDDO CON L'USO DI UNO SPLIT A PARETE).
-----------------------------------	---

Impianto Antincendio:

Esiste Impianto Antincendio:	NON NOTO.
------------------------------	-----------

Scarichi:

Esistono Scarichi Potenzialmente Pericolosi:	NON NOTO.
--	-----------

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:

Il calcolo della consistenza è stato fatto in base al rilievo geometrico effettuato dal CTU durante il sopralluogo del 23/05/2024, prendendo come riferimento l'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio di riferimento (denuncia di inizio attività in sanatoria n.58 del 06/09/2005) e la planimetria catastale presente in atti presso l'ufficio del catasto.

<i>Destinazione [mq]</i>	<i>Parametro [-]</i>	<i>Superficie [mq] Reale/Potenziale</i>	<i>Coefficiente [-]</i>	<i>Sup. Equivalente [mq]</i>
Sup. Principale (NEGOZIO)	Sup. Reale Lorda	146,00	1,00	146,00
		_____		_____
TOTALE:	Sup. Reale Lorda	146,00		146,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) con Destinazione d'uso: Commerciale;
Sottocategoria: Unità Immobiliare parte di un Edificio.

VALORI RELATIVI ALLA AGENZIA DEL TERRITORIO

Periodo: 1° Semestre - Anno 2024.

Zona: Poggio Mirteto (RI) - Zona Centrale.

Tipo di destinazione: Commerciale.

Tipologia: Negozio.

Superficie di riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): 800,00 [€/mq].

Valore di mercato max (€/mq): 1.200,00 [€/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, sia in ambito comunale che provinciale, presso acquirenti, presso venditori ed imprese di costruzioni e/o 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 immediatamente 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 1° Semestre 2024, per edifici adibiti a Negozi 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 negozi: minimo 800,00 (€/mq lordo) - massimo 1.200,00 (€/mq lordo). I suddetti parametri sono stati ricavati dal seguente sito internet dell'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare (Rieti): <http://www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare/consultazione>.

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

8.3 VALUTAZIONE LOTTO

LOTTO 1 - CORPO A – CORPO UNICO:
IMMOBILE CON CLASSE D'USO/DESTINAZIONE [C/1], LOCALE COMMERCIALE ADIBITO A NEGOZIO.

Immobile sito nel Comune di Poggio Mirteto (RI) - CAP 02047, Via Salvo D'Acquisto n.1, identificato al catasto del suddetto Comune al Foglio 14, Particella 414, Sub. 78.

Stima Sintetica Comparativa Parametrica (Semplificata) dell'Intero: € 160.600,00.

Destinazione	Superficie Equivalente [mq]	Valore Unitario [€]	Valore Complessivo [€]
Sup. Principale (NEGOZIO)	146,00	€ 1.100,00	€ 160.600,00
STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA DEL CORPO:			€ 160.600,00
VALORE CORPO:			€ 160.600,00
VALORE ACCESSORI:			€ 0,00
VALORE COMPLESSIVO INTERO:			€ 160.600,00
VALORE COMPLESSIVO DIRITTO E QUOTA (1/1):			€ 160.600,00

RIEPILOGO TOTALI SINGOLO LOTTO - SINGOLO CORPO:

ID LOTTO 1	Immobile	Superficie Lorda [mq]	Valore Intero Medio Ponderale [€]	Valore Diritto E Quota [€]
LOTTO 1 - CORPO A (LOTTO UNICO - CORPO UNICO) con Id. Catastale: F.14 P.IIa 414 Sub 78);	Negozi - U.I.: con Categoria. Catastale [C/1]	146,00	€ 160.600,00	€ 160.600,00
TOTALE LOTTO:			€ 160.600,00	€ 160.600,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E. (minimo 15%):	€ 24.090,00
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 (spese indicative e solo stimati e presunte!!!):	€ 3.750,00
Costi di cancellazione oneri e formalità (spese indicativi e solo stimati e presunti!!!):	€ 600,00
Giudizio di comoda divisibilità:	NON DIVISIBILE

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, per la quota pari di 1/1 pari all'intero:	€ 132.160,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero", per la quota di 1/1 ovvero pari all'intero (arrotondato all'intero più opportuno):	€ 132.200,00

Data generazione:
11/11/2024

L'Esperto Alla Stima
Ing. Andrea Giovannelli

