



Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da [REDACTED] E PER ESSA [REDACTED]

PER IL TRAMITE DI [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 106/2021

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-01-2024

Giudice Delle Esecuzioni: [REDACTED]

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 – Lotto 002 – Lotto 003

Esperto alla stima: [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]

Studio in: [REDACTED]

Telefono: [REDACTED]

Email: [REDACTED]

Pec: [REDACTED]

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Negozi e Botteghe site in via Pietro Colarieti 27 e via De Iuliis 3-5- Rieti (Rieti)

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Negozi e Botteghe [C1]

Dati Catastali: [REDACTED] (1/1 diritto di superficie) e [REDACTED]

[REDACTED] (1/1 proprietà superficiale)

- foglio 76, particella 11, subalterno 28;

indirizzo via Pietro Colarieti 27, piano T, comune Rieti, categoria C/1, classe 9, consistenza 21 mq, sup. totale 19 mq, rendita € 468,53

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: Negozi e Botteghe [C1]

Dati Catastali: [REDACTED] (1/1 diritto di superficie) e [REDACTED]

[REDACTED] (1/1 proprietà superficiale)

- foglio 76, particella 11, subalterno 29;

indirizzo via Giulio De Iuliis 3-5, piano T-S1, comune Rieti, categoria C/1, classe 9, consistenza 132 mq, sup. totale 155 mq, rendita € 2.945,04

Lotto: 003

Corpo: A

Categoria: Deposito [C2]

Dati Catastali: [REDACTED] (1/1 diritto di superficie) e [REDACTED]

[REDACTED] (1/1 proprietà superficiale)

- foglio 76, particella 11, subalterno 30;

indirizzo via Pietro Colarieti 19; via Giulio De Iuliis 3-5, piano S1, comune Rieti, categoria C/2, classe 5, consistenza 160 mq, sup. totale 171 mq, rendita € 636,28

2. Stato di possesso

Bene: Negozi e Botteghe site in via Pietro Colarieti 27 e via De Iuliis 3-5- Rieti (Rieti)

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione di immobile commerciale stipulato in data 31.07.2017 per l'importo di euro 2.760,00 annui; Registrato ad Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rieti il 14.08.2017 al n. 2434 serie 3T; Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31.07.2023

Nota: contratto di locazione opponibile alla procedura, con comunicazione di disdetta da parte del custode al conduttore alla prima scadenza utile.

Lotto: 002

Corpo: A

Possesso: Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione di immobile commerciale stipulato in data 18.10.2018 per l'importo di euro 24.000,00 annui; Registrato ad Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rieti il 09.11.2018 al n. 2974 serie 3T; Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28.02.2025

Nota: contratto di locazione opponibile alla procedura, con comunicazione di disdetta da parte del custode al conduttore alla prima scadenza utile.

Lotto: 003

Corpo: A

Possesso: Nella disponibilità del debitore.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Negozi e Botteghe site in via Pietro Colarieti 27 e via De Iuliis 3-5- Rieti (Rieti)

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 003

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Negozi e Botteghe site in via Pietro Colarieti 27 e via De Iuliis 3-5- Rieti (Rieti)

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Agenzia delle entrate-riscossione

Lotto: 002

Corpo: A

Creditori Iscritti: Agenzia delle entrate-riscossione

Lotto: 003

Corpo: A

Creditori Iscritti: Agenzia delle entrate-riscossione

5. Comproprietari

Beni: Negozi e Botteghe site in via Pietro Colarieti 27 e via De Iuliis 3-5- Rieti (Rieti)

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Negozi e Botteghe site in via Pietro Colarieti 27 e via De Iuliis 3-5- Rieti (Rieti)

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Non risultano presso la Conservatoria RR.II. di Rieti trascrizioni di misure penali

Lotto: 002

Corpo: A

Misure Penali: Non risultano presso la Conservatoria RR.II. di Rieti trascrizioni di misure penali

Lotto: 003

Corpo: A

Misure Penali: Non risultano presso la Conservatoria RR.II. di Rieti trascrizioni di misure penali

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: Negozi e Botteghe site in via Pietro Colarieti 27 e via De Iulii 3-5- Rieti (Rieti)

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Si

Lotto: 002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Si

Lotto: 003

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Si

8. Prezzo

Beni: Negozi e Botteghe site in via Pietro Colarieti 27 e via De Iulii 3-5- Rieti (Rieti)

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 12.400,00

Lotto: 002

Prezzo da libero: € 170.630,00

Lotto: 003

Prezzo da libero: € 69.830,00

Beni in Rieti (Rieti)

Viale Giulio De Iulius 3 - 5 e via Pietro Colarieti 27

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Negozii e botteghe [C1] sita in via Pietro Colarieti 27 - Rieti (Rieti)

Quota e tipologia del diritto

1/1 [REDACTED] Diritto di superficie

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

1/1 [REDACTED] - Proprietà superficiaria

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: [REDACTED] (1/1 diritto di superficie) e [REDACTED]

[REDACTED] (1/1 proprietà superficiale)

- foglio 76, particella 11, subalterno 28;

indirizzo via Pietro Colarieti 27, piano T, comune Rieti, categoria C/1, classe 9, consistenza 21 mq, sup. totale 19 mq, rendita € 468,53

Conformità catastale:

Al momento del sopralluogo dell'immobile non sono emerse difformità catastali

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: Residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali

Principali collegamenti pubblici: servizio di trasporto autobus pubblico

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione di immobile commerciale stipulato in data 31.07.2023 per l'importo di euro 2.760,00 annui; Registrato ad Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rieti il 14.08.2017 al n. 2434 serie 3T; Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31.07.2023

Nota: contratto di locazione opponibile alla procedura, con comunicazione di disdetta da parte del custode al conduttore alla prima scadenza utile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*
Convenzione sottoscritta dalla [redacted] con il Comune di Rieti a rogito di notaio [redacted] in data 25/06/1985 rep. 1853; Rettificata a rogito di notaio [redacted] in data 15/09/1988 e trascritto a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 15/09/1988 al n. 5011 reg. part.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria; A favore di [redacted] contro [redacted]. Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; A rogito di [redacted] in data 17/06/2009 al n. 80308/22566; Iscritto a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 19/06/2009 al n. 1737 reg. part.

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione; A favore di **Agenzia delle entrate-riscossione** contro [redacted]. Derivante da: 0424 Ruolo; Importo ipoteca: € 65.100,90; Importo capitale: € 32.550,45; Pubblico ufficiale [redacted] in data 28/08/2019 ai nn. 1187/9619; Iscritta a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 29/08/2019 al n. 726 reg. part.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]. Derivante da: atto di pignoramento; A rogito di Tribunale di Rieti in data 12/08/2021 al n. 766 trascritto a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 21/09/2021 al n. reg. part. 7232;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Non risultano presso la Conservatoria RR.II. di Rieti trascrizioni di misure penali

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: valore non determinabile

Attestazione Prestazione Energetica: Non determinabile (cf. all. 9)

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietari: [redacted] (per la quota di 1/1 del diritto di superficie) da ante ventennio ad oggi;

Proprietari: [redacted] (per la quota di 1/1 della proprietà superficaria) da ante ventennio al 05/08/1988 (per la quota di 1/1 della proprietà superficaria).

Proprietari: [redacted] (per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà

superficiaria) dal 05/08/1988 al 03/06/1994. In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED] in data 05/08/1988, rep. n. 8148; trascritto a Conservatoria RR.II. di Rieti, in data 12/08/1988, al n. 4730 reg. part.

Proprietari: [REDACTED] (per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria) da 03/06/1994 al 28/02/2017. In forza di mutamento di denominazione di impresa rep. n. 1432, sede TJM, registrazione vol. 1T n. 682 registrato in data 03/03/2017 - a rogito di notaio [REDACTED]

Proprietari: [REDACTED] (per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria) dal 28/02/2017 ad oggi.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 9288 del 1985

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: di costruzione di tre edifici residenziali per n. 76 alloggi e un edificio per uffici e negozi

Oggetto: nuova edificazione

Presentazione in data 18/05/1985 al n. di prot. 24668

Rilasciata in data 24.06.1985 al n. 1249

Numero pratica: 9288 del 1985

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: per la costruzione di tre edifici residenziali per n. 76 alloggi e un edificio per uffici e negozi

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/12/1985 al n. di prot. 57236

Rilasciata in data 07/05/1986 al n. 57236

Numero pratica: 9288 del 1985

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: per la costruzione di tre edifici residenziali in loc. Micioccoli

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/06/1986 al n. di prot. 37301

Rilasciata in data 26.09.1986 al n. 37301

Numero pratica: 9288 del 1985

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: per la costruzione di edificio commerciale in via De Juliis

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/03/1988 al n. di prot. 10134

Rilasciata in data 09/04/1988 al n. 10134

Numero pratica: CILA prot. 7990 del 09.02.2017

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: CILA

Per lavori: demolizione di un tramezzo, realizzazione nuovo tramezzo e installazione canna fumaria

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 08.02.2017 al n. di prot. 7990 del 09.02.2017

7.1 Conformità edilizia:

Al momento del sopralluogo non risultano irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di G.R. n. 347 del 13.07.2012
Zona omogenea:	Sottozona B4 – CONSERVAZIONE E COMPLETAMENTO DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE
Norme tecniche di attuazione:	1) La sottozona B4 comprende aree semicentrali e periferiche destinate alla conservazione e ad eventuali rinnovi di preesistenti complessi edilizi realizzati attraverso gli enti pubblici e/o gli strumenti di edilizia economica e popolare, nonché al completamento di alcuni lotti nei piani vigenti. Per tali complessi è confermata la validità dei piani di zona approvati ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modificazioni. Alla scadenza di questi si applica la disciplina di cui al presente articolo. Nella sottozona B4 si applicano le norme generali definite nel precedente art. 24. 2) In assenza di strumento attuativo, sono consentiti: a) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento e di ristrutturazione edilizia (di cui ai commi a, b, c, d ed e del precedente art. 8); b) gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti entro i limiti della conservazione della cubatura, delle superfici lorde e dell'altezza massima esistenti; c) l'edificazione dei lotti citati al precedente par. 1 secondo le cubature e le altre caratteristiche previste nei piani dei rispettivi settori, ancorché scaduti; 3) Gli eventuali nuovi strumenti attuativi potranno prevedere ogni forma di intervento, fino alle demolizioni e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici utili esistenti. 4) Per quanto riguarda le destinazioni d'uso, in questa sottozona dovrà essere garantito il mantenimento delle attuali utilizzazioni residenziali, salvo la possibilità di introdurre, ai soli piani terreni, destinazioni d'uso corrispondenti alle categorie e sottocategorie c2), d1), d2), f1), h), i) di cui al precedente art. 21.

Note sulla conformità:

NON sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Negozi e Botteghe [C1] di cui al punto A

Il bene si trova al piano terra ed attualmente è parte integrante di un'attività commerciale. Costituito da un unico vano privo di divisioni con il resto del locale l'immobile oggetto del presente procedimento ha in comune con la parte non pignorata anche gli impianti, tra i quali anche una canna fumaria che attraversa il bene appena sotto al soffitto.

Quota e tipologia del diritto

1/1 [REDACTED] Diritto di superficie

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

ASTE GIUDIZIARIE - Proprietà superficiale

Superficie complessiva di circa mq **21,00**
È posto al piano terra ed ha un'altezza utile interna di circa m. 3,50.

ASTE GIUDIZIARIE®

nutenzione.

Strutture verticali - materiale: **struttura** in c.a. condizioni: **sufficienti**

ASTE GIUDIZIARIE®
Infissi esterni

ti doppi e singoli pro
ne: alluminio

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**

ficie equivalente

ASTE 8.1
GIUDIZIA

me alla valutazione de
un procedimento di stir

Fonti di informazione:

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIA

	ponderale
	€ 15.500,00
	€ 15.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita come da disp. del G.E. (min. 15%)

€ 2.325,00

Riduzione del valore del 5% relativamente alla stima del costo dell'affrancazione il cui calcolo resta a carico e cura degli Uffici competenti.

€ 775,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 12.400,00

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Negozi e Botteghe [C1] sita in via Giulio De Iulii 3-5 - Rieti (Rieti)

Quota e tipologia del diritto

1/1 [REDACTED] - Diritto di superficie

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

1/1 di [REDACTED] - Proprietà superficaria

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] (1/1 diritto di superficie) e [REDACTED]

[REDACTED] (1/1 proprietà superficiale)

- foglio 76, particella 11, subalterno 29;

indirizzo via Giulio De Iulii 3-5, piano T-S1, comune Rieti, categoria C/1, classe 9, consistenza 132 mq, sup. totale 155 mq, rendita € 2.945,04

Conformità catastale:

Al momento del sopralluogo dell'immobile non sono emerse difformità catastali

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: Residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali

Principali collegamenti pubblici: servizio di trasporto autobus pubblico

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Possesso: Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione di immobile commerciale stipulato in

data 18.10.2018 per l'importo di euro 24.000,00 annui; Registrato ad Agenzia delle Entrate - Direzione

Provinciale di Rieti il 09.11.2018 al n. 2974 serie 3T; Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28.02.2025

Nota: contratto di locazione opponibile alla procedura, con comunicazione di disdetta da parte del custode al conduttore alla prima scadenza utile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Convenzione sottoscritta dalla [redacted] con il Comune di Rieti a rogito di notaio [redacted] in data 25/06/1985 rep. 1853; Rettificata a rogito di [redacted] data 15/09/1988 e trascritto a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 15/09/1988 al n. 5011 reg. part.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria; A favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; A rogito di notaio [redacted] in data 17/06/2009 al n. 80308/22566; Iscritto a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 19/06/2009 al n. 1737 reg. part.

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione; A favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: 0424 Ruolo; Importo ipoteca: € 65.100,90; Importo capitale: € 32.550,45; Pubblico ufficiale [redacted] data 28/08/2019 ai nn. 1187/9619; Iscritta a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 29/08/2019 al n. 726 reg. part.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: atto di pignoramento; A rogito di Tribunale di Rieti in data 12/08/2021 al n. 766 trascritto a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 21/09/2021 al n. reg. part. 7232;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Non risultano presso la Conservatoria RR.II. di Rieti trascrizioni di misure penali

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa euro 320,00 (cf. all. 5)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì

Attestazione Prestazione Energetica: Non determinabile (cf. all. 9)

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietari: [redacted] (per la quota di 1/1 del diritto di superficie) da ante ventennio ad oggi;

Proprietari: [redacted] (per la quota di 1/1 della proprietà superficaria) da ante ventennio al 05/08/1988 (per la quota di 1/1 della proprietà superficaria).

Proprietari: [redacted] (per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà superficaria) dal 05/08/1988 al 03/06/1994. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio [redacted] data 05/08/1988, rep. n. 8148; trascritto a Conservatoria RR.II. di Rieti, in data 12/08/1988, al

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

n. 4730 reg. part.

Proprietari: [REDACTED] (per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria) da 03/06/1994 al 28/02/2017. In forza di mutamento di denominazione di impresa rep. n. 1432, sede TJM, registrazione vol. 1T n. 682 registrato in data 03/03/2017 - a rogito di [REDACTED]

Proprietari: [REDACTED] (per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria) dal 28/02/2017 ad oggi.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 9288 del 1985

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: di costruzione di tre edifici residenziali per n. 76 alloggi e un edificio per uffici e negozi

Oggetto: nuova edificazione

Presentazione in data 18/05/1985 al n. di prot. 24668

Rilasciata in data 24.06.1985 al n. 1249

Numero pratica: 9288 del 1985

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: per la costruzione di tre edifici residenziali per n. 76 alloggi e un edificio per uffici e negozi

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/12/1985 al n. di prot. 57236

Rilasciata in data 07/05/1986 al n. 57236

Numero pratica: 9288 del 1985

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: per la costruzione di tre edifici residenziali in loc. Micioccoli

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/06/1986 al n. di prot. 37301

Rilasciata in data 26.09.1986 al n. 37301

Numero pratica: 9288 del 1985

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: per la costruzione di edificio commerciale in via De Juliis

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/03/1988 al n. di prot. 10134

Rilasciata in data 09/04/1988 al n. 10134

Numero pratica: CILA prot. 7990 del 09.02.2017

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: CILA

Per lavori: demolizione di un tramezzo, realizzazione nuovo tramezzo e installazione canna fumaria

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 08.02.2017 al n. di prot. 7990 del 09.02.2017

Numero pratica: CILA prot. 14936 del 21/03/2019

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: CILA

Per lavori: di modifica delle tramezzature interne e frazionamento in due unità immobiliari indipendenti

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 21/03/2019 al n. di prot. 14936

Ritenuta priva di efficacia da [REDACTED] in nota del 28/03/2019 n. 16307

Numero pratica: CILA prot. 23606 del 09/05/2019

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: CILA

Per lavori: di modifica delle tramezzature interne e frazionamento in due unità immobiliari indipendenti

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 09/05/2019 al n. di prot. 23606

7.1 Conformità edilizia:

Al momento del sopralluogo l'immobile presenta uno stato dei luoghi conforme a quanto rappresentato negli elaborati grafici facenti parte della CILA prot. 23606 del 09/05/2019.

Tuttavia negli stessi elaborati grafici è rappresentata il rifacimento del solaio di calpestio della saletta slot e del deposito retrobancone. Tale intervento avrebbe necessitato di una pratica edilizia differente e soprattutto il progetto avrebbe dovuto essere presentato al Genio civile essendo coinvolte parti strutturali.

Le difformità individuate al punto a) precedenti si presume siano regolarizzabili tramite **Accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 37 del dpr 380/2001 e s.m. e i., previa verifica della conformità del manufatto così realizzato alle direttive del D.M. 17.01.2018 -Norme Tecniche Costruzioni.

Spese:

Regolarizzazione delle difformità individuate:

- spese per la redazione delle pratiche edilizie da parte di professionista abilitato: **euro 5.000,00;**
- spese per le indagini sulle strutture e per la relazione geologica: **euro 4.500,00;**
- spese presunte di sanatoria, a titolo di oblazione, ai sensi dell'art. 37, co. 1 del dpr 380/2001 e s.m. e i.: **circa euro 2.840,00.**

Totale: **12.340,00**

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di G.R. n. 347 del 13.07.2012
Zona omogenea:	Sottozona B4 – CONSERVAZIONE E COMPLETAMENTO DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE
Norme tecniche di attuazione:	1) La sottozona B4 comprende aree semicentrali e periferiche destinate alla conservazione e ad eventuali rinnovi di preesistenti complessi edilizi realizzati attraverso gli enti pubblici e/o gli strumenti di edilizia economica e popolare, nonché al completamento di alcuni lotti nei piani vigenti. Per tali complessi è confermata la validità dei piani di zona approvati ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modificazioni. Alla scadenza di questi si applica la disciplina di cui al presente articolo. Nella sottozona B4 si applicano le norme generali definite nel precedente art. 24. 2) In assenza di strumento attuativo, sono consentiti: a) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento e di ristrutturazione edilizia (di cui ai commi a, b, c, d ed e del precedente art. 8); b) gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti entro

	i limiti della conservazione della cubatura, delle superfici lorde e dell'altezza massima esistenti; c) l'edificazione dei lotti citati al precedente par. 1 secondo le cubature e le altre caratteristiche previste nei piani dei rispettivi settori, ancorché scaduti; 3) Gli eventuali nuovi strumenti attuativi potranno prevedere ogni forma di intervento, fino alle demolizioni e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici utili esistenti. 4) Per quanto riguarda le destinazioni d'uso, in questa sottozona dovrà essere garantito il mantenimento delle attuali utilizzazioni residenziali, salvo la possibilità di introdurre, ai soli piani terreni, destinazioni d'uso corrispondenti alle categorie e sottocategorie c2), d1), d2), f1), h), i) di cui al precedente art. 21.
--	---

Note sulla conformità:

Per quanto riguarda la descrizione delle irregolarità urbanistiche riscontrate al momento del sopralluogo si rinvia a quanto già descritto nel paragrafo **7.1 Conformità edilizia**.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Negozi e Botteghe [C1]** di cui al punto A

Il bene si sviluppa su due livelli collegati tramite una scala interna. Al piano terra si trova il locale commerciale dotato di un deposito/ e di un bagno. Al piano seminterrato sono presenti due locali di deposito ed un locale spogliatoio dotato di due bagni di servizio.

Quota e tipologia del diritto

1/1 **Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

[REDACTED] - **Proprietà superficaria**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **170,70**

È posto al piano primo ed ha un'altezza utile interna di circa m. 3,70.

Condizioni generali dell'immobile: Il bene al momento del sopralluogo è in buono stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Copertura	tipologia: piana materiale: latero cemento condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: struttura in c.a. condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: ante a battenti doppi e singoli protezione: serranda avvolgibile materiale protezione: alluminio
Pavim. Interna	materiale: gres condizioni: sufficienti
Impianti:	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti
Elettrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale
Idrico	

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale commerciale	sup reale netta	94,45	1,00	94,45
Disimpegno bagno	sup reale netta	2,80	1,00	2,80
Bagno	sup reale netta	4,00	1,00	4,00
Deposito	sup reale netta	13,05	1,00	13,05
Disimpegno saletta	sup reale netta	2,15	1,00	2,15
Saletta	sup reale netta	8,15	1,00	8,15
Magazzino 1	sup reale netta	9,45	1,00	9,45
Magazzino 2	sup reale netta	22,95	1,00	22,95
Disimpegno	sup reale netta	3,35	1,00	3,35
Spogliatoi	sup reale netta	5,70	1,00	5,70
WC 1	sup reale netta	1,90	1,00	1,90
WC 2	sup reale netta	2,75	1,00	2,75
		170,70		170,70

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

L'analisi dell'immobile oggetto della stima, insieme alla valutazione della situazione normativa/urbanistica ha indirizzato lo scrivente ad utilizzare un procedimento di stima di tipo sintetico. Detto procedimento si fonda sulla comparazione del bene oggetto della stima con altri beni, simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, aventi valori unitari noti, deducibili da recenti compravendite e/o dall'andamento del mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;
Uffici del registro di Rieti;
Ufficio tecnico del Comune di Rieti;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rieti.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Negozi e Botteghe [C1]	170,70	€ 221.000,00	€ 221.000,00
			€221.000,00	€221.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita come da disp. del G.E. (min. 15%) € 33.150,00

Riduzione del valore del 5% relativamente alla stima del costo dell'affrancazione il cui calcolo resta a carico e cura degli Uffici competenti. € 11.050,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.170,00*

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 170.630,00

* Importo delle spese di regolarizzazione urbanistica diviso tra il lotto 2 ed il lotto 3

Lotto: 003

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Deposito [C2] sita in via Giulio De Iulii 3-5 - Rieti (Rieti)

Quota e tipologia del diritto

1/1 [REDACTED] - Diritto di superficie

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

1/1 [REDACTED] - Proprietà superficiaria

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Attestazione: [REDACTED] (1/1 diritto di superficie) [REDACTED]

[REDACTED] (1/1 proprietà superficiale)

- foglio 76, particella 11, subalterno 30;

indirizzo via Pietro Colarieti 19; via Giulio De Iulii 3-5, piano S1, comune Rieti, categoria C/2, classe 5,
consistenza 160 mq, sup. totale 171 mq, rendita € 636,28Conformità catastale:

Al momento del sopralluogo dell'immobile non sono emerse difformità catastali

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: Residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali

Principali collegamenti pubblici: servizio di trasporto autobus pubblico

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Possesso: Nella disponibilità del debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Convenzione sottoscritta dalla [redacted] con il [redacted] rogito di [redacted] in data 25/06/1985 rep. 1853; Rettificata a rogito di notaio [redacted] data 15/09/1988 e trascritto a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 15/09/1988 al n. 5011 reg. part.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria; A favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; A rogito di notaio [redacted] in data 17/06/2009 al n. 80308/22566; Iscritto a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 19/06/2009 al n. 1737 reg. part.

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione; A favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: [redacted] n. 0424 Ruolo; Importo ipoteca: € 65.100,90; Importo capitale: € 32.550,45; Pubblico ufficiale [redacted] in data 28/08/2019 ai nn. 1187/9619; Iscritta a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 29/08/2019 al n. 726 reg. part.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore [redacted] contro [redacted]; Derivante da: atto di pignoramento; A rogito di Tribunale di Rieti in data 12/08/2021 al n. 766 trascritto a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 21/09/2021 al n. reg. part. 7232;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Non risultano presso la Conservatoria RR.II. di Rieti trascrizioni di misure penali

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa euro 420,00 (cf. all. 5)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Attestazione Prestazione Energetica: Non determinabile (cf. all. 9)

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietari: [redacted] (per la quota di 1/1 del diritto di superficie) da ante ventennio ad oggi;

Proprietari: [redacted] (per la quota di 1/1 della proprietà superficiale) da ante ventennio al 05/08/1988 (per la quota di 1/1 della proprietà superficiale).

Proprietari: [redacted] (per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà superficiale) dal 05/08/1988 al 03/06/1994. In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted] in data 05/08/1988, rep. n. 8148; trascritto a Conservatoria RR.II. di Rieti, in data 12/08/1988, al n. 4730 reg. part.

Proprietari: [redacted] per la quota di

1/1 della proprietà superficiaria) da 03/06/1994 al 28/02/2017. In forza di mutamento di denominazione di impresa rep. n. 1432, sede TJM, registrazione vol. 1T n. 682 registrato in data 03/03/2017 - a rogito di notaio [REDACTED]

Proprietari: [REDACTED] (per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria) dal 28/02/2017 ad oggi.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 9288 del 1985

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: di costruzione di tre edifici residenziali per n. 76 alloggi e un edificio per uffici e negozi

Oggetto: nuova edificazione

Presentazione in data 18/05/1985 al n. di prot. 24668

Rilasciata in data 24.06.1985 al n. 1249

Numero pratica: 9288 del 1985

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: per la costruzione di tre edifici residenziali per n. 76 alloggi e un edificio per uffici e negozi

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/12/1985 al n. di prot. 57236

Rilasciata in data 07/05/1986 al n. 57236

Numero pratica: 9288 del 1985

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: per la costruzione di tre edifici residenziali in loc. Micioccoli

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/06/1986 al n. di prot. 37301

Rilasciata in data 26.09.1986 al n. 37301

Numero pratica: 9288 del 1985

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: per la costruzione di edificio commerciale in via De Juliis

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/03/1988 al n. di prot. 10134

Rilasciata in data 09/04/1988 al n. 10134

Numero pratica: CILA prot. 7990 del 09.02.2017

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: CILA

Per lavori: demolizione di un tramezzo, realizzazione nuovo tramezzo e installazione canna fumaria

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 08.02.2017 al n. di prot. 7990 del 09.02.2017

Numero pratica: CILA prot. 14936 del 21/03/2019

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: CILA

Per lavori: di modifica delle tramezzature interne e frazionamento in due unità immobiliari indipendenti

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 21/03/2019 al n. di prot. 14936

Ritenuta priva di efficacia del Comune di Rieti con nota del 28/03/2019 n. 16307

Numero pratica: CILA prot. 23606 del 09/05/2019

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: CILA

Per lavori: di modifica delle tramezzature interne e frazionamento in due unità immobiliari indipendenti

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 09/05/2019 al n. di prot. 23606

Ritenuta priva di efficacia del Comune di Rieti con nota del 28/03/2019 n. 16307

7.1 Conformità edilizia:

Al momento del sopralluogo l'immobile presenta uno stato dei luoghi conforme a quanto rappresentato negli elaborati grafici facenti parte della CILA prot. 23606 del 09/05/2019.

Tuttavia negli stessi elaborati grafici è rappresentata il rifacimento del solaio di calpestio della saletta slot e del deposito retrobancone. Tale intervento avrebbe necessitato di una pratica edilizia differente e soprattutto il progetto avrebbe dovuto essere presentato al Genio civile essendo coinvolte parti strutturali.

Le difformità individuate al punto a) precedenti si presume siano regolarizzabili tramite **Accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 37 del dpr 380/2001 e s.m. e i., previa verifica della conformità del manufatto così realizzato alle direttive del **D.M. 17.01.2018 -Norme Tecniche Costruzioni**.

Spese:

Regolarizzazione delle difformità individuate:

- spese per la redazione delle pratiche edilizie da parte di professionista abilitato: **euro 5.000,00;**
- spese per le indagini sulle strutture e per la relazione geologica: **euro 4.500,00;**
- spese presunte di sanatoria, a titolo di oblazione, ai sensi dell'art. 37, co. 1 del dpr 380/2001 e s.m. e i.: **circa euro 2.840,00.**

Totale: **12.340,00**

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di G.R. n. 347 del 13.07.2012
Zona omogenea:	- Sottozona B4 – CONSERVAZIONE E COMPLETAMENTO DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE
Norme tecniche di attuazione:	1) La sottozona B4 comprende aree semicentrali e periferiche destinate alla conservazione e ad eventuali rinnovi di preesistenti complessi edilizi realizzati attraverso gli enti pubblici e/o gli strumenti di edilizia economica e popolare, nonché al completamento di alcuni lotti nei piani vigenti. Per tali complessi è confermata la validità dei piani di zona approvati ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modificazioni. Alla scadenza di questi si applica la disciplina di cui al presente articolo. Nella sottozona B4 si applicano le norme generali definite nel precedente art. 24. 2) In assenza di strumento attuativo, sono consentiti: a) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento e di ristrutturazione edilizia (di cui ai commi a, b, c, d ed e del precedente art. 8); b) gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti entro i limiti della conservazione della cubatura, delle superfici lorde e

	dell'altezza massima esistenti; c) l'edificazione dei lotti citati al precedente par. 1 secondo le cubature e le altre caratteristiche previste nei piani dei rispettivi settori, ancorché scaduti; 3) Gli eventuali nuovi strumenti attuativi potranno prevedere ogni forma di intervento, fino alle demolizioni e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici utili esistenti. 4) Per quanto riguarda le destinazioni d'uso, in questa sottozona dovrà essere garantito il mantenimento delle attuali utilizzazioni residenziali, salvo la possibilità di introdurre, ai soli piani terreni, destinazioni d'uso corrispondenti alle categorie e sottocategorie c2), d1), d2), f1), h), i) di cui al precedente art. 21.
--	--

Note sulla conformità:

Per quanto riguarda la descrizione delle irregolarità urbanistiche riscontrate al momento del sopralluogo si rinvia a quanto già descritto nel paragrafo 7.1 **Conformità edilizia**.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Negozi e Botteghe [C1] di cui al punto A

Il bene si trova al piano seminterrato ed è accessibile tramite una ripida rampa carrabile che conduce allo spazio antistante la porta d'ingresso del magazzino. L'interno del magazzino è costituito da un unico locale indiviso che si sviluppa su tre diversi ambienti.

Quota e tipologia del diritto

1/1 - Diritto di superficie

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

1/1 di [REDACTED] - Proprietà superficaria

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 157,40

È posto al piano seminterrato ed ha un'altezza utile interna di circa m. 3,70.

Condizioni generali dell'immobile: Il bene al momento del sopralluogo ha uno stato di manutenzione sufficiente.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Copertura

tipologia: piana materiale: latero cemento
condizioni: sufficienti

Strutture verticali

materiale: struttura in c.a. condizioni: sufficienti

Infissi esterni

tipologia: ante a battenti doppi e singoli protezione: serranda avvolgibile materiale protezione: alluminio

Pavim. Interna

materiale: gres condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico

tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti

Idrico

tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino commerciale	sup reale netta	157,40	1,00	157,40
		157,40		157,40

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

L'analisi dell'immobile oggetto della stima, insieme alla valutazione della situazione normativo/urbanistica ha indirizzato lo scrivente ad utilizzare un procedimento di stima di tipo sintetico. Detto procedimento si fonda sulla comparazione del bene oggetto della stima con altri beni, simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, aventi valori unitari noti, deducibili da recenti compravendite e/o dall'andamento del mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;
Uffici del registro di Rieti;
Ufficio tecnico del Comune di Rieti;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rieti.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Negozi e Botteghe [C1]	157,40	€ 95.000,00	€ 95.000,00
			€95.000,00	€ 95.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita come da disp. del G.E. (min. 15%) € 14.250,00

Riduzione del valore del 5% relativamente alla stima del costo dell'affrancazione il cui calcolo resta a carico e cura degli Uffici competenti. € 4.750,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.170,00*

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 69.830,00

* Importo delle spese di regolarizzazione urbanistica diviso tra il lotto 2 ed il lotto 3

L'Esperto alla stima