

TRIBUNALE DI RIETI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da:

Contro:

N. Gen. Rep. 000216/11

Giudice Dr. **Valentina Cacace**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. FEDERICO MARINELLI

iscritto all'Albo della provincia di Rieti al N. 250

iscritto all'Albo del Tribunale di Rieti al N. 95

C.F. MRNFR77H09H282B-P.Iva 00997680574

*con studio in Rieti (Rieti)-VIA ARNO
telefono: 0746484217 - cell. 338.3554717*

email: f.marinelliarchitetto@hotmail.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it

**Beni in Vacone (Rieti) S.R. 313 – loc. Osteria
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato uso magazzini sito in Vacone (Rieti) frazione Osteria, S.R. 313.

Il bene oggetto della vendita è costituito da un fabbricato antico prospiciente la Strada Regionale n.313 (ex S.S.313) costituito da una serie di locali ad uso magazzino.

L'edificio si articola in due piani fuori terra ed insiste su una corte comune dalla quale si accede presso gli ambienti di deposito.

Al momento del sopralluogo il fabbricato era interessato da lavori di ristrutturazione temporaneamente sospesi. Dalle visure effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Vacone è stata riscontrata la regolarità dei lavori. Tali lavori sono stati autorizzati con un primo permesso a costruire originario del 03.03.2003 che prevedevano la ristrutturazione del bene in oggetto e cambio di destinazione d'uso da magazzini ad agriturismo. ~~Successivamente è stato rilasciato un permesso di costruire per l'ultimazione dei lavori in data 27.05.2009.~~ Il sottoscritto CTU pone all'attenzione il fatto che qualora il bene dovesse essere messo in vendita potrebbero essere scaduti gli atti autorizzativi sopra menzionati.

Il cespite è costituito da un corpo di fabbrica unico di forma sostanzialmente rettangolare (seppur con una rientranza nella parte centrale) realizzato con murature portanti in blocchi di pietrame. I lavori di cui sopra hanno comportato una ristrutturazione dei solai, di parte delle murature perimetrali ed il rifacimento della copertura. Allo stato attuale non vi sono scale che consentano l'accesso al piano primo.

Durante il sopralluogo non è stato possibile visionare un unico ambiente al piano terra (sub.1).

L'intero fabbricato necessita sicuramente il completamento di ristrutturazione e consolidamento strutturale per poter essere utilizzato.

All'interno della corte comune è ubicato un ulteriore piccolo fabbricato costituito da un rudere in completo stato di abbandono.

L'edificio destinato a magazzini sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **495,70**

Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 8 mappale 348 subalterno 1, categoria C/2, classe 1, superficie catastale 157mq, posto al piano T-1, - rendita: €121,63.
Coerenze: Strada Regionale n.313, stesse proprietà
Note: graffato alla part.351 e 352 sub1
- fabbricati: foglio 8 mappale 348 subalterno 2, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 134mq, posto al piano T-1, - rendita: €50,52.
Coerenze: Strada Regionale n.313; stesse proprietà
- fabbricati: foglio 8 mappale 348 subalterno 3, categoria C/6, classe C/6, superficie catastale 105mq, posto al piano T-1, - rendita: €39,59.
Coerenze: Strada Regionale n.313; stesse proprietà
Note: graffato alle part. 349, 350, 352 sub2

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	periferica produttiva (normale) a traffico scorrevole con parcheggi buoni. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,1).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero ed interessato da lavori di ristrutturazione al momento sospesi.

Giudice Dr. Valentina Cacace

Perito: Arch. FEDERICO MARINELLI

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: Nessuno*4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:***4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1. *Iscrizioni:*

importo capitale: €500.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

entro

2011

858

4.2.3. *.....*4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna***4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:****6.2 Precedenti proprietari:****7. PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. Concessione Edilizia n.3/2003 e successive varianti per lavori di Recupero ad uso

P.E. n. Permesso a costruire n.2/2009 per lavori di ultimazione lavori già autorizzati con

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
<i>Solai:</i>	tipologia: legno, condizioni: ristrutturato.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: ristrutturato.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

Accessori: /

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Valutazione basata sul metodo della comparazione tra l'oggetto della stima con altri beni di caratteristiche analoghe e di cui sono noti i prezzi di vendita.

Nella fattispecie si è tenuto particolarmente conto dello stato in cui versa il fabbricato e del suo sostanziale inutilizzo dettato dal fatto che vadano completati i lavori di ristrutturazione. Non meno importante nella valutazione del bene sono state considerazioni sulla sua localizzazione e sulla zona di PRG cui afferisce (D2 – Produttiva di tipo terziario).

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rieti, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti, ufficio tecnico di Vacone, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Poggio Mirteto, Rieti, Imprenditori edili locali. Agenzia del Territorio - OMI

8.3. Valutazione corpi

A. magazzini

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Magazzini piano T e 1°(part. 348, sub1)	189,60	€ 350,00	€ 66.360,00
Magazzini piano T e 1° (part.348, sub2)	163,60	€ 350,00	€ 57.260,00
Magazzini piano T e 1° (part.348, sub3)	142,50	€ 350,00	€ 49.875,00
	495,70		€ 173.495,00

- Valore corpo:	€ 173.495,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 173.495,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 173.495,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	magazzini	0	€ 173.495,00	€ 173.495,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi:	€ 26.024,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Incremento monetario - arrotondamento:	€ 29,25

Giudice Dr. Valentina Cacace
Perito: Arch. FEDERICO MARINELLI

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico
dell'acquirente:

Nessuno

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 147.500,00



Relazione lotto 001 creata in data 15/03/2012
Codice documento: E117-11-000216-001



ALLEGATI LOTTO 001:

- 1- Visura catastale per immobile
- 2- Estratto di mappa catastale
- 3- Planimetria catastale
- 4- Attestazioni documentazione presente agli atti rilasciata dal Comune di Vacone

