Tribunale di Rieti

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro: -----

N° Gen. Rep. **34/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-03-2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Barbara VICARIO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 003
Negozio in via Morro 001
Magazzino in via Morro 002
Compendio in via Porrara 003

Esperto alla stima: **Arch. Lilia Vittori**
Codice fiscale: VTTLLI55A62L293Y
Partita IVA: 00629940578
Studio in: Torricella in Sabina via Case Nuove, civ. 7
res.Via E.Cirese 10 - Rieti
Telefono: 0746280924
Fax: 0746280924
Email: liliavittori@gmail.com
Pec: lilia.vittori@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Morro Reatino civ. n. 44 - Capoluogo - Rieti (RI) -02100-

Lotto: 001 - Negozio

Corpo: A

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

----- nato a Rieti il ---- proprietà 1/1, **foglio 76, particella 193, subalterno 44**, indirizzo: via Morro Reatino 44, piano PS1, comune D493 (RI), categoria C/1, classe 6, consistenza 701 mq, superficie Tot. 721 mq, rendita € 9.919,79

Lotto: 002 - Magazzino

Corpo: A

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

----- nato a Rieti il ----- proprietà 1/1, **foglio 76, particella 193, subalterno 45**, indirizzo: via Morro Reatino 38, piano PS1, comune D493 (RI), categoria C/2, classe 3, consistenza 416 mq, superficie Tot. 432 mq, rendita € 1.203,14

Spettano alle u.i. Sopradescritte i diritti pro quota sul bene comune non censibile indicato in:
sez. urbana RI, Foglio 76 part. 193 sub 55 PT, comune a tutti i sub della part. 193, l'area coperta del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari e la corte circostante annessa che risultano censite nel catasto terreni in sez. RI al fg. 76 part. 193 ente urbano di mq 2810.

Bene: via Porrara - Rieti - Rieti (RI) -02100-

Lotto: 003- compendio immobiliare

Corpo: A

Categoria: E.U., bene comune non censibile, A/3,C/2,C/6,C/7

---- nato a Rieti il ----, **foglio 76, particella 598, subalterno 3**, indirizzo via Porrara, 24, piano T, comune H282A, categoria C/2, classe 6, consistenza 135 mq, superficie 143 mq, rendita € 627,49

---- nato a Rieti il ---- p.p. intero, **foglio 76, particella 598, subalterno 4**, indirizzo via Porrara, 24, piano T, comune H282A, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5, superficie 116mq tot. escluse aree scoperte 109 mq, rendita € 426,08

------ nato a Rieti il..... proprietà 1/1 della p.p., **foglio 76, particella 598, subalterno 6**, indirizzo via Porrara 24, piano T, comune H282A (RI), categoria C/2, classe 5, consistenza 41 mq, superficie 45 mq, rendita € 163,05

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

------ nato a Rieti il ----- per 1/1 della p.p., **foglio 76, particella 598, subalterno 10**, indirizzo via Porrara, 24, piano T, comune H282A (RI), categoria C/2, classe 5, consistenza 385 mq, superficie 389 mq, rendita € 1.531,04

------nato a Rieti il ----- diritti di propr. 1/1 della p.p., **foglio 76, particella 598, subalterno 11**, indirizzo via Porrara, 24, piano T, comune H282A (RI), categoria C/7, classe 2, consistenza 37 mq, superficie 37 mq, rendita € 22,93

----- nato a Rieti il ----- p.p. per 1/1, **foglio 76, particella 598, subalterno 12**, indirizzo via Porrara n. 24 , piano T, comune H282A (RI), categoria C/6, consistenza 14 mq, superficie 14 mq, rendita € 54,95
Spettano alle u.i. Sopradescritte i diritti pro quota del bene comune non censibile indicato in:

sezione urbana RI
foglio 76, particella 598, subalterno 8, indirizzo via Porrara, 24, comune H282A (RI) corte comune ai sub 3-4-6-10-11-12, bene comune non censibile

l'area coperta dai fabbricati e la corte circostante annessa risultano censite nel catasto terreni al **foglio 76, particella 598**, qualità E.U. non censibile Superficie totale mq 4040 per i diritti pro quota.

2. Stato di possesso

Bene: via Morro Reatino civ. n. 38/44 - Capoluogo - Rieti (RI) -02100-

Lotto: 001 - Negozio

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore con attività commerciale

Lotto: 002 - Magazzino

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore con attività commerciale

Bene: via Porrara - Rieti (RI) -02100-

Lotto: 003- compendio immobiliare

Corpo: A

Possesso: Altro contratto di locazione della durata di anni 4 dal 19/10/2023 al 18/10/2027 (contratto allegato non opponibile alla procedura)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Morro Reatino civ. n. 38/44 - Capoluogo - Rieti (RI) -02100-

Lotto: 001 - Negozio

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002 - Magazzino

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: via Porrara - Rieti (RI) -02100-

Lotto: 003- compendio immobiliare

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Si

4. Creditori Iscritti

Bene: via Morro Reatino civ. n. 38/44 - Capoluogo - Rieti (RI) -02100-

Lotto: 001 - Negozio

Corpo: A

Creditori Iscritti:

Lotto: 002 - Magazzino

Corpo: A

Creditori Iscritti: .....

.....

Bene: via Porrara - Rieti (RI) -02100-

Lotto: 003- compendio immobiliare

Corpo: A

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Creditori Iscritti:

---

5. Comproprietari

Beni: via Morro Reatino civ. n. 38/44 - Capoluogo - Rieti (RI) -02100-
Lotto: 001 - Negozio

Corpo: A
Comproprietari: no

Lotto: 002 - Magazzino

Corpo: A
Comproprietari: no

Beni: via Porrara - Rieti - Rieti (RI) -02100-
Lotto: 003- compendio immobiliare

Corpo: A
Comproprietari: no

6. Misure Penali

Beni: via Morro Reatino civ. n. 44 - Capoluogo - Rieti (RI) -02100-

Lotto: 001 - Negozio

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Magazzino

Corpo: A

Misure Penali: NO

Beni: via Porrara - Rieti - Rieti (RI) -02100-

Lotto: 003- compendio immobiliare

Corpo: A

Misure Penali: NO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7. **Continuità delle trascrizioni**

Bene: via Morro Reatino civ. n. 44 - Capoluogo - Rieti (RI) -02100-

Lotto: 001 - Negozio

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Magazzino

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: via Porrara - Rieti (RI) -02100-

Lotto: 003- compendio immobiliare

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. **Prezzo**

Bene: via Morro Reatino civ. n. 38/44 -Capoluogo - Rieti (RI) -02100-

Lotto: 001 - Negozio
Valore complessivo intero: € 182.110,25

€ 182.100,00 (Euro centottantaduemilacento/00)

Lotto: 002 - Magazzino
Valore complessivo intero: € 86.246,10

€ 100.600,00 (Euro Centomilaseicento/000)

Bene: via Porrara civ. 24 - Capoluogo -Rieti (RI) -02100-

Lotto: 003 Compendio immobiliare
Valore complessivo intero: € 93.898,22

€ 93.900,00 (Euro novantatremilanovecento/00)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in **Rieti (RI)**
Località/Frazione **Capoluogo**
via Morro Reatino civ. n. 38/44

Lotto: 001 - Negozio

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.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Capoluogo, via Morro Reatino civ. n. 44

Quota e tipologia del diritto
Eventuali comproprietari: no

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ---- nato a Rieti il ------ proprietà 1/1, **foglio 76, particella 193, subalterno 44**, indirizzo via Morro Reatino 44, piano PS1, comune D493 (RI), categoria C/1, classe 6, consistenza 701 mq, superficie Tot. 721 mq, rendita € 9.919,79
Derivante da: Variazione toponomastica del 22/01/2021 Pratica n. RI0002801 in atti dal 22/1/2021
Variazione del 9/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
Variazione territoriale del 19/6/2004 in atti dal 19/6/2004 Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 303/2004) Atto del 10/5/1999 Pubblico ufficiale Notaio T. Belli sede Roma rep. n. 847 registrazione n. 9999999 registrato in data 20/5/1999 compravendita Voltura n. 3581.1/1999 Pratica n. 84064 in atti dal 13/9/2000.

beni comuni non censibili: diritti pro quota su foglio 76 part. 193 sub 55 PT e area coperta del fabbricato e corte circostante annessa, al catasto terreni del comune di Rieti al fg. 76 part. 193, ente urbano di mq 2.810

Confini: stessa proprietà sub 45, via Morro, terrapieno, s.a.

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: presenza in planimetria catastale di tramezzo e scala interna da tempo demoliti

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

zona semicentrale prossima al viale Emilio Maraini

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Uffici comunali, uffici postali, sportelli bancari, teatro, cinema, scuole di ogni ordine e grado, bar, negozi all'ingrosso e al dettaglio, parchi e centri sportivi.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Terni, Roma, L'Aquila.
Attrazioni paesaggistiche: Monte Terminillo, fiume Velino, fiume Turano, laghi del Salto e del Turano.
Attrazioni storiche: mura medievali, chiese e monumenti di varie epoche storiche.
Principali collegamenti pubblici: autobus locale 200 m, treno 2 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: No

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:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ---------- a carico di ---; Derivante da: ..... sede .... in data .....Iscritto/trascritto a .....in data .....

- Ipoteca volontaria attiva a favore di .....a carico del .....--- derivante da: .....sede ..... in data.....; Iscritto/trascritto a ..... n data .....

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ---------- a carico del signor -----; derivante da: ----------; a rogito di Notar --------- sede ------- in data .....ai nn. .....;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Iscritto/trascritto .....

4.2.2 Pignoramenti:

Atto esecutivo o cautelare, pubblico ufficiale Tribunale di ---------- trascrizione del ----------

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Visure allegate

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 340,00.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: lavori di rifacimento del lastrico solare: 3.463,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 9.123.71.
Millesimi di proprietà: Tabelle lastrico solare: M/1= 0 M/2= 94/1000 Tabelle proprietà M/1= 15,760 M/2= 26,240
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: area pertinenziale del fabbricato e bene comune non censibile part. 193 subalterno 55.
Attestazione Prestazione Energetica: -
Indice di prestazione energetica: -
Note Indice di prestazione energetica: -
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non risulta l'esistenza di vincoli di prelazione a favore dello Stato
Avvertenze ulteriori: sarà necessario murare o pannellare la porta che attualmente mette in comunicazione il negozio con il magazzino e separare l'impianto elettrico con lavorazioni necessarie e apposizione di altro contatore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ---------- **proprietario ante ventennio ad oggi**.
In forza di atto di compravendita - a rogito di ..... in data .....
Note: I beni provengono per atto di compravendita dai signori .....nato a ----------e .... a .....

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 14850
intestazione: ----
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: costruzione edificio
Oggetto: nuova costruzione
rilascio in data 8/7/1964

Numero pratica: 436
Intestazione: -----
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)
Per lavori: frazionamento e cambio di destinazione d'uso
Oggetto: frazionamento e cambio di destinazione d'uso
Presentazione in data 19/03/1986 al n. di prot. 15096
Rilascio in data 15/07/1994 al n. di prot. 15096

Numero pratica: 53967
Intestazione: ------
Tipo pratica: CILA
Note tipo pratica: manutenzione straordinaria art. 3 comma 1 lettera b DPR 380/01
Per lavori: interventi di manutenzione straordinaria art. 3 comma 1 lettera b DPR 380/01 realizzazione di apertura interna, posa in opera di gradini metallici e ringhiera, demolizione scala esterna
Presentazione in data 15/11/2020 al n. di prot. 53967

7.1 *Conformità edilizia:*

Negozi, botteghe [C1]
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: piccola variazione interna consistente nella realizzazione di parete prefabbricata in alluminio e vetro per delimitare il locale ufficio.
Regolarizzabili mediante: rimozione o sanatoria edilizia tramite inoltro CILA in sanatoria progettazione e pagamento oneri nonchè eventuale variazione catastale: € 3.500,00
Oneri Totali: **€ 3.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica:*

frazione: Capoluogo, via Morro Reatino civ. n. 44

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	G.R. n. 347 del 13 luglio 2012
Zona omogenea:	B3
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità rilevata ai fini urbanistici

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **A**

Trattasi di un ampio locale interrato, con accesso da via Morro Reatino n. 44 tramite rampa in cemento o scala metallica, prese d'aria e di luce lungo la rampa di accesso al locale e lucernai lato viale Maraini e sul solaio di copertura lungo il perimetro lato strade, con due piccoli servizi igienici da revisionare e ripristinare.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: no

Superficie complessiva di circa mq **367,00**
E' posto al piano: PS1
L'edificio è stato costruito nel: anni 70
L'edificio è stato ristrutturato nel: -
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 44; ha un'altezza utile interna di circa m. 4
L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive e strutturali: le caratteristiche costruttive e strutturali nonché l'impiantistica sono stati desunti oltre che dai disegni di progetto anche dalle dichiarazioni rese dal proprietario in occasione dei sopralluoghi

Fondazioni	tipologia: **c.a. tipologia non nota** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **non presente**
Infissi esterni	tipologia: **fissi** materiale: **ferro** protezione: **inesistente**
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **non nota** condizioni: **sufficienti**
Pareti esterne	materiale: **c.a.** coibentazione: **non noto** rivestimento: **assente** condizioni: **sufficienti** ma presenti alcune infiltrazioni perimetrali provenienti dal terreno che circonda l'immobile che risulta interrato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pavim. Interna	materiale: **clinker** condizioni: **scarse**
Plafoni	materiale: **intonaco** condizioni: **sufficienti**
Portone di ingresso	tipologia: **saracinesca** materiale: **alluminio** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **da collaudare**
Fognatura	tipologia: **non nota**, rete di smaltimento: **non noto** recapito: **fossa settica e da li, con pompe di sollevamento, a rete comunale** ispezionabilità: **scarsa** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**
Termico	tipologia: **assente**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non noto
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	assente
Stato impianto	-

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La consistenza del bene è stata calcolata con riferimento alla superficie commerciale, cioè al lordo delle murature perimetrali e delle tramezzature

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozio	sup lorda di pavimento	367,00	0,70	256,90
		367,00		**256,90**

Accessori:

A
1. area condominiale e beni comuni non censibili esterna
Valore a corpo: € **0**
Note: valore ricompreso nel prezzo individuato per ogni metroquadrato di superficie commerciale

---

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima è stata effettuata per parametri tecnici, con il metodo del confronto che, allo stato attuale, meglio di ogni altro consente di individuare il più probabile valore di mercato, con riferimento alla tipologia dell'immobile, alla posizione rispetto al centro abitato del capoluogo, alla superficie commerciale dello stesso, alla luminosità, salubrità e orientamento.
In seguito all'esame delle caratteristiche del bene, alle ricerche di mercato e all'esame dei valori OMI e di vari borsini immobiliari, in considerazione della notevole superficie del bene che risulta interrato, si è pervenuti all'individuazione della somma di € 850,00 (Euro Ottocentocinquanta/00) per ogni metroquadrato di superficie commerciale del locale con categoria catastale C/1 negozio, comprendendo nel detto valore anche le aree condominiali e le utilità comuni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Rieti;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: locali.

8.3 Valutazione corpi:

A. Negozi, botteghe [C1] con annesso area esterna condominiale e beni comuni non censibili

Stima sintetica comparativa parametrica € 218.365,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Negozio	256,90	€ 850,00	€ 218.365,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 218.365,00
Valore Corpo	€ 218.365,00
Valore complessivo intero	€ 218.365,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 218.365,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Negozi, botteghe [C1] con annesso area esterna condominiale e beni comuni non censibili	256,90	€ 218.365,00	€ 218.365,00

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 disp. del G.E. (min.15%) € 32.754,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 182.110,25**

LOTTO N. 01 € 182.100,00 (Euro Centoottantaduemilacento/00)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto: 002 - Magazzino

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.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Capoluogo, via Morro Reatino civ. n. 38

Quota e tipologia del diritto
Eventuali comproprietari: no

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **-------** nato a Rieti il ------ proprietà 1/1, **foglio 76, particella 193, subalterno 45**, indirizzo via Morro Reatino 38, piano PS1, comune D493 (RI), categoria C/2, classe 3, consistenza 416 mq, superficie Tot. 432 mq, rendita € 1203.14
Derivante da: Variazione toponomastica del 22/01/2021 Pratica n. RI0002802 in atti dal 22/1/2021
Variazione del 9/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie Variazione territoriale del 19/6/2004 in atti dal 19/6/2004
Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 303/2004) Atto del 10/5/1999 Pubblico ufficiale Notaio T. Belli sede Roma rep. n. 847 registrazione n. 9999999 registrato in data 20/5/1999 compravendita Voltura n. 3581.1/1999 Pratica n. 84064 in atti dal 13/9/2000

beni comuni non censibili: diritti pro quota su foglio 76 part. 193 sub 55 PT e area coperta del fabbricato e corte circostante annessa al catasto terreni del comune di Rieti al fg. 76 part. 193 ente urbano di mq 2.810

Confini: stessa proprietà sub 44, via Morro, terrapieno, s.a.

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità rilevata

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):
prossimo a Viale Emilio Maraini

Caratteristiche zona: semicentrale, normale.
Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Uffici comunali, uffici postali, sportelli bancari, teatro, cinema, scuole di ogni ordine e grado, par, negozi all'ingrosso e al dettaglio.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Terni, Roma, L'Aquila.
Attrazioni paesaggistiche: Monte Terminillo, fiume Velino, fiume Turano, laghi del Salto e del Turano.
Attrazioni storiche: mura medievali, chiese e monumenti di varie epoche storiche.
Principali collegamenti pubblici: autobus locale 200 m, treno 2 km

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore con attività commerciale

Opponibilità ai terzi: No

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:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ..... contro ----- derivante da: ..... a rogito di Notar ..... sede .....ai nn. .....; Iscritto/trascritto a.....

- Ipoteca volontaria attiva a favore di .....) contro -----; derivante da: .....; a rogito di Notar .....sede .....
.....

- Ipoteca volontaria attiva a favore di di .....contro ----; derivante da: Concessione .....; a rogito di Notar .....sede .....in data .....ai nn. .....; Iscritto/trascritto .....

4.2.2 Pignoramenti:

Atto esecutivo o cautelare, pubblico ufficiale ..... a favore di Banca di .....
.....

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Visure allegate

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 240,00.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: lavori di rifacimento del lastrico solare: € 3.463,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 9123.71
Millesimi di proprietà: Tabelle lastrico solare: M/1= 0 M/2= 94/1000 Tabelle proprietà M/1= 15,760 M/2= 26,240
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: area pertinenziale del fabbricato e bene comune non censibile part. 193 subalterno 55.
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: -
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non risulta l'esistenza di vincoli di prelazione a favore dello Stato
Avvertenze ulteriori: sarà necessario tamponare/pannellare la porta che attualmente mette in comunicazione il negozio con il magazzino e separare l'impianto elettrico con lavorazioni necessarie e apposizione di altro contatore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ------ nato a Rieti il ------ **proprietario ante ventennio ad oggi** in forza di atto di compravendita - a rogito di Notar ---- in data ---------- trascritto a Rieti, in data----------

Note: Dai signori ------nato a Perugia----- proprietario dei 2/3 p.p. e 1/3 nuda proprietà, e -------nata a ---------- proprietaria di 1/3 di usufrutto

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 14850
intestazione: ------
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: costruzione edificio
Oggetto: nuova costruzione
rilascio in data 8/7/1964
Numero pratica: 436
Intestazione: ---------
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 nÂ°47)
Per lavori: frazionamento e cambio di destinazione d'uso
Oggetto: frazionamento e cambio di destinazione d'uso
Presentazione in data 19/03/1986 al n. di prot. 15096

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Rilascio in data 15/07/1994 al n. di prot. 15096

7.1 *Conformità edilizia:*

Magazzini e locali di deposito [C2]
Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica:*

frazione: Capoluogo, via Morro Reatino civ. n. 44

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	G.R. n. 347 del 13 luglio 2012
Zona omogenea:	B3
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità rilevata

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **A**

Trattasi di un ampio locale interrato, con accesso da via Morro Sabino e prese d'aria e luce lungo la rampa di accesso al locale e lucernai perimetrali, con locale ripostiglio e due piccoli servizi igienici da revisionare e ripristinare.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: No

Superficie complessiva di circa mq **241,58**
E' posto al piano: S1
L'edificio è stato costruito nel: anni 70
L'edificio è stato ristrutturato nel: -
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 45; ha un'altezza utile interna di circa m. 4
L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive e strutturali: desunte da osservazione diretta e notizie reperite in loco oltre che dalla documentazione disponibile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**
Fondazioni	tipologia: **c.a. tipologia non nota** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**
Solai	tipologia: **cemento armato e laterizi** condizioni: **sufficienti**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **fissi** materiale: **ferro** protezione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **non nota** condizioni: **sufficienti**
Pareti esterne	materiale: **c.a.** coibentazione: **non noto** rivestimento: **assente** condizioni: **sufficienti** anche se visibile qualche infiltrazione lato strada e cortile lato viale Maraini
Pavim. Interna	materiale: **clinker** condizioni: **scarse**
Plafoni	materiale: **intonaco** condizioni: **sufficienti**
Portone di ingresso	tipologia: **saracinesca** materiale: **alluminio** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**
Fognatura	tipologia: **non nota** rete di smaltimento: **non noto** recapito: **fossa settica e da li, con pompe di sollevamento, a rete comunale** ispezionabilità: **scarsa** condizioni: **scarse** conformità: **da collaudare**
Termico	tipologia: **assente**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non noto
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	-
Stato impianto	-

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La consistenza del bene è stata calcolata con riferimento alla superficie commerciale cioè al lordo delle murature perimetrali e delle tramezzature è stato successivamente applicato un indice di riduzione perchè trattasi di locale interrato

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino	sup lorda di pavimento	241,58	0,70	169,11
		241,58		**169,11**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Accessori:

A

1. area esterna condominiale e beni comuni non censibili	Valore a corpo: € **0** Note: valore ricompreso nel prezzo individuato per ogni metroquadrato di superficie commerciale

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima è stata effettuata per parametri tecnici con il metodo del confronto che, allo stato attuale, meglio di ogni altro consente di individuare il più probabile valore di mercato, con riferimento alla tipologia dell'immobile, alla posizione rispetto al centro abitato del capoluogo, alla superficie commerciale dello stesso, alla luminosità, salubrità e orientamento, esaminati valori OMI e prezzi determinati da borsini immobiliari, considerando la notevole superficie del bene che risulta interrato, si è pervenuti all'individuazione della somma di € 700,00 (Euro settecento/00) per ogni metroquadrato di superficie commerciale del locale con categoria catastale C/2 magazzino, comprendendo nel detto valore anche le aree condominiali e le utilità comuni.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Rieti;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: locali.

8.3 Valutazione corpi:

A. Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso area esterna condominiale e beni comuni non censibili

Stima sintetica comparativa parametrica € 101.466,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Magazzino	169,11	€ 700,00	€ 118.377,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 118.377,00
Valore Corpo	€ 118.377,00
Valore complessivo intero	€ 118.377,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 118.377,00

Riepilogo:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso area esterna condominiale e beni comuni non censibili	169,11	€ 118.377,00	€ 118.377,00

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 disp. del G.E. (min.15%) € 17.756,55

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 100.620,45**

€ 100.600,00 (Euro Centomilaseicento/00)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in **Rieti (RI)**
Località/Frazione **Rieti**
via Porrara

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.

sito in frazione: Rieti, via Porrara civ. 24

Quota e tipologia del diritto
Eventuali comproprietari: no

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **----** nato a Rieti il -----, **foglio 76, particella 598, subalterno 3**, indirizzo via Porrara, 24, piano T, comune H282A, categoria C/2, classe 6, consistenza 135 mq, superficie 143 mq, rendita € 627,49
Derivante da: Variazione territoriale del 22/06/2004 in atti dal 22/6/2004 variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 314/2004) proviene per vct dal foglio n. 106 Variazione territoriale del 22/6/2004 in atti dal 22/06/2004
Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 314/2004) Variazione toponomastica del 17/11/2023 pratica n. RI0060230 in atti dal 17/11/2023 (n. 60230.1/2023) Variazione territoriale del 22/06/2004 in atti dal 22/06/2004
Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 314/2004) Superficie di impianto pubblicata il 9/11/2015 dati relativi alla planimetria: data presentazione 5/10/1987 prot. n. AM107 Voltura d'ufficio del 4/2/2004 Pubblico ufficiale Notaio Angelini Paolo sede Rieti repertorio n. 49926 vendita conval. trascrizione 984/04 annullata annotazione passaggi intermedi da esaminare Voltura n. 706.1/2005 Pratica n. RI0010699 in atti dal 08/02/2005
Variazione territoriale del 22/6/2004 in atti dal 22/06/2004 variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati. (n. 314/2004)

Confini: Corte comune a tre lati, sub 10, muro di confine con terreno particella n. 29

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: -----nato a Rieti il ----- p.p. intero, **foglio 76, particella 598, subalterno 4**, indirizzo via Porrara, 24, piano T, comune H282A, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5, superficie 116 mq tot. escluse aree scoperte 109 mq, rendita € 426,08 Derivante da:Variazione territoriale del 22/6/2004 in atti dal 22/06/2004 variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n.314/2004) proviene dal foglio 106 per vct
Variazione toponomastica del 17/11/2023 pratica n. RI0060228 in atti dal 17/11/2023 variazione di toponomastica (n.60228.1/2023) Superficie d'impianto pubblicata il 09/11/2015 dati relativi alla planimetria: data di presentazione 05/10/1987 prot. n. AM107 Voltura d'ufficio del 04/02/2004 Pubblico ufficiale Notaio Paolo Angelini sede Rieti Rep. n. 49926 vendita conval. trascrizione 984/04 annullata annotazione passaggi intermedi da esaminare voltura n. 706.1/2005 pratica n. RI0010699 in atti dal 08/02/2005

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Confini: Argine Fosso "Il Rio", corte comune a tre lati, s.a.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **.....** nato a Rieti il ..... proprietà 1/1 della p.p., **foglio 76, particella 598, subalterno 6**, indirizzo via Porrara 24, piano T, comune H282A (RI), categoria C/2, classe 5, consistenza 41 mq, superficie 45 mq, rendita € 163,05 Derivante da: Variazione territoriale del 22/06/2004 in atti dal 22/6/2004 variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 314/2004) proviene dal fg 106 per vct Variazione toponomastica del 17/11/2023 pratica n. RI0060214 in atti dal 17/11/2023 (n. 60214.1/2023) Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 dati relativi alla planimetria: data di presentazione 11/11/1987 prot. n. AN006 Voltura d'uffcio del 04/02/2004 Pubblico Ufficiale Notaio Paolo Angelini sede Rieti repertorio n. 49926 vendita convalidata trascrizione 984/04 annullata annotazione passaggi intermedi da esaminare, Voltura n. 706/1/2005 Pratica n. RI0010699 in atti dal 08/02/2005

Confini: via Porrara, corte comune ad altri sub, part. 598 su tre lati, s.a.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **----** nato a Rieti il-------- per 1/1 della p.p., **foglio 76, particella 598, subalterno 10**, indirizzo via Porrara, 24, piano T, comune H282A (RI), categoria C/2, classe 5, consistenza 385 mq, superficie 389 mq, rendita € 1531,04 Derivante da: Variazione territoriale del 20/06/2004 in atti dal 20/6/2004 Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e catasto fabbricati (n. 304/2004) proviene per vct dal foglio n. 106
Variazione toponomastica del 17/11/2023 Pratica n. RI0060218 in atti dal 17/11/2023 (n. 60218.1/2023) Superficie di impianto pubblicata il 9/11/2015 dati relativi alla planimetria data di presentazione 31/3/1995 prot. n. 1476 Voltura d'ufficio del 4/02/2004 Pubblico Ufficiale Notaio Paolo Angelini sede Rieti Repertorio n. 49926 vendita conval. Trascrizione 984/04 annullata annotazione passaggi intermedi da esaminare voltura n. 706.1/2005 Pratica n. RI0010699 in atti dal 08/02/2005

Confini: Magazzino subalterno n. 3, corte comune part. 598 a due lati, part. 598 sub 9, s.a.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **----** nato a Rieti il ---- diritti di propr. 1/1 della p.p., **foglio 76, particella 598, subalterno 11**, indirizzo via Porrara, 24, piano T, comune H282A (RI), categoria C/7, classe 2, consistenza 37 mq, superficie 37 mq, rendita € 22,93 Derivante da: Variazione Territoriale del 20/06/2004 in atti dal 20/06/2004 variazione identificativo di foglio per allineamento catasto terreni con catasto fabbricati (n. 304/2004) proviene per vct dal foglio n. 106
Variazione toponomastica del 17/11/2023 pratica n. RI006'220 in atti dal 17/11/2023 (n. 60220.1/2023) superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 dati relativi alla planimetria: data di presentazione 31/03/1995 prot. n. 000001476 Voltura d'ufficio del 04/02/2024 Pubblico Ufficiale Notaio Paolo Angelini sede Rieti Rep. n. 49926- vendita conval. trascr. 984/04 annullata annotazione passaggi intermedi da esaminare Voltura n. 706.1/2005 Pratica n. RI0010699 in atti dal 08/02/2005

Confini: subalterno 3, corte comune su due lati, terreno part. 29 s.a.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **---** nato a Rieti il ---- p.p. per 1/1, **foglio 76, particella 598,**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

subalterno 12, indirizzo via Porrara n. 24 , piano T, comune H282A (RI), categoria C/6, consistenza 14 mq, superficie 14 mq, rendita € 54,95
Derivante da: Variazione territoriale del 20/6/2004 in atti dal 20/6/2004 variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e catasto fabbricati (n. 304/2004) proviene per vct dal foglio 106 Variazione toponomastica del 17/11/2023 Pratica n. RI0060222 in atti dal 17/11/2023 variazione di toponomastica (n. 60222.1/2023) Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 dati relativi alla planimetria: data di presentazione 31/3/1995 prot. n. 000001476 Voltura d'ufficio del 04/02/2004 Pubblico Ufficiale Notaio Paolo Angelini sede Rieti Rep. n. 49926 vendita conval trascrizione 984/04 annullata annotazione passaggi intermedi da esaminare Voltura n. 706.1/2005 Pratica n. RI0010699 in atti dal 08/02/2005

Confini: argine torrente "Il Rio", abitazione subalterno 4, corte comune, s.a.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **-------** nato a Rieti il ----- piena proprietà per 1/1, foglio 76, particella 598, subalterno 8, indirizzo via Porrara, 24, comune H282A (RI) E.U.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Ente Urbano, sezione censuaria H282A (RI), foglio 76, particella 598/parte, qualità E.U.

Confini: via Porrara, fosso Il Rio, s.a.

Note: Corte comune ai vari subalterni

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nell'elaborato planimetrico non sono riportati tutti i subalterni
Regolarizzabili mediante: aggiornamento dopo eventuali demolizioni totali o parziali aggiornamento catastale elab. plan.: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un'area posta in prossimità del viale Emilio Maraini, una delle principali arterie stradali della città di Rieti, a confine con il fosso "Il Rio" ricompresa nel Piano Quadro di attuazione della zona C2, comprensorio 3 "Porrara" redatto per effetto della Delibera di Giunta Regionale n. 347/2012 di approvazione della vigente variante generale al P.R.G. Detta zona è regolamentata dall'art. 31 co. 4 delle NTA come modificate dal dispositivo di approvazione regionale recante proposte di approvazione alle N.T.A. punto 6 (Pg. 54). L'area è inoltre parzialmente interessata da vincoli paesistici con riferimento all'art. 142 co. 1 lett. C del DLgs. 42/04 per la presenza del fosso "Il Rio".
All'interno dell'area risultano individuate due aree di ambito destinate alla delocalizzazione dei manufatti assentiti: rigenerazione urbana L. 7/2017
(si veda l'allegato certificato di destinazione urbanistica)

Caratteristiche zona: di espansione normale
Area urbanistica: C/2 espansione trasformazione urbanistica a traffico locale con parcheggi inesistenti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: uffici comunali, uffici provinciali, uffici regionali, uffici postali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sportelli bancari, scuole di ogni ordine a grado, cinema e musei, teatri, negozi al dettaglio e all'ingrosso, aree verdi, parchi ed impianti sportivi.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole e residenziali
Importanti centri limitrofi: Terni, Roma, l'Aquila.
Attrazioni paesaggistiche: Monte Terminillo, Fiume Velino, Fiume Turano.
Attrazioni storiche: Mura medievali, monumenti e chiese di varie epoche storiche.
Principali collegamenti pubblici: autobus 1 km, treno 1 km

3. STATO DI POSSESSO:

Altro contratto di locazione della durata di anni 4 dal 19/10/2023 al 18/10/2027

Opponibilità ai terzi:
Note: Il complesso risulta locato con contratto non opponibile alla procedura (contratto allegato)

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:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca Concessione Amministrativa riscossione annotata a favore di ----------contro ----; Derivante da:
c----------; a rogito di Notar ----------sede

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ---------- a rogito di Notar ----------sede ----in data
----

4.2.2 Pignoramenti:
Atto esecutivo o cautelare,
pubblico ufficiale .....

4.2.3 Altre trascrizioni:
Nessuna.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Visure allegate

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non costituito in condominio.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia -
Millesimi di proprietà: intero
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -
Attestazione Prestazione Energetica: -
Indice di prestazione energetica: -
Note Indice di prestazione energetica: -
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No
Avvertenze ulteriori: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ----nato a Rieti il ------ **proprietario ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notar Paolo Angelini, in data 04/02/2004, ai nn. 49926/15185; trascritto a Rieti, in data 12/02/2004, ai nn. 1307/984. Note: riguarda i beni in Rieti al foglio 106 (ora 76) part. nn. 598 sub 3-4-6-10-11-12 siti in Rieti, via Porrara che risultavano essere in precedenza di proprietà dei signori ---- nata a Rieti il --------- e ------ nato a --------- in ragione di 1/2 ciascuno di p.p. coniugi in comunione legale per essere loro pervenuti con atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notar Giovanni Filippi di Rieti il 19/12/1978, registrato a Rieti il 5/1/1979 al n. 76 e trascritto a Rieti il 27/12/1978 al n. 6107 di formalità, atto con il quale i signori ---------nato a---------- .....e -------- nata a ---------- ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero vendevano ai signori ------ e --------- come sopra generalizzati, la piena proprietà su appezzamento di terreno in comune di Rieti, località Micioccoli, al NCT part. 8760 foglio 106 particella 29 (ex 29/a) di mq 8158.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 76799
Intestazione: --------
Tipo pratica: DIA
Per lavori: sostituzione pannelli perimetrali di recinzione con cancello
Presentazione in data 29/10/2008 al n. di prot. 76799
Numero pratica: Reg. 2752
Intestazione: --------
Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85
Per lavori: realizzazione manufatti abusivi sulla particella 598 del fg. 76 ex 102
Oggetto: opere abusive inerenti i subalterni 1-3 magazzini, abitazione sub 4, tettoia sub 6 e 7.
Presentazione in data 31/05/1986

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'importo è stato saldato? SI. Importo residuo: € 0,00
Numero pratica: Reg. 5267 (condono rigettato, diniego del 11 luglio 2022 prot. 1181 del 28 luglio 2022)
Intestazione: -----
Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 724/94
Per lavori: realizzazione manufatti abusivi sulla particella 598 del fg. 76 ex 102
Oggetto: opere abusive inerenti il subalterno 10 capannone
Presentazione in data 31/05/1986
L'importo è stato saldato? SI. Importo residuo: € 0,00
Numero pratica: Reg. 5268
Intestazione: ------
Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 724/94
Per lavori: realizzazione manufatti abusivi sulla particella 598 del fg. 76 ex 102
Oggetto: opere abusive inerenti il subalterno 11 tettoia chiusa
Presentazione in data 31/05/1986
L'importo è stato saldato? SI. Importo residuo: € 0,00
Numero pratica: Reg. 5269
Intestazione: ------
Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 724/94
Per lavori: realizzazione manufatti abusivi sulla particella 598 del fg. 76 ex 102
Oggetto: opere abusive inerenti il subalterno 12 garage
Presentazione in data 31/05/1986
L'importo è stato saldato? SI. Importo residuo: € 0,00
Numero pratica: Reg. 58/21
Intestazione: ------
Tipo Pratica: SCIA
per lavori: interventi di manutenzione straordinaria pesante art. 3, comma 1, lettera b DPR n. 380/2001, demolizione di opere non autorizzate
Presentazione: 10/03/2021 prot. n. 14094 -titolo scaduto-
Numero pratica: Reg. 173/21
Intestazione: -------
Tipo Pratica: SCIA
per lavori: interventi di manutenzione straordinaria pesante art. 3, comma 1, lettera b DPR n. 380/2001, demolizione di opere non autorizzate
Presentazione: 02/06/2021 prot. n. 34057 -titolo scaduto-

7.1 *Conformità edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I manufatti sono stati realizzati nel tempo tutti in assenza di titoli edilizi, per alcuni di loro è stata inoltrata istanza di condono ai sensi della legge n. 47/85 mentre per altri è stata inoltrata istanza di condono edilizio ai sensi della Legge n. 724/94, le istanze tuttavia risultano in parte non accoglibili e in parte perfezionabili; **al momento nessuna concessione a sanatoria è stata rilasciata**. Con SCIA Prot. 34057 del 25/6/2021 si chiede di poter demolire alcuni dei manufatti realizzati ma al momento nessun manufatto è stato ancora demolito.
Regolarizzabili mediante: perfezionamento delle domande di condono edilizio per i manufatti sanabili.
Descrizione delle opere da sanare: Intero compendio

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: superfetazioni realizzate abusivamente, manufatti realizzati abusivamente e non sanabili, manufatti realizzati abusivamente con domande di condono edilizio da perfezionare
Regolarizzabili mediante: demolizioni con rimessa in pristino previo perfezionamento dei condoni edilizi ancora esaminabili e rilascio concessioni in sanatoria.
demolizioni : € 78.454,78
Oneri Totali: **€ 78.454,78**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7.2 *Conformità urbanistica:*

frazione: Rieti, via Porrara

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	G.R. 347 del 13 luglio 2012 variante generale al PRG
Zona omogenea:	C2
Norme tecniche di attuazione:	Comprensorio 3 del PRG: in assenza di strumento attuativo sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia con il vincolo di non aumentare le superfici lorde utili esistenti. Indice di utilizzazione territoriale 0,14 mq/mq Tale indice va applicato su non più del 40% della superficie territoriale disponibile, il 60% dell'area va ceduta al Comune. La zona è tuttavia interessata anche dal programma di rigenerazione urbana approvato con Delibera C.C. n. 6/22 che consente tra l'altro anche la demolizione e ricostruzione dei manufatti assentiti o sanati entro gli ambiti definiti nella Tav. 2 All. C2 con premialità del 30% di incremento delle superfici utili lorde (in allegato certificato di destinazione urbanistica)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI Piano quadro/rigenerazione urbana
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,14 con piano quadro previa redazione piano attuativo o utilizzo della legge 7/2017 rigenerazione urbana
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Gli immobili insistenti sul terreno risultano tutti privi di autorizzazione edilizia
Regolarizzabili mediante: demolizione e ricostruzione previa definizione condono, ove possibile
Descrizione delle opere da sanare: parte dei manufatti dovrà essere demolito, parte potrebbe essere sanata previo perfezionamento pratiche (sub 3-11-6)
ulteriore attività tecnica per perfezionamento pratiche di condono: somma presunta € 15.000,00 salvo conguagli

Spese di sanatoria presunte: **€ 15.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione: di cui al punto **A**

Trattasi di un complesso di manufatti con destinazione parte a magazzino, parte a tettoia, parte a rimessa e parte ad abitazione con area cortilizia annessa, l'accesso avviene da un tratto imbrecciato di via Porrara, transitando sul subalterno n. 9 della medesima part. 598 del fg. 76 proprietà dello stesso esecutato ma non ricompresa nel pignoramento, il lotto è recintato su due lati mentre sul lato nord-est confina con il fosso "Il Rio", alcuni dei manufatti sono realizzati con struttura portante in profilati metallici e copertura in lamiera grecata.
L'abitazione con retrostante locale garage ricadono entro l'area di rispetto del Fosso "Il Rio" e se ne è prevista la demolizione. Uno dei manufatti ad uso magazzino di notevoli dimensioni ha struttura portante in cemento armato e tamponatura in blocchetti di cemento, anche questo manufatto dovrà essere demolito come saranno demoliti altri due piccoli manufatti con struttura portante in tubi innocenti e copertura in lamiera grecata posti in prossimità del cancello di accesso al compendio e le ulteriori superfetazioni poste a ridosso del capannone sub 10 e dell'abitazione (si vedano elaborati grafici allegati a SCIA prot. 34057 del 02/06/2021).
Il compendio pignorato confina con beni -------- non pignorati costituenti i subalterni 1,7,9 della medesima particella 598 del fg. 76, si precisa che l'accesso a detti ulteriori subalterni non interessati dal pignoramento avviene da via Porrara dal solo accesso attualmente disponibile.

1. Quota e tipologia del diritto
Eventuali comproprietari: no
Superficie complessiva lotto circa mq **2.645,00**
E' posto al piano: T
Sul terreno insistono vari manufatti di varia categoria catastale e consistenza come sopra descritti
Stato di manutenzione generale: mediocre

Caratteristiche descrittive e strutturali: trattasi di manufatti in parte realizzati con tubi innocenti e/o profilati metallici e copertura in lamiera grecata, Il capannone (sub 10) che ha ricevuto il diniego di condono edilizio e sul quale pende un'ordinanza di demolizione, ha struttura portante il c.a. e tamponatura in blocchetti di cemento, copertura in lamiera grecata; l'abitazione con annesso garage (sub 4 e 12) ricadente in area di rispetto del fosso "Il Rio" ha struttura portante in muratura e copertura in lamiera grecata.

Copertura	tipologia: **piana** materiale: **lamiera grecata** condizioni: **pessime**
Fondazioni abitazione	tipologia: **non note** materiale: **muratura** condizioni: **scarse**
Solai abitazione	tipologia: **in ferro con tavelloni** condizioni: **pessime**
Strutture verticali abitazione	materiale: **muratura** condizioni: **scarse**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello lotto	tipologia: **scorrevole** materiale: **ferro verniciato** apertura: **elettrica** condizioni: **sufficienti**
Infissi esterni abitazione	tipologia: **anta singola e doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **inesistente** condizioni: **scarse**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Manto di copertura materiale: **lamiera grecata** coibentazione: **inesistente** condizioni: **pessime**

Pareti esterne abitazione materiale: **muratura portante** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco** condizioni: **pessime**

Pavim. Interna abitazione materiale: **monocottura** condizioni: **scarse**

Portone di ingresso abitazione tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **scarse**

Impianti:

Elettrico tipologia: **non attivo**

Fognatura tipologia: **fossa settica** rete di smaltimento: **non noto** recapito: **pozzo perdente** ispezionabilità: **scarsa** condizioni: **pessime** conformità: **non a norma**

Idrico tipologia: **scollegato da rete comunale**

Termico tipologia: **non attivo**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non noto
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	non noto
Stato impianto	inattivo
Potenza nominale	non noto
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La consistenza dei beni è stata calcolata con riferimento all'ultimo atto depositato presso il Comune di Rieti (SCIA prot. n. 34057/2021 anche se scaduta) con la quale si segnala di voler procedere alla demolizione di tutti i manufatti abusivi ritenuti non sanabili, Il volume di progetto dopo le demolizioni sarà il seguente - magazzino sub 10 mc 747,79 (istanza di condono rigettata, volumetrie non utilizzabili ai fini del calcolo del valore venale del bene) - tettoia chiusa sub 11 mc 108,98 - tettoia rettangolare lato ovest sub 3 mc 513,55, Terreno sul quale insistono i manufatti part. 598 sub 8 ai fabbricati e 598/parte ente urbano ai terreni mq 2645 circa

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
tettoia sub 11	volume reale	108,98	1,00	108,98 U
tettoia rettangolare sub 3	volume reale	513,00	1,00	513,00 U
terreno sul quale insistono i vari manufatti	sup lorda di pavimento	2.645,00	1,00	2.645,00 T
		2.645,00		**2.645,00**

Accessori:

A
1. Cortile — Valore a corpo: **valutazione lotto di terreno che segue**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima è stata eseguita in considerazione della destinazione urbanistica del terreno sul quale sorgono i manufatti, della sua localizzazione rispetto al centro abitato e al centro storico della città, dell'eventuale possibilità di incremento della volumetria restante sul lotto in caso di regolarizzazione di alcuni dei manufatti, con riferimento alla domanda di demolizione presentata dallo stesso proprietario, delle spese da sostenere per la demolizione delle opere realizzate in assenza di permessi edilizi e non sanabili.
Nell'area potrà essere utilizzato un If dello 0,14 da calcolare sul 40% dell'area disponibile con cessione del rimanente 60% al Comune (Piano quadro di attuazione del PRG) in alternativa si potrà utilizzare la Legge n. 7/2017 sulla rigenerazione urbana ricomprendendo il lotto due ambiti individuati per il recupero edilizio (si veda la cartografia allegata)
"individuazione degli ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio adottato con Delibera C.C. n. 58 del 5/11/2020 ed approvato con Delibera C.C. n. 6 del 10/6/2022
Sulla base della richiesta di demolizione di alcuni immobili ritenuti non sanabili, sia perchè realizzati in prossimità del Fosso "Il Rio" in zona vincolata, sia perchè nel caso del magazzino in c.a. sub 10, abuso avente volumetria superiore a mc 750, il nominato tecnico ha verificato l'entità residua dei volumi, dopo le eventuali demolizioni, come da progetto depositato dallo stesso proprietario (SCIA prot. n. 34057/2021):
- subalterno 3 mc 513,55
- subalterno 11 mc 108,98
- subalterno 10 mc 747,79

Per totali mc 1.370,32 (si dovranno tuttavia scorporare i 748 mc circa relativi al subalterno 10 poichè la richiesta di condono ai sensi della L. 724/94 per detto subalterno risulta respinta, prot. 1181/22) resteranno perciò 622,53 mc utilizzabili
Ad avviso della sottoscritta si potrebbe tuttavia recuperare la volumetria del subalterno n. 6, al momento indicato come da demolire e quindi dalla sottoscritta non computato ai fini dell'individuazione dell'If.
La L.7/2017 prevede in caso di demolizione e ricostruzione dei manufatti, anche con delocalizzazione degli stessi entro gli ambiti individuati, con la Delibera C.C. n. 6/2022, una premialità del 30% delle superfici lorde o dei volumi realizzabili.
Nel nostro caso avremo perciò mc 622,53 x 1,30= mc 809,29 che diviso per 3.2 corrisponderà alla superficie di mq 252,90
Considerata la superficie del lotto pari a circa mq 2645 e la superficie su di esso realizzabile si avrà un If pari a circa lo 0,096 mq/mq
In considerazione della superficie del lotto, della superficie su di esso realizzabile e delle spese da sostenere per la demolizione dei manufatti esistenti (Computo allegato) si avrà
Sup Lotto mq 2645
If 0,096
ipotizzando un prezzo finito al mq per il fabbricato da realizzare pari ad € 3.500,00/mq
ed un'incidenza del costo dell'area pari al 25% (vista la posizione molto favorevole del lotto) avrò
VTot= 2.645x0,096x3.500=€ 888.720,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VA= 0,25x € 888.720,00= € 222.180,00 pari a circa € 84,00/mq
Il prezzo così individuato subirà abbattimenti per l'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia da vizi e per le spese da sostenere per regolarizzazioni e demolizioni.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Rieti;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: locale.

8.3 Valutazione corpi:

A. terreno

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 222.180,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
tettoia sub 11	108,98	€ 0,00	€ 0,00
tettoia rettangolare sub 3	513,00	€ 0,00	€ 0,00
terreno sul quale insistono i vari manufatti	2.645,00	€ 84,00	€ 222.180,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 222.180,00
Valore Corpo	€ 222.180,00
Valore complessivo intero	€ 222.180,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 222.180,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Terreno con soprastanti manufatti non assentiti	3.266,98	€ 222.180,00	€ 222.180,00

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 disp. del G.E. (min.15%) - € 33.327,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale comprese le demolizioni necessarie e le spese tecniche: - € 94.954,78

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 93.898,22**

€ 93.900,00 (Euro novantatremilanovecento/00)

Data generazione:
16-10-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Lilia Vittori

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009