

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n°42/2017 del Tribunale di Rieti promossa da INTESA SAN PAOLO SPA contro [REDACTED]
Giudice Dott.ssa Barbara VICARIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INTEGRAZIONE DEL BOZZETTO DEL NUOVO LOTTO N. 35

Con provvedimento in data 16.12.2021, nell'ambito della procedura esecutiva n° 42/2017, il GE, dato atto della richiesta di vendita dei lotti 1 e 32 accorpatis con indicazione del prezzo sommando i due valori dei lotti già stimati con indicazione delle spese necessarie per unificare il lotto "incaricava l'esperto estimatore, entro cinque giorni, per depositare il nuovo bozzetto specificando il valore a base d'asta per il nuovo lotto da identificare con il numero 35 considerando le spese".

Premesso che :

- nel rapporto di stima redatto dallo scrivente e agli atti della procedura si determinavano, tra gli altri, i seguenti lotti di vendita, per la cui esatta descrizione e identificazione di stato fisico, edilizio/urbanistico, giuridico, ecc., si rinvia integralmente al rapporto stesso :
lotto n. 1 : negozio posto al piano primo -p.lla 98 sub 8 graffata con p.lla 1763 sub 19, scala - p.lla 1763 sub 3, **locali sottonegozio/magazzino** posti al piano secondo sottostrada -p.lla 98 sub 3 graffata con p.lla 1763 sub 1, scala - p.lla 98 sub. 4, con una prezzo di vendita a base d'asta pari ad €. 1.328.848,00;
lotto n. 32 : palestra con annessi uffici - p.lla 98 sub 14 graffata con p.lla 1763 sub 56 e p.lla 1763 sub 57, con una prezzo di vendita a base d'asta pari ad €. 683.626,00;
- con integrazioni peritali in data 30.06.2021, 05.04.2021 e 14.12.2021, agli atti della procedura e alle quali si fa pieno e integrale riferimento, si relazionava circa la possibilità di accorpate i lotti nn. 1 e 32 al fine di porli, eventualmente, in vendita in unico lotto;
- con dispositivo in data 16.12.2021 il G.E. determinava la vendita in lotto unico, da identificarsi con il n. 35, con prezzo a base d'asta pari alla somma di quelli dei due lotti, decurtate le spese presunte di accorpamento, pari ad €. 12.000,00 come da integrazione in data 14.12.2021;

si allega nuovo bozzetto del lotto n. 35, costituito dai beni di cui alle premesse e con le specificazioni e rimandi al rapporto di stima ed alle integrazioni peritali in atti e sopra richiamati, ai quali si fa pieno riferimento e si intendono qui trascritti.

Allegati:

- bozzetto descrittivo lotto n. 35

Rieti, 20 dicembre 2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

arch. Aldo Langone



BOZZETTO DESCRITTIVO**LOTTO n. 35**

Piena Proprietà di locale commerciale con annesso magazzino, palestra ed uffici ubicati in un edificio di più ampia consistenza sito nel Comune di Fara in Sabina, via XXIV Maggio 165/167 e composto da:

- al piano terra, palestra con annessi uffici accessibili percorrendo la galleria pedonale individuata con il map.le 1763 sub. 50 graffata con la p.lla 98 sub. 12, quale B.C.N.C. e costituiti da tre sale per lo svolgimento delle attività sportive oltre ai servizi per una superficie utile complessiva di circa mq. 435,00 con altezza interna di circa 3,50 mt e 5 vani destinati ad uffici, con una superficie utile complessiva di circa mq. 186,20 con altezza interna di circa 3,50 mt.;
- al piano primo, negozio di superficie utile complessiva di circa mq. 876,00 (dei quali circa mq. 410,00 urbanisticamente locali tecnici e non regolarizzabili) ed altezza utile di circa 3,30 mt. oltre a portico di circa mq. 96,00, chiuso quasi totalmente senza alcun titolo autorizzativo e utilizzato come "baby parking" (non regolarizzabile urbanisticamente). Vi si accede attualmente dalla scala mobile di collegamento con il terreno (estraneo alla procedura) costituita, oltre che dal vano "alloggio" usato come ripostiglio, anche da un deposito e un laboratorio al piano primo sottostrada, per una superficie utile complessiva di circa mq. 194,00 ed h utile 2,90 m.;
- magazzino posto al piano secondo sottostrada costituito da due locali di complessivi mq. 983,00 circa, sotto uno dei quali sono interrate le vasche per la protezione antincendio. Vi si accede dalla scala comune p.lla 1763 sub. 2 e dalla corte p.lla 98 sub. 3.

Una rampa di scale lo collega al soprastante parcheggio interrato (piano primo sottostrada).

Identificativi ed estremi catastali:

Comune di Fara in Sabina (RI):

Uffici: foglio 46, particella 98, subalterno 14 graffata con la p.lla 1763 sub. 56, indirizzo via XXIV maggio snc, piano T, comune Fara in Sabina, categoria A/10, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 208 mq., rendita € 1.008,38.

Gode di utilità comune, Fg. 46, p.lla 98 sub. 9 e p.lla 1763 sub. 50 graffato con la p.lla 98 sub. 12.

Confini: a nord ed ovest: [REDACTED] e B.C.N.C. (p.lla 1763 sub. 2); a sud, sud/est: B.C.N.C. (p.lla 1763 sub. 50 e 98 sub. 9); ad est: [REDACTED]

[REDACTED] salvo altri e diversi confini.

Palestra: foglio 46, particella 1763, subalterno 57, indirizzo via XXIV maggio snc, piano T, comune Fara in Sabina, categoria D/6, rendita € 5.628,00.

Gode di utilità comune, Fg. 46, p.lla 98 sub. 9 e p.lla 1763 sub. 50 graffato con la p.lla 98 sub. 12.

Confini: a nord: terrapieno; a sud: B.C.N.C. (p.lla 1763 sub. 50); ad est ed ovest: stessa ditta [REDACTED], salvo altri e diversi confini.

Magazzino: foglio 46, particella 98, subalterno 3 graffato con la p.lla 1763 sub. 1, indirizzo via XXIV Maggio snc, piano S2, comune Fara in Sabina, categoria D/8, rendita € 10.096,00.

Gode di utilità comune, Fg. 46, p.lla 98 sub. 9 e p.lla 1763 subb. 2,42 e 53.

Confini: a nord, est ed ovest: terrapieno; a sud: [REDACTED], salvo altri e diversi confini.

Negozio: foglio 46, particella 98, subalterno 8 graffato con la p.lla 1763 sub. 19, indirizzo via XXIV Maggio snc, piano 1, comune Fara in Sabina, categoria D/8, rendita € 19.818,00.

Gode di utilità comune, Fg. 46, p.lla 1763 sub. 53.

Confini: a nord: terrapieno e via Attilio Regolo; ad est: terrapieno e stessa ditta [REDACTED]; a sud: B.C.N.C.; ed ovest: [REDACTED], salvo altri e diversi confini.

Scala mobile: foglio 46, particella 1763, subalterno 3, indirizzo via XXIV Maggio snc, piano S1-T, comune Fara in Sabina, categoria D/8, rendita € 4.560,00.

Gode di utilità comune, Fg. 46, p.lla 98 sub. 9 e p.lla 1763 subb. 2,42 e 53.

Confini: a nord ed est: stessa ditta [REDACTED] a sud: [REDACTED] ad ovest: [REDACTED], salvo altri e diversi confini.

Rampa di scale: foglio 46, particella 98, subalterno 4, indirizzo via XXIV Maggio snc, piano S1-S2, comune Fara in Sabina, categoria in corso di definizione (rampa scala da trattare con atto notarile per assegnazione in quota).

Gode di utilità comune, Fg. 46, p.lla 98 sub. 9.

Confini: a nord ed est: stessa ditta [REDACTED] ad ovest: [REDACTED], salvo altri e diversi confini.

Sono necessari lavori edili per l' accorpamento di palestra e negozio del piano primo (vedi relazione integrativa).

Necessitano di regolarizzazioni catastali e urbanistiche (locali tecnici e chiusura portico del negozio di piano primo non regolarizzabili).

Stato di possesso: in parte occupati con contratto di locazione.

Prezzo a base d'asta da libero per la quota della piena proprietà:

€ 2.000.474,00 (euro duemilioni quattrocentosettantaquattro/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it