

ALLEGATO N.10



Perizia con omissione dei dati sensibili



Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **92/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 02-07-2020 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **GIUDICE GIANLUCA VERICO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Andrea Albani
Codice fiscale: LBNNDR80S13H282W
Partita IVA: 00978000578
Studio in: VIA A.M.RICCI 103/B - 02100 RIETI
Fax: 0746485473
Email: albani.andrea@hotmail.it
Pec: andrea.albani@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Comunaletto 23 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

OMISSIS, foglio 71, particella 36, subalterno 9, indirizzo VIA COMUNALI n. 23, piano T, comune RIETI, categoria C/1, classe 7, consistenza 890 m², superficie Totale: 1148 m², rendita € Euro 16.133,60

foglio 71, particella 36, subalterno 10, indirizzo VIA COMUNALI n. 23, piano T, comune RIETI

foglio 71, particella 36, subalterno 11, indirizzo VIA COMUNALI n. 23, piano T, comune RIETI

2. Stato di possesso

Bene: Via Comunaletto 23 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Comunaletto 23 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Comunaletto 23 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS.

5. Comproprietari

.

Beni: Via Comunaletto 23 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Comunaletto 23 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: -



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Comunaletto 23 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: Via Comunaletto 23 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 1.063.166,15



Beni in **Rieti (RI)**
Località/Frazione
Via Comunaletto 23



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.**

Negozi, botteghe [C1] sito in Via Comunaletto 23

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 71, particella 36, subalterno 9, indirizzo VIA COMUNALI n. 23, piano T, comune RIETI, categoria C/1, classe 7, consistenza 890 m², superficie Totale: 1148 m², rendita € Euro 16.133,60

Derivante da: VARIAZIONE del 23/05/2016 protocollo n. RI0039127 in atti dal 23/05/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 5039.1/2016)

Confini: CONFINA SU TUTTI I LATI CON IL BENE CENSITO AL NCEU DEL COMUNE DI RIETI DI CUI AL F. 71, PART. 36 SU. 11 (CORTE PERTINENZIALE OVVERO BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 2,8 E 9).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 71, particella 36, subalterno 10, indirizzo VIA COMUNALI n. 23, piano T, comune RIETI

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/01/2015 protocollo n. RI0001586 in atti dal 01/01/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 86667.1/2015)

Confini: CONFINA SU TUTTI I LATI CON IL BENE CENSITO AL NCEU DEL COMUNE DI RIETI DI CUI AL F. 71, PART. 36 SU. 11 (CORTE PERTINENZIALE OVVERO BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 2,8 E 9).

Note: IL SUDETTO BENE RISULTA ESSERE UTILITA' COMUNE DI: Sez. Urb.: RI Foglio: 71 Particella: 36 Sub.: 2 Sez. Urb.: RI Foglio: 71 Particella: 36 Sub.: 8 Sez. Urb.: RI Foglio: 71 Particella: 36 Sub.: 9



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 71, particella 36, subalterno 11, indirizzo VIA COMUNALI n. 23, piano T, comune RIETI

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/01/2015 protocollo n. RI0001587 in atti dal 01/01/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 86668.1/2015)

Confini: LATO NORD: PART. CONTRADDISTINATA AL F. 71 PART. 53; LATO SUD: PART. LLE CONTRADDISTINTE AL F. 71 PART. LLE 132 E 135; LATO EST: PART. LLE CONTRADDISTINTE AL F. 71 PART. LLE 55, 56 E 143; LATO OVEST: PART. LLE CONTRADDISTINTE AL F. 71 PART. LLE 32, 131.

Note: IL SUDDETTO BENE (CORTE PERTINENZIALE OVVERO BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 2,8 E 9) RISULTA ESSERE UTILITA' COMUNE DI: Sez. Urb.: RI Foglio: 71 Particella: 36 Sub.: 2 Sez. Urb.: RI Foglio: 71 Particella: 36 Sub.: 8 Sez. Urb.: RI Foglio: 71 Particella: 36 Sub.: 9 Mappali Terreni Correlati Codice Comune H282 - Sezione A - Foglio 71 - Particella 36

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Piano terra: - diversa distribuzione di spazi interni e differente realizzazione di aperture finestrate; - realizzazione di ampliamento nella zona prospetto sud, prospetto sud-est, sud-ovest e nella zona ingresso; - inserimento di tensostrutture pertinenziali nella zona prospetto sud-est.

Piano primo: - diversa distribuzione di spazi interni e differente realizzazione di aperture finestrate; - realizzazione di ampliamento con terrazza nel prospetto sud - eliminazione corpo scala prospetto sud; - differente rappresentazione dei locali sottotetto. Piano secondo: - diversa distribuzione di spazi interni; - differente realizzazione di aperture finestrate; - diversa realizzazione del corpo scala. Piano secondo: - diversa distribuzione di spazi interni; - differente realizzazione di aperture finestrate; - diversa realizzazione del corpo scala.

Piano secondo: - diversa distribuzione di spazi interni; - differente realizzazione di aperture finestrate; - diversa realizzazione del corpo scala.

Piano terzo: - diversa realizzazione del corpo scala.

Regolarizzabili mediante: Procedura PREGEO + DOCFA

PROCEDURE DOCFA + PREGEO: € 6.000,00

Oneri Totali: € 6.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: servizi privati a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili; A rogito di Tribunale di Rieti in data 03/07/2019 ai nn. 610 iscritto/trascritto a Conservatoria dei registri immobiliare di Rieti in data 01/08/2019 ai nn. 6078/4929;

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 annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 740.000,00; Importo capitale: € 370.000,00; A rogito di VALENTINI ANTONIO in data 22/10/2010 ai nn. 73067/11898; Iscritta presso la Conservatoria dei registri immobiliare di Rieti in data 26/10/2010 ai nn. 12280/2188.

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; A rogito di VALENTINI ANTONIO in data 14/06/2012 ai nn. 74646/13107; Iscritta presso la Conservatoria dei registri immobiliare di Rieti in data 18/06/2012 ai nn. 5298/376.

- Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973); Importo ipoteca: € 88.424,00; Importo capitale: € 44.212,00; A rogito di EQUITALIA SUD S.P.A. in data 15/06/2015 ai nn. 223/9615; trascritta presso la Conservatoria dei registri immobiliare di Rieti in data 16/06/2015 ai nn. 4792/438.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.



4.3 Misure Penali

-



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: Si rappresenta che all'attualità non è possibile redigere l'APE causa assenza di libretto della centrale termica.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i dall'ante ventennio ad oggi. In forza di atto di donazione a rogito di Giovanni Filippi, in data 23/03/1979; trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Rieti, in data 14/04/1979, ai nn. 2462/2076.

Note:

- Detta provenienza riguarda il bene contraddistinto al NCT del comune di Rieti di cui al f. 101 part. 33-36;

- La medesima provenienza è stata rettificata in data 18.03.1982 dal Notaio Giovanni Filippi con atto trascritto in data 15.04.1982 al n. 2118 di registro particolare.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i dall'ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita a rogito di Giovanni Filippi, in data 02/03/1989, ai nn. 67403; trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Rieti, in data 24/03/1989, ai nn. 2560/2106.

Note: Detta provenienza riguarda il bene contraddistinto al NCT del comune di Rieti di cui al f. 71 part. 98.



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: prot 44906/86 - reg. 3101- C. E. in sanatoria n. 1586/98

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Nuova costruzione di snr (PT); variazione d'uso da annessi agricoli ad attività commerciale (porzione sala ballo e banchetti al PT); realizzazione locali ad uso attività commerciale (porzione sala...)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/09/1986.

Rilascio in data 26/10/1998 al n. di prot. 44906/86

Numero pratica: comunicazione prot 45344

Intestazione: OMISSIS

Per lavori: Costruzione di recinzione (demolizione e rifacimento) con muretto in cemento, pali di cemento prefabbricati e rete metallica nei confini della proprietà

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/11/1995 al n. di prot. 45344

Numero pratica: prot 10759/95 - reg. 5523 - C. E. in sanatoria n. 1696/2000

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condonò edilizio tratto dalla legge 724/94

Per lavori: ampliamento magazzino (legato alla attività commerciale) al PT del fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/03/1995

Rilascio al n. di prot. 10759/95

Numero pratica: prot 10760/95 - reg. 5524 - C. E. in sanatoria n. 1697/2000

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condonò edilizio tratto dalla legge 724/94

Per lavori: ampliamento attività commerciale (ristorazione) al piano terra ed al piano 1 del fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/03/1995

Rilascio al n. di prot. 10760/95

Numero pratica: prot 10761/95 - reg. 5525 - C. E. in sanatoria n. 1589/1998

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condonò edilizio tratto dalla legge 724/94

Per lavori: Variazione d'uso da S.N.R. ad attività commerciale (sala ballo e banchetti al PT) e da fienile a dispensa magazzino (P1) il tutto nel fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/03/1995

Rilascio in data 26/10/1998 al n. di prot. 10761/95

Numero pratica: REGISTRO SANATORIA EDILIZIA N. 583/04

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condonò edilizio tratto dal decreto DL 269/2003

Per lavori: cambio di destinazione d'uso di area pertinenziale di locali commerciali da agricola a commerciale

Presentazione in data 10/12/2004 al n. di prot. 67837 del 11.12.2004

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: si segnala che la suddetta procedura risulta ancora in corso di definizione;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si rappresenta altresì che:

- in data 01.07.08 al n. prot. 49564 il Comune di Rieti trasmetteva al richiedente comunicazione di avvio del procedimento;
- in data 10.06.09 al n. 911 il Comune di Rieti trasmetteva al richiedente comunicazione di preavviso di diniego.

Numero pratica: REGISTRO SANATORIA EDILIZIA N. 595/04

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condonò edilizio tratto dal decreto DL 269/2003

Per lavori: realizzazione di unità immobiliare ad uso commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/12/2004 al n. di prot. 67850 del 11.12.2004

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: si segnala che la suddetta procedura risulta ancora in corso di definizione;

Si rappresenta altresì che:

- in data 04.07.08 al n. prot. 50700 il Comune di Rieti trasmetteva al richiedente comunicazione di avvio del procedimento.

Numero pratica: REGISTRO SANATORIA EDILIZIA N. 596/04

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condonò edilizio tratto dal decreto DL 269/2003

Per lavori: realizzazione di unità immobiliare ad uso commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/12/2004 al n. di prot. 67851 del 11.12.2004

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: si segnala che la suddetta procedura risulta ancora in corso di definizione;

Si rappresenta altresì che:

- in data 04.07.08 al n. prot. 50702 il Comune di Rieti trasmetteva al richiedente comunicazione di avvio del procedimento.

Numero pratica: REGISTRO SANATORIA EDILIZIA N. 597/04

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condonò edilizio tratto dal decreto DL 269/2003

Per lavori: realizzazione di unità immobiliare ad uso commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/12/2004 al n. di prot. 67852 del 11.12.2004

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: si segnala che la suddetta procedura risulta ancora in corso di definizione;

Si rappresenta altresì che:

- in data 04.07.08 al n. prot. 50703 il Comune di Rieti trasmetteva al richiedente comunicazione di avvio del procedimento.

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Piano terra: - diversa distribuzione di spazi interni e differente realizzazione di aperture finestrate; - realizzazione di ampliamento nella zona prospetto sud (anche su altra particella non oggetto della presente esecuzione); - eliminazione del corpo scala prospetto sud; - inserimento di tensostrutture pertinenziali nella zona prospetto sud-est; - realizzazione di muro divisorio a ridosso del prospetto sud.

Piano primo: - diversa distribuzione di spazi interni e differente realizzazione di aperture finestrate; - realizzazione di ampliamento con terrazza nel prospetto sud; - eliminazione corpo scala prospetto sud; -

mancata rappresentazione di scala insistente nel locale tecnico; - differente rappresentazione dei locali sottotetto.

Piano secondo: - mancata rappresentazione di scala insistente nel locale tecnico.

Piano terzo: - mancata rappresentazione di scala insistente nel locale tecnico.

Regolarizzabili mediante:

- Definizione dei Condoni pendenti (qualora le istruttorie per acquisizione dei pareri sovramunicipali si concludano favorevolmente);

Note sui condoni in corso di definizione: Si rappresenta che i suddetti condoni riguardano l'eventuale sanatoria di immobile edificato, in quota parte, su particella non oggetto della presente esecuzione ancorché intestante alla medesima odierna parte eseguita.

- SCIA in sanatoria (qualora le istruttorie per acquisizione dei pareri sovramunicipali si concludano favorevolmente).

Definizione condoni + SCIA in sanatoria: € 35.000,00

Oneri Totali: € 35.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di G. R. n.347 del 13.07.2012 pubblicata sul BURL n.35 del 07.08.2012. Variante al PRG adottata con D.C.C. n.37 del 12.04.2002 e n.6 del 12.02.2004
Zona omogenea:	F ATTEZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE - SOTTOZONA F5 ATTREZZATURE E SERVIZI PRIVATI
Norme tecniche di attuazione:	Si rimanda all'allegato 04 alla presente consulenza

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

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva si compone di locale Commerciale adibito a ristorante/locale banchettistica con annessa corte pertinenziale comune di mq 3.950 circa. L'immobile medesimo si compone: quanto al piano terra rispettivamente di zona ingresso con area servizio bar (mq 31.30); n. 8 locali disimpegno (rispettivamente mq 8.90, mq 13.10, mq 4.95, mq 12.40, mq 1.95, mq 19.25, mq 15.30 e mq 8.90); n. 5 locali Wc (rispettivamente mq 10.80, mq 16.20, mq 1.95, mq 10.90 e mq 6.70); n. 3 sale per banchetti (rispettivamente mq 236.30, mq 200.20 e mq 175.90); n. 2 locali ripostiglio (rispettivamente mq 3.70 e mq 2.45); n. 3 locali laboratorio (rispettivamente mq 35.95, mq 15.05 e mq 34.50); una zona filtro (mq 17.20); un locale tecnico (mq 2.75); un locale cucina (mq 141.30); un locale reception (mq 27.70); un locale guardaroba (mq 13.55); una sala da ballo (mq 98.00); un vano ascensore (predisposizione) (mq 4.80); una zona celle frigorifere (mq 64.60); una zona lavaggio stoviglie (mq 6.85), un locale deposito (mq 8.20); una zona porticata (mq 22.70); un box (mq 0.80); un'area gazebo (mq 96.55); una centrale termica (mq 3.85); quanto al piano primo rispettivamente di locale deposito (mq 40.20); locale magazzino (mq 118.15); n. 4 locali sottotetto (rispettivamente mq 20.60, mq 38.60, mq 9.30 e mq 5.70); un vano scale (mq 19.90); un locale disimpegno (mq 7.40); un loc. tecnico (mq 15.80); una centrale termica (mq 16.20); quanto al piano secondo di locale tecnico (mq 15.15); quanto infine al piano terzo di locale tecnico (mq 16.05).

1. Quota e tipologia del diritto**500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto****500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.698,55**

Stato di manutenzione generale: discreto

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

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: ferro
Infissi esterni	tipologia: anta a battente materiale: misto: legno, alluminio e ferro condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: ferro e vetro condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: coppi
Pareti esterne	rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: Misto: Massello autobloccante e cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: Mista: Parquet, cotto e piastrelle condizioni: discrete
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro e vetro accessori: con maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagni e cucina materiale: piastrelle condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento: cotto condizioni: discrete

Impianti:

Diffusione

tipologia: **sottotraccia**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **380V**

Fognatura

recapito: **fossa biologica**

Gas

tipologia: **bombole** alimentazione: **GPL**

Idrico

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

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** diffusori: **termoconvettori**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso con area servizio bar	sup reale netta	31,30	0,85	26,61
Disimpegno	sup reale netta	8,90	0,80	7,12
Wc 1	sup reale netta	10,80	0,90	9,72
Wc 2	sup reale netta	16,20	0,90	14,58
Disimpegno 2	sup reale netta	13,10	0,80	10,48
Sala Banchetti	sup reale netta	236,30	1,00	236,30
Disimpegno 3	sup reale netta	4,95	0,80	3,96
Ripostiglio	sup reale netta	3,70	0,70	2,59
Disimpegno 4	sup reale netta	12,40	0,80	9,92
Laboratorio	sup reale netta	35,95	0,95	34,15
Zona filtro	sup reale netta	17,20	0,80	13,76
Loc. Tecnico	sup reale netta	2,75	0,80	2,20
Cucina	sup reale netta	141,30	0,95	134,24
Laboratorio 2	sup reale netta	15,05	0,95	14,30
Disimpegno 5	sup reale netta	1,95	0,80	1,56
Ripostiglio 1	sup reale netta	2,45	0,70	1,72
Wc 3	sup reale netta	1,95	0,90	1,76
Reception	sup reale netta	27,70	0,90	24,93

Guardaroba	sup reale netta	13,55	0,80	10,84
Sala Banchetti 2	sup reale netta	200,20	1,00	200,20
Sala Ballo	sup reale netta	98,00	1,00	98,00
Disimpegno 7	sup reale netta	19,25	0,80	15,40
Vano ascensore (pre-disposizione)	sup reale netta	4,80	0,80	3,84
Laboratorio 3	sup reale netta	34,50	0,95	32,78
Disimpegno 6	sup reale netta	15,30	0,80	12,24
Celle frigorifere	sup reale netta	64,60	0,95	61,37
Zona lavapiatti	sup reale netta	6,85	0,95	6,51
Deposito	sup reale netta	8,20	0,90	7,38
Sala Banchetti 3	sup reale netta	175,90	1,00	175,90
Disimpegno 8	sup reale netta	8,90	0,80	7,12
Wc 4	sup reale netta	10,90	0,90	9,81
Wc 5	sup reale netta	6,70	0,90	6,03
Portico	sup reale netta	22,70	0,35	7,95
Box	sup reale netta	0,80	0,25	0,20
Area Gazebo	sup reale netta	96,55	0,15	14,48
Centrale termica	sup reale netta	3,85	0,35	1,35
Deposito (piano primo)	sup reale netta	40,20	0,50	20,10
Magazzino (piano primo)	sup reale netta	118,15	0,40	47,26
Locale sottotetto (piano primo)	sup reale netta	20,60	0,10	2,06
Locale sottotetto 2 (piano primo)	sup reale netta	38,60	0,10	3,86
vano scala (piano primo)	sup reale netta	19,90	0,45	8,96
Locale sottotetto 3 (piano primo)	sup reale netta	9,30	0,45	4,19
Locale sottotetto 4 (piano primo)	sup reale netta	5,70	0,45	2,57
Disimpegno 1 (piano primo)	sup reale netta	7,40	0,60	4,44
Locale tecnico (piano primo)	sup reale netta	15,80	0,40	6,32
Centrale Termica (piano primo)	sup reale netta	16,20	0,40	6,48
Locale tecnico (piano secondo)	sup reale netta	15,15	0,40	6,06
Locale tecnico (piano terzo)	sup reale netta	16,05	0,40	6,42
		1.698,55		1.339,97

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Grandi strutture di vendita

Accessori

A

1. corte comune

Identificato al n. Contraddistinto an NCEU f. 71, Part. 36, Sub. 11
Sviluppa una superficie complessiva di 3950 circa mq mq

Valore a corpo: € 25.000,00

Note: IL SUDETTO BENE (CORTE PERTINENZIALE OVVERO BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 2,8 E 9) RISULTA ESSERE UTILITA' COMUNE DI: Sez. Urb.: RI Foglio: 71 Particella: 36 Sub.: 2 Sez. Urb.: RI Foglio: 71 Particella: 36 Sub.: 8 Sez. Urb.: RI Foglio: 71 Particella: 36 Sub.: 9

A

2. magazzino

Identificato al n. Contraddistinto an NCEU f. 71, Part. 36, Sub. 10

Posto al piano Terra

Sviluppa una superficie complessiva di 4,05 mq mq

Valore a corpo: € 1.000,00

Note: I SUDETTO BENE RISULTA ESSERE UTILITA' COMUNE DI: Sez. Urb.: RI Foglio: 71 Particella: 36 Sub.: 2 Sez. Urb.: RI Foglio: 71 Particella: 36 Sub.: 8 Sez. Urb.: RI Foglio: 71 Particella: 36 Sub.: 9

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per effettuare la stima dei locali oggetto di esecuzione immobiliare, si è proceduto tramite il metodo della "stima comparativa".

Il valore degli immobili si è venuto a determinare prendendo in considerazione, nel lasso di tempo più recente, le quotazioni medie (al metro quadrato) delle compravendite immobiliari effettuate nella medesima zona territoriale ed appartenenti alla stessa destinazione.

Questi valori sono stati moltiplicati per un coefficiente che ha lo scopo di correggere il valore medio in funzione sia delle caratteristiche peculiari che dello stato di conservazione dell'immobile oggetto di esecuzione.

Sono stati altresì presi in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nella Provincia di Rieti emessi dall'Agenzia del Territorio e riguardanti l'anno 2020 Semestre 2.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Ufficio tecnico di Rieti;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 950.

8.3 Valutazione corpi:

A. Negozi, botteghe [C1] con annesso corte comune, con annesso magazzino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.273.019,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Ingresso con area servizio bar	26,61	€ 950,00	€ 25.279,50
Disimpegno	7,12	€ 950,00	€ 6.764,00
Wc 1	9,72	€ 950,00	€ 9.234,00
Wc 2	14,58	€ 950,00	€ 13.851,00
Disimpegno 2	10,48	€ 950,00	€ 9.956,00
Sala Banchetti	236,30	€ 950,00	€ 224.485,00
Disimpegno 3	3,96	€ 950,00	€ 3.762,00

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 92 / 2019

Ripostiglio	2,59	€ 950,00	€ 2.460,50
Disimpegno 4	9,92	€ 950,00	€ 9.424,00
Laboratorio	34,15	€ 950,00	€ 32.442,50
Zona filtro	13,76	€ 950,00	€ 13.072,00
Loc. Tecnico	2,20	€ 950,00	€ 2.090,00
Cucina	134,24	€ 950,00	€ 127.528,00
Laboratorio 2	14,30	€ 950,00	€ 13.585,00
Disimpegno 5	1,56	€ 950,00	€ 1.482,00
Ripostiglio 1	1,72	€ 950,00	€ 1.634,00
Wc 3	1,76	€ 950,00	€ 1.672,00
Reception	24,93	€ 950,00	€ 23.683,50
Guardaroba	10,84	€ 950,00	€ 10.298,00
Sala Banchetti 2	200,20	€ 950,00	€ 190.190,00
Sala Ballo	98,00	€ 950,00	€ 93.100,00
Disimpegno 7	15,40	€ 950,00	€ 14.630,00
Vano ascensore (pre-disposizione)	3,84	€ 950,00	€ 3.648,00
Laboratorio 3	32,78	€ 950,00	€ 31.141,00
Disimpegno 6	12,24	€ 950,00	€ 11.628,00
Celle frigorifere	61,37	€ 950,00	€ 58.301,50
Zona lavapiatti	6,51	€ 950,00	€ 6.184,50
Deposito	7,38	€ 950,00	€ 7.011,00
Sala Banchetti 3	175,90	€ 950,00	€ 167.105,00
Disimpegno 8	7,12	€ 950,00	€ 6.764,00
Wc 4	9,81	€ 950,00	€ 9.319,50
Wc 5	6,03	€ 950,00	€ 5.728,50
Portico	7,95	€ 950,00	€ 7.552,50
Box	0,20	€ 950,00	€ 190,00
Area Gazebo	14,48	€ 950,00	€ 13.756,00
Centrale termica	1,35	€ 950,00	€ 1.282,50
Deposito (piano primo)	20,10	€ 950,00	€ 19.095,00
Magazzino (piano primo)	47,26	€ 950,00	€ 44.897,00
Locale sottotetto (piano primo)	2,06	€ 950,00	€ 1.957,00
Locale sottotetto 2 (piano primo)	3,86	€ 950,00	€ 3.667,00
vano scala (piano primo)	8,96	€ 950,00	€ 8.512,00
Locale sottotetto 3 (piano primo)	4,19	€ 950,00	€ 3.980,50
Locale sottotetto 4 (piano primo)	2,57	€ 950,00	€ 2.441,50
Disimpegno 1 (piano primo)	4,44	€ 950,00	€ 4.218,00
Locale tecnico (piano primo)	6,32	€ 950,00	€ 6.004,00
Centrale Termica (piano primo)	6,48	€ 950,00	€ 6.156,00
Locale tecnico (piano secondo)	6,06	€ 950,00	€ 5.757,00
Locale tecnico (piano terzo)	6,42	€ 950,00	€ 6.099,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 1.273.019,00

Valore corpo	€ 1.273.019,00
Valore Accessori	€ 26.000,00
Valore complessivo intero	€ 1.299.019,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.299.019,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1] con annesso corte comune, con annesso magazzino	1.339,97	€ 1.299.019,00	€ 1.299.019,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 194.852,85
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 41.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.063.166,15
---	----------------

L'Esperto alla stima
Ing. Andrea Albani

