

ALLEGATO N.10

Perizia con omissione dei dati sensibili

Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **89/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002

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 Salaria per L'Aquila snc - Cittaducale (RI) - 02015

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, foglio 9, particella 218, subalterno 8, indirizzo VIA SALARIA PER L'AQUILA n. SNC, piano T, comune Cittaducale, categoria C/1, classe 6, consistenza 197 m², superficie Totale: 204 m², rendita € 3.581,32

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, foglio 9, particella 218, subalterno 9, indirizzo VIA SALARIA PER L'AQUILA n. SNC, piano 1, comune Cittaducale, categoria C/2, classe 4, consistenza 191 m², superficie Totale: 221 m², rendita € 374,85

2. Stato di possesso

Bene: Via Salaria per L'Aquila snc - Cittaducale (RI) - 02015

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/10/2019 per l'importo di euro 750,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .Registrato a UT Rieti il 21/02/2020 ai nn.570Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/09/2025

Lotto: 002

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Salaria per L'Aquila snc - Cittaducale (RI) - 02015

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Salaria per L'Aquila snc - Cittaducale (RI) - 02015

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 002

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Salaria per L'Aquila snc - Cittaducale (RI) - 02015

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Salaria per L'Aquila snc - Cittaducale (RI) - 02015

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: -

Lotto: 002

Corpo: A

Misure Penali: -

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Salaria per L'Aquila snc - Cittaducale (RI) - 02015

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Salaria per L'Aquila snc - Cittaducale (RI) - 02015

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 128.096,80

Lotto: 002

Valore complessivo intero: 112.168,70

Beni in **Cittaducale (RI)**
Località/Frazione
Via Salaria per L'Aquila snc

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 Salaria per L'Aquila snc

Quota e tipologia del diritto

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, foglio 9, particella 218, sub-alterno 8, indirizzo VIA SALARIA PER L'AQUILA n. SNC, piano T, comune Cittaducale, categoria C/1, classe 6, consistenza 197 m², superficie Totale: 204 m², rendita € 3.581,32

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/12/2018 Pratica n. RI0080186 in atti dal 08/12/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 13894.1/2018)

Confini: Nord: Strada Statale Salaria per L'Aquila; Sud: Part. 219; Est: Part. 228; Ovest: Part. 267/268

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Apertura passaggio di comunicazione tra il sub. 8 ed il sub. 7 (vano scale C.T.); Diversa distribuzione degli spazi interni.

Regolarizzabili mediante: Procedura DOCFA

DOCFA: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: industriali

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/10/2019 per l'importo di euro 750,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a UT Rieti il 21/02/2020 ai nn.570

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/09/2025

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

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 annotata a favore di OMISSIS contro, OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000; A rogito di Notaio Nobile Matteo in data 23/11/2006 ai nn. 704/342; Iscritto/trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di rieti in data 28/11/2006 ai nn. 11656/2280

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro, OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 250000; A rogito di Notaio Nobile Matteo in data 23/11/2006 ai nn. 705/343; Iscritto/trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di rieti in data 28/11/2006 ai nn. 11657/2281

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A firma del tribunale di rieti in data 19/07/2021 ai nn. 615 iscritto/trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di rieti in data 27/09/2021 ai nn. 8661/7438;

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

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Ancorché non esistono evidenze di costituzioni di servitù di passaggio sugli immobili de quibus si segnala la potenziale necessità di costituzione di servitù di passaggio sulla particella F. 9 part 218 sub 7 (corte comune degli odierni lotti di vendita 001 e 002) quale "fondo servente", in favore della particella 219 e 391 quale "fondo dominante".

Detta condizione potrebbe verificarsi poiché il suddetto "fondo dominante", all'attualità, non possiede un autonomo accesso carrabile su pubblica via.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: certificato APE non redigibile causa assenza del libretto della centrale termica.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 **proprietario/i ante ventennio al 25/07/2006**. In forza di sentenza tribunale di rieti - a rogito di tribunale di rieti, in data 27/07/1981; trascritto presso la CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI , in data 01/09/1981, ai nn. 5991/5112.

Note: La provenienza di cui sopra si riferisce ai terreni ove attualmente insiste il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva.

Titolare/Proprietario: OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal 25/07/2006 al 09/06/2010. In forza di decreto di trasferimento - a firma del tribunale di rieti, in data 05/07/2006, ai nn. 830; trascritto presso la CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI, in data 08/08/2006, ai nn. 7321/4741.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/06/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Riccardo Napoli, in data 09/06/2010, ai nn. 315/246; trascritto presso la CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI, in data 23/06/2010, ai nn. 5578/8015.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 11/1983

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: variante al fabbricato palazzina uffici

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/02/1983 al n. di prot. 771

Rilascio in data 11/09/1983 al n. di prot. 529

NOTE: Si rappresenta che la suddetta variante, in virtù della documentazione rinvenuta in comune, parrebbe riferirsi alle pregresse autorizzazioni quali Lic. Edilizia 530/74 e concessioni edilizie 194/79, 456/82 e 529/83 che tuttavia non sono state rinvenute presso il medesimo comune di competenza.

Numero pratica: p.e. 38/2010 - PDC 518/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: cambio di destinazione d'uso

Presentazione in data 06/05/2010 al n. di prot. 6746

Rilascio in data 04/06/2010

7.1 Conformità edilizia:**Negozi, botteghe [C1]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Apertura passaggio di comunicazione tra il sub. 8 ed il sub. 7 (vano scale C.T.); Diversa distribuzione degli spazi interni; Realizzazione di due strutture prefabbricate insistenti nella corte comune lato ovest.

Regolarizzabili mediante: SCIA di ripristino con opere di ripristino; CILA per frazionamento + aggiornamento catastale

SCIA di ripristino con opera di ripristino; CILA per frazionamento + aggiornamento catastale: € 10.000,00

Oneri Totali: € 10.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Visto il Piano Regolatore Generale approvato con DGR del Lazio N. 777 del 20/12/2016 pubblicata sul supplemento ordinario N. 2 del BUR Lazio del 05/01/2017
Zona omogenea:	Zona PI Mista industria
Norme tecniche di attuazione:	Si veda l'allegato 04 alla presente relazione

Fognatura

recapito: **collettore o rete comunale**

Idrico

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

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **termoconvettori**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale vendita	superf. interna netta	109,85	1,00	109,85
Magazzino 1	superf. interna netta	17,70	1,00	17,70
Magazzino 2	superf. interna netta	34,10	1,00	34,10
Disimpegno	superf. interna netta	28,20	1,00	28,20
Wc	superf. interna netta	4,90	0,90	4,41
		194,75		194,26

Accessori

A

1. corte comune

Valore a corpo per quota di $\frac{1}{2}$ indivisa della corte comune: **€ 10.000,00**

Note: La suddetta corte è in comune con l'unità immobiliare censita al n. 218 Sub. 9 (odierno LOTTO 002). Si da atto sia della presenza nella corte comune di un ingresso carraio ubicato a confine con la part. 219 che funge da unico ingresso carrabile esistente per i fabbricati uso industriale ivi presenti sia della presenza di un una cabina del gestore elettrico (regolarmente censita in catasto alla particella 966) nonché di due ulteriori box prefabbricati cementizi insistenti a ridosso del corpo di fabbrica principale lungo il prospetto ovest.

Atteso quanto sopra si segnala la potenziale necessità di costituzione di servitù di passaggio sulla particella F. 9 part 218 sub 7 (corte comune degli odierni lotti di vendita 001 e 002) "fondo servente", a favore della particella 219 e 391 "fondo dominante".

Detta potenzialità è stata debitamente considerate nella suddetta valorizzazione a corpo della quota di $\frac{1}{2}$ di comproprietà indivisa.

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 2023 Semestre 1.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Ufficio tecnico di Cittaducale;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Locale;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 800.

8.3 Valutazione corpi:**A. Negozi, botteghe [C1] con annesso corte comune**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 155.408,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale vendita	109,85	€ 800,00	€ 87.880,00
Magazzino 1	17,70	€ 800,00	€ 14.160,00
Magazzino 2	34,10	€ 800,00	€ 27.280,00
Disimpegno	28,20	€ 800,00	€ 22.560,00
Wc	4,41	€ 800,00	€ 3.528,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 155.408,00
Valore corpo			€ 155.408,00
Valore Accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 165.408,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 165.408,00

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	194,26	€ 165.408,00	€ 165.408,00

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%)	€ 24.811,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 12.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 128.096,80
---	---------------------

Lotto: 002

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 Via Salaria per L'Aquila snc

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, foglio 9, particella 218, sub-alterno 9, indirizzo VIA SALARIA PER L'AQUILA n. SNC, piano 1, comune Cittaducale, categoria C/2, classe 4, consistenza 191 m², superficie Totale: 221 m², rendita € 374,85

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/12/2018 Pratica n. RI0080187 in atti dal 08/12/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 13895.1/2018)

Confini: Nord: Strada Statale Salaria per L'Aquila; Sud: Part. 219; Est: Part. 228; Ovest: Part. 267/268

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Apertura passaggio di comunicazione tra il sub. 8 ed il sub. 7 (vano scale C.T.); Diversa distribuzione degli spazi interni.

Regolarizzabili mediante: Procedura DOCFA

DOCFA: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: industriali

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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 annotata a favore di OMISSIS contro, OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000; A rogito di Notaio Nobile Matteo in data 23/11/2006 ai nn. 704/342; Iscritto/trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di rieti in data 28/11/2006 ai nn. 11656/2280

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro, OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 250000; A rogito di Notaio Nobile Matteo in data 23/11/2006 ai nn. 705/343; Iscritto/trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di rieti in data 28/11/2006 ai nn. 11657/2281

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS A firma del tribunale di rieti in data 19/07/2021 ai nn. 615 iscritto/trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di rieti in data 27/09/2021 ai nn. 8661/7438;

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

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Ancorché non esistono evidenze di costituzioni di servitù di passaggio sugli immobili de quibus si segnala la potenziale necessità di costituzione di servitù di passaggio sulla particella F. 9 part 218 sub 7 (corte comune degli odierni lotti di vendita 001 e 002) quale "fondo servente", in favore della particella 219 e 391 quale "fondo dominante".

Detta condizione potrebbe verificarsi poiché il suddetto "fondo dominante", all'attualità, non possiede un autonomo accesso carrabile su pubblica via.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: certificato APE non redigibile causa assenza del libretto degli impianti

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 **proprietario/i ante ventennio** al **25/07/2006**. In forza di sentenza tribunale di rieti - a rogito di tribunale di rieti, in data 27/07/1981; trascritto presso la CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI , in data 01/09/1981, ai nn. 5991/5112.

Note: La provenienza di cui sopra si riferisce ai terreni ove attualmente insiste il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva.

Titolare/Proprietario: OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal 25/07/2006 al 09/06/2010. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di tribunale di rieti, in data 05/07/2006, ai nn. 830; trascritto presso la CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI, in data 08/08/2006, ai nn. 7321/4741.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/06/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Riccardo Napoli, in data 09/06/2010, ai nn. 315/246; trascritto presso la CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI, in data 23/06/2010, ai nn. 5578/8015.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 11/1983

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: variante al fabbricato palazzina uffici

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/02/1983 al n. di prot. 771

Rilascio in data 11/09/1983 al n. di prot. 529

NOTE: Si rappresenta che la suddetta variante, in virtù della documentazione rinvenuta in comune, parrebbe riferirsi alle pregresse autorizzazioni quali Lic. Edilizia 530/74 e concessioni edilizie 194/79, 456/82 e 529/83 che tuttavia non sono state rinvenute presso il medesimo comune di competenza.

Numero pratica: p.e. 38/2010 - PDC 518/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: cambio di destinazione d'uso

Presentazione in data 06/05/2010 al n. di prot. 6746

Rilascio in data 04/06/2010

7.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Apertura passaggio di comunicazione tra il sub. 8 ed il sub. 7 (vano scale C.T.); Diversa distribuzione degli spazi interni; Chiusura con infissi e tamponatura leggera del ballatoio disimpegno 1. Presenza di due strutture prefabbricate insistenti nella corte comune lato ovest.

Regolarizzabili mediante: SCIA di ripristino con opere; CILA per frazionamento + aggiornamento catastale

SCIA di ripristino con opere; CILA per frazionamento + aggiornamento catastale: € 12.000,00

Oneri Totali: **€ 12.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Magazzini e locali deposito [C2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Visto il Piano Regolatore Generale approvato con DGR del Lazio N. 777 del 20/12/2016 pubblicata sul supplemento ordinario N. 2 del BUR Lazio del 05/01/2017
Zona omogenea:	Zona PI Mista industria
Norme tecniche di attuazione:	Si veda l'allegato 04 alla presente relazione

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

L'unità immobiliare oggetto di stima è composta da locali uso uffici costituita da porzione di capannone prefabbricato pluripiano di maggior consistenza con annessa corte pertinenziale e locali serventi. L'unità immobiliare di che trattasi è ubicata prevalentemente al piano primo, è servita da accesso autonomo su piazzale di utilità comune con altra unità immobiliare (LOTTO 001) ed è composta rispettivamente da vano scala accesso (piano terra mq 12,95), Locale tecnico (piano terra mq 5,40), Disimpegno 1 (mq 20,35), Ufficio 1 (mq 20,30), Ufficio 2 (mq 29,75), Ufficio 3 (mq 14,80), Ufficio 4 (mq 17,45), Ufficio 5 (mq 15,45), Ufficio 6 (mq 13,05), Ufficio 7 (mq 33,20), Ufficio 8 (mq 13,55), Ufficio 9 (mq 20,05), Wc 1 (mq 4,15), Wc 2 (mq 4,05), ripostiglio (mq 5,05).

Si da atto sia della presenza nella corte comune di un ingresso carraio ubicato a confine con la part. 219 che funge da unico ingresso carrabile esistente per i fabbricati uso industriale ivi presenti sia della presenza di una cabina del gestore elettrico (regolarmente censita in catasto alla particella 966) nonché di due ulteriori box prefabbricati cementizi insistenti a ridosso del corpo di fabbrica principale lungo il prospetto ovest.

1. Quota e tipologia del diritto

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **222,55**

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: ferro apertura: manuale
Infissi esterni	tipologia: a doppia anta battente materiale: alluminio protezione: tap- parelle materiale protezione: plastica
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: alluminio e vetro
Pavim. Esterna	materiale: asfalto
Pavim. Interna	materiale: Laminato
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V**

Fognatura

recapito: **collettore o rete comunale**

Idrico

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

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **termoconvettori**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vano scale (piano terra)	superf. interna netta	5,95	0,85	5,06
Locale tecnico (piano terra)	superf. interna netta	5,40	0,65	3,51
Disimpegno 1	superf. interna netta	20,35	0,80	16,28
Ufficio 1	superf. interna netta	20,30	1,00	20,30
Wc 1	superf. interna netta	4,15	0,90	3,74
Ripostiglio	superf. interna netta	5,05	0,80	4,04
Ufficio 2	superf. interna netta	29,75	1,00	29,75
Ufficio 3	superf. interna netta	14,80	1,00	14,80
Ufficio 4	superf. interna netta	17,45	1,00	17,45
Ufficio 5	superf. interna netta	15,45	1,00	15,45
Ufficio 6	superf. interna netta	13,05	1,00	13,05
Ufficio 7	superf. interna netta	33,20	1,00	33,20
Ufficio 8	superf. interna netta	13,55	1,00	13,55
Ufficio 9	superf. interna netta	20,05	1,00	20,05
Wc 2	superf. interna netta	4,05	0,90	3,65
		222,55		213,87

Accessori

A

1. corte comune

Valore a corpo per quota di 1/2 della corte comune: **€ 10.000,00**

Note: La suddetta corte è in comune con l'unità immobiliare censita al n. F. 218 Sub. 9 (odierno LOTTO 002). Si da atto sia della presenza nella corte comune di un ingresso carraio ubicato a confine con la part. 219 che funge da unico ingresso carrabile esistente per i fabbricati uso industriale ivi presenti sia della presenza di una cabina del gestore elettrico (regolarmente censita in catasto alla particella 966) nonché di due ulteriori

ori box prefabbricati cementizi insistenti a ridosso del corpo di fabbrica principale lungo il prospetto ovest.

Atteso quanto sopra si segnala la potenziale necessità di costituzione di servitù di passaggio sulla particella F. 9 part 218 sub 7 (corte comune degli odierni lotti di vendita 001 e 002) "fondo servente", a favore della particella 219 e 391 "fondo dominante".

Detta potenzialità è stata debitamente considerate nella suddetta valorizzazione a corpo della quota di 1/2 di comproprietà indivisa.

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 2023 Semestre 1.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Ufficio tecnico di Cittaducale;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Locale;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 650.

8.3 Valutazione corpi:

A. Magazzini e locali deposito [C2] con annesso corte comune

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 139.022,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vano scale (piano terra)	5,06	€ 650,00	€ 3.289,00
Locale tecnico (piano terra)	3,51	€ 650,00	€ 2.281,50
Disimpegno 1	16,28	€ 650,00	€ 10.582,00
Ufficio 1	20,30	€ 650,00	€ 13.195,00
Wc 1	3,74	€ 650,00	€ 2.431,00
Ripostiglio	4,04	€ 650,00	€ 2.626,00
Ufficio 2	29,75	€ 650,00	€ 19.337,50
Ufficio 3	14,80	€ 650,00	€ 9.620,00
Ufficio 4	17,45	€ 650,00	€ 11.342,50
Ufficio 5	15,45	€ 650,00	€ 10.042,50
Ufficio 6	13,05	€ 650,00	€ 8.482,50

Ufficio 7	33,20	€ 650,00	€ 21.580,00
Ufficio 8	13,55	€ 650,00	€ 8.807,50
Ufficio 9	20,05	€ 650,00	€ 13.032,50
Wc 2	3,65	€ 650,00	€ 2.372,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 139.022,00
Valore corpo			€ 139.022,00
Valore Accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 149.022,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 149.022,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Magazzini e locali deposito [C2] con annesso corte comune	213,87	€ 149.022,00	€ 149.022,00

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%)	€ 22.353,30
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 14.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 112.168,70
---	---------------------

L'Esperto alla stima
Ing. Andrea Albani