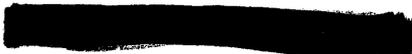


---

**Tribunale di Rieti**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**

contro: 

**N° Gen. Rep. 118/2020**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06/04/2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Roberto COLONNELLO**

Custode Giudiziario: **Avv. Eleonora MIOTTI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti nn.1 e 2**

**Esperto alla stima:** Ing. Alessandro Boncompagni  
**Codice fiscale:** BNCLSN70A13H282B  
**Studio in:** VIA DEL DUOMO 4 - 02100 RIETI  
**Email:** [bongeale@libero.it](mailto:bongeale@libero.it) – [alessandro.boncompagni@ingpec.eu](mailto:alessandro.boncompagni@ingpec.eu)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

#### Beni immobili ricadenti nel Comune di Rieti

##### Lotto: 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Locale Commerciale [C1] + Locale Magazzino [C2]

Intestato a: (Locale Commerciale) [redacted] Foglio n. 85, Particella n. 517, subalterno n. 9, indirizzo Viale Matteucci n. 5A, Piano Terra, Comune di Rieti, categoria C/1, classe 9, consistenza m.q. 132,00, superficie catastale metri quadrati 141,00, rendita € 2.945,04.

(Magazzino) [redacted] con sede in Rieti, Foglio n. 85, Particella n. 517, subalterno n. 21, indirizzo Viale Matteucci, Piano Seminterrato, Comune di Rieti, categoria C/2, classe 8, consistenza m.q. 182,00, superficie catastale metri quadrati 192,00, rendita € 1.156,14.

##### NOTA:

Si rappresenta che sulla Trascrizione del Pignoramento Reg.Gen. n. 8887, Reg.Part. n. 7372 del 02/12/2020 il bene staggito viene indicato con il Foglio n. 121, soppresso per passaggio all'attuale Foglio n.85.

##### Lotto: 002

**Corpo:** A

**Categoria:** Locale Commerciale [C1]

Intestato a: [redacted] Foglio n. 86, Particella n. 554 e 568 (graffate), Subalterni nn. 3 e 1 (graffati), indirizzo Via della Verdura nn.21 e 23, Piano Terra, Comune di Rieti, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza m.q. 272,00, superficie catastale metri quadrati 345,00, rendita € 7.065,96.

[redacted] con sede in Rieti, Foglio n. 86, Particella n. 554 e 568 (graffate), Subalterni nn. 4 e 2 (graffati), indirizzo Via della Verdura n.25, Piano Terra-Primo, Comune di Rieti, Categoria C/1, Classe 9, Consistenza m.q. 291,00, superficie catastale metri quadrati 399,00, rendita € 6.492,48.

### 2. Stato di possesso

#### Beni immobili ricadenti nel Comune di Rieti

##### Lotto: 001

**Corpo:** A

**Possesso:**

Occupato dalla Società Poste Italiane S.p.a. per mezzo del Contratto di Locazione datato 01/11/2003 stipulato tra la [redacted] e Poste Italiane S.p.a. con sede legale in Roma registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Rieti in data 13/12/2003 al num. 4117, rinnovato tacitamente nel novembre 2015.

Locazione di durata di anni 6, dal 01/12/2003 al 30/11/2009, rinnovabile di sessennio in sessennio.

Canone annuo pattuito in € 30.000,00 oltre Iva, da pagarsi in rate mensili di € 2.500,00 oltre

Iva.

Lotto: 002

**Corpo: A**

**Possesso:**

Occupato dalla Società [REDACTED] con sede legale in Rieti per mezzo del Contratto di Locazione datato 11/07/2014 stipulato tra la [REDACTED]

[REDACTED] e la [REDACTED] registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Rieti in data 31/07/2014 al num. 940 serie 3T, di durata 9 anni con decorrenza dal 01/01/2015.

Locazione di durata di anni 9, dal 01/01/2015 al 31/12/2023, tacitamente rinnovabile per un periodo di anni 9.

Canone annuo pattuito in € 34.200,00 oltre Iva, da pagarsi in rate mensili di € 2.850,00 oltre Iva.

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Beni immobili ricadenti nel Comune di Rieti**

Lotto: 001

**Corpo: A**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:**

- Si al Piano Terra grazie alla presenza di rampa adibita al superamento delle barriere architettoniche;
- No al Piano Seminterrato accessibile dal Piano Terra da una scala interna in ferro.

Lotto: 002

**Corpo: A**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:**

- Si grazie alla presenza di una ascensore di collegamento del Piano Terra con il Piano Primo.

### 4. Creditori Iscritti

**Beni immobili ricadenti nel Comune di Rieti**

Lotto: 001

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:**

- **BANCA ANTONIANA –POPOLARE VENETA- SOCIETA' PER AZIONI** con sede in Padova – Ipoteca Volontaria iscritta in data 21/10/2002 al Reg.Gen. n. 8131, Reg.Part. n. 1125, Capitale: € 250.000,00, Ipoteca: € 500.000,00;

**Ipoteca rinnovata con Trascrizione del 03/10/2022, Reg.Gen. n. 9396, Reg.Part. n. 742**

Lotto: 002

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:**

- **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** – Ipoteca Volontaria iscritta in data 10/12/2010 al Reg.Gen. n. 13829, Reg.Part. n. 2376, Capitale: € 500.000,00, Ipoteca: € 1.000.000,00;

**5 Comproprietari**

**Beni immobili ricadenti nel Comune di Rieti**

Lotto: 001

**Corpo: A**

**Comproprietari: Nessuno**

Lotto: 002

**Corpo: A**

**Comproprietari: Nessuno**

**6. Misure Penali**

**Beni immobili ricadenti nel Comune di Rieti**

Lotto: 001

**Corpo: A**

**Misure Penali: Non accertato**

Lotto: 002

**Corpo: A**

**Misure Penali: Non accertato**

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Beni immobili ricadenti nel Comune di Rieti**

Lotto: 001

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

Lotto: 002

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**8. Prezzo**

**Beni immobili ricadenti nel Comune di Rieti**

Lotto: 001

**Valore complessivo intero: € 260.565,00**

Lotto: 002

**Valore complessivo intero: € 539.461,50**

**Beni immobili ricadenti nel Comune di Rieti**

**Lotto n.1**

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.

Locale commerciale [C1] + Magazzino [C2] siti in Rieti al Viale Lionello Matteucci nn.5/A, 5/B, 5/C, al Piano Terra e Seminterrato, ricompresi nella più ampia consistenza del fabbricato censito con la Particella n. 517.

Quota e tipologia del diritto

1/1 Piena proprietà:

C.F. [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione Locale Commerciale:

[REDACTED] Foglio n. 85, Particella n. 517, subalterno n. 9, indirizzo Viale Matteucci n. 5A, Piano Terra, Comune di Rieti, categoria C/1, classe 9, consistenza m.q. 132,00, superficie catastale metri quadrati 141,00, rendita € 2.945,04.

Intestazione Locale Magazzino:

[REDACTED] Foglio n. 85, Particella n. 517, subalterno n. 21, indirizzo Viale Matteucci, Piano Seminterrato, Comune di Rieti, categoria C/2, classe 8, consistenza m.q. 182,00, superficie catastale metri quadrati 192,00, rendita € 1.156,14.

**Confini Catastali: A Nord, Est ed Ovest con corte esterna di pertinenza del fabbricato censito con la Particella n.517, a Sud con il corpo scala condominiale.**

Conformità catastale:

**PIANO TERRA ( Subalterno n. 9).**

Rispetto alla planimetria catastale presentata in data 03/05/1982, graficizzata da un unico ambiente privo delle partizioni interne se non quelle limitate ai servizi igienici, **lo stato attuale dell'unità immobiliare staggita risulta difforme dalla planimetria di accatastamento, caratterizzato dallo stato riconducibile alla progettazione di cui al Permesso di Costruire n. 133 del 06/05/2004.**

**PIANO SEMINTERRATO ( Subalterno n.21).**

Rispetto alla planimetria di accatastamento presentata in data 03/05/1982 lo stato attuale, indicato nella planimetria come Interno n.9, risulta alla stessa conforme.

**Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica Docfa**

Procedura Docfa: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



della **BANCA ANTONIANA-POPOLARE VENETA- SOCIETA' PER AZIONI** con sede in Padova, contro [REDACTED]

[REDACTED] a rogito Notaio Maurizio GIANFELICE con sede in Rieti ( in data 18/10/2002 – Rep. n. 19667) Importo Capitale: € 250.000,00, Totale Ipoteca: € 500.000,00 gravante sulla Particella n.517 del Foglio n.121, Subalterni nn. 9 e 21.

Nota:

Tale Ipoteca veniva rinnovata con Iscrizione Reg.Gen. n. 9396, Reg. Part. n. 742 del 03/10/2022 a favore della **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** contro [REDACTED]

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore della **Banca Monte dei Paschi di Siena** con sede in Siena ( per il Diritto di Piena Proprietà – Quota pari a 1/1 ) contro [REDACTED] ( per il Diritto di Piena Proprietà – Quota pari a 1/1 ) derivante da Atto Esecutivo o Cautelare, a Rogito del Tribunale di Rieti in data 10/11/2020 al Rep. n. 804/2020, trascritto a Rieti in data 02/12/2020 al Reg.Gen. n. 8887, Reg.Part. n.7372.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

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

Rinnovazione ipoteca Iscrizione Reg.Gen. n. 9396, Reg. Part. n. 742 del 03/10/2022 a favore della **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** contro la [REDACTED]

#### 4.3 Misure Penali

Non accertate

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non accertata

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non accertate

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non accertate

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Piano Terra

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietari precedenti ante ventennio fino alla data del 26/11/1982:  
[REDACTED]

Proprietario dalla data del 26/11/1982 alla data odierna:

[REDACTED] per la quota di piena proprietà pari a 1/1.  
Per esserne divenuta proprietaria attraverso l'Atto di Compravendita del 26/11/1982 a rogito Notaio Giovanni FILIPPI di Rieti, trascritto in Rieti in data 24/12/1982 al Reg.Gen. n. 8223, Reg.Part. n. 7112

Note:

In tale Atto di Compravendita, l'oggetto della vendita veniva così testualmente identificato:  
" Locale al Piano Terra ad uso negozio con servizi, facente parte dell'edificio A; distinto col numero 1 ( regolamento condominiale) confinante con restante proprietà della Società venditrice, vano scala A, vano ascensore, vano scala A/U (Uffici) ed area condominiale dalla quale ha accesso ai civici numeri 5/a-5/b-5/c; - Locale al Piano Interrato ad uso garage, facente parte dell'edificio A, distinto con numero 8 ( regolamento condominiale) confinante con stessa Società acquirente per il locale di cui a seguito, corsia interna di accesso e restante proprietà della Società venditrice. - Locale deposito al Piano interrato facente parte dell'edificio A , distinto col numero 9 ( regolamento condominiale) avente accesso dalla rampa A, confinante con restante proprietà della Società venditrice, vano scala A, vano ascensore e stessa Società acquirente per il garage di cui sopra".

Dalla consultazione delle planimetrie di accatastamento depositate presso l'Agenzia delle Entrate nonché dalla interrogazione dei RR.II. di Rieti è emerso che l'Interno n.8 - Garage veniva accatastato al Foglio n.85, Particella n.517, Subalterno n.20 e venduto dalla [REDACTED] alla [REDACTED] con sede in Roma in data 24/07/2014 a rogito Notaio ANGELINI Paolo con sede in Rieti ( Rep n. 64110/21047) trascritto in Rieti in data 30/07/2014 al Reg.Gen. n. 6031, Reg.Part. n. 5071.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica Edilizia:

Concessione edilizia n.533 rilasciata dal Comune di Rieti in data 20/06/1979 e successive variante del 09/02/1982, Protocollo n. 35622.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Oggetto: Realizzazione di un complesso edilizio in Viale Matteucci.

Abitabilità: rilasciata in data 18/02/1982 al Protocollo n. 329.

Pratica Edilizia:

Permesso di Costruire n.133 del 06/05/2004 ( Pratica edilizia n. 6145 del 2003)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per l'esecuzione delle opera descritte nella progettazione dell'Arch. [REDACTED]

[REDACTED] per utilizzo locale da parte di "POSTE ITALIANE".

Presentazione in data 30/12/2003 al n. di prot. 66906

### 7.1 Conformità edilizia:

Rispetto allo Stato Post Operam grafficizzato negli elaborati di progetto di cui al Permesso di Costruire n. 133/2004 non risultano essere state eseguite lavorazioni in difformità alla progettazione.

Per quanto sopra si rappresenta la conformità dell'opera rispetto ai nulla osta edilizi.

**7.2 Conformità urbanistica:****Magazzino [M]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Delibera della Regione Lazio n. 347 del 13 Luglio 2012 ( Variante Generale al P.r.g. adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.37 del 12.04.2002 e n.6 del 12.02.2004 )
Zona omogenea:	"B3 – Completamento e recupero"
Norme tecniche di attuazione:	La sottozona "B3" comprende aree semicentrali e periferiche del capoluogo e delle frazioni, prevalentemente edificate in epoca recente, salvo lotti ancora ineditati, destinate sia al completamento della urbanizzazione e della edificazione, sia al recupero del patrimonio esistente. Per la più dettagliata norma tecnica si rimanda a quanto prescritto dall'Articolo 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. del Comune di Rieti.

Descrizione: Negozio [ C1 ] e Locale di deposito/Magazzino [C2 ] di cui al punto A

Ubicato alla via Lionello MATTEUCCI, civici nn.5/a,5/b e5/c, l'unità immobiliare staggita risulta costituita da un Piano Terra destinato ad attività commerciale, allo stato attuale condotta dalla Società "Poste Italiane" e da un Piano Seminterrato, collegato al locale commerciale da una scala interna in ferro, destinato a locale di deposito/magazzino della Società stessa.

In dettaglio il Piano Terra, di altezza pari a circa metri lineari 3,30, considerando la distribuzione interna eseguita da Poste Italiane anche attraverso l'utilizzo di divisori mobili, risulta costituito da un Ambiente Sala attesa di superficie pari a circa metri quadrati 51,00, da un Ambiente W.c. ( mq 8,50), da un Ambiente Ufficio1 (mq 28,00), da un Ambiente Ufficio 2 (mq 13,00), da un Ambiente Sportello1 ( mq 22,00), da un Ambiente Sportello2 ( mq 10,00) e da un Ambiente Caveau di consistenza superficiale pari a metri quadrati 11,00. Per mezzo di una scala in ferro si accede poi al Piano Seminterrato, di altezza pari a circa metri lineari 2,50, di consistenza superficiale pari a circa metri quadrati 180,00 dotato anche di una porta che lo collega direttamente alla pertinenza condominiale dei garages.

**1. Quota e tipologia del diritto****Quota e tipologia del diritto**

1/1 Piena proprietà:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 155,00 ( Piano Terra ) e mq 180,00 ( Piano Seminterrato)

E' posto al Piano Terra e Seminterrato del fabbricato censito alla Particella n.517

L'edificio è stato costruito tra la fine anni '70 e inizio anni '80

L'unità immobiliare è identificata con il numero 5/a,5/b e5/c di Viale Lionello MATTEUCCI e presenta un'altezza utile interna di circa m.l. 3,30 al Piano Terra e m.l. 2,50 al Piano Seminterrato.

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui seminterrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: Buono

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Solai tipologia: **solai misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **vasistas** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente** materiale protezione: -- condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **porcellanato** condizioni: **buono**  
Riferito limitatamente a: riferito all'Ambiente Piano Terra

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**  
Riferito limitatamente a: Ambienti Spogliatoio e Bagno

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle in gres** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Elettrico tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **da accertare**

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

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	Da accertare

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	Si
Impianto a norma	Da accertare

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	Si
Impianto a norma	Da accertare

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ambiente Magazzino ( Piano seminterrato)	sup lorda di pavimento	180,00	1,00	180,00
Ambiente Sala di attesa ( Piano Terra )	sup lorda di pavimento	51,00	1,00	51,00
Ambiente W.c. ( Piano Terra)	sup lorda di pavimento	8,50	1,00	8,50
Ambiente Ufficio1 ( Piano Terra )	sup lorda di pavimento	28,00	1,00	28,00
Ambiente Ufficio2 ( Piano Terra )	sup lorda di pavimento	13,00	1,00	13,00
Ambiente Sportello1 ( Piano Terra)	sup lorda di pavimento	22,00	1,00	22,00
Ambiente Sportello2 ( Piano Terra)	sup lorda di pavimento	10,00	1,00	10,00
Ambiente Caveau ( Piano Terra)	sup lorda di pavimento	11,00	1,00	11,00
		<b>323,50</b>		<b>323,50</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Per l'effettuazione della stima dei locali oggetto di esecuzione immobiliare, si è proceduto tramite il metodo della "stima comparativa". Il valore degli immobili si è venuto a determinarsi prendendo in considerazione le quotazioni medie ( al metro quadrato) delle compravendite immobiliari effettuate nella medesima zona territoriale e nel lasso di tempo più recente ed inoltre appartenenti alla medesima destinazione di appartenenza.

A tali valori derivanti dal mercato dell'immobile, sono stati applicati dei moltiplicatori che hanno avuto lo scopo di "correggere" il valore medio in funzione delle caratteristiche peculiari che riguardano l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare ( caratteristiche intrinseche ed estrinseche ), nonché le proprie condizioni riguardanti lo stato di conservazione, l'età e la tipologia dell'immobile. Sono stati inoltre considerati i valori commerciali riferibili alla categoria Negozio e Magazzini pubblicati semestralmente dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia delle Entrate.

Nel dettaglio lo stesso Omi ha pubblicato per il primo semestre del 2022 i seguenti valori commerciali:

Magazzini: Stato conservazione: Normale – Minimo €/mq 530,00 – Max: €/mq 750,00;

Negozi: Stato conservazione: Normale – Minimo €/mq 1.000,00 – Max: €/mq 1.650,00;

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Ufficio tecnico del Comune di Rieti.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Magazzino [M]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 37.275,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ambiente Sala di At-tesa ( P.T.)	51,00	€ 1.400,00	€ 71.400,00
Ambiente W.c. (P.T.)	8,50	€ 1.400,00	€ 11.900,00
Ambiente Ufficio1 (P.T.)	28,00	€ 1.400,00	€ 39.200,00
Ambiente Ufficio2 (P.T.)	13,00	€ 1.400,00	€ 18.200,00
Ambiente Sportello2 (P.T.)	10,00	€ 1.400,00	€ 14.000,00
Ambiente Sportello1 (P.T.)	22,00	€ 1.400,00	€ 30.800,00
Ambiente Caveau (P.T.)	11,00	€ 1.400,00	€ 15.400,00
Ambiente Magazzino ( PS1)	180,00	€ 600,00	€ 108.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 308.900,00
Valore corpo			€ 308.900,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 308.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 308.900,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Locale Negozio ( P.T.) + Magazzino ( Piano Seminter-rato)	323,50	€ 308.900,00	€ 308.900,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi	€ 46.335,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<u>€ 260.565,00</u>
---	---------------------

Lotto n.2

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.

Locale Commerciale [C1] sito in Rieti alla Via della Verdura civici nn. 21/25 - Piano Terra e Primo.

Quota e tipologia del diritto

1/1 Piena proprietà:

[REDACTED] C.F.: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestato a: [REDACTED] Foglio n. 86, Particella n. 554 e 568 (graffate), Subaltern nn. 3 e 1 (graffati), indirizzo Via della Verdura nn.21 e 23, Piano Terra, Comune di Rieti, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza m.q. 272,00, superficie catastale metri quadrati 345,00, rendita € 7.065,96.

[REDACTED] Foglio n. 86, Particella n. 554 e 568 (graffate), Subaltern nn. 4 e 2 (graffati), indirizzo Via della Verdura n.25, Piano Terra-Primo, Comune di Rieti, Categoria C/1, Classe 9, Consistenza m.q. 291,00, superficie catastale metri quadrati 399,00, rendita € 6.492,48.

**Confini Catastali:** A Nord con la Particella n. 557, n.554 e Vicolo Stabile, a Est con la Particella n.569 e relative corte esterna di pertinenza, ad Ovest con la Particella n.556 a Sud la Via della Verdura.

Conformità catastale:

Rispetto alla planimetria catastale presentata in data 18/01/2006, lo stato attuale dei luoghi risulta difforme nelle distribuzioni degli ambienti interni avvenute tramite opera di tramezzatura eseguite con i nulla osta più avanti indicati.

**Regolarizzabili mediante:** Presentazione pratica Docfa

Procedura Docfa: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Locale Commerciale [C1] sito in Rieti alla Via della Verdura civici nn. 21/25 - Piano Terra e Primo.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria, servizi e negozi al dettaglio.

**Servizi offerti dalla zona:** Servizi e negozi

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato  
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato  
Attrazioni storiche: Non specificato  
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

Possesso:

Occupato dalla [redacted] con sede legale in [redacted] per mezzo del Contratto di Locazione datato 11/07/2014 stipulato tra la [redacted]

[redacted] registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Rieti in data 31/07/2014 al num. 940 serie 3T, di durata 9 anni con decorrenza dal 01/01/2015.

Locazione di durata di anni 9, dal 01/01/2015 al 31/12/2023, tacitamente rinnovabile per un periodo di anni 9.

Canone annuo pattuito in € 34.200,00 oltre Iva, da pagarsi in rate mensili di € 2.850,00 oltre Iva.

### 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 Reg. Gen. n. 13829, Reg.Part. n. 2376 del 10/12/2010 a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena, contro la [redacted]

rogito Notaio Antonio VALENTINI con sede in Rieti ( in data 07/12/2010 – Rep. n. 73222/12016) Importo Capitale: € 500.000,00, Totale Ipoteca: € 1.000.000,00 gravante sulla Particella n.554, Sub. 3 del foglio n.86 ( graffata con la Part. n. 568, Sub. n. 1 ) e sulla Particella n.554, Sub. 4 del foglio n.86 ( graffata con la Part. n. 568, Sub. n. 2 ).

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena con sede in Siena ( per il Diritto di Piena Proprietà – Quota pari a 1/1 ) contro [redacted]

per il Diritto di Piena Proprietà – Quota pari a 1/1 ) derivante da Atto Esecutivo o Cautelare, a Rogito del Tribunale di Rieti in data 10/11/2020 al Rep. n. 804/2020, trascritto a Rieti in data 02/12/2020 al **Reg.Gen. n. 8887, Reg.Part. n.7372.**

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Non accertata

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale: Non accertata**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non accertate**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non accertate**

**Millesimi di proprietà: Non specificato**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Piano Terra**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato**

**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

**Indice di prestazione energetica: Non specificato**

**Note Indice di prestazione energetica: Non specificato**

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato**

**Avvertenze ulteriori: Non specificato**

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietaria ante ventennio fino alla data del 31/12/1991:**

**[REDACTED] – Proprietaria per la quota di piena proprietà pari a 1/1.**

**Proprietaria dalla data del 31/12/1991 alla data odierna:**

**[REDACTED] per la quota di piena proprietà pari a 1/1.**

Per esserne divenuta proprietaria attraverso l'Atto di Compravendita del 31/12/1991 a rogito Notaio Maurizio GIANFELICE con sede in Amatrice (RI) ( Rep. n. 10148), trascritto in Rieti in data 29/01/1992 al Reg.Gen. n. 1183, Reg.Part. n. 1054.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Pratica Edilizia:

**Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Rieti in data 10/06/2005 al n.302 (Pratica edilizia n. 12552/2004).**

Tipo pratica: Nulla osta edilizio.

Oggetto: Lavori inerenti il mutamento della destinazione d'uso dell'unità immobiliare sita in Rieti alla Via della Verdura n.25.

Pratica Edilizia:

**S.C.I.A. depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rieti in data 21/11/2014 con Protocollo n. 60977.**

Tipo pratica: Nulla osta edilizio.

Oggetto: **Conversione d'uso-Introduzione di attività di degustazione –Ristorazione ed annessa vendita di prodotti alimentari tipici-con opera di straordinaria manutenzione.**

Pratica Edilizia:

**S.C.I.A. in variante alla S.C.I.A. del 21/11/2014, Protocollo n.60977, depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rieti in data 10/01/2017 al Protocollo n.1589.**

Tipo pratica: Nulla osta edilizio.

Oggetto: **Modifiche della distribuzione interna con destinazione d'uso negozio-bottega in attività di degustazione –ristorazione e annessa vendita di prodotti alimentari tipici con opera di manutenzione straordinaria nel centro storico di Rieti alla Via della Verdura.**

### 7.1 Conformità edilizia:

**Rispetto agli elaborate di progetto allegati alla S.C.I.A. depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rieti in data 10/01/2017 al Protocollo n. 1589 lo stato attuale dei luoghi risulta conforme con il titolo edilizio testè richiamato.**

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	<b><u>Piano Regolatore Generale</u></b>
In forza della delibera:	Delibera della Regione Lazio n. 347 del 13 Luglio 2012 ( Variante Generale al P.r.g. adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.37 del 12.04.2002 e n.6 del 12.02.2004 )
Zona omogenea:	<b>Zona "A - Centro Storico"</b>
Norme tecniche di attuazione:	Il complesso immobiliare ricade in parte in zona urbanistica "A/2" –Edilizia seriale e di rifusione ed in parte in zona urbanistica "A/4" - Edifici di nuova edificazione, in area sottoposta a vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs 22 gennaio 2004, num.42 – parte terza, già ai sensi della L.n. 1497/1939.

Descrizione: **Locale commerciale [C1]** di cui al punto A

Ubicato al Piano Terra e Primo del fabbricato sito alla Via della Verdura civici 21/23/25 il locale commerciale staggito, attualmente destinato alla ristorazione e vendita di prodotti tipici locali, risulta, al **Piano Terra**, accessibile attraverso numero 3 ingressi dalla Via della Verdura e costituito da un **Ambiente Ingresso** di consistenza pari a circa metri quadrati 41,00 sul quale insiste la scala di accesso al Piano Primo, da una Sala Ristorazione ( mq 225,00), da un **Ambiente Laboratorio** ( mq 32,00), da un **Ambiente W.c.1** (mq 15,00), da un **Ambiente Disimpegno1** (mq 22,00), da un **Ambiente W.c.2** (mq 10,00), da un **Ambiente Centrale Termica** (mq 13,00), da un **Ambiente Cella** Frigorifera (mq 3,50) e da un **Ambiente Disimpegno2** (mq 15,00).

Attraverso la scala interna nonché l'ascensore e l'ulteriore scala interna ubicata in corrispondenza dell'Ambiente Disimpegno2, si accede al **Piano Primo**, anch'esso destinato alla ristorazione e composto da un **Ambiente Sala Ristorazione** di consistenza superficiale pari a circa metri quadrati 205,00, da un **Ambiente Ufficio** ( mq 35,00), da un **Ambiente W.c.1** (mq 7,00), da un **Ambiente W.c.2** ( mq 8,00) da un **Ambiente W.c.3** ( mq 5,00), da un **Ambiente Disimpegno** ( mq 16,00), da un **Ambiente Dispensa** ( mq 18,00) dalla quale si accede ad un **Ambiente Balcone** ( mq 4,00) e da un **Ambiente Cucina** ( mq 55,00).

Di altezza pari a circa metri lineari 3,00 al Piano Terra e media pari a metri lineari 5,00 al Piano Primo l'unità immobiliare staggita sviluppa una superficie lorda al piano Terra, così come al Piano Primo, pari a circa metri quadrati 370,00 cadauno.

**1. Quota e tipologia del diritto****Quota e tipologia del diritto****1/1 Piena proprietà:****Eventuali comproprietari:****Nessuno**Superficie complessiva di circa mq **740,00**

E' posto al Piano Terra e Piano Primo

L'edificio è stato costruito precedentemente al 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero 21/23/25 di Via della Verdura; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 al Piano Terra e media pari a m.l. 5,00 al Piano Primo

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Solai	tipologia: <b>solai in legno</b>
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>anta a battente singola</b> materiale: <b>legno</b> protezione: --- materiale protezione: --- condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di grès</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**  
Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da accertare**

Idrico

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

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	Da accertare

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Impianto a norma	Da accertare

#### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Impianto a norma	Da accertare

#### Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
-----------------------------	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
<b>Ambiente Ingresso (P.T.)</b>	sup lorda di pavimento	41,00	1,00	41,00
<b>Ambiente W.c.1 (P.T.)</b>	sup lorda di pavimento	15,00	1,00	15,00
<b>Ambiente W.c.2 (P.T.)</b>	sup lorda di pavimento	10,00	1,00	10,00
<b>Ambiente Centrale Termica (P.T.)</b>	sup lorda di pavimento	13,00	0,50	6,50
<b>Ambiente Disimpegno1 ( P.T.)</b>	sup lorda di pavimento	22,00	1,00	22,00
<b>Ambiente Cella Frigo (P.T.)</b>	sup lorda di pavimento	3,50	0,40	1,40
<b>Ambiente Disimpegno2 ( P.T.)</b>	sup lorda di pavimento	15,00	1,00	15,00

Ambiente Laboratorio ( P.T.)	sup lorda di pavimento	32,00	1,00	32,00
Ambiente Sala Ristorazione ( P.T.)	sup lorda di pavimento	225,00	1,00	225,00
Ambiente Ufficio ( P.1.)	sup lorda di pavimento	35,00	1,00	35,00
Ambiente W.c.1 (P.1.)	sup lorda di pavimento	7,00	1,00	7,00
Ambiente W.c.2 (P.1.)	sup lorda di pavimento	8,00	1,00	8,00
Ambiente W.c.3 (P.1.)	sup lorda di pavimento	5,00	1,00	5,00
Ambiente Dispensa ( P.1.)	sup lorda di pavimento	18,00	0,50	9,00
Ambiente Balcone (P.1.)	sup lorda di pavimento	4,00	0,3	1,20
Ambiente Cucina (P.1.)	sup lorda di pavimento	55,00	1,00	55,00
Ambiente Sala Ristorazione ( P.T.)	sup lorda di pavimento	205,00	1,00	205,00
Ambiente Disimpegno ( P.1.)	sup lorda di pavimento	16,00	1,00	16,00
<b>TOTALE</b>		<b>729,50</b>		<b>709,10</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Per l'effettuazione della stima dei locali oggetto di esecuzione immobiliare, si è proceduto tramite il metodo della "stima comparativa". Il valore degli immobili si è venuto a determinarsi prendendo in considerazione le quotazioni medie ( al metro quadrato) delle compravendite immobiliari effettuate nella medesima zona territoriale e nel lasso di tempo più recente ed inoltre appartenenti alla medesima destinazione di appartenenza.

A tali valori derivanti dal mercato dell'immobile, sono stati applicati dei moltiplicatori che hanno avuto lo scopo di "correggere" il valore medio in funzione delle caratteristiche peculiari che riguardano l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare ( caratteristiche intrinseche ed estrinseche ), nonché le proprie condizioni riguardanti lo stato di conservazione, l'età e la tipologia dell'immobile. Sono stati inoltre considerati i valori commerciali riferibili alla categoria Negozio e Magazzini pubblicati semestralmente dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate.

Nel dettaglio lo stesso Omi ha pubblicato per il primo semestre del 2022 i seguenti valori commerciali:

Negozi: Stato conservazione: Normale – Minimo €/mq 700,00 – Max: €/mq 1.150,00;

Negozi: Stato conservazione: Ottimo – Minimo €/mq 1.150,00 – Max: €/mq 2.150,00;

Sebbene il bene staggito versi in un buono stato di conservazione si ritiene congruo, anche alla luce della notevole superficie commerciale del bene, assumere un valore di mercato pari a € 900,00/mq.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Ufficio tecnico del Comune di Rieti.

## 8.3 Valutazione corpi:

## A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 40.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ambiente Ingresso (P.T.)	41,00	€ 900,00	€ 36.900,00
Ambiente W.c.1 (P.T.)	15,00	€ 900,00	€ 13.500,00
Ambiente W.c.2 (P.T.)	10,00	€ 900,00	€ 9.000,00
Ambiente Centrale Termica (P.T.)	6,50	€ 900,00	€ 5.850,00
Ambiente Disimpegno1 (P.T.)	22,00	€ 900,00	€ 19.800,00
Ambiente Cella Frigo (P.T.)	1,40	€ 900,00	€ 1.260,00
Ambiente Disimpegno2 (P.T.)	15,00	€ 900,00	€ 13.500,00
Ambiente Laboratorio (P.T.)	32,00	€ 900,00	€ 28.800,00
Ambiente Sala Ristorazione (P.T.)	225,00	€ 900,00	€ 202.500,00
Ambiente Ufficio (P.1.)	35,00	€ 900,00	€ 31.500,00
Ambiente W.c.1 (P.1.)	7,00	€ 900,00	€ 6.300,00
Ambiente W.c.2 (P.1.)	8,00	€ 900,00	€ 7.200,00
Ambiente W.c.3 (P.1.)	5,00	€ 900,00	€ 4.500,00
Ambiente Dispensa (P.1.)	9,00	€ 900,00	€ 8.100,00
Ambiente Balcone (P.1.)	1,20	€ 900,00	€ 1.080,00
Ambiente Cucina (P.1.)	55,00	€ 900,00	€ 49.500,00
Ambiente Sala Ristorazione (P.T.)	205,00	€ 900,00	€ 184.500,00
Ambiente Sala Ristorazione (P.T.)	16,00	€ 900,00	€ 14.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 638.190,00
Valore corpo			€ 638.190,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 638.190,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 638.190,00

## Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Locale Commerciale [C1]	709,10	€ 638.190,00	€ 638.190,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi	€ 95.728,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 539.461,50
---	--------------

Rieti, 29/01/2023

L'Esperto alla stima  
**Ing. Alessandro Boncompagni**