
Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **81/2021 (riunita con RGE 88/2022)**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13/12/2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: INGEGNERE EVA FERRARO
Codice fiscale: FRRVEA73T41H501W
Partita IVA: 00940980576
Studio in: VIA FUNDANIA SNC - 02100 RIETI
Email: ing.eva.ferraro@gmail.com
Pec: eva.ferraro@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Pontesfondato snc - via Pontesfondato n. 46 - Montopoli Di Sabina (RI) - 02034

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazioni di tipo economico [A/3] - Negozi, botteghe [C/1]

Foglio 29, particella 49, subalterno 11, indirizzo via Pontesfondato n. 46 , piano T-S1, comune MONTOPOLI DI SABINA (Codice: F687), categoria C/1, classe 7, consistenza 196,00 mq, superficie 227,00 mq, rendita € 3.087,38;

Foglio 29, particella 49, subalterno 12, indirizzo via Pontesfondato n. 46 , piano 1, comune MONTOPOLI DI SABINA (Codice: F687), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 69,00 mq, rendita € 145,64.

Corpo: B

Categoria: Abitazioni di tipo economico [A/3] - Negozi, botteghe [C/1]

Foglio 29, particella 49, subalterno 10, indirizzo via Pontesfondato snc , piano T-1, comune MONTOPOLI DI SABINA (Codice: F687), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie 88,00 mq, rendita € 185,92;

Foglio 29, particella 49, subalterno 13, indirizzo via Pontesfondato snc , piano T, comune MONTOPOLI DI SABINA (Codice: F687), categoria C/1, classe 7, consistenza 58,00 mq, superficie 92,00 mq, rendita € 913,61.

Corpo: C

Categoria: Scuole e laboratori scientifici [B/5]

Foglio 29, particella 49, subalterno 3, indirizzo via Pontesfondato snc , piano T, comune MONTOPOLI DI SABINA (Codice: F687), categoria B/5, classe U, consistenza 540,00 mq, superficie 182,00 mq, rendita € 613,55.

Corpo: D

Categoria: Alberghi e pensioni [D/2]

Foglio 29, particella 49, subalterno 14, indirizzo via Pontesfondato n. 46 , piano T, comune MONTOPOLI DI SABINA (Codice: F687), categoria D/2,rendita € 2.800,00.

Corpo: E

Categoria: Terreni agricoli

sezione censuaria MONTOPOLI DI SABINA (Codice: F687)foglio 29, particella 211, qualità Seminativo , classe 2, superficie catastale 5720 mq, reddito dominicale: € 19,20, reddito agrario: € 19,20,

sezione censuaria MONTOPOLI DI SABINA (Codice: F687)foglio 29, particella 213, qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale 13070 mq, reddito dominicale: € 27,00, reddito agrario: € 27,00,



sezione censuaria MONTOPOLI DI SABINA (Codice: F687) foglio 29, particella 43, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 8480 mq, reddito dominicale: € 28,47, reddito agrario: € 28,47,

sezione censuaria MONTOPOLI DI SABINA (Codice: F687) foglio 29, particella 54, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 12160 mq, reddito dominicale: € 59,66, reddito agrario: € 53,38,

sezione censuaria MONTOPOLI DI SABINA (Codice: F687) foglio 29, particella 33, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 43160 mq, reddito dominicale: € 144,89, reddito agrario: € 144,89,

sezione censuaria MONTOPOLI DI SABINA (Codice: F687) foglio 29, particella 61, qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 6040 mq, reddito dominicale: € 5,93, reddito agrario: € 1,56,

sezione censuaria MONTOPOLI DI SABINA (Codice: F687) foglio 29, particella 27, qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 15920 mq, reddito dominicale: € 15,62, reddito agrario: € 4,11,

2. Stato di possesso

Bene: via Pontesfondato snc - via Pontesfondato n. 46 - Montopoli Di Sabina (RI) - 02034

Lotto: 001

Corpo: A, B, C, D, E

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Pontesfondato snc - via Pontesfondato n. 46 - Montopoli Di Sabina (RI) - 02034

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI, parzialmente.

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI, parzialmente.

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: D

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: E

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI



4. Creditori Iscritti

Bene: via Pontesfondato snc - via Pontesfondato n. 46 - Montopoli Di Sabina (RI) - 02034

Lotto: 001

Corpi: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: B

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: C

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: D

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: E

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: via Pontesfondato snc - via Pontesfondato n. 46 - Montopoli Di Sabina (RI) - 02034

Lotto: 001

Corpo: A, B, C, D, E

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Pontesfondato snc - via Pontesfondato n. 46 - Montopoli Di Sabina (RI) - 02034

Lotto: 001

Corpo: A, B, C, D, E

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Pontesfondato snc - via Pontesfondato n. 46 - Montopoli Di Sabina (RI) - 02034

Lotto: 001

Corpo: A, B, C, D, E

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: via Pontesfondato snc - via Pontesfondato n. 46 - Montopoli Di Sabina (RI) - 02034

Lotto: 001

Valore complessivo intero (Oltre IVA come per legge): € 405.595,00



Beni in Montopoli Di Sabina (RI)
via Pontesfondato snc - via Pontesfondato n. 46

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì, tuttavia, nella relazione notarile alla pag. 3 è errata la data di trascrizione dell'atto di compravendita (viene indicato il 23/07/1981 invece del 23/07/1990), e alla pag. 4 nell'indicare i gravami esistenti è stata omessa il bene individuato al foglio 29, p.la 49 sub. 14 (corpo D) tra gli immobili oggetto di pignoramento nella presente procedura.

Nella certificazione notarile depositata nella procedura riunita RGE 88/2022, in merito ai terreni individuati al Foglio 29 p.lle 27, 33, 43, 54, 61, 213, 211 non vengono indicate tra i gravami le iscrizioni di ipoteca del 27/07/1995 Reg. Gen. 5654 Reg. Part. 691 e Reg. Gen. 5655 Reg. Part. 692. Nello stesso documento per le p.lle 33, 43, 211, 213 del Foglio 29 non viene indicata la presenza dell'Atto d'Obbligo trascritto il 25/09/1992 Reg. Part. 5651 e Reg. Gen. 7075.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazioni di tipo economico [A/3] - Negozi, botteghe [C/1] siti in via Pontesfondato n. 46

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 29, particella 49, subalterno 11, indirizzo via Pontesfondato n. 46 , piano T-S1, comune MONTOPOLI DI SABINA (Codice: F687), categoria C/1, classe 7, consistenza 196,00 mq, superficie 227,00 mq, rendita € 3.087,38.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Il bene confina con strada comunale, proprietà della stessa ditta e proprietà [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 29, particella 49, subalterno 12, indirizzo via Pontesfondato n. 46 , piano 1, comune MONTOPOLI DI SABINA (Codice: F687), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 69,00 mq, rendita € 145,64.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Il bene confina con strada comunale, proprietà della stessa ditta e proprietà [REDACTED]

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Al P. Terra è stata cambiata la distribuzione di alcune tramezzature, è stata rimossa la scala interna che conduceva al Piano Primo ed al Piano Seminterrato. E' stato realizzato, sempre in



difformità al titolo edilizio, un locale esterno in adiacenza al corpo di fabbrica principale; questo non consente lo scambio aerilluminante degli ambienti interni con l'esterno.
- Al P. Primo è stata realizzata una scala esterna in legno e metallo che conduce al terrazzo e chiuso il vano scala interno originario.

Regolarizzabili mediante: Pregeo e Docfa
Pregeo e n. 2 Docfa: € 2.500,00
Oneri Totali: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Si precisa che le pratiche catastali indicate andranno predisposte al termine dell'iter edilizio/urbanistico ed in base a quanto autorizzato dai titoli edilizi in sanatoria rilasciati.

Identificativo corpo: B.

Abitazioni di tipo economico [A/3] - Negozi, botteghe [C/1] - siti in via Pontesfondato n. 46

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 29, particella 49, subalterno 10, indirizzo via Pontesfondato snc , piano T-1, comune MONTOPOLI DI SABINA (Codice: F687), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie 88,00 mq, rendita € 185,92.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Il bene confina con strada comunale, proprietà della stessa ditta e proprietà [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 29, particella 49, subalterno 13, indirizzo via Pontesfondato snc , piano T, comune MONTOPOLI DI SABINA (Codice: F687), categoria C/1, classe 7, consistenza 58,00 mq, superficie 92,00 mq, rendita € 913,61.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Il bene confina con strada comunale, proprietà della stessa ditta e proprietà [REDACTED]

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Al P. Terra è stata cambiata la distribuzione di alcune tramezzature ed è cambiata anche la destinazione d'uso dei locali, da sala da the e angolo bar a locali residenziali.
- Al P. Primo non ci sono variazioni rispetto alle planimetrie catastali.
- Locale Forno al P. Terra - È stata rilevata una superficie maggiore rispetto alla planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: Docfa
N. 2 Docfa: € 1.500,00
Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.



Si precisa che le pratiche catastali indicate andranno predisposte al termine dell'iter edilizio/urbanistico ed in base a quanto autorizzato dai titoli edilizi in sanatoria rilasciati.

Identificativo corpo: C.

Scuole e lab. scientifici [B/5] sito in via Pontesfondato snc

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 29, particella 49, subalterno 3, indirizzo via Pontesfondato snc , piano T, comune MONTOPOLI DI SABINA (Codice: F687), categoria B/5, classe U, consistenza 540,00 mq, superficie 182,00 mq, rendita € 613,55.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Il bene confina con strada comunale, proprietà della stessa ditta e proprietà [REDACTED]

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Al P. Terra è stato realizzato un disimpegno in legno che collega il fabbricato stesso agli altri corpi di fabbrica ed è stata modificata la scala d'uscita posteriore del manufatto.

Regolarizzabili mediante: Docfa

Docfa: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Si precisa che le pratiche catastali indicate andranno predisposte al termine dell'iter edilizio/urbanistico ed in base a quanto autorizzato dai titoli edilizi in sanatoria rilasciati.

Identificativo corpo: D.

Alberghi e pensioni [D/2] sito in via Pontesfondato n. 46

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 29, particella 49, subalterno 14, indirizzo via Pontesfondato n. 46 , piano T, comune MONTOPOLI DI SABINA (Codice: F687), categoria D/2 rendita € 2.800,00.

Derivante da: Variazione del 06/10/2021 Pratica n. RI0041483 in atti dal 06/10/2021 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 22061.1/2021)



Confini: Il bene confina con strada comunale, proprietà della stessa ditta e proprietà [REDACTED]

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Sono state rilevate n. 2 tettoie lignee aperte per una superficie complessiva di circa 300 mq ed una struttura lignea chiusa anche lateralmente che funge da collegamento dei tre corpi di fabbrica "A", "B" e "C" per una superficie lorda di circa 26 mq. Tramite accertamento d'ufficio, l'Agenzia delle Entrate ha attribuito una rendita presunta pari a € 2.800,00 per i manufatti realizzati in difformità alle pratiche catastali. A seguito degli esiti delle pratiche edilizie a sanatoria, necessarie per acquisire la conformità edilizia/urbanistica, occorrerà procedere alla regolarizzazione catastale dei beni come eventualmente autorizzati.

Regolarizzabili mediante: Docfa

N. 3 Docfa: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: E.

Terreni agricoli siti in via Pontesfondato snc - via Pontesfondato n. 46

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria MONTOPOLI DI SABINA (Codice: F687), foglio 29, particella 211, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 5720 mq, reddito dominicale: € 19,20, reddito agrario: € 19,20

Derivante da: Frazionamento del 15/12/1992 in atti dal 15/12/1992 (n. 2507.1/1992)

Confini: Il bene confina con proprietà della stessa ditta e proprietà [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria MONTOPOLI DI SABINA (Codice: F687), foglio 29, particella 213, qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale 13070 mq, reddito dominicale: € 27,00, reddito agrario: € 27,00

Derivante da: Frazionamento del 15/12/1992 in atti dal 15/12/1992 (n. 2507.1/1992)

Confini: Il bene confina con proprietà della stessa ditta e strada comunale.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria MONTOPOLI DI SABINA (Codice: F687), foglio 29, particella 43, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 8480 mq, reddito dominicale: € 28,47, reddito agrario: € 28,47

Derivante da: Impianto meccanografico del 14/06/1975.

Confini: Il bene confina con proprietà della stessa ditta.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria MONTOPOLI DI SABINA (Codice: F687), foglio 29, particella 54, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 12160 mq, reddito dominicale: €



59,66, reddito agrario: € 53,38

Derivante da: Impianto meccanografico del 14/06/1975.

Confini: Il bene confina con proprietà della stessa ditta.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria MONTOPOLI DI SABINA (Codice: F687), foglio 29, particella 33, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 43160 mq, reddito dominicale: € 144,89, reddito agrario: € 144,89

Derivante da: Impianto meccanografico del 14/06/1975.

Confini: Il bene confina con proprietà della stessa ditta e strada vicinale.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria MONTOPOLI DI SABINA (Codice: F687), foglio 29, particella 61, qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 6040 mq, reddito dominicale: € 5,93, reddito agrario: € 1,56

Derivante da: Impianto meccanografico del 14/06/1975.

Confini: Il bene confina con proprietà della stessa ditta.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria MONTOPOLI DI SABINA (Codice: F687), foglio 29, particella 27, qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 15920 mq, reddito dominicale: € 15,62, reddito agrario: € 4,11

Derivante da: Impianto meccanografico del 14/06/1975.

Confini: Il bene confina con proprietà della stessa ditta e strada vicinale.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella p.lla 213 è stata realizzata una piscina con degli ambienti con struttura lignea destinati a spogliatoi privi di titolo edilizio che pertanto andranno demoliti.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili sono situati nella zona agricola periferica posta a sud/ovest del centro abitato di Montopoli di Sabina in località Pontesfondato lungo la SR 313 Ternana. La zona, caratterizzata da insediamenti sparsi a carattere agricolo e residenziale di discreto pregio è prossima alla zona servizi di Passo Corese, al fiume Tevere ed alla autostrada A1.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

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:



Identificativo corpo: A

**Abitazioni di tipo economico [A/3] e Negozi, botteghe [C/1] siti in Montopoli Di Sabina (RI), via via Pontesfondato n. 46
Libero**

Identificativo corpo: B

**Abitazioni di tipo economico [A/3] e Negozi, botteghe [C/1] siti in Montopoli Di Sabina (RI), via via Pontesfondato n. 46
Libero**

Identificativo corpo: C

**Scuole e lab. Scientifici [B/5] sito in Montopoli Di Sabina (RI), via Pontesfondato snc
Libero**

Identificativo corpo: D

**Alberghi e pensioni [D/2] sito in Montopoli Di Sabina (RI), via Pontesfondato n. 46
Libero**

Identificativo corpo: E

**Terreni agricoli siti in Montopoli Di Sabina (RI), via Pontesfondato
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 d'obbligo edilizio:

- A rogito del Notaio Carlo Bellini in data 23/09/1992 ai nn. 4092/786 registrato a Rieti in data 25/09/1992 ai nn. 940/MI trascritto a Rieti in data 25/09/1992 ai nn. Reg. Gen. n. 7075/Reg. Part. n. 5651 ; Con detto atto la società [REDACTED] vincola per se ed aventi causa irrevocabilmente e definitivamente a condizione del rilascio, da parte del Comune di Montopoli di Sabina, della Concessione Edilizia n. 49 del 1993, l'area dei terreni individuati al catasto terreni del comune di Montopoli di Sabina al foglio 29 p.lle 33, 43, 47 (ora 213), 48 (ora 211) e 49 di proprietà della stessa per una superficie complessiva pari a settantaquattromilaquattrocentottanta metri quadrati (mq 74.480). L'obbligazione non potrà essere cancellata, né modificata senza il benessere del Comune di Montopoli di Sabina.



Dati precedenti relativi ai corpi: A, B, C, D, E (solo per le p.lle indicate nell'atto)

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 [REDACTED] contro [REDACTED] debitori non datori di ipoteca [REDACTED]; Derivante da concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: £. 500.000.000; Importo capitale: £. 250.000.000 ; A rogito del Notaio Carlo Bellini in data 14/07/1995 ai nn. 13244/2768; Iscritta a Rieti in data 27/07/1995 ai nn. Reg. Gen. n. 5654/Reg. Part. n. 691;

Note: L'atto riguarda gli immobili individuati al Catasto Fabbricati del comune di Montopoli di Sabina al Foglio 29 p.la 49 subb. 3, 10, 11, 12, 13 e al Catasto Terreni dello stesso comune al Foglio 29 p.lle 27, 33, 43, 54, 61, 211 (ex 48), 213 (ex 47).

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B, C, E.

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] debitori non datori di ipoteca [REDACTED] derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; Importo ipoteca: £. 100.000.000; Importo capitale: £. 50.000.000 ; A rogito del Notaio Carlo Bellini in data 14/07/1995 ai nn. 13245/2769; Iscritta a Rieti in data 27/07/1995 ai nn. Reg. Gen. n. 5655/Reg. Part. n. 692;

Note: L'atto riguarda gli immobili individuati al Catasto Fabbricati del comune di Montopoli di Sabina al Foglio 29 p.la 49 subb. 3, 10, 11, 12, 13 e al Catasto Terreni dello stesso comune al Foglio 29 p.lle 27, 33, 43, 54, 61, 211 (ex 48), 213 (ex 47).

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B, C, E.

- Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: RUOLO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 89.814,32; Importo capitale: € 44.907,16 ; A rogito [REDACTED] in data 27/04/2016 ai nn. 414/9616; Iscritta a Rieti in data 27/04/2016 ai nn. Reg. Gen. n. 3473/Reg. Part. n. 331;

Note: L'atto riguarda gli immobili individuati al Catasto Fabbricati del comune di Montopoli di Sabina al Foglio 29 p.la 49 subb. 10, 11, 12, 13.

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da Atto giudiziario a rogito del Tribunale di Rieti in data 18/06/2021 ai nn. 591 rascritta a Rieti in data 27/07/2021 ai nn. Reg. Gen. n. 6868/Reg. Part. n. 5937;

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B, C, D.



- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da Atto giudiziario a rogito del Tribunale di Rieti in data
10/06/2022 ai nn. 658 trascritto a Rieti in data 21/07/2022 ai nn. Reg. Gen. n.
7114/Reg. Part. n. 6007;
Dati precedenti relativi ai corpi: E.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: nessuna

Identificativo corpo: A, B, C, D, E.

Abitazioni di tipo economico [A/3], Negozi, botteghe [C1], Scuole e lab. Scientifici [B/5], Alberghi e pensioni [D/2], terreni agricoli siti in Montopoli Di Sabina (RI), via Pontesfondato snc - via Pontesfondato n. 46.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificabile

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Condominio non costituito

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Parziale

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:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario ante ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio in Roma Luigi Bonofiglio, in data 16/07/1990, ai nn. 953/282; trascritto a Rieti, in data 23/07/1990, ai nn. Reg. Gen. n. 5997/Reg. Part. 4790.

Note: [REDACTED] era proprietario dei beni in virtù di atto di compravendita stipulato dal notaio Armati di Roma il 5/08/1960 Rep. 20622 e registrato a Roma l'11/08/1960 al n. 1903 vol. 859.

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B, C, D, E.



7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazioni di tipo economico + annessi siti in via Pontesfondato snc - via Pontesfondato n. 46

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 25 del 16/09/1992 - Pratica Edilizia in sanatoria n. 296 del 1986

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L. 47/85)

Per lavori: Realizzazione/ampliamento fabbricati

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 30/06/1986 al n. di prot. 296

Rilascio in data 16/09/1992 al n. di prot. 5160

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B, C.

Abitazioni di tipo economico + annessi per usi collettivi siti in via Pontesfondato snc - via Pontesfondato n. 46

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 49 del 08/10/1992 - Pratica Edilizia n. 9 del 1992

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Cambio di destinazione d'uso dei locali siti in località Pontesfondato

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 10/08/1992

Rilascio in data 08/10/1992 al n. di prot. 4647

Abitabilità in data 07/01/1993 al n. di prot. 7090

NOTE: Con autorizzazione prot. 81 del 1993 il Sindaco di Montopoli di Sabina concedeva alla Società Agrisabina Srl l'uso dei locali soggiorno, sala d'apranzo, cucina e letto come uso collettivo.

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B, C.

Abitazioni di tipo economico + annessi per usi collettivi siti in via Pontesfondato snc - via Pontesfondato n. 46

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 19 del 13/05/1993 - Pratica Edilizia n. 3 del 1993

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Cambio di destinazione d'uso dei locali al piano terra dei fabbricati siti in località Pontesfondato

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 01/03/1993

Rilascio in data 13/05/1993 al n. di prot. 1126

Agibilità in data 24/06/1993 al n. di prot. 3288

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B.

Abitazioni di tipo economico + annessi per usi collettivi siti in via Pontesfondato snc - via Pontesfondato n. 46

Numero pratica: Permesso di Costruire in Sanatoria n. 78 del 26/05/2009 - Pratica in sanatoria n. 120 del 1995

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Sanatoria ampliamento fabbricati Legge 724/1994

Oggetto: Sanatoria



Presentazione in data 01/03/1995 al n. di prot. 1304 pratica 120/1995

Rilascio in data 26/05/2009 al n. di prot. 5865

Agibilità in data 14/10/2010 al n. di prot. 8703

Dati precedenti relativi ai corpi: A, C.

7.1 Conformità edilizia:

CORPO A

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Al P. Terra è stata cambiata la distribuzione di alcune tramezzature, è stata rimossa la scala interna che conduceva al Piano Primo ed al Piano Seminterrato. E' stato realizzato, sempre in difformità al titolo edilizio, un locale esterno in adiacenza al corpo di fabbrica principale; questo non consente lo scambio aeroilluminante con l'esterno.

Al P. Primo è stata realizzata una scala esterna in legno e metallo che conduce al terrazzo e chiuso il vano scala interno originario.

Le variazioni sopradescritte non risultano autorizzate dai titoli edilizi rilasciati dall' Ufficio Tecnico del Comune di Montopoli di Sabina. Le modifiche realizzate nella distribuzione degli spazi interni e la scala realizzata all'esterno risultano sanabili tramite Accertamento di conformità ex art. 37 DPR 380/01 e art. 22 L.R. 15/08.

Per gli ambienti chiusi realizzati all'esterno in adiacenza al corpo di fabbrica principale occorrerà ripristinare le superfici assentite. Per il calcolo del costo di demolizione, ripristino dello stato autorizzato al piano terra, smaltimento dei materiali di risulta, si stima un costo complessivo pari a € 15.000,00.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ex art. 37 DPR 380/01 e art. 22 L.R. 15/08

Onorario tecnico presunto: € 5.000,00

Spese di demolizione quota fabbricato realizzato esternamente: € 15.000,00

Oneri Totali: € 20.000,00

CORPO B

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Al P. Terra del fabbricato principale è stata cambiata la distribuzione di alcune tramezzature ed è cambiata anche la destinazione d'uso dei locali, da sala da the e angolo bar a locali residenziali.

Al P. Primo del fabbricato principale non ci sono variazioni rispetto alle planimetrie autorizzate.

Locale Forno al P. Terra - E' stata rilevata una superficie maggiore rispetto alla planimetria catastale.

Per il fabbricato principale le variazioni sopradescritte non risultano autorizzate dai titoli edilizi rilasciati dal Ufficio Tecnico del Comune di Montopoli di Sabina. Le modifiche realizzate nella distribuzione degli spazi interni e la scala realizzata all'esterno risultano sanabili tramite Accertamento di conformità ex art. 37 DPR 380/01 e art. 22 L.R. 15/08.

Per il locale forno occorrerà ripristinare le superfici assentite.

Per il calcolo del costo di demolizione, ripristino dello stato autorizzato al piano terra, smalti-



mento dei materiali di risulta, si stima un costo complessivo pari a € 5.000,00.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ex art. 37 DPR 380/01 e art. 22 L.R. 15/08

Onorario tecnico presunto: € 5.000,00

Spese di demolizione quota fabbricato realizzato abusivamente: € 5.000,00

Oneri Totali: € 10.000,00

CORPO C

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Al P. Terra è stato realizzato un disimpegno in legno che collega il fabbricato stesso agli altri corpi di fabbrica ed è stata modificata la scala di uscita posteriore del manufatto.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ex art. 37 DPR 380/01 e art. 22 L.R. 15/08

Onorario tecnico presunto: € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

CORPO D

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Sono state rilevate n. 2 tettoie lignee aperte per una superficie complessiva di circa 300 mq ed una struttura lignea chiusa anche lateralmente che funge da collegamento dei tre corpi di fabbrica "A", "B" e "C" per una superficie lorda di circa 26 mq.

Le variazioni sopradescritte non risultano autorizzate dai titoli edilizi rilasciati dal Ufficio Tecnico del Comune di Montopoli di Sabina. Detta superficie non risulta sanabile ai sensi della Legge Regionale n. 38/1999 e successive modificazioni ed integrazioni, occorrerà pertanto ripristinare lo stato autorizzato rimuovendo gli elementi lignei.

Per il calcolo del costo di demolizione, ripristino dello stato autorizzato, smaltimento dei materiali di risulta, si stima un costo complessivo pari a € 10.000,00.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ex art. 37 DPR 380/01 e art. 22 L.R. 15/08

Onorario tecnico presunto: € 2.000,00

Spese di demolizione quota fabbricato realizzato abusivamente: € 10.000,00

Oneri Totali: € 12.000,00

CORPO E

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dalla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Montopoli di Sabina nella p.lla 213 è stata realizzata una piscina con degli ambienti con struttura lignea destinati a spogliatoi privi di titolo edilizio che pertanto andranno demoliti.

Per il calcolo del costo di demolizione, ripristino dello stato autorizzato, smaltimento dei materiali di risulta, si stima un costo complessivo pari a € 15.000,00.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ex art. 37 DPR 380/01 e art. 22 L.R. 15/08



Onorario tecnico presunto: € 2.000,00

Spese di demolizione quota fabbricato realizzato abusivamente: € 15.000,00

Oneri Totali: € 17.000,00

Note: Alla richiesta di accertamento di conformità da inoltrare in Comune, per la sanatoria delle opere abusive, è propedeutico accertare la compatibilità di quanto realizzato con eventuali vincoli sovra-comunali ambientali e paesaggistici, e con la normativa sismica vigente per l'acquisizione del relativo nulla osta, il rilascio del quale non è determinabile con il semplice sopralluogo inerente la perizia, ma esclusivamente attraverso specifici e puntuali accertamenti strutturali in sito con calcoli di verifica statico-sismici. Il diniego di tale nullaosta sarebbe ostativo al rilascio dell'accertamento di conformità. Gli onorari tecnici varieranno in base alle specifiche prestazioni professionali necessarie per l'ottenimento delle autorizzazioni sopra specificate; per i diversi corpi di fabbrica sono stati calcolati in via presuntiva in € 19.000,00 complessivi. Le spese di regolarizzazione relative ad oneri ed oblazioni sono da computarsi ad esclusiva cura dell'Ufficio Comunale a seconda della casistica prevista dalla L.R. 15/08.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazioni di tipo economico [A/3], Negozi, botteghe [C/1], Scuole e lab. Scientifici [B/5], Alberghi e pensioni [D/2], Terreni agricoli siti in Montopoli Di Sabina (RI), via Pontesfondato snc - via Pontesfondato n. 46

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Delibera di Giunta Regionale n. 5053 del 29/09/1998 e pubblicato sul B.U.R. del 30/01/1999 n. 3
Zona omogenea:	E1
Norme tecniche di attuazione:	Con Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 30/01/2013 viene adottato il nuovo art. 27 delle Norme di Attuazione in cui si definisce la Sottozona E1: Gli edifici adibiti a scopo abitativo, salvo quanto più restrittivamente indicato dai piani territoriali paesistici, non possono sorgere su lotti di superficie inferiore a 30.000 mq che costituiscono l'unità aziendale minima, e possono avere una superficie massima di mq 300 per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. L'altezza massima dell'edificio non potrà essere superiore a 6,50 m. Gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 mq per ogni 5000 mq di terreno ed un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto. Rientrano negli annessi agricoli i depositi attrezzi, le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi ed i magazzini di prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri di animali d'allevamento.



	vamento, i locali per prime lavorazioni e confezioni di prodotti agricoli, i locali ed i servizi per il riparo diurno degli addetti nonché gli impianti di produzione elettrica alimentati da biomasse di origine agricola. I limiti dimensionali massimi dei soli annessi agricoli sono derogabili previa approvazione, da parte del comune di un piano di utilizzazione aziendale (PUA) presentato ai sensi del presente articolo.
--	--

Note sulla conformità urbanistica:

Non tutte le opere edilizie realizzate in difformità ai titoli edilizi sono conformi allo strumento urbanistico.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi A, B, C, D, E.

Descrizione: Abitazioni di tipo economico [A/3], Negozi, botteghe [C/1], Scuole e lab. Scientifici [B/5], Alberghi e pensioni [D/2] siti in Montopoli Di Sabina (RI), Terreni Agricoli in via Pontesfondato snc - via Pontesfondato n. 46 di cui ai corpi **A, B, C, D, E**

Il compendio sorge in prossimità della S.R. 313 Ternana in località Pontesfondato, ed è composto da n. 4 fabbricati utilizzati come struttura ricettiva oltre terreni agricoli di pertinenza. Il complesso, infatti, è stato autorizzato nell'anno 1993 ad uso collettivo. Gli ambienti risultano inutilizzati da diversi anni e necessitano di una consistente ristrutturazione. La superficie lorda destinata ad attività di ristoro e ricreativa (corpi A, B, C al piano terra) è di circa mq 500, mentre quella destinata all'ospitalità (corpi A e B al piano primo) si sviluppa per circa mq 150. La corte annessa ai fabbricati ha una superficie di mq 4.050. Gli immobili, così come realizzati, risultano difformi rispetto a quanto autorizzato. Sarà necessario demolire quota parte del realizzato per ripristinare le superfici ed i volumi consentiti dalla normativa urbanistico/paesaggistica vigente. I terreni agricoli a completamento della proprietà hanno una superficie complessiva pari a circa 10,5 ettari con qualità seminativa, uliveto e bosco.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 00752190579

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **810,00**

E' posto al piano: Terra e Primo

Alcuni degli edifici sono stati costruiti ante 1967 ed altri negli anni '80 e successivamente oggetto di condono L. 47/85 e successive.

L'altezza utile interna è di circa m. 2.70/3.00



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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la stima del compendio oggetto di esecuzione immobiliare si sono presi in considerazione i dati forniti dall'osservatorio del Mercato Immobiliare nella Provincia di Rieti riguardanti la zona del capoluogo del Comune di Montopoli di Sabina per l'anno 2021 semestre 2. Si precisa che detti valori, come di seguito riportati, fanno riferimento ad uno stato conservativo del bene "normale" e che la zona in cui ricade l'immobile oggetto di valutazione non è centrale ma periferica/agricola. Pertanto, come meglio precisato al punto 8.1 sul criterio di stima, la scrivente ha proceduto ad un adeguamento del valore di mercato.

Nel caso in esame, considerando che allo stato attuale nei luoghi oggetto di pignoramento sono state rilevate opere abusive e non sanabili, la stima del compendio si baserà esclusivamente sulle porzioni immobiliari legittimamente realizzate decurtando poi i costi relativi alla demolizione delle opere irregolari.

CORPO A

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
FABBRICATO "A" - Piano Terra - Locali ristorante - vani principali e accessori	sup reale lorda	257,00	1,00	257,00
FABBRICATO "A" - Piano Primo - Locali residenziali - vani principali e accessori	sup reale lorda	63,00	1,00	63,00
FABBRICATO "A" - Piano Primo - Terrazzo	sup reale lorda	46,00	0,20	9,20
		366,00		329,20

CORPO B

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
FABBRICATO "B" - Piano Terra - Locali sala da the e angolo bar - vani principali e accessori	sup reale lorda	102,00	1,00	102,00
FABBRICATO "B" - Piano Terra - Forno esterno - vani principali e accessori	sup reale lorda	47,00	0,50	23,50
FABBRICATO "B" - Piano Primo - Locali residenziali - vani principali e accessori	sup reale lorda	72,00	1,00	72,00
FABBRICATO "B" - Piano Primo - terrazzo e corpo scala	sup reale lorda	39,00	0,20	7,80



		260,00		205,30
--	--	--------	--	--------

CORPO C

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
FABBRICATO "C" - Piano Terra - Locali sala da the - vani principali e accessori	sup reale lorda	184,00	1,00	184,00
		184,00		184,00

CORPO D

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
FABBRICATI "D" - Piano Terra - Tettoia lignea adiacente al fabbricato A	sup reale lorda	40,00	1,00	40,00
Tettoia lignea adiacente al fabbricato B		259,00	1,00	259,00
Struttura di collegamento fabbricati A - B - C		26,00	1,00	26,00
		325,00		325,00

CORPO E

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Particelle con qualità Seminativo al foglio 29 n. 211, 43, 54, 33	sup reale lorda	69.520,00	1,00	69.520,00
Particelle con qualità Uliveto al foglio 29 n. 213	sup reale lorda	13.070,00	1,00	13.070,00
Particelle con qualità Bosco al foglio 29 n. 61, 27	sup reale lorda	21.960,00	1,00	21.960,00
		104.550,00		104.550,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale - Commerciale

Sottocategoria: Intero Edificio



Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2021 - Semestre 2

Zona: Montopoli di Sabina

Tipo di destinazione: Residenziale/Commerciale

Tipologia: Abitazione di tipo civile/ Strutture ricettive

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato residenziale min (€/mq):500,00

Valore di mercato residenziale max (€/mq): 700,00

Valore di mercato commerciale min (€/mq):900,00

Valore di mercato commerciale max (€/mq): 1.200,00

Per i terreni si fa riferimento ai Valori Agricoli Medi della Provincie di Rieti per la Regione Agraria n. 6

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il metodo di stima più idoneo appare quello comparativo in base ai valori correnti di compravendita di beni simili apprezzati dal mercato locale in funzione di transazioni recentemente effettuate, previa individuazione, valutazione e discriminazione di tutte le differenziazioni esistenti con quello in esame. La valutazione tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua ubicazione, nonché dell'area esterna e delle relative sistemazioni (recinzioni, piantumazioni, ecc.) e di tutti gli altri fattori incidenti sul prezzo di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio Tecnico del Comune di Montopoli.



8.3 Valutazione corpi:

A. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 164.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
FABBRICATO "A" - Piano Terra - Locali ristorante - vani principali e accessori	257,00	€ 500,00	€ 128.500,00
FABBRICATO "A" - Piano Primo - Locali residenziali - vani principali e accessori	63,00	€ 500,00	€ 31.500,00
FABBRICATO "A" - Piano Primo - Locali residenziali - Terrazzo	9,20	€ 500,00	€ 4.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 164.600,00
Valore corpo			€ 164.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 164.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 164.600,00

B. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 120.830,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
FABBRICATO "B" - Piano Terra - Locali sala da the e angolo bar - vani principali e accessori	102,00	€ 600,00	€ 61.200,00
FABBRICATO "B" - Piano Terra - Forno esterno - vani principali e accessori	23,50	€ 500,00	€ 11.750,00
FABBRICATO "B" - Piano Primo - Locali residenziali - vani principali e accessori	72,00	€ 600,00	€ 43.200,00
FABBRICATO "B" - Piano Primo - Locali residenziali - terrazzo e corpo scala	7,80	€ 600,00	€ 4.680,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 120.830,00
Valore corpo			€ 120.830,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 120.830,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 120.830,00



C. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 110.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
FABBRICATO "C" - Pivano Terra - Locali sala da the - vani principali e accessori	184,00	€ 600,00	€ 110.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 110.400,00
Valore corpo			€ 110.400,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 110.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 110.400,00

D. Alberghi e pensioni [D2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

E. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 164.870,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Particelle con qualità Seminativo al foglio 29 n. 211, 43, 54, 33	69.520,00	€ 1,80	€ 125.136,00
Particelle con qualità Uliveto al foglio 29 n. 213	13.070,00	€ 2,20	€ 28.754,00
Particelle con qualità Bosco al foglio 29 n. 61, 27	21.960,00	€ 0,50	€ 10.980,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 164.870,00
Valore corpo			€ 164.870,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 164.870,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 164.870,00

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]	329,20	€ 164.600,00	€ 164.600,00
B	Negozi, botteghe [C1]	205,30	€ 120.830,00	€ 120.830,00
C	Negozi, botteghe [C1]	184,00	€ 110.400,00	€ 110.400,00
D	Alberghi e pensioni [D2]			
E	agricolo	104.550,00	€ 164.870,00	€ 164.870,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 84.105,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 71.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (Oltre IVA come per legge)	€ 405.595,00
---	--------------

Data generazione:
09-11-2023

L'Esperto alla stima
INGEGNERE EVA FERRARO

