

Tribunale Civile di Rieti

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Ricorrente:

Resistente:

G. I.: Dott. Gianluca Morabito

R.G. 1620/2017



Introduzione

Con ordinanza del 15/03/2024 il Giudice Dott. Gianluca Morabito, nominava la sottoscritta **Ing. Giuliana Ferramosche**, con residenza e studio professionale in Rieti, via Roma n. 54, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Rieti al n. A-434, **Consulente Tecnico d'Ufficio -in sostituzione dell'Ing. Massimiliano Silva-**, nel ricorso promosso dalla [REDACTED] volto "allo scioglimento della comunione dei beni, al loro frazionamento, determinazione del loro valore e formazione delle quote". Nella stessa ordinanza la sottoscritta veniva invitata a comparire all'udienza del 16/04/2024 (poi rinviata al 16/07/2024) per l'affidamento dell'incarico e la formulazione del quesito, che così recita:

Quesito

"Il CTU dovrà procedere alla stima degli immobili, secondo l'attuale valore di mercato (e tenuto debitamente conto delle sopravvenienze oggettive, costituite anche, allo stato, dagli esiti delle vendite, così come disposte) e la formazione di singoli lotti / identificare compiutamente le due porzioni del compendio immobiliare, costituenti due lotti autonomi, da poter essere messi in vendita in modo autonomo".

Premessa

La presente consulenza tecnica si configura quale **integrazione** della precedente perizia redatta dall'Ing. Massimiliano Silva. Di questa si intendono integralmente qui trascritte le parti relative a:

- la descrizione dei luoghi,
- l'identificazione catastale degli immobili,
(a tale riguardo: la sottoscritta ha proceduto comunque all'estrazione delle visure catastali aggiornate, verificando che nulla è cambiato rispetto ai risultati delle indagini svolte dal suddetto tecnico):
Immobile commerciale - foglio n.76, particella n.111, sub 2, categoria C/1, piano terra, consistenza 485 mq, rendita 3.181,12 €
Immobile residenziale – foglio n.76, particella n.111, sub 5, categoria A/3, piano primo, consistenza 8,5 vani, rendita 921,88 €
- la verifica della legittimità urbanistica ai fini della commerciabilità degli immobili.

Il precedente CTU giunge alla conclusione che il compendio immobiliare non risulta comodamente divisibile e pertanto individua il valore globale, per la vendita in unico lotto, pari ad **€ 723.319,00**, di cui:



€ 541.712,50 per il commerciale
€ 181.606,50 per il residenziale.

Pertanto, a seguito di quanto sopra riassunto, il Giudice ha emesso ordinanza alla vendita degli immobili e sono stati esperiti quattro tentativi di vendita con esito negativo. Al quinto esperimento, però, entrambe le parti hanno ritenuto che: *"il prezzo previsto per l'acquisto del compendio immobiliare, fosse troppo al di sotto del valore di mercato dei singoli immobili e che la procedura divisionale non sarebbe così penalizzante per i condividenti se gli immobili venissero posti in vendita separatamente"*.

In conseguenza di ciò, è quindi sorta la necessità di procedere ad un aggiornamento della stima contenuta nella relazione di consulenza del CTU Ing. Silva, per tener conto delle variazioni intervenute nell'andamento del mercato, delle attuali caratteristiche della zona, delle valutazioni diversificate rispetto ad un compendio unico e infine alla formazione di due lotti, allo scopo di procedere alla vendita degli stessi in forma separata.

In sostanza l'attuale consulenza tecnica è *"circoscritta alla esatta e puntuale determinazione, e valutazione dei due lotti autonomi, da porre in vendita separatamente"*.

Svolgimento delle operazioni peritali

Dopo aver esaminato attentamente i fascicoli di parte e la documentazione in essi contenuta ed avendo fissato in udienza l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 23/07/2024, il sottoscritto perito effettuava in tale data il sopralluogo presso l'immobile oggetto di controversia, sito in Rieti, Viale Ludovico Canali n.16. A detto sopralluogo partecipavano: [REDACTED], per la parte resistente, il [REDACTED] il ricorrente.

Nel corso del sopralluogo il presente perito ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare.

Per ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali volte a individuare il bene oggetto di controversia nella sua esatta consistenza e da indagini di mercato aventi per oggetto beni simili ubicati nella zona di interesse.

Sulla scorta di tutti gli elementi a sua disposizione, il sottoscritto perito procede come segue alla risposta al quesito del Giudice.

- Determinazione dei due lotti autonomi

In realtà l'Ing. Silva nella sua relazione aveva già individuato due cespiti, debitamente stimati, dalle cui traeva la valutazione globale, sommando i rispettivi due valori.



In particolare il precedente perito aveva accorpato i locali di servizio al piano terra (cantina, garage e centrale termica) con l'appartamento posto al piano primo. Tale ripartizione è da ritenersi totalmente condivisibile. Essa inoltre non comporta ulteriori spese per eventuali opere murarie da realizzare o modifiche impiantistiche, salvo il necessario frazionamento ai fini catastali dell'immobile commerciale di cui al sub 2 (v. area evidenziata nella planimetria catastale).

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO-LEGGI 12 APRILE 1998, N. 42)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Rieti Via Ludovico Canali n°
 Ditta [REDACTED]
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Rieti Scheda n° 290159

15-12-542
 PER L'INGEGNERE CAPELLI ERARIALE
 IL CAPO UFFICIO
 (Cognome, Nome, Qualifica)
 15-12-1962 *[Signature]*

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°	F. 16 U. III SUB 2	Copia del <i>Geom. Lelli Giuseppe</i> iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di <u>Rieti</u> opera del 5.1.1962 Firma: <i>[Signature]</i>
------------------	--------------------------	---

Stampa circolare: **UFFICIO TECNICO ERARIALE** - Rieti

Catasto Edilizio Urbano - Situazione al 1/1/2019 - Comune di RIETI (RM) - Spese Ufficio: 16 Particella: 111 - Subalterno 2 - Via LUIGI BIANCHI CANALI n. 18 - Roma T.

Si deve però notare che, ad un'analisi approfondita delle planimetrie catastali, il piano interrato a servizio del negozio non risulta censito, pur essendo rappresentato nel titolo edilizio che lo legittima. Pertanto anche per questa superficie si dovrà procedere ad un aggiornamento catastale.

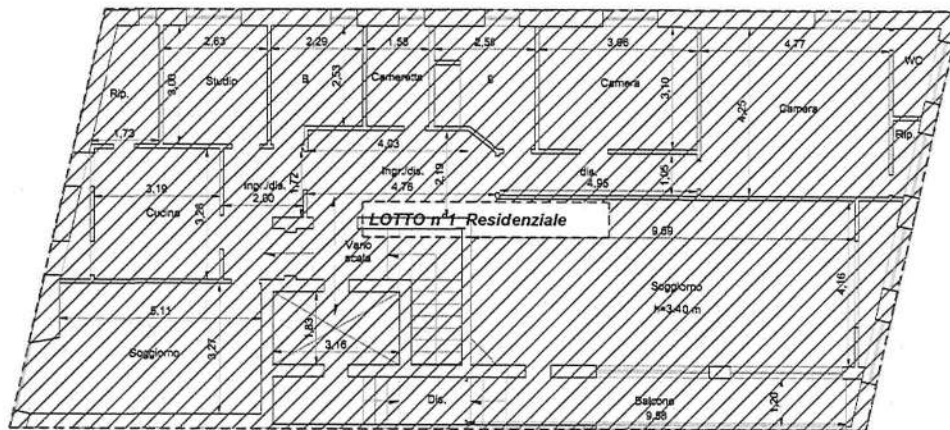
In conclusione, l'odierno perito ritiene che **i due lotti autonomi da porre in vendita separatamente, possano essere senz'altro quelli identificati nelle piante allegate e già individuati dal precedente tecnico.**

Nel dettaglio:

Lotto 1 - appartamento al piano primo e locali pertinenziali posti al piano terra ai lati dell'ingresso (centrale termica, garage e magazzino/cantina)

Lotto 2 – locale commerciale e deposito interrato collegato.

STATO ATTUALE ABITAZIONE

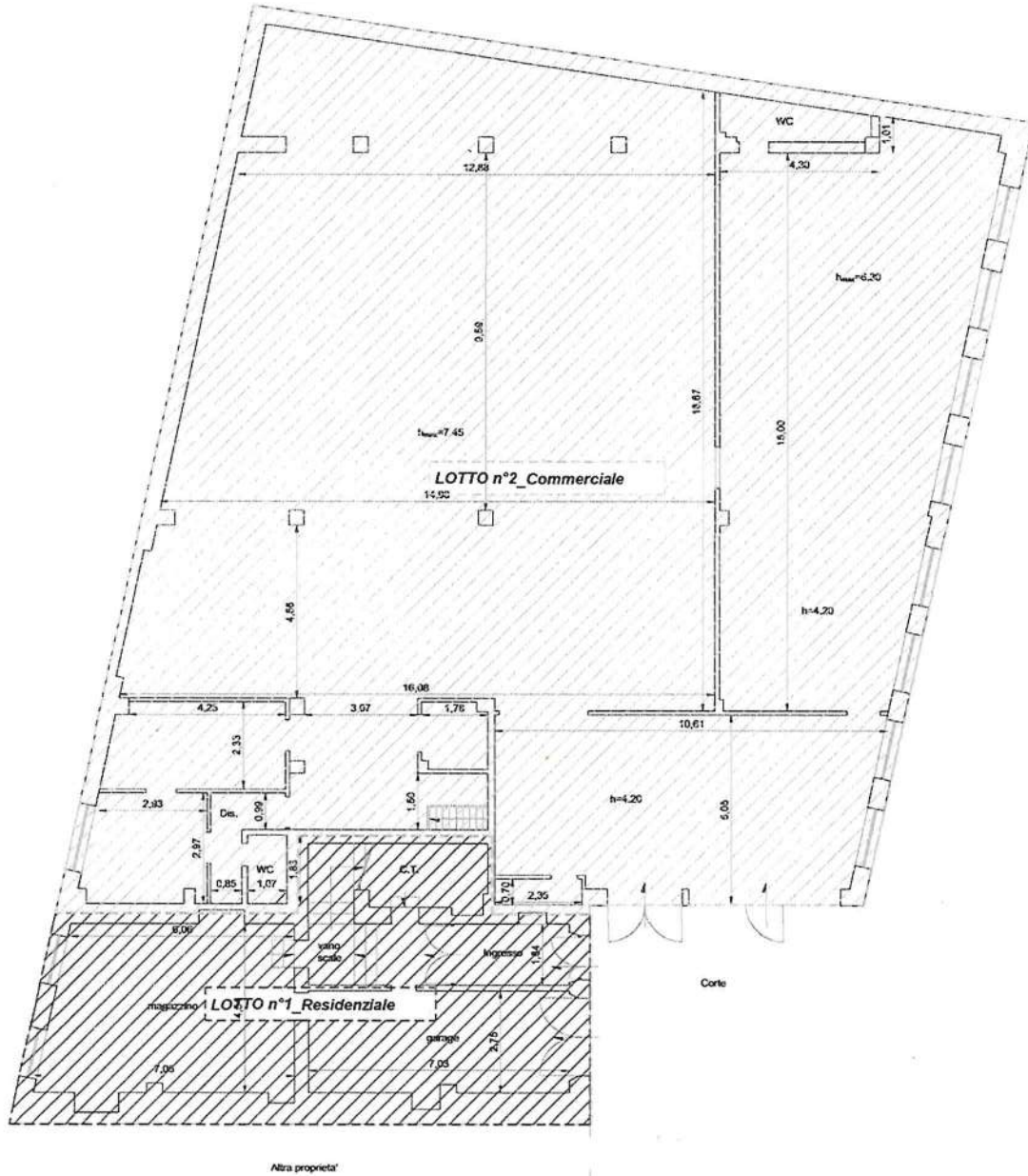


Altra proprietà

Pianta Piano Primo - Scala 1:100

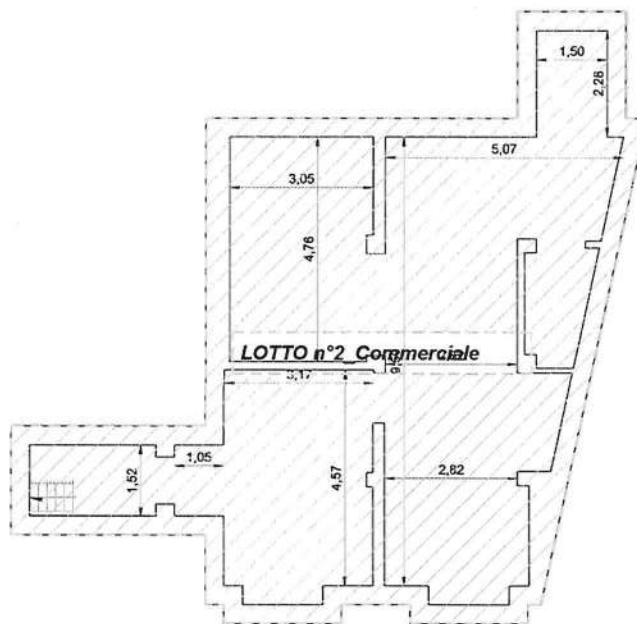


STATO ATTUALE LOCALE COMMERCIALE



Pianta Piano Terra - Scala 1:100





Pianta Piano Interrato - Scala 1:100

- Valutazione dei due lotti autonomi

Tenendo presente che:

*“Il **valore di mercato** è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta”*

il sottoscritto perito procede alla valutazione dei due lotti.

Il valore di mercato di un immobile si ottiene dalla seguente formula:

Superficie commerciale x Quotazione al metro quadro x Coefficienti di merito

Alla luce di questo, nella presente relazione la valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo: ovvero il confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

Per quanto riguarda la misura delle superfici, la sottoscritta ha utilizzato le piante degli immobili così come redatte dall'Ing. Silva ed acquisite agli atti. I CTP non hanno eccepito nulla a riguardo.



STIMA DEI LOTTI

Considerazioni generali

La **superficie commerciale** è una somma data dall'unione di superfici lorde coperte, superfici scoperte e pertinenze.

La **superficie lorda** comprende i muri esterni ed interni dell'unità, i muri perimetrali incidono al 100% nel calcolo della superficie, mentre i muri perimetrali in comune incidono al 50%.

Alle superfici scoperte, o di ornamento e alle pertinenze, invece, si danno incidenze variabili sul calcolo della superficie commerciale, i cosiddetti indici mercantili.

L'**indice mercantile** attribuisce alla superficie secondaria un valore economico ridotto rispetto a quello della superficie principale.

Concludendo: la **superficie commerciale** si ottiene sommando la superficie dei vani e dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali.

In merito alla **quotazione al metro quadrato**, si fa riferimento alle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Il calcolo per stabilire dette quotazioni viene elaborato considerando:

- edifici prevalenti nella zona presa in esame, ovvero l'immobile più frequente nel circondario;
- stato di conservazione medio degli immobili limitrofi;
- superficie commerciale.

Tali valori, ottenuti su basi statistiche, sono solo delle presunzioni e non corrispondono per forza alla realtà dei fatti; restano ad ogni modo un ottimo punto di riferimento per:

- essere in grado di valutare se il prezzo di vendita dell'immobile è equo, vantaggioso o meno;
- capire se la stima rientra nella media ed è attendibile.

Il calcolo viene compiuto sulla base di un campione di compravendite costruito su un numero di osservazioni minimo compiute in ogni zona omogenea.

In ogni caso si ritiene in generale che, ai fini della stima del valore di mercato di uno specifico immobile, sia preferibile evitare l'applicazione di criteri "automatici"; questi potrebbero infatti trascurare il contributo di specifici aspetti tecnici dell'immobile oggetto di stima, incidenti in modo significativo sulla determinazione del suo valore.

I **coefficienti di merito** sono dei parametri correttivi che modificano in aumento o in diminuzione il prezzo del metro quadro dell'immobile in base a specifici aspetti di valutazione.



Una volta individuato il prezzo al metro quadro in base alla zona di ubicazione (grazie all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - OMI), si deve moltiplicare tale prezzo per un coefficiente che capitalizza le caratteristiche positive e negative dell'immobile. In altre parole, sono degli indicatori di differenziazione che superano l'omologazione del prezzo basato esclusivamente sulla zona di ubicazione dell'immobile stesso.

Tali parametri analizzano molteplici specifici aspetti di rivalutazione o svalutazione degli immobili, in relazione alla loro categoria.

Alla luce di quanto esposto, si procede alla **stima** come segue.

LOTTO 1 – APPARTAMENTO E PERTINENZE

In primo luogo bisogna tener presente che, quando si parla di superfici scoperte, si intendono balconi e lastrici (indice mercantile 25%), terrazzi e logge (i.m. 35%), portici e patii (i.m. 35%), cortili (i.m.10%).

Le pertinenze sono invece cantine, soffitte e locali accessori, che incidono al 20%, al 35% se collegate ai vani principali. I locali tecnici hanno incidenza del 20%. I box collegati ai vani principali incidono al 60%, quelli non collegati al 50%.

Di seguito le tabelle ultime delle quotazioni immobiliari, elaborate e pubblicate nel sito dall'Agenzia delle Entrate, riferite alle compravendite registrate nel secondo semestre del 2023:



Provincia: RIETI
Comune: RIETI
Fascia/zona: Semicentrale/V.LE MORRONI,V.LE MARAINI,REGINA PACIS,MOLINO SALCE,CITTA GIARDINO.
Codice di zona: C1
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
→ Abitazioni civili	NORMALE	900	1300	L	4	6	N
Abitazioni civili	Ottimo	1450	2200	L	5	7,5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	950	L	3,5	5	N
Box	NORMALE	500	720	L	2,3	3	N
Ville e Villini	NORMALE	950	1400	L	4,5	6,5	N

Per quanto riguarda i **coefficienti di merito**, relativamente al lotto 1, possono essere applicati come segue:

- **Posizione**

l'immobile è ubicato in zona ricercata, nelle vicinanze di servizi e trasporti pubblici, oltre a servizi commerciali, pertanto il suo prezzo aumenta del 10%

- **Piano**

l'appartamento in esame è situato al piano primo in mancanza di ascensore, il prezzo è ridotto del 10%

- **Il livello manutentivo**

l'immobile è da ristrutturare: -10%

- **La luminosità**

l'esposizione dell'immobile in esame è principalmente a Sud per la zona notte, Est per cucina e pranzo e Nord per i soggiorno. Posto quindi che la casa possa essere definita luminosa, i coefficienti di merito aumentano il valore di un 5%

- **Anzianità/stato conservativo**

il complesso immobiliare è stato costruito più di 40 anni fa e ciò comporta un decremento pari al 15%

- **Riscaldamento**

la presenza di riscaldamento autonomo fa valere un 5% in più la casa.



Riassunto consistenze Appartamento - Misure da planimetrie

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO – LOTTO 1	Sup. lorda mq	Indici mercantili	Sup. comm. mq
Unità principale - appartamento	186,00	100%	186,00
Locale a cielo aperto/chiostrina interna	14,50	35%	5,08
Balcone/loggia	14,80	35%	5,18
Locale tecnico	8,00	20%	1,60
Garage	26,00	50%	13,00
Magazzino/cantina	39,50	20%	7,90
Superficie commerciale totale			mq 218,76

COEFFICIENTI DI MERITO APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA – edificio semindipendente (posizione semicentrale)	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO – da ristrutturare	0,90
VETUSTÀ - Età oltre 40 anni	0,85
LUMINOSITA'	1,05
PIANO PRIMO senza ascensore	0,90
RISCALDAMENTO	1,05
Coefficiente globale	0,76

VALORI RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2023)	€ 900,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2023)	€ 1.300,00
Valore medio al mq	€ 1.100,00

VALORE DI MERCATO AL MQ	1.100,00x0,76= € 836,00
--------------------------------	------------------------------------

Valore di mercato: € 182.883,36 = € 836,00 x mq 218,76

Valore arrotondato: € 183.000,00

VALORE STIMATO LOTTO 1 - € 183.000,00 <i>(euro centottantatremila/00)</i>

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha anche effettuato un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle pubblicazioni cittadine del settore, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, aventi natura e destinazione simili.

In aggiunta, il sottoscritto ha condotto un'indagine di mercato rivolgendosi a quattro **agenzie immobiliari** molto attive sul territorio, al fine di ricavare ulteriori dati di stima



dal confronto con beni simili, contrattati di recente e di prezzo noto, ricadenti nello stesso segmento di mercato. Conseguentemente, lo scrivente ha verificato che le stime ricevute da suddette agenzie fossero congruenti con quanto acquisito dallo studio degli annunci pubblicitari di vendita.

In questo caso le superfici che sono state considerate nel calcolo del valore commerciale dell'appartamento, sono quelle commerciali nette, cioè al netto delle murature esterne.

Riassunto consistenze Appartamento - Misure da planimetrie

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO – LOTTO 1	Sup. netta mq	Indici mercantili	Sup. comm. mq
Unità principale - appartamento	156,00	100%	156,00
Locale a cielo aperto/chiostrina interna	12,00	35%	4,20
Balcone/loggia	11,50	35%	4,03
Locale tecnico	6,00	20%	1,20
Garage	20,50	50%	10,25
Magazzino/cantina	31,10	20%	6,22
Superficie commerciale totale			mq 181,90

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
GP Immobiliare	€ 1.050,00
MALFATTI Immobiliare	€ 900,00
Immobiliare SANIZI	€ 792,00
ABACO Grandi Immobili	€ 700,00
Valore medio di mercato al mq	€ 862,00

Valore di mercato: € 156.797,80 = € 862,00 x mq 181,90

Valore arrotondato: € 157.000,00

VALORE STIMATO LOTTO 1 - € 157.000,00
(euro centocinquantasettemila/00)

A questo punto facendo la media tra la stima ricavata con i parametri dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ed i dati recepiti dalle agenzie immobiliari interpellate, risulta che:

VALORE FINALE STIMATO LOTTO 1 - € (183.000,0 + 157.000,00)/2 = € 170.000,00
(euro centosettantamila/00)

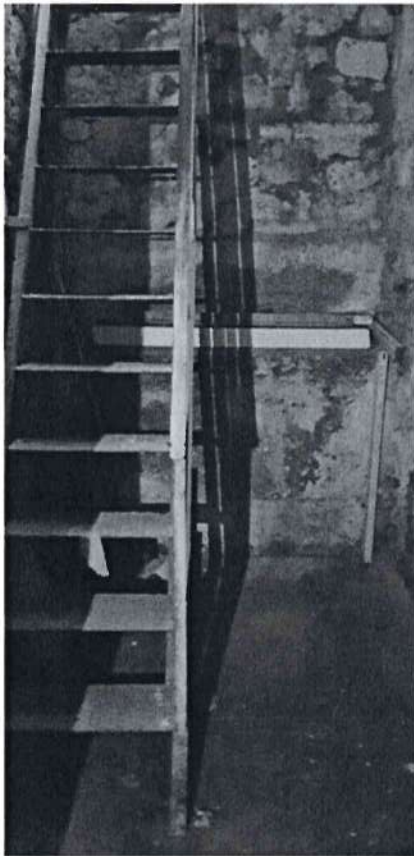


LOTTO 2 – NEGOZIO E DEPOSITO

Anche per il lotto 2, valgono tutte le **considerazioni generali** sopra esposte, che si intendono qui integralmente trascritte.

Per quanto riguarda gli **indici mercantili**, nel caso in esame, si deve valutare solamente il deposito posto al piano interrato, collegato al negozio tramite scala interna, cui si attribuisce incidenza del 50%.

A tal proposito il presente CTU fa rilevare che i due piani di cui si compone il lotto 2, non possono essere considerati perfettamente collegati, in quanto l'unica scala che li unisce risulta instabile e non adatta all'eventuale spostamento di merci e cose; pertanto si ritiene che dovrà essere sostituita da un montacarichi, o realizzata con struttura adeguata (v. foto).



In merito alla **quotazione al metro quadrato**, si fa riferimento alle quotazioni immobiliari OMI.



Di seguito le tabelle ultime delle quotazioni immobiliari, elaborate e pubblicate nel sito dall'Agenzia delle Entrate, riferite alle compravendite registrate nel secondo semestre del 2023.

Provincia: RIETI

Comune: RIETI

Fascia/zona: Semicentrale/V.LE MORRONI,V.LE MARAINI,REGINA PACIS,MOLINO SALCE,CITTA GIARDINO.

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	530	750	L	2,7	3,8	N
→ Negozi	NORMALE	850	1700	L	6,5	12,5	N

I **coefficienti di merito** nel caso di immobili commerciali sono quelli collegati all'esercizio di un'attività produttiva o lavorativa.

In particolare, tali coefficienti riguardano lo stato locativo, la zona di collocazione degli uffici, il potenziale commerciale dei negozi, il piano dei magazzini e dei capannoni e le relative modalità di accesso.

I coefficienti di merito specifici per il caso in esame sono:

- **Potenziale commerciale**

L'immobile è ubicato in zona con basso potenziale a livello commerciale, il negozio non ha vetrine sulla strada e l'accesso è su una corte comune. Il coefficiente è -30%

- **Altezza soffitti**

Per altezze superiori a 4,50 m, il prezzo si incrementa del 20%

- **Il livello manutentivo**

In caso di immobile da ristrutturare è un -10%

- **Anzianità/stato conservativo**

L'immobile è stato costruito più di 40 anni fa e ciò comporta un decremento pari al 15%



Riassunto consistenze Appartamento - Misure da planimetrie

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE NEGOZIO – LOTTO 2	Sup. lorda mq	Indici mercantili	Sup. comm. mq
Unità principale - negozio	485,00	100%	485,00
Locale deposito	102,00	50%	51,00
Superficie commerciale totale			mq 536,00

COEFFICIENTI DI MERITO APPLICATI	Valore
POTENZIALE COMMERCIALE	0,70
QUALITÀ DELL'EDIFICIO – da ristrutturare	0,90
VETUSTÀ - Età oltre 40 anni	0,85
ALTEZZA SOFFITTI	1,20
Coefficiente globale	0,64

VALORI RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2023)	€ 850,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2023)	€ 1.700,00
Valore medio al mq	€ 1.275,00

VALORE DI MERCATO AL MQ	1.275,00x0,64= € 816,00
--------------------------------	------------------------------------

Valore di mercato: € 437.376,00 = € 816,00 x mq 536,00

Valore arrotondato: € 437.000,00

VALORE STIMATO LOTTO 2 - € 437.000,00 <i>(euro quattrocentotrentasettemila/00)</i>
--

Dal confronto con gli annunci immobiliari ed i dati forniti dalle agenzie immobiliari interpellate, sono scaturiti i risultati di cui allo schema seguente.

Le superfici considerate nel calcolo del valore commerciale del negozio, sono le superfici commerciali nette, cioè al netto delle murature esterne.

Riassunto consistenze Negozio - Misure da planimetrie

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE NEGOZIO – LOTTO 2	Sup. netta mq	Indici mercantili	Sup. comm. mq
Unità principale - negozio	440,00	100%	440,00
Locale deposito	78,00	50%	39,00
Superficie commerciale totale			mq 479,00



VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
GP Immobiliare	€ 950,00
MALFATTI Immobiliare	€ 700,00
Immobiliare SANIZI	€ 626,00
ABACO Grandi Immobili (*)	-----
Valore medio di mercato al mq	€ 759,00

(*) l'agenzia Abaco ha svolto una stima a reddito dell'immobile commerciale, che la sottoscritta ha ritenuto troppo penalizzante per il valore del negozio e pertanto non è stata presa in considerazione

Valore di mercato: € 363.561,00 = € 759,00 x mq 479,00

Valore arrotondato: € 363.000,00

VALORE STIMATO LOTTO 2 - € 363.000,00
(euro trecentosessantatremila/00)

Facendo la media tra la stima con i parametri dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ed i dati recepiti dalle agenzie immobiliari interpellate:

VALORE FINALE STIMATO LOTTO 2 - € (437.000,0 + 363.000,00)/2 = € 400.000,00
(euro quattrocentomila/00)

Conclusioni

A seguito di quanto finora esposto, il sottoscritto perito ritiene di aver risposto al quesito così come formulato dal Giudice in udienza.

In sintesi, individuati i due lotti autonomi:

Lotto 1 - appartamento al piano primo e locali pertinenziali posti al piano terra ai lati dell'ingresso (centrale termica, garage e magazzino/cantina)

Lotto 2 – locale commerciale e deposito interrato collegato



Il perito, come sopra identificato,

ritiene

che, ad oggi, il più probabile valore di mercato dei immobili sopra descritti è pari a:

LOTTO 1 € 170.000,00
(euro centosettantamila/00)

LOTTO 2 € 400.000,00
(euro quattrocentomila/00)

Con la presente relazione, costituita da 17 pagine dattiloscritte e 3 allegati, la scrivente ritiene di aver assolto completamente il mandato assegnatogli dal Giudice e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Allegati:

Visura catastale aggiornata delle unità immobiliari

Verbale di sopralluogo

Stime agenzie immobiliari

Rieti, 16 settembre 2024

Il CTU
Ing. Giuliana Ferramosche



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/09/2024

Data: 10/09/2024 Ora: 11.23.46
 Visura n.: T139630 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	Comune di RIETI (Codice:H282) Provincia di RIETI Sez. Urb.: RI Foglio: 76 Particella: 111 Sub.: 2
Catasto Fabbricati	

INTES						
1		(1) Proprietà 1/2		(1) Proprietà 1/2		
2		(1) Proprietà 1/2		(1) Proprietà 1/2		

Unità immobiliare dal 08/02/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA
1	Sezione Urbana	Foglio 76	Particella 111
2	Sub 2	Zona Cens. 1	Micro Zona
3		Categoria C/1	Classe 1
4		Consistenza 485 m ²	Superficie Catastale Totale: 403 m ²
5		Rendita Euro 3.181,12	
Indirizzo VIALE LUDOVICO CANALI n. 16 Piano T			
Partita Mod.58 -			

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune H282 - Sezione A - Foglio 76 - Particella 111

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/10/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA
1	Sezione Urbana	Foglio 76	Particella 111
2	Sub 2	Zona Cens. 1	Micro Zona
3		Categoria C/1	Classe 1
4		Consistenza 485 m ²	Superficie Catastale Totale: 403 m ²
5		Rendita Euro 3.181,12	
Indirizzo VIALE LUDOVICO CANALI n. 1B Piano T			
Partita Mod.58 -			
Annotazioni di studio: correzione su dati identificativi e metici del protocollo di presentazione planimetrica n.303/2004			

VARIAZIONE del 07/10/2016 Pratica n. RI0078095 in atti dal 07/10/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 13595.1/2016)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/09/2024

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	RI	76	111	2	1		C/1	1	485 m ²	Totale: 374 m ²	Euro 3.181,12	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo												
VIALE LUDOVICO CANALI n. 1B Piano T												
Notifica												
di studio: - proviene per vet dal foglio ri/106												
Annotazioni												
Mod.58												

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/06/2004

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	RI	76	111	2	1		C/1	1	485 m ²		Euro 3.181,12	VARIAZIONE TERRITORIALE del 19/06/2004 in atti dal 19/06/2004 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 303/2004)
Indirizzo												
VIALE LUDOVICO CANALI n. 1B Piano T												
Notifica												
di studio: - proviene per vet dal foglio ri/106												
Annotazioni												
Mod.58												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprietà 1/2
2				(1) Proprietà 1/2

DATI DERIVANTI DA

N.	DATA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
				Volture n. 8127.1/2015 - Pratica n. R10110153 in atti dal 26/11/2015

Situazione degli intestati dal 19/06/2004

N.	DATA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(10) Oneri usufruttuaria parziale fino al 02/11/2015
2				(1) Proprietà 1/2 fino al 02/11/2015
3				(1) Proprietà 1/2 fino al 02/11/2015



Direzione Provinciale di Rieti
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/09/2024

Data: 10/09/2024 Ora: 11.23.46

Fine

Visura n.: T139630 Pag: 3

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/02/2001 - UR Sede RIETI (RI) Registrazione Volume 1388 n. 1 registrato in data 09/08/2001 - SECONDO Voltura n. 93314.1/2001 - Pratica n. 104268 in atti dal 13/09/2001

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/09/2024

Data: 10/09/2024 Ora: 11.24.58
 Visura n.: T140569 Pag.: 1

Segue

Dati della richiesta	Comune di RIETI (Codice:H282)
	Provincia di RIETI
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: RI Foglio: 76 Particella: 111 Sub.: 5

INTERESTATI

1	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2	[REDACTED]
2	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2	[REDACTED]

Unità immobiliare dal 08/02/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA
1	Sezione Urbana RI Foglio 76 Particella 111 Sub 5	Zona Cens. 1 Micro Zona Categoria A/3 Classe 5 Consistenza 8,5 vani	Rendita Euro 921,88
Indirizzo VIALE LUDOVICO CANALI n. 16 Piano 1 Partita Mod:58 -			
Superficie Catastale Totale: 186 m ² esluse aree scoperte**: 186 m ²			
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/02/2021 Pratica n. RI0010252 in atti dal 08/02/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 8400.1/2021)			

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune H282 - Sezione A - Foglio 76 - Particella 111

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA
1	Sezione Urbana RI Foglio 76 Particella 111 Sub 5	Zona Cens. 1 Micro Zona Categoria A/3 Classe 5 Consistenza 8,5 vani	Rendita Euro 921,88
Indirizzo VIALE LUDOVICO CANALI Piano 1 Partita Mod:58 -			
Superficie Catastale Totale: 186 m ² esluse aree scoperte**: 186 m ²			
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.			