



Tribunale di Rieti

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

..... **“omissis”** **S.p.a** (già **“omissis”** Spa)
n.q. procuratore di **“omissis”** S.R.L

contro:

“..... **“omissis”** **s.n.c. di** **“omissis”**”

N° Gen. Rep. **19/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25.01.2023 ore 11.30

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Barbara VICARIO**
Custode Giudiziario: **Avv. Francesco Maria PALOMBA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 01 – (UNICO)

LOCALE COMMERCIALE (Cat. C/1 Bar) con annesso **MAGAZZINO** (Cat. C/2)

Comune di **RIETI** (RI) – 02100

Via E. Cicchetti (angolo V.le A. Fassini) - Quartiere “Madonna del Cuore” (capoluogo)

Esperto alla stima: Architetto **Marco SIGNORETTI**

Codice fiscale: SGN MRC 64S27 H501A

Partita IVA: 00792840571

Studio in: Via Paolessi n. 83 - 02100 Rieti

Telefono / Fax : 0746-200.628

cell: 340- 85.71.291

mail: bbanele@libero.it

Pec: marco.signoretti@archiworldpec.it

N.B. : in rosso le criticità riscontrate

INDICE SINTETICO

Bene: Comune di **RIETI** (RI) – 02100 –
Via E. Cicchetti (angolo V.le A. Fassini) - Quartiere “Madonna del Cuore” (capoluogo)

Lotto: 01 (*unico*)

LOCALE COMMERCIALE (Cat. C/1 Bar) con annesso **MAGAZZINO** (Cat. C/2)

1. Dati Catastali:

Compendio pignorato costituito da due corpi distinti in due unità immobiliari, costituenti un unico lotto, come di seguito descritti:

Corpo 1)

LOCALE COMMERCIALE (C/1 – Bar)

CATASTO FABBRICATI:

foglio **65** (ex 90), p.lla **669**, subalterno **16**, Via Ernesto Cicchetti n. 10-14, piano T, comune Rieti (RI) , categoria C/1 (Negozi e Botteghe), classe 11, consistenza catastale 33 mq. , superficie catastale 40 mq, rendita Euro 998.72;

Utilità comuni (BCNC): foglio 65, p.lla 669, sub. 8 e sub. 10

Intestazione catastale :

..... **“omissis”** con sede in Rieti (RI)

C.F/P.Iva .: 00041330572 - Proprietà 1/1

Corpo 2)

MAGAZZINO (C/2)

CATASTO FABBRICATI:

foglio **65** (ex 90), p.lla **669**, subalterno **12**, Via Ernesto Cicchetti n. 16, piano S1, comune Rieti (RI) , categoria C/2 (Magazzini e Locali di Deposito), classe 6, consistenza catastale 110 mq. , superficie catastale 123 mq, rendita Euro 511.29;

Utilità comuni (BCNC): foglio 65, p.lla 669, sub. 8

Intestazione catastale :

..... **“omissis”** con sede in Rieti (RI)

C.F/P.Iva .: 00041330572 - Proprietà 1/1

2. Stato di possesso

Compendio parzialmente affittato con contratto di locazione commerciale (BAR), della durata di 6 anni (+6), stipulato in data 10.03.2017 (*antecedente la notifica del pignoramento*), con decorrenza dall' 1.03.2017 e scadenza al 28.02.2023, registrato presso U.R. di Rieti in data 23.03.2017 Serie 3T n. 1011, con importo canone annuo pari ad € 8.400,00 (attualmente aggiornato ad € 8.448,00) mediante il quale viene concesso l'uso del solo locale al Piano Terra (BAR) distinto al Fg. 65 p.lla 669 sub. 16 (Corpo 1 - Cat. C/1).

Il locale al **Piano Seminterrato** di circa mq. 24.49 (identificato con la dicitura: "Magazzino 2"), costituente porzione della 2^a unità immobiliare pignorata, quest'ultima distinta al Fg. 65 p.lla 669 sub. 12 (Corpo 2 - Cat. C/2), è attualmente utilizzata dal medesimo inquilino e collegata con il sovrastante BAR per il tramite di una scala interna, ma non risulta indicata nel contratto di locazione.

Si ritiene pertanto che detta porzione sia **occupata senza titolo.**

La porzione residua del magazzino al Piano Seminterrato, risulta libero, nella disponibilità del debitore.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili (*intero compendio*)

Verificata con esito : Positivo

4. Creditori Iscritti (*intero compendio*)

- "*omissis*" S.p.a. con sede a Bologna C.F.: "*omissis*"

5. Comproprietari (*intero compendio*)

Nessuno

6. Misure Penali (*intero compendio*)

Non rilevate

7. Continuità delle trascrizioni (*intero compendio*)

Verificata con esito : Positivo

8. Prezzo (*intero compendio*)

Prezzo a base d'asta del **Lotto 01** (unico) in cifra tonda : **€ 130.000,00**
(*diconsi Euro cento trenta mila /00*)

Beni in Comune di : RIETI – 02100 - (RI)

Via E. Cicchetti (angolo V.le A. Fassini) - Quartiere “Madonna del Cuore” (capoluogo)

Lotto: 01 (unico)

LOCALE COMMERCIALE al Piano Terra (Cat. C/1- Bar) - *Corpo 1* -
con annesso

MAGAZZINO al Piano Seminterrato (Cat. C/2) - *Corpo 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:

Corpo 1:

LOCALE COMMERCIALE al Piano Terra (Cat. C/1- Bar)

Categoria catastale : “Negozii e Botteghe” [C/1]

Comune di RIETI (RI) – 02100 – (capoluogo)

Via E. Cicchetti (angolo V.le A. Fassini) - Quartiere “Madonna del Cuore”

Quota e tipologia del diritto del - Corpo 1 :

- “*omissis*” con sede in Rieti (RI)
C.F./P.Iva .: “*omissis*” - Proprietà 1/1
Comproprietari: Nessuno

Corpo 1) identificato in CATASTO FABBRICATI come segue :

NEGOZIO (BAR)

CATASTO FABBRICATI:

foglio **65 (ex 90)**, p.lla **669**, subalterno **16**, indirizzo Via Ernesto Cicchetti n. 10-14, piano T, comune Rieti (RI) , categoria C/1 (Negozii e Botteghe), classe 11, consistenza catastale 33 mq. , superficie catastale 40 mq, rendita Euro 998.72;

Utilità comuni (BCNC): foglio 65, p.lla 669, sub. 8 e sub. 10

Confini : area condominiale (sub. 10) per due lati (Nord e Ovest) e Sub. 7 (lato Sud)

Derivante da:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/04/2021 Pratica n. RI0020959 in atti dal 12/04/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 14832.1/2021)

- *Si confermano le risultanze catastali contenute nella "Certificazione Notarile" allegata al fascicolo digitale di Cancelleria.*

Millesimi di proprietà di parti comuni: non rilevate (in assenza di condominio costituito)

Corpo 2:

MAGAZZINO al Piano Seminterrato (Cat. C/2) (sottostante il Corpo 1)

Categoria catastale : Magazzini e locali di deposito [C/2]

Comune di RIETI (RI) – 02100 – (capoluogo)

Via E. Cicchetti (angolo V.le A. Fassini) - Quartiere "Madonna del Cuore"

Quota e tipologia del diritto del - Corpo 2 :

- "**omissis**" con sede in Rieti (RI)
C.F/P.Iva .: "**omissis**" - Proprietà 1/1
Comproprietari: Nessuno

Corpo 2) identificato in CATASTO FABBRICATI come segue :

MAGAZZINO

CATASTO FABBRICATI:

foglio **65 (ex 90)**, p.lla **669**, subalterno **12**, indirizzo Via Ernesto Cicchetti n. 16, piano S1, comune Rieti (RI) , categoria C/2 (Magazzini e Locali di deposito), classe 6, consistenza catastale 110 mq. , superficie catastale 123 mq, rendita Euro 511.29;

Utilità comuni (BCNC): foglio 65, p.lla 669, sub. 8

Confini : rampa condominiale (sub. 8) (Lato Sud), terrapieno per due lati (Nord e Ovest), Vano Scala Sub. 9 (Lato Est)

Derivante da:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/04/2021 Pratica n. RI0020958 in atti dal 12/04/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 14831.1/2021)

- *Si confermano le risultanze catastali contenute nella "Certificazione Notarile" allegata al fascicolo digitale di Cancelleria.*

Millesimi di proprietà di parti comuni:

non rilevate (in assenza di condominio costituito)

Conformità catastale:

Dal confronto dello stato dei luoghi con la consistenza rappresentata nelle planimetrie in atti del catasto, sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Omessa rappresentazione grafica della scala di collegamento tra il Bar al Piano Terra (sub. 16) ed il sottostante magazzino al Piano Seminterrato (Sub. 12);
- Errata rappresentazione di una porta, in realtà non esistente, di collegamento tra i due locali in cui è suddiviso il Magazzino al Piano Seminterrato.

Dette circostanze configurano una diversa consistenza del compendio, regolarizzabile mediante "frazionamento" del magazzino al Piano Seminterrato (sub. 12) e conseguente "fusione" della porzione frazionata, con il sovrastante Bar (Sub. 16) ad esso collegato per il tramite di una scala interna.

Regolarizzabili mediante:

Variatione catastale con procedura DOCFA da perfezionare presso il Catasto di Rieti

Descrizione delle opere da sanare:

"DIV"(Divisione/Frazionamento) e "FUS" (Fusione)

Spese tecniche per la regolarizzazione, comprensive di oneri fiscali, previdenziali e tributi catastali: **€ 1.600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

(difformità non ritenuta pregiudizievole alla prosecuzione della procedura)

2. DESCRIZIONE GENERALE (quartiere e zona) :

L'intero compendio (Bar + Magazzino) è ubicato nell'immediata periferia Nord della Città, nel quartiere di "Madonna del Cuore", tra Via E. Cicchetti e V.le A. Fassini, in zona a prevalente destinazione residenziale, sede in passato di attività industriali ed artigianali dismesse, attualmente in presenza di strutture scolastiche, sportive e religiose.

Caratteristiche zona: periferica residenziale

Area urbanistica: Zona "B" Residenziale (sottozona "B3" "Completamento e Recupero")

Traffico: locale con parcheggi sufficienti.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Il compendio pignorato risulta parzialmente affittato alla Sig.ra "*omissis*" , nata a Roma il 28.09.1971, C.F.: "*omissis*" ("*Terzo Occupante*"), in virtù di locazione commerciale (BAR), della durata di 6 anni (rinnovabili di altri 6), stipulato in data 10.03.2017, in epoca antecedente la notifica del pignoramento, con decorrenza dall' 1.03.2017 e scadenza al 28.02.2023, registrato presso U.R. di Rieti in data 23.03.2017 Serie 3T n. 1011, con importo canone annuo pari ad € 8.400,00 (attualmente aggiornato ad € 8.448,00) mediante il quale viene concesso in locazione esclusivamente il locale al Piano Terra (BAR) distinto al Fg. 65 p.lla 669 sub. 16. (Corpo 1 - Cat. C/1).

Il locale al **Piano Seminterrato** di circa mq. 24.49, indicato con dicitura "Magazzino 2" nella allegata planimetria di rilievo, costituente porzione della 2^a unità immobiliare pignorata, quest'ultima distinta al Fig. 65 p.lla 669 sub. 12 (Corpo 2 - Cat. C/2), risulta attualmente utilizzata dal medesimo inquilino e collegata con il sovrastante BAR per il tramite di una scala interna.

Detta porzione di Magazzino al Piano Seminterrato, come detto costituente porzione del sub. 12, non risulta indicata nel contratto di locazione, **pertanto occupata senza titolo.**

(Vedi allegata : "Dichiarazione del Terzo Occupante")

La porzione residua del Magazzino al Piano Seminterrato (Sub. 12) , risulta libero, nella disponibilità del debitore.

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:

Nessuno

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**
(gravante sull'intero compendio)

a favore di:

- "**omissis**" S.p.a. con sede a Bologna (BO) C.F.: "**omissis**"

contro:

- "**omissis**" s.n.c. di "**omissis**" ;
con sede in Rieti (RI)
C.F./P.Iva .: "**omissis**" - Proprietà 1/1

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ;

Importo ipoteca: € 220.000,00;

Importo capitale : € 110.000,00;

A rogito del Dott. "**omissis**" , Notaio in Rieti, del 16.04.2008 rep. 74606/20650;

Ipoteca iscritta a Rieti in data 18.04.2008 **Form. 589**

4.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO**
(gravante sull'intero compendio)

a favore di:

- **"omissis"** S.p.a. con sede a Roma (RM) C.F.: **"omissis"**

contro:

- **"omissis"** s.n.c. di **"omissis"** ;
con sede in Rieti (RI)
C.F./P.Iva .: **"omissis"** - Proprietà 1/1

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ;
A rogito del Tribunale di Rieti in data 28.06.2017 Rep. n. 573
Trascritto a Rieti in data 05.07.2017 **Form. 3817** ;

Pignoramento da cui è derivata la procedura esecutiva RGE 109/2017 (oggi estinta)

- **PIGNORAMENTO**
(gravante sull'intero compendio)

a favore di:

- **"omissis"** S.r.l. con sede a Roma (RM) C.F.: **"omissis"**

contro:

- **"omissis"** s.n.c. di **"omissis"** ;
con sede in Rieti (RI)
C.F./P.Iva .: **"omissis"** - Proprietà 1/1

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ;
A rogito del Tribunale di Rieti in data 10.01.2022 Rep. n. 1193
Trascritto a Rieti in data 22.04.2022 **Form. 3044** ;

Pignoramento da cui deriva la procedura in oggetto (RGE 19/2022)

Si segnala che entrambi i pignoramenti sono erroneamente riferiti a:

..... **"omissis"** s.n.c. di **"omissis"** con sede in Rieti (RI)
C.F./P.Iva .: **"omissis"**

anziché:

"..... **"omissis"** s.n.c. di **"omissis"** " con sede in Rieti (RI)
C.F./P.Iva .: **"omissis"** , Società titolare del diritto di proprietà (1/1) sull'intero
compendio dal 28.02.2017, in virtù di "modifica della ragione sociale", **atto** notaio
..... **"omissis"** del 28.02.2017 Rep. 1432, registrato U.R. Rieti in data 03.03.2017
n. 682 Vol. 1T

(si segnala che detto atto non risulta trascritto)

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Verificata con esito positivo.

4.3 Misure Penali

Non rilevate .

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

In riferimento all'intero compendio:

Spese di gestione condominiale: non rilevate (in assenza di condominio costituito)

Spese ordinarie annue di gestione: non rilevate (in assenza di condominio costituito)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non rilevate (in assenza di condominio costituito).

Millesimi di proprietà: non rilevati (in assenza di condominio costituito)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Verificata con esito positivo

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non rilevate (in assenza di condominio costituito)

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

In riferimento al **Corpo 1:** (Fg. 65 p.la 669 sub. 16): **BAR** Cat. C/1

Attestazione Prestazione Energetica: presente (Vedi Allegato)

Note:

Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) trasmesso al Catasto della Regione Lazio

Classe energetica: "F"

Prestazione energetica globale: Kwh/mq anno = 42.096

In riferimento al **Corpo 2:** (Fg. 65 p.la 669 sub. 12): **MAGAZZINO** Cat. C/2

Attestazione Prestazione Energetica: presente (Vedi Allegato)

Note:

Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) trasmesso al Catasto della Regione Lazio

Classe energetica: "F"

Prestazione energetica globale: Kwh/mq anno = 270.081

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: (ante ventennio in riferimento all'intero compendio pignorato)

- **"omissis"** n. a RIETI (RI) il 12.11.1955 C.F.: **"omissis"**
Prop. 1/1

Proprietario (1/1) dal 01.08.1990 al 16.04.2008

In forza di atto di compravendita a rogito del Dott. **"omissis"** , Notaio in Cittaducale (RI) stipulato in data 01.08.1990 Rep. 12238;
Atto trascritto a Rieti in data 07.08.1990, **Form. 5162.**

Precedente proprietaria:

Soc. "..... **"omissis"** snc di **"omissis"** e **"omissis"**" con sede in Rieti (RI)
C.F.: **"omissis"**

Titolare/Proprietario: (in riferimento all'intero compendio pignorato)

- **"omissis"** s.n.c. di **"omissis"** ;
con sede in Rieti (RI)
C.F/P.Iva .: **"omissis"** - Proprietà 1/1

Proprietario (1/1) dal 16.04.2008 al 28.02.2017

In forza di atto di compravendita a rogito del Dott. **"omissis"** , Notaio in Poggio Mirteto (RI) stipulato in data 16.04.2008 Rep. 74605/20649;
Atto trascritto a Rieti in data 18.04.2008, **Form. 3542.**

Precedente proprietario:

..... **"omissis"** n. a RIETI (RI) il 12.11.1955 C.F.: **"omissis"**

Titolare/Proprietario: (ATTUALE PROPRIETARIO in riferimento all'intero compendio pignorato)

- **"omissis"** s.n.c. di **"omissis"**
con sede in Rieti (RI)
C.F/P.Iva .: **"omissis"** - Proprietà 1/1

Proprietario (1/1) dal 28.02.2017 ad oggi (attuale proprietario)

Società titolare del diritto di proprietà sull'intero compendio dal 28.02.2017, in virtù di **"modifica della ragione sociale"**, atto notaio **"omissis"** del 28.02.2017 Rep. 1432, registrato U.R. Rieti in data 03.03.2017 n. 682 Vol. 1T

(si segnala che detto atto non risulta trascritto)

Precedente intestatario:

..... **"omissis"** s.n.c. di **"omissis"** con sede in Rieti (RI)

C.F/P.Iva .: **"omissis"** - Proprietà 1/1

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Numero pratica: n. **8625/1983**

Intestazione:

Soc...... **"omissis"** s.r.l. (C.F. : **"omissis"**)Tipo pratica: Concessione EdiliziaPer lavori: Realizzazione di un Fabbricato di Civile Abitazione

Ubicazione : quartiere "Madonna del Cuore"

Catasto: Fg. 65 p.lla 669

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione istanza in data 04.02.1984 al n. di prot. 6413 e in data 24.07.1984 al n. di prot.34242

Rilascio: in data **24.09.1984** Concessione n. **1132**

Successive Varianti, rispettivamente:

Variante 1: n. prot. 28403 del 04.08.1986

Variante 2: n. prot. 14714 del 20.09.1988

AGIBILITÀ rilasciata con prot. n. 5655 del 21.11.1988 .

- Numero pratica: n. **48029/2016**

*CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) n. prot. **48029** del **04.08.2016***

Intestazione:

..... **"omissis"** n.q. L.R. della "..... **"omissis"** s.n.c. di..... **"omissis"** "Tipo pratica: C.I.L.A.Per lavori: Realizzazione di un tramezzo interno al Magazzino distinto al Fg. 65 p.lla 669 sub. 12

Ubicazione : quartiere "Madonna del Cuore"

Catasto: Fg. 65 p.lla 669 (sub. 12)

Oggetto: realizzazione tramezzatura

Presentazione in data 02.08.2016 prot. n. 48029 del 04.08.2016

- Numero pratica: n. **44801/2014**

*SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) del 25.08.2014 n. prot. **44801** del **26.08.2014***

Intestazione:

..... **"omissis"** n.q. L.R. della "..... **"omissis"** s.n.c. di..... **"omissis"** "Tipo pratica: S.C.I.A.Per lavori: Realizzazione di un WC e spogliatoio per il superamento delle barriere architettoniche in un locale commerciale da destinare a Bar, distinto al Fg. 65 p.lla 669 sub. 16

Ubicazione : quartiere "Madonna del Cuore"

Catasto: Fg. 65 p.lla 669 (sub. 16)

Oggetto: realizzazione tramezzature interne

Presentazione in data 25.08.2014 prot. n. 44801 del 26.08.2014

AGIBILITA' (inerente le opere di cui alla citata S.C.I.A.):Richiesta Certificato di AGIBILITÀ prot. **45525** del **01.09.2014**

(Certificazione acquisita per silenzio-assenso ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/2001)

- Numero pratica: **n. 31740/2010**

DIA (Denuncia di Inizio Attività) del 19.05.2010 (prot. 31740 del 21.05.2010)

Intestazione:

..... **"omissis"** n.g. L.R. della "..... **"omissis"** s.n.c. di..... **"omissis"** "

Tipo pratica: D.I.A

Per lavori: Realizzazione di un muro divisorio in pannelli prefabbricati in latero-cemento e intonaco civile interno al Magazzino distinto al Fg. 65 p.la 669 sub. 12

Ubicazione : quartiere "Madonna del Cuore"

Catasto: Fg. 65 p.la 669 (sub. 12)

Oggetto: realizzazione tramezzature interne

Presentazione in data 19.05.2010 prot. n. 31740 del 21.05.2010

- Numero pratica: **n. 31740/2010**

Art. 26 Legge N. 47/85 (opere interne) del 06.03.2002 (prot. 11936 del 07.03.2002)

Intestazione:

..... **"omissis"** n. a Rieti il 12.11.1955 C.F. : **"omissis"**

Tipo pratica: Art. 26 Legge N. 47/85 (opere interne)

Per lavori: Realizzazione di una scala interna che dal locale Magazzino al Piano Interrato conduce al locale negozio al Piano Terra in un fabbricato sito in Via Cicchetti (angolo V.le Fassini)

Ubicazione : quartiere "Madonna del Cuore"

Catasto: Fg. 65 p.la 669 (sub. 12 e sub. 16)

Oggetto: realizzazione scala interna

Presentazione in data 06.03.2002 (prot. 11936 del 07.03.2002)

Fine lavori : Comunicazione inoltrata in data 02.05.2002 (prot. 22083 del 03.05.2002)

7.1 Conformità edilizia

Non sono state riscontrate irregolarità di natura edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Variante al Piano Regolatore Generale (P.R.G.)
In forza della delibera:	Adozione: D.G.C. n. 37 del 12.04.2002 e n. 6 del 12.02.2004 Approvazione: D.G.R. Regione Lazio n. 347 del 13.07.2012
Zona urbanistica omogenea:	Zona: RESIDENZIALE "B" - sottozona "B3" (COMPLETAMENTO E RECUPERO) Art. 27 NN.TT.AA.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Non sono state riscontrate irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Lotto: 01 (*unico*)

Bene: Comune di RIETI (RI) – 02100 –

Via E. Cicchetti (angolo V.le A. Fassini) - Quartiere “Madonna del Cuore” (capoluogo)

LOCALE COMMERCIALE (Cat. C/1- Bar) con annesso **MAGAZZINO** (Cat. C/2)

Il compendio pignorato risulta composto da n. **2 diversi Corpi** (Locale Commerciale e Magazzino) costituenti nel loro complesso un **unico lotto** per caratteristiche funzionali, spaziali e distributive, come di seguito articolati:

Corpo 1:

LOCALE COMMERCIALE al Piano Terra (Cat. C/1- Bar)

Categoria catastale : “Negozio e Botteghe” [C/1]

Comune di RIETI (RI) – 02100 – (capoluogo)

Via E. Cicchetti (angolo V.le A. Fassini) - Quartiere “Madonna del Cuore”

Quota e tipologia del diritto del - Corpo 1 :

- “*omissis*” S.N.C. DI “*omissis*” con sede in Rieti (RI)
C.F/P.Iva .: “*omissis*” - Proprietà 1/1
Comproprietari: Nessuno

LOCALE COMMERCIALE (C/1 – Bar)

CATASTO FABBRICATI:

foglio **65 (ex 90)**, p.lla **669**, subalterno **16**, indirizzo Via Ernesto Cicchetti n. 10-14, piano T, comune Rieti (RI) , categoria C/1 (Negozio e Botteghe), classe 11, consistenza catastale 33 mq. , superficie catastale 40 mq, rendita Euro 998.72;

Utilità comuni (BCNC): foglio 65, p.lla 669, sub. 8 e sub. 10

Intestazione catastale :

..... “*omissis*” S.N.C. DI “*omissis*” con sede in Rieti (RI)
C.F/P.Iva .: “*omissis*” - Proprietà 1/1

Descrizione:

Trattasi di un locale commerciale (C/1), attualmente ad uso **BAR**, con ingresso al piano terra di un edificio residenziale, ubicato nella periferia Nord del Comune di Rieti (RI) tra la Via E. Cicchetti e V.le A. Fassini. L'intero edificio all'interno del quale è inserito il compendio, realizzato nella metà degli anni '80, in ordinarie condizioni manutentive generali, si articola in n. 2 piani ad uso residenziale con n. 2 appartamenti per piano (P1° e P2°) distribuiti da un unico vano scala senza ascensore, oltre al piano terra destinato a servizi privati (negozi, laboratori ed uffici) e al piano seminterrato caratterizzato da magazzini e locali di deposito.

Il locale commerciale (corpo 1) è caratterizzato da un solo ambiente al Piano Terra per la somministrazione di alimenti e bevande, esposizione Nord-Ovest, con locali retrostanti ad uso accessorio (Wc, spogliatoio e disimpegni), oltre ad un locale ad uso deposito sottostante, raggiungibile per il tramite di una scala interna, ricavato dal frazionamento del Magazzino costituente l'ulteriore porzione dell'intero compendio (Corpo2). Detto frazionamento, ancorché autorizzato urbanisticamente (Vedi precedenti edilizi allegati), non risulta correttamente accatastato.

Costituisce parte integrante del **Corpo 1** l'uso esclusivo di una porzione di area condominiale (*Bene Comune non Censibile: sub. 10*) attualmente occupata da una struttura temporanea (5 anni) in legno ("DEHORS"), lato Ovest del Bar, autorizzata dal SUAP (Sportello Unico delle Attività Produttive) del Comune di Rieti con provvedimento n. prot. 2021-0015235 del 17.03.2021 (n. 3/1298 PE), rilasciato all'attuale inquilina Sig.ra "*omissis*" ("terzo occupante").

In dettaglio :

Autorizzazione "dehors" continuativo per 5 anni (dal 16.03.2021 al 15.03.2026) per complessivi mq. 35, composto da pedana in legno, ombrelloni, tavoli e sedie, con copertura in lamiera smaltata di colore grigio e parapetto (tipologia 2) sotto l'osservanza delle norme di legge, regolamenti vigenti e delle prescrizioni ivi contenute nella citata autorizzazione temporanea" (Vedi Autorizzazione allegata)

Consistenza:

Il Piano Terra del locale commerciale sviluppa una superficie netta calpestabile di mq. **36.90** corrispondente ad una superficie lorda di **mq. 47.00**, mentre la superficie del locale sottostante ad uso deposito, indicato con la dicitura "Magazzino 2" nella allegata planimetria di rilievo è di ca. **mq. 24.49**.

Per una puntuale descrizione dell'articolazione degli ambienti su ciascun livello (Piano Terra e Piano Seminterrato) e della consistenza delle superfici, si rimanda alla lettura dell'Allegato_1 (*Planimetrie di Rilievo*)

N.B. :

per una migliore comprensione della composizione dei subalterni, Vedi "ELABORATO PLANIMETRICO" (Allegato 3.8)

Stato di manutenzione generale: ordinario

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta nel suo complesso in buone condizioni manutentive e di conservazione, adeguate all'epoca della sua realizzazione

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

Cancello di ingresso	inesistente
Infissi esterni	tipologia: ante singole e doppie a battente materiale: alluminio protezione: grate avvolgibili materiale protezione: lamiera condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in laterizio coibentazione: inesistente condizioni: ordinarie
Pareti esterne	materiale: muratura laterizio coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco condizioni: ordinarie
Pavim. Esterna	materiale: Klinker condizioni: ordinarie
Pavim. Interna	materiale: monocottura e laminato condizioni: ordinarie
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: ordinarie
Portone di ingresso	tipologia: anta doppia a battente materiale: alluminio accessori: nessuno condizioni: ordinarie
Rivestimento	ubicazione: bagni materiale: maioliche di monocottura condizioni: ordinarie
Scala	posizione: a rampa singola rivestimento: legno condizioni: ordinarie

Impianti:

Antincendio	inesistente
Ascensore	inesistente
Citofonico	inesistente
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: ordinarie (Adeguamento e Dichiarazione di conformità anno 2014)
Energia solare	inesistente
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC e cls recapito: rete comunale ispezionabilità : buona condizioni: sufficienti
Gas	inesistente
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: ordinarie produzione ACS: boyler elettrico (Adeguamento e Dichiarazione di conformità anno 2014)
Termico	tipologia: pompa di calore

Impianti**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2014
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	ordinario
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata riferita alla Superficie lorda Equivalente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale (utile netta) Mq.	Superficie equivalente (LORDA) Mq.
BAR	sup reale netta	22.37	
DISIMPEGNO 1	sup reale netta	1.31	
DISIMPEGNO 2	sup reale netta	1.42	
WC-H	sup reale netta	3.47	
WC	sup reale netta	1.04	
DEPOSITO	sup reale netta	7.29	
		36.90	47.00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale (NEGOZI)

Periodo: 1° Semestre 2022

Fascia/Zona: (Comune di RIETI) Semicentrale/MADONNA DEL CUORE, MICIOCCOLI, DE JULIIS

Codice di Zona : C3

Tipologia prevalente (in zona) : Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: Normale

Superficie di riferimento: Lorda

Valore di mercato min (€/mq): 950,00

Valore di mercato max (€/mq): 1350,00

Corpo 2:

MAGAZZINO al Piano Seminterrato (Cat. C/2) (sottostante il Corpo 1)

Categoria catastale : Magazzini e locali di deposito [/2]

Comune di RIETI (RI) – 02100 – (capoluogo)

Via E. Cicchetti (angolo V.le A. Fassini) - Quartiere “Madonna del Cuore”

Quota e tipologia del diritto del - Corpo 2 :

- **“omissis”** S.N.C. DI **“omissis”** con sede in Rieti (RI)
C.F./P.Iva .: **“omissis”** - Proprietà 1/1
Comproprietari: Nessuno

MAGAZZINO

CATASTO FABBRICATI:

foglio **65 (ex 90)**, p.lla **669**, subalterno **12**, indirizzo Via Ernesto Cicchetti n. 16, piano S1, comune Rieti (RI) , categoria C/2 (Magazzini e Locali di deposito), classe 6, consistenza catastale 110 mq. , superficie catastale 123 mq, rendita Euro 511.29;

Utilità comuni (BCNC): foglio 65, p.lla 669, sub. 8

Confini:

rampa condominiale (sub. 8) (Lato Sud), terrapieno per due lati (Nord e Ovest), Vano Scala Sub. 9 (Lato Est)

Intestazione catastale :

..... **“omissis”** S.N.C. DI **“omissis”** con sede in Rieti (RI)
C.F./P.Iva .: **“omissis”** - Proprietà 1/1

Descrizione:

Trattasi di un locale ad uso MAGAZZINO (C/2), con ingresso carrabile unico esterno per il tramite di una rampa al piano seminterrato del medesimo edificio contenente il Corpo 1.

Come precisato nella descrizione del Corpo 1, detto Magazzino, originariamente costituito da un unico ambiente, è stato nel tempo frazionato mediante la realizzazione di un tramezzo in muratura a delimitare uno spazio indipendente, collegato al locale commerciale sovrastante (Bar) per il tramite di una scala interna.

Detto frazionamento, ancorché autorizzato urbanisticamente unitamente alla scala (Vedi precedenti edilizi allegati), non risulta correttamente accatastato.

Consistenza:

L'intero Corpo 2 al Piano Seminterrato, catastalmente censito con il sub. 12, risulta quindi costituito da due porzioni, rispettivamente indicate nella planimetria di rilievo (Allegato 1.1) con le diciture :

“MAGAZZINO 1”, della superficie netta di mq. **92.92** costituente l'originaria porzione del sub.12;

“MAGAZZINO 2”, della superficie netta di mq. **24.49** costituente la porzione frazionata a servizio del sovrastante sub. 16 (Bar);

Entrambe le porzioni costituenti il sub. 12, ancorché funzionalmente autonome, hanno sostanzialmente la stessa destinazione d'uso ed una consistenza complessiva di mq. **117.41** di superficie netta calpestabile, corrispondente ad una superficie lorda di mq. **132,00**

Per una puntuale descrizione degli ambienti e della consistenza delle superfici, si rimanda alla lettura dell'Allegato_1 (*Planimetrie di Rilievo*)

N.B. :

per una migliore comprensione della composizione dei subalterni, Vedi “ELABORATO PLANIMETRICO” (Allegato 3.8)

Stato di manutenzione generale: ordinario

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta nel suo complesso in buone condizioni manutentive e di conservazione, adeguate alla destinazione d'uso all'epoca della sua realizzazione

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Porta di ingresso	Serranda scorrevole in lamiera
Pavim. Esterna	materiale: battuto di cemento condizioni: ordinarie
Pavim. Interna	materiale: monocottura condizioni: ordinarie
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: ordinarie
Rivestimento	Inesistente
Scala	posizione: a rampa singola rivestimento: legno condizioni: ordinarie

Impianti:

Antincendio	inesistente
Ascensore	inesistente
Citofonico	inesistente
Elettrico	tipologia: fuori traccia in canaline di pvc tensione: 220V condizioni: ordinarie (Adeguamento e Dichiarazione di conformità anno 2014)
Energia solare	inesistente
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC e cls recapito: rete comunale ispezionabilità : buona condizioni: sufficienti
Gas	inesistente
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: ordinarie produzione ACS: boyler elettrico (Adeguamento e Dichiarazione di conformità anno 2014)
Termico	Inesistente

Impianti**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2014
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	Inesistente
Stato impianto	Inesistente
Esiste la dichiarazione di conformità	Inesistente

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata riferita alla Superficie lorda Equivalente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale (utile netta) Mq.	Superficie equivalente (LORDA) Mq.
MAGAZZINO 1	sup reale netta	92.92	
MAGAZZINO 2	sup reale netta	24.49	
		117.41	132.00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale (MAGAZZINI)

Periodo: 1° Semestre 2022

Fascia/Zona: (Comune di RIETI) Semicentrale/MADONNA DEL CUORE, MICIOCCOLI, DE JULIIS

Codice di Zona : C3

Tipologia prevalente (in zona) : Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: Normale

Superficie di riferimento: Lorda

Valore di mercato min (€/mq): 500,00

Valore di mercato max (€/mq): 700,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri di stima:**Stima sintetico-comparativa:

Tale metodo deriva dalla conoscenza diretta dei prezzi di compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima, in condizioni di ordinarietà.

Le indagini di mercato sono state rivolte verso due tipi di fonti:

La prima cosiddetta fonte "indiretta" che fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta dell'acquisizione di informazioni e dati che sono emersi da inserzioni immobiliari desunte da riviste specializzate, settimanali, quotidiani, periodici, siti internet, ect. .

La seconda mediante indagine condotta in ambito fiduciario avente ad oggetto la rilevazione di specifici dati di compravendita, di offerta e di stima, desunte da operatori immobiliari locali (Agenzie, Operatori locali e Società immobiliari).

Sulla base delle indagini di mercato svolte, considerate le caratteristiche specifiche del compendio ed il suo specifico stato di conservazione , il valore unitario di mercato è stato stimato rispettivamente in :

€/mq. 1.350,00 (di Sup. lorda) per il Corpo 1

€/mq. 700,00 (di Sup. lorda) per il Corpo 2

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;
 Ufficio del Registro di Rieti;
 Ufficio tecnico del Comune di Rieti (RI) ;
 Agenzie e osservatori del mercato immobiliare: Locali

8.3 Valutazione corpi:**Corpo 1)**

ATTIVITA' COMMERCIALE (in catasto = Cat. C/1) – BAR -
 CATASTO FABBRICATI: foglio **65**, particella **669**, subalterno **16**
proprietà esclusiva (Prop. 1/1)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente Mq.</i>	<i>Valore Unitario €/mq</i>	<i>Valore Complessivo €</i>
ATTIVITA' COMMERCIALE (in catasto = Cat. C/1)	47.00		
Tot. mq. 47.00		€/mq. 1.350,00	€ 63.450,00
Stima comparativa parametrica del corpo 1) in diritto e quota (1/1)			€ 63.450,00

Corpo 2:

MAGAZZINO (in catasto = Cat. C/2)
 CATASTO FABBRICATI: foglio **65**, particella **669**, subalterno **12**
proprietà esclusiva (Prop. 1/1)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente Mq.</i>	<i>Valore Unitario €/mq</i>	<i>Valore Complessivo €</i>
MAGAZZINO (in catasto = Cat. C/2)	132.00		
Tot. mq. 132.00		€/mq. 700,00	€ 92.400,00
Stima comparativa parametrica del corpo 2) in diritto e quota (1/1)			€ 92.400,00

VALORE Tot. intero compendio (corpo 1 + 2) € 155.850,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Lotti</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>
Corpi: 1-2	Lotto-01	€ 155.850,00

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 disposizioni del G.E. (min. 15%) € 23.377,50

Spese tecniche per la regolarizzazione catastale (Vedi P.to 1) € 1.600,00
(comprehensive di oneri fiscali, previdenziali e tributi catastali)

8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 01 (unico) :

Valore compendio al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda: **130.000,00**
..... (diconsi Euro cento trenta mila /00)

Data generazione:
22.12.2022

L'Esperto alla stima
Architetto Marco SIGNORETTI