
Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **2 WORLDS SRL**

N° Gen. Rep. **92/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-02-2023 ore 12:00

Giudice Delle Esecuzioni: **GIUDICE Roberto Colonnello**

RELAZIONE INTEGRATIVA DI CUI AL VERBALE D'UDIENZA DEL 18.09.2022

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Andrea Albani
Codice fiscale: LBNDR80S13H282W
Partita IVA: 00978000578
Studio in: VIA A.M.RICCI 103/B - 02100 RIETI
Fax: 0746485473
Email: albani.andrea@hotmail.it
Pec: andrea.albani@ingpec.eu



Lo scrivente ctu ing. Andrea Albani, in virtù delle determinazioni espresse dall'Ill.mo G.E. Dott. Roberto Colonnello di cui al verbale d'udienza del 18.09.2022, redige la seguente relazione tecnica da considerarsi integrativa del rapporto di stima depositato dal ctu medesimo in data 14.04.2021.

Si riportano di seguito le richieste formulate come da verbale espresse:

- a) se vi sono porzioni immobiliari non suscettibili di sanatoria o in relazione alle quali la possibilità di sanatoria sia remota, affinché che gli aspiranti acquirenti possano avere contezza di tutte le criticità e degli eventuali aspetti di aleatorietà della possibilità di mantenere intatta la struttura per come essa si palesa all'attualità;*
- b) gli interventi da effettuare e i relativi costi da sostenere per l'abbattimento/trasformazione/ripristino delle parti non sanabili o comunque difficilmente sanabili;*
- c) gli interventi da effettuare e i relativi costi da sostenere per separare materialmente la porzione immobiliare ipotecata da quella, pur sempre di proprietà dei debitori, che non è ipotecata;*
- d) se quindi la stima del valore della porzione dell'immobile come indicata nella relazione tecnica già depositata debba esser o meno corretta/ricalcolata alla luce degli approfondimenti di cui sopra; stima che deve tener conto, quindi, non solo dei costi di cui sopra, ma anche della predetta possibilità che parte delle strutture debba esser eventualmente demolita;*

Atteso quanto sopra si riportano puntualmente di seguito i chiarimenti alle richieste formulate.

- a. Quanto al punto di specie si rappresenta l'esistenza di porzione di fabbricato (ad oggi ad uso cucina e magazzino/celle frigorifere) edificato in quota parte, su particella non oggetto della presente esecuzione ancorché intestante alla medesima odierna parte eseguita, realizzato in assenza di titolo e per la quale sono state depositate presso il Comune di Rieti n. 4 domande di condono edilizio (ex L. 326/03) risultanti in corso di definizione. Atteso quanto sopra, considerata la complessità riguardante la definizione dei sopraccitati condoni pendenti (vedasi oltretutto gli avvisi del procedimento di cui all'allegato 04 alla perizia di stima depositata), è verosimile dedurre che dette conclusioni favorevoli quindi dei rilasci delle rispettive concessioni a sanatoria siano da considerarsi di remota possibilità e pertanto riconducibili ad una percentuale di conclusione positiva del 20%. Si rimanda all'allegato 01 alla presente relazione ove vengono evidenziate specificatamente dette consistente al fine di una esatta immediata ed inequivocabile comprensione.
- b. Quanto al punto di specie si rappresenta che i costi per il ripristino dello status quo ante realizzazione (di cui al precedente punto) sia determinabile in € 70.000,00 (oltre iva se dovuti come per legge) di cui € 66.850,65 quali opere di ripristino (Allegato 02 alla presente relazione - Computo metrico estimativo delle opere di ripristino) e le restanti somme quali spese tecniche per la redazione della pratica di ripristino stessa.
Per quanto sopra espresso si ritiene che la percentuale di rischio che tenga debitamente conto dell'elevata possibilità della mancata definizione dei condoni pendenti sia dell'80% e pertanto si ridetermina la suddetta spesa come segue:
➤ **70.000*80/100= € 56.000,00**



- c. Quanto al punto di specie si rappresenta che i costi per le opere di separazione della porzione immobiliare oggetto di ipoteca da quella non ipotecata sia determinabile in **€ 15.000,00 (oltre iva se dovuti come per legge)** di cui € 11.813,40 quali opere di ripristino (Allegato 03 alla presente - Computo metrico estimativo delle opere di divisione) e le restanti somme quali spese tecniche per la redazione della pratica de qua.
- d. Quanto al punto di specie si rappresenta che la stima del compendio staggito, in virtù delle determinazioni di cui sopra, sarà determinabile come di seguito dedotto.

Di seguito si rappresenta la rideterminazione delle consistenze con l'esclusione delle superfici insistenti sul terreno non oggetto di ipoteca.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso con area servizio bar	sup reale netta	31,30	0,85	26,61
Disimpegno	sup reale netta	8,90	0,80	7,12
Wc 1	sup reale netta	10,80	0,90	9,72
Wc 2	sup reale netta	16,20	0,90	14,58
Disimpegno 2	sup reale netta	13,10	0,80	10,48
Sala Banchetti	sup reale netta	236,30	1,00	236,30
Disimpegno 3	sup reale netta	4,95	0,80	3,96
Ripostiglio	sup reale netta	3,70	0,70	2,59
Disimpegno 4	sup reale netta	12,40	0,80	9,92
Laboratorio	sup reale netta	35,95	0,95	34,15
Zona filtro	sup reale netta	17,20	0,80	13,76
Loc. Tecnico	sup reale netta	2,75	0,80	2,20
Cucina	sup reale netta	132,48	0,95	125,86
Laboratorio 2	sup reale netta	15,05	0,95	14,30
Disimpegno 5	sup reale netta	1,95	0,80	1,56
Ripostiglio 1	sup reale netta	2,45	0,70	1,72
Wc 3	sup reale netta	1,95	0,90	1,76
Reception	sup reale netta	27,70	0,90	24,93
Guardaroba	sup reale netta	13,55	0,80	10,84
Sala Banchetti 2	sup reale netta	200,20	1,00	200,20
Sala Ballo	sup reale netta	98,00	1,00	98,00
Disimpegno 7	sup reale netta	19,25	0,80	15,40
Vano ascensore (predisposizione)	sup reale netta	4,80	0,80	3,84
Laboratorio 3	sup reale netta	34,50	0,95	32,78
Disimpegno 6	sup reale netta	7,95	0,80	6,36
Celle frigorifere	sup reale netta	53,55	0,95	50,87
Zona lavapiatti	sup reale netta	0,00	0,95	0,00
Deposito	sup reale netta	0,00	0,90	0,00
Sala Banchetti 3	sup reale netta	175,90	1,00	175,90
Disimpegno 8	sup reale netta	8,90	0,80	7,12
Wc 4	sup reale netta	10,90	0,90	9,81
Wc 5	sup reale netta	6,70	0,90	6,03
Portico	sup reale netta	0,00	0,35	0,00



Box	sup reale netta	0,80	0,25	0,20
Area Gazebo	sup reale netta	96,55	0,15	14,48
Centrale termica	sup reale netta	3,85	0,35	1,35
Deposito (piano primo)	sup reale netta	40,20	0,50	20,10
Magazzino (piano primo)	sup reale netta	118,15	0,40	47,26
Locale sottotetto (piano primo)	sup reale netta	20,60	0,10	2,06
Locale sottotetto 2 (piano primo)	sup reale netta	38,60	0,10	3,86
vano scala (piano primo)	sup reale netta	19,90	0,45	8,96
Locale sottotetto 3 (piano primo)	sup reale netta	9,30	0,45	4,19
Locale sottotetto 4 (piano primo)	sup reale netta	5,70	0,45	2,57
Disimpegno 1 (piano primo)	sup reale netta	7,40	0,60	4,44
Locale tecnico (piano primo)	sup reale netta	15,80	0,40	6,32
Centrale Termica (piano primo)	sup reale netta	16,20	0,40	6,48
Locale tecnico (piano secondo)	sup reale netta	15,15	0,40	6,06
Locale tecnico (piano terzo)	sup reale netta	16,05	0,40	6,42
		1.633,58		1.293,38

Accessori

A

1. corte comune

Identificato al n. Contraddistino an NCEU f. 71, Part. 36, Sub. 11

Sviluppa una superficie complessiva di 3950 circa mq

Valore a corpo: **€ 25.000,00**

Note: IL SUDETTO BENE (CORTE PERTINENZIALE OVVERO BENE COMUNE

NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 2,8 E 9) RISULTA ESSERE UTILITA' COMUNE

DI: Sez. Urb.: RI Foglio: 71 Particella: 36 Sub.: 2 Sez. Urb.: RI Foglio: 71 Parti-

cella: 36 Sub.: 8 Sez. Urb.: RI Foglio: 71 Particella: 36 Sub.: 9

A

2. magazzino

Identificato al n. Contraddistino an NCEU f. 71, Part. 36, Sub. 10

Posto al piano Terra

Sviluppa una superficie complessiva di 4,05 mq mq

Valore a corpo: **€ 1.000,00**

Note: I SUDETTO BENE RISULTA ESSERE UTILITA' COMUNE DI: Sez. Urb.:

RI Fo-glio: 71 Particella: 36 Sub.: 2 Sez. Urb.: RI Foglio: 71 Particella: 36

Sub.: 8 Sez. Urb.: RI Foglio: 71 Particella: 36 Sub.: 9



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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.228.749,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ingresso con area servizio bar	26,61	€ 950,00	€ 25.279,50
Disimpegno	7,12	€ 950,00	€ 6.764,00
Wc 1	9,72	€ 950,00	€ 9.234,00
Wc 2	14,58	€ 950,00	€ 13.851,00
Disimpegno 2	10,48	€ 950,00	€ 9.956,00
Sala Banchetti	236,30	€ 950,00	€ 224.485,00
Disimpegno 3	3,96	€ 950,00	€ 3.762,00
Ripostiglio	2,59	€ 950,00	€ 2.460,50
Disimpegno 4	9,92	€ 950,00	€ 9.424,00
Laboratorio	34,15	€ 950,00	€ 32.442,50
Zona filtro	13,76	€ 950,00	€ 13.072,00
Loc. Tecnico	2,20	€ 950,00	€ 2.090,00
Cucina	125,86	€ 950,00	€ 119.567,00
Laboratorio 2	14,30	€ 950,00	€ 13.585,00
Disimpegno 5	1,56	€ 950,00	€ 1.482,00
Ripostiglio 1	1,72	€ 950,00	€ 1.634,00
Wc 3	1,76	€ 950,00	€ 1.672,00
Reception	24,93	€ 950,00	€ 23.683,50
Guardaroba	10,84	€ 950,00	€ 10.298,00
Sala Banchetti 2	200,20	€ 950,00	€ 190.190,00
Sala Ballo	98,00	€ 950,00	€ 93.100,00
Disimpegno 7	15,40	€ 950,00	€ 14.630,00
Vano ascensore (predisposizione)	3,84	€ 950,00	€ 3.648,00
Laboratorio 3	32,78	€ 950,00	€ 31.141,00



Disimpegno 6	6,36	€ 950,00	€ 6.042,00
Celle frigorifere	50,87	€ 950,00	€ 48.326,50
Zona lavapiatti	0,00	€ 950,00	€ 0,00
Deposito	0,00	€ 950,00	€ 0,00
Sala Banchetti 3	175,90	€ 950,00	€ 167.105,00
Disimpegno 8	7,12	€ 950,00	€ 6.764,00
Wc 4	9,81	€ 950,00	€ 9.319,50
Wc 5	6,03	€ 950,00	€ 5.728,50
Portico	0,00	€ 950,00	€ 0,00
Box	0,20	€ 950,00	€ 190,00
Area Gazebo	14,48	€ 950,00	€ 13.756,00
Centrale termica	1,35	€ 950,00	€ 1.282,50
Deposito (piano primo)	20,10	€ 950,00	€ 19.095,00
Magazzino (piano primo)	47,26	€ 950,00	€ 44.897,00
Locale sottotetto (piano primo)	2,06	€ 950,00	€ 1.957,00
Locale sottotetto 2 (piano primo)	3,86	€ 950,00	€ 3.667,00
vano scala (piano primo)	8,96	€ 950,00	€ 8.512,00
Locale sottotetto 3 (piano primo)	4,19	€ 950,00	€ 3.980,50
Locale sottotetto 4 (piano primo)	2,57	€ 950,00	€ 2.441,50
Disimpegno 1 (piano primo)	4,44	€ 950,00	€ 4.218,00
Locale tecnico (piano primo)	6,32	€ 950,00	€ 6.004,00
Centrale Termica (piano primo)	6,48	€ 950,00	€ 6.156,00
Locale tecnico (piano secondo)	6,06	€ 950,00	€ 5.757,00
Locale tecnico (piano terzo)	6,42	€ 950,00	€ 6.099,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.228.749,00
Valore corpo	€ 1.228.749,00
Valore Accessori	€ 26.000,00
Valore complessivo intero	€ 1.254.749,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.254.749,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1] con annesso corte comune, con annesso magazzino	1.293,38	€ 1.254.711,00	€ 1.254.711,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 15%, per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 188.206,65

-Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale rideterminate come di seguito espresse: € 25.000,00

- Spese catastali invariate nella misura di € 6.000,00

- Spese urbanistiche/edilizie nella misura di € 19.000,00
 Di cui 15.000,00 quali spese tecniche di regolarizzazione ulteriori difformità presenti ed indicate in perizia di stima, 4.000,00 quale percentuale di incidenza del 20% sulla presumibile non definizione dei condoni ancora pendenti

-Spese di esecuzione dei ripristini di cui al sopracitato punto *b* € 56.000,00

-Spese di esecuzione dei ripristini di cui al sopracitato punto *c* € 15.000,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 970.504,35

L'Esperto alla stima
Ing. Andrea Albani

