

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **43/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c. 5 luglio 2023 ore 13,00  
(già 26-04-2023)

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
-LOTTO UNICO-**

Esperto alla stima: **GEOMETRA PATRIZIO PETRUCCI**

Codice fiscale: PTRPRZ66C17B627B

Partita IVA: 00779000579

Studio in: Via Biancifiori 41 - 02100 RIETI

Telefono: 0746204945

Fax: 0746204945

Email: petruccip66@gmail.com



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Della Chimica 6/C-6/D - Via Fornaro Snc - Frazione Vazia, (Zona Nucleo Industriale) - Rieti (RI) - 02100

#### LOTTO UNICO

**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]  
**(DA ADEGUARE A D7)**

**foglio VA/24, particella 858, subalterno 1**, scheda catastale presente, indirizzo In catasto Via della Chimica snc (di fatto Via della Chimica 6/c-6/d), piano T-1, comune RIETI, categoria D/8, rendita € 9552,40; (capannone e area di pertinenza asfaltata; tra coperto e scoperto mq 3.180)

**Categoria:** Area urbana di mq 3085 [F1]

**foglio VA/24, particella 857**, scheda catastale presente, indirizzo Via Fornaro snc, piano T, comune RIETI, categoria F/1, consistenza mq 3085

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Della Chimica 6/C-6/D - Via Fornaro Snc - Frazione Vazia, (Zona Nucleo Industriale) - Rieti (RI) - 02100

#### LOTTO UNICO

##### Possesto:

Quanto alla particella **n. 858 sub 1** (capannone e area di pertinenza asfaltata; tra coperto e scoperto mq 3.180) : è occupata dalle merci invendute appartenenti al Fallimento della soc. ex conduttrice.

Quanto alla particella n. **857** (area urbana di mq 3085) puo considerarsi immediatamente libera ai fini della vendita.

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

**Bene:** Via Della Chimica 6/C-6/D - Via Fornaro Snc - Frazione Vazia, (Zona Nucleo Industriale) - Rieti (RI) - 02100

#### LOTTO UNICO

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Della Chimica 6/C-6/D - Via Fornaro Snc - Frazione Vazia, (Zona Nucleo Industriale) - Rieti (RI) - 02100

#### LOTTO UNICO



**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Della Chimica 6/C-6/D - Via Fornaro Snc - Frazione Vazia, (Zona Nucleo Industriale) - Rieti (RI) - 02100

**LOTTO UNICO**

Comproprietari: nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Della Chimica 6/C-6/D - Via Fornaro Snc - Frazione Vazia, (Zona Nucleo Industriale) - Rieti (RI) - 02100

**LOTTO UNICO**

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Della Chimica 6/C-6/D - Via Fornaro Snc - Frazione Vazia, (Zona Nucleo Industriale) - Rieti (RI) - 02100

**LOTTO UNICO**

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Della Chimica 6/C-6/D - Via Fornaro Snc - Frazione Vazia, (Zona Nucleo Industriale) - Rieti (RI) - 02100

**LOTTO UNICO**

**Valore complessivo intero:** € 763.459,22



Beni in **Rieti (RI)**  
Località/Frazione **Frazione Vazia, (Zona Nucleo Industriale)**  
Via Della Chimica 6/c-6/d - Via Fornaro Snc

## LOTTO UNICO

**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:

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] e Area urbana di mq 3085 [F1] siti in Frazione Vazia, (Zona Nucleo Industriale), rispettiv. Via Della Chimica 6/c-6/d – Via Fornaro Snc**

Note: Il compendio oggetto di stima è costituito da un capannone prefabbricato di forma rettangolare, completamente indipendente, ricadente in zona industriale D del P.R.G., sottozona D1, normato dalle NTA del Piano Regolatore Consortile redatto dal Consorzio per lo Sviluppo Industriale della provincia di Rieti. Di relativa recente costruzione (2008-2011), dispone di ampia corte pertinenziale esclusiva interamente pavimentata in asfalto e quasi interamente recintata con muro in c.a. e pannelli in ferro zincato, di superficie di circa 2.100 mq, con accesso indipendente pedonale da Via delle Chimica n. 6/c e con accesso indipendente carrabile da Via delle Chimica 6/d (questo compendio è rappresentato catastalmente dalla particella del catasto fabbricati n. 858 sub 1 del foglio VA/24. Tra coperto e scoperto la particella n. 858 al catasto terreni (ente urbano) consta di mq 3.180. Le condizioni generali sono buone.

Pertinenza ulteriore, soprattutto da un punto di vista urbanistico, è anche la particella del catasto fabbricati n. 857 del foglio VA/24, catastalmente una area urbana di mq 3.085, avente accesso separato da Via Fornaro, opposto a quelli da via della Chimica.

Il capannone si compone di:

- Locali industriali al piano terra, della superficie di mq netti 1004 mq circa, all'interno dei quali risultano realizzate tramezzature interne da normalizzare tramite cila a sanatoria (come da richiesta del comune prot. Gen. 37418 del 21/08/2013)
- locali industriali di mq netti 153 circa al piano primo (soppalcato)
- locali ufficio, spogliatoio, bagni e antibagni, al piano primo, di mq netti 35,00 circa
- bagno e antibagno al piano terra di mq netti 7 circa
- vano scala/ascensore di mq 15,00 circa

Questa descrizione ricalca quanto risulta nei grafici adoperati per il conseguimento del titolo edilizio P.d.C. n. 1452 del 2011 che è l'ultimo rilasciato alla soc. costruttrice e proprietaria.

Non si è proceduto alla formazione di due Lotti, sebbene inizialmente questa era l'orientamento, in quanto attraverso l'accesso agli atti, si è potuto comprendere che per la costruzione del capannone industriale fu sottoposta a suo vincolo pertinenziale anche l'area oggi identificata dalla particella n. 857 del foglio VA/24.

Questo in virtù del fatto che il lotto urbanistico assegnato dall'Ente Consorzio alla Soc. [REDACTED] era costituito dall'intera area di mq 6265 (già particelle 637-639-641 del foglio 24 di Rieti, sezione Vazia).

Il frazionamento catastale effettuato in fase di accatastamento, pertanto non può essere considerato anche un frazionamento di un lotto urbanistico per fare il quale va richiesta apposita autorizzazione all'Ente Consorzio.

Sebbene per la costruzione del capannone fosse stata sufficiente anche l'area oggi costituita dalla superficie della particella n. 858 del catasto terreni (che consta di mq



3.180, e che quindi rispetta innanzitutto il lotto minimo di 2.000 mq, ed anche i restanti indici) la assegnazione fatta dall'Ente Consorzio non riguardava due lotti ma uno solo, costituito dalle particelle n. 837-839-841 del foglio VA/24 di mq 6265 e non può la Procedura Esecutiva, per propria iniziativa, procedere al suo frazionamento urbanistico, sebbene esista già quello catastale.

Il CTU ritiene pertanto che solo successivamente alla vendita, previa tutte le verifiche progettuali necessarie, l'aggiudicatario potrà presentare una richiesta di suddivisione del lotto acquistato in due lotti, in modo che il Consorzio possa, se ne ricorrono tutti i presupposti, come sembra, assegnarli separatamente.

Il CTU può dire comunque che, sebbene in maniera sommaria, ha potuto verificare che la richiesta in parola, potrebbe avere buon esito.

Non da ultimo, la zona è sottoposta a vincolo di cui al D.Lgs 42/2004 (già legge 1497/1939) posto con D.M. 15-7-1953, e fu pertanto richiesta la necessaria autorizzazione paesaggistica; tra i vari obblighi progettuali esisteva anche quello del rispetto dell'indice di piantumazione, che prevedeva la messa in opera di 27 piante di alto fusto tipo *platanus orientalis* *populus alba* *catalpa bignonioides*.

La presenza di tali piante non è stata riscontrata in fase di sopralluogo.

Il progetto prevedeva che le piante andavano in parte ubicate all'interno della corte oggi pertinenza del fabbricato n. 858, ma nella maggior parte all'interno della corte oggi distinta con la particella n. 857.

Quasi tutte quelle previste all'interno della corte della particella n. 858 erano previste in prossimità del confine con le particelle limitrofe n. 838-964 di altri proprietari.

Ad avviso del CTU il ripristino delle 27 piante, (che si presume si siano seccate) potrà avvenire solo ed esclusivamente all'interno della particella n. 857, stante che le alberature di alto fusto non potrebbero per molteplici ragioni essere messe a dimora nella corte della particella n. 858.

Soprattutto perché non potrebbero essere poste a confine a distanza inferiore a mt 3 dal confine ai sensi dell'art 892 c.c., e se poste a mt 3 e dal confine impedirebbero il comodo transito degli autoveicoli, ricadendo praticamente nel mezzo delle corsie di manovra.

#### **Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari: nessun comproprietario.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

##### **Intestazione:**

**-foglio VA/24, particella 858, subalterno 1**, scheda catastale presente, indirizzo In catasto Via della Chimica snc (di fatto Via della Cimica 6/c-6/d), piano T-1, comune RIETI, categoria D/8, rendita € 9552,40

**-foglio VA/24, particella 857**, scheda catastale presente, indirizzo Via Fornaro snc, piano T, comune RIETI, categoria F/1, consistenza 3085

##### **Derivante da:**

##### **Nell'ultimo ventennio al catasto fabbricati risultano le seguenti variazioni catastali :**

-variazione nel classamento del 17/02/2014 pratica n. RI0021011 in atti dal 17/02/2014, variazione di classamento (n. 7269.1/2014)

-variazione della destinazione del 17/05/2013 pratica n. RI0046546 in atti dal 17/05/2013 attività commerciale-attività industriale (n. 7081.1/2013)

*Con questa variazione, la particella n. 858 sub 1 va a sostituire il n. intero n. 858, e la particella n. 858 sub 1 identifica tutto il fabbricato da cielo a terra e tutta la corte di pertinenza (in quanto non esistono altri subalterni della particella n. 858)*

-variazione nel classamento del 01/03/2013 pratica n. RI0017682 in atti dal 01/03/2013 variazione di classamento (n. 2040.1/2013)

-variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 22/08/2012 pratica n. RI0122359 in atti dal 22/08/2012 diversa distribuzione degli spazi interni (n. 7619.1/2012)

-variazione nel classamento del 01/02/2012 pratica n. RI0015706 in atti dal 01/02/2012

-variazione di classamento (n. 948.1/2012)



-variazione in tipologia "altre" del 03/02/2011 pratica n. RI0016909 in atti dal 03/02/2011 fus-fraz-edificaz. su area urbana (n. 858.1/2011);

queste variazioni catastali sono relative al periodo nel quale l'immobile è di proprietà della [REDACTED]

-frazionamento del 12/07/2006 pratica n. RI0059335 in atti dal 12/07/2006 frazionamento per trasferimento di diritti (n. 3724.1/2006), per mezzo della quale viene creata la particella n. 837, area urbana categ. F/1, di 6.155 mq (particella derivata dalla n. 742)

questa variazione catastale è relativa al periodo nel quale l'immobile è di proprietà della [REDACTED]

-variazione del 09/02/2000 in atti dal 09/02/2000 ampl. frz. cmb. r.m. coll.c.t. (n. C00143.1/2000), per mezzo della quale viene creata al catasto urbano la particella n. 742, (area urbana categ. F/1, di mq 12.705).

questa variazione catastale è relativa al periodo nel quale l'immobile è di proprietà della [REDACTED]

**Nell'ultimo ventennio al catasto terreni risultano le seguenti variazioni catastali:**

-Tipo Mappale del 01/02/2011 Pratica n. RI0015375 in atti dal 01/02/2011 presentato il 01/02/2011 (n. 15375.2/2011), per mezzo del quale vengono accorpate le particelle n. 837 (derivata dalla n. 742), n. 839 (derivata dalla n. 710) e n. 841 (derivata dalla n. 712), dando luogo all'ente urbano n. 858 di mq complessivi 3.180 e all'ente urbano n. 857 di mq 3.085

-frazionamento del 01/02/2011 pratica n. RI0015375 in atti dal 01/02/2011 presentato il 01/02/2011 (n. 15375.1/2011) per mezzo del quale la particella n. 837, di mq 6155 viene suddivisa nelle 858 (ente urbano di mq 3.180) e 857 (ente urbano di mq 3.085)

queste variazioni catastali sono relative al periodo nel quale l'immobile è di proprietà della [REDACTED]

-frazionamento del 07/07/2006 pratica n. RI0057960 in atti dal 07/07/2006 (n. 57960.1/2006) per mezzo del quale dalla particella n. 742 di mq 12.705 (ente urbano) viene staccata la particella n. 837(ente urbano di mq 6.155)

questa variazione catastale è relativa al periodo nel quale l'immobile è di proprietà della [REDACTED]

-tipo mappale e di frazionamento del 02/02/2000 in atti dal 03/02/2000 (n. 325.1/2000)

questa variazione catastale è relativa al periodo nel quale l'immobile è di proprietà della [REDACTED] ed è quella che ha generala particella n. 742.

**Confini:** L'insieme di fabbricato e corti di pertinenza confina:

-a sud con Via della Chimica

-a est con la particelle n. 843-855-10-86-146 del foglio 24 di Rieti sezione Vazia

-a nord con Via Fornaro

-a ovest con la particella n. 838-954-836 foglio 24 di Rieti sezione Vazia

**Conformità catastale:**

Per ciò che riguarda la particella n. 858 sub 1 (capannone e area di pertinenza asfaltata) sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni, rispetto sia alla planimetria catastale in atti sia rispetto ai disegni di cui al P.D.C. ultimo presentato n. 1452 del 2011. Maggiori dimensioni della scala interna in cemento armato gettato in opera rispetto sia alla planimetria catastale in atti sia rispetto ai disegni di cui al P.D.C. in parola. Categoria catastale (D/8) incoerente con quella prevista in Zona Industriale di P.R.G. Presenza nei disegni della rappresentazione di 2 pilastri al piano primo, non realizzati. Il fabbricato è stato realizzato difatti in una Zona Industriale Sottozona D1 del P.R.G. e del Piano Regolatore Consortile. La categoria compatibile risulta la D/7.

Regularizzabili mediante: Pratica Docfa

Descrizione delle opere da sanare:

Diversa distribuzione degli spazi interni e cambio della categoria catastale da D/8 a D/7.

Essendo venuta meno la presenza della attività commerciale che ha determinato, su richiesta dell'ufficio del catasto di Rieti, a seguito di sopralluogo, la variazione della categoria va ripristinata in categ. D/7 (così come fu fatto con il primo accatastamento)



coerentemente con quanto prevedono i titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Consorzio per Lo Sviluppo Industriale della Provincia di Rieti e dal Comune di Rieti.

Pratica catastale docfa e aggiornamento elaborato planimetrico.:

**Oneri Totali** : gli oneri necessari per le regolarizzazioni catastali, urbanistiche ed edilizie, vengono conglobati in un incremento del 2,5%, all'abbattimento minimo, pari al 15% come da disposizioni del G.E., indicato alla ultima pagina della presente perizia, al valore di stima.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale**

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

L'immobile oggetto di stima si trova all'interno del c.d. Nucleo Industriale di Rieti-Cittaducale, con accesso da Via della Chimica e da Via Fornaro, La zona è ben urbanizzata, con viabilità interne al nucleo in buone condizioni, dotata di parcheggi, e di tutti i servizi tecnologici necessari. L'immobile risulta poco distante, circa 1,5 km, dall'imbocco alle principali vie di collegamento esistenti in direzione L'Aquila, Ascoli, Terni, Viterbo, Passo Corese, Roma.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: industriali

Importanti centri limitrofi: Rieti, Cittaducale.

Attrazioni paesaggistiche: Monte Terminillo .

Attrazioni storiche: Centri storici borghi dei paesi limitrofi.

Principali collegamenti pubblici: Collegamenti viari per Terni-Roma-L'Aquila a 4 km

## 3. STATO DI POSSESSO:

In questo momento la particella n. 858 sub 1 (capannone e area di pertinenza asfaltata, particella n. 858 sub 1) è occupato dalle merci invendute appartenenti al Fallimento della soc. ex conduttrice.

La particella n. 857 (area urbana di mq 3085) può considerarsi libera ai fini della vendita.

### Opponibilità ai terzi:

In questo momento capannone e area di pertinenza asfaltata, (particella n. 858 sub 1) è occupato dalle merci invendute appartenenti al Fallimento della soc. ex conduttrice, ma anche da scaffalature metalliche pesanti imbullonate a terra, sia all'interno che all'esterno, dove è presente anche una tettoia in legno in prossimità dell'accesso posto su Via della Chimica, imbullonata a terra; strutture appartenenti al Fallimento e quindi da rimuovere a propria cura e spese.

L'area urbana di mq 3085 (particella 857) può considerarsi libera ai fini della vendita; risultano sul terreno accatastati ponteggi da costruzione, una gru, e altri materiali da costruzione appartenenti alla soc. debitrice.

L'area urbana in parola non era coinvolta nei contratti di locazione tra soc. debitrice locatrice e soc. locataria, attualmente fallita.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

#### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

#### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:



Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: [REDACTED]; Importo ipoteca: € 900.000,00; Importo capitale: € 600.000,00 ; A rogito [REDACTED] PAOLO ANGELINI DI RIETI in data 22/05/2009 rep. 60768/18659; **iscritta a RIETI in data 25/05/2009 ai nn. 5265 r.g. e 1395 r.p.;**

**Note:**

il mutuo venne concesso alla soc. [REDACTED] dalla [REDACTED] [REDACTED], confluita come altri istituti di credito, [REDACTED]

Sono presenti le seguenti annotazioni:

- 1) ANNOTAZIONE presentata il 30/06/2009 Registro particolare n. 560 Registro generale n. 6528 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE
- 2) ANNOTAZIONE presentata il 19/07/2010 Registro particolare n. 1096 Registro generale n. 8957 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE
- 3) ANNOTAZIONE presentata il 26/01/2011 Registro particolare n. 69 Registro generale n. 802 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE
- 4) ANNOTAZIONE presentata il 28/02/2011 Registro particolare n. 189 Registro generale n. 1845 Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO
- 5) ANNOTAZIONE presentata il 28/02/2011 Registro particolare n. 190 Registro generale n. 1846 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI, per mezzo della quale viene **liberata dalla ipoteca la particella n. 857 del foglio VA/24**

L'ipoteca grava le particelle di terreno n. 837-839-841 del fg. 24 di Rieti, sezione Vazia, divenute le attuali 858 sub 1 e 857 del fg. VA/24 del catasto fabbricati. Pertanto l'ipoteca grava solo la particella 858 sub 1

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] A rogito di TRIBUNALE DI RIETI in data 17/03/2022 rep. n. 301 **trascritto a RIETI in data 04/04/2022 ai nn. 2921 r.g. e 2457 r.p.;**

Il pignoramento grava sia la particella 858 sub 1 sia la particella 857 del fg. VA/24 del catasto fabbricati.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento*

Attraverso l'aggiornamento ipotecario e catastale effettuato dal ctu è stato possibile segnalare alla procedura la incompletezza della documentazione art.



567 cpc inizialmente depositata, poi integrata a cura del creditore precedente.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

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

##### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificato.  
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Non specificato.  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non specificato  
Millesimi di proprietà: Non specificato  
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI  
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato  
Attestazione Prestazione Energetica: In corso di redazione da parte dell'Ing. Marini incaricato dalla Custode  
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:** [REDAZIONE] dal 13/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO PAOLO ANGELINI DI RIETI, in data 13/07/2006, ai nn. 58121/16858; trascritto a RIETI, in data 20/06/2006, ai nn. 6608/4271.

Note: con questo atto la società' acquisto' dalla [REDAZIONE] la piena proprietà della particella n. **837 (gia' 742/b)** del foglio VA/24 di Rieti; nella nota di trascrizione l'immobile viene descritto come terreno, censito al catasto fabbricati, via della chimica snc  
In quel momento al catasto terreni la particella n. 837 constava di mq 6155.

**Titolare/Proprietario:** [REDAZIONE] dal 13/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO PAOLO ANGELINI DI RIETI, in data 13/07/2006, ai nn. 58121/16858; trascritto a RIETI, in data 20/06/2006, ai nn. 6609/4272.

Note: con questo atto la società' acquisto' dal Consorzio Per Lo Sviluppo Industriale Della Provincia Di Rieti,  
-la piena proprietà della particella n. **839 (gia' 710/b)** del catasto fabbricati, del foglio VA/24 di Rieti  
-la piena proprietà della particella n. **841 (gia' 712/b)** di mq 35 del catasto terreni del foglio VA/24 di Rieti;  
nella nota di trascrizione l'immobile n. 839 viene descritto come terreno, censito al catasto fabbricati, Via della Chimica snc  
In quel momento la particella n. 839 al catasto terreni constava di mq **75** mentre la particella n. 841 di mq **35**

La particella n. 837 venne suddivisa nei numeri

-857 (di mq **3085**)

-858 (di mq 3070);

a questa ultima furono contestualmente accorpate le particelle 839 di mq 75 e 841 di mq 35, generando l'attuale ente urbano di mq **3180**.



**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 01/03/2000 al 13/07/2006, in forza di atto di incorporazione di società a rogito del Notaio Paolo Angelini di Rieti, in data 01/03/2000 rep. 36803, trascritto a RIETI, in data 09/03/2000 al n. 1045 di formalità del reg. part.  
*Note: con questo atto [REDACTED] incorporò la [REDACTED] e quindi con essa, la piena proprietà della area urbana di mq 12.705, particella n. 742 del foglio VA/24 di Rieti del catasto fabbricati.*

*La particella n. 742 deriva dalla n. 144; detta particella rappresenta una parte del suolo di pertinenza del fabbricato n. 144, cioè dire un suolo sgombro dal corpo di fabbrica oggetto del condono edilizio indicato nell'appresso citato atto del 29/01/1987 rep. 4672 del Notaio Angelini.*

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 24/11/1994 al 13/07/2006, in forza di atto amministrativo portante espropriazione per pubblica utilità, del Prefetto della provincia di Rieti rep. 2631 del 24/11/1994, trascritto a RIETI, in data 11/08/1995 al n. 4872 di formalità del reg. part.

*Note: con questo atto [REDACTED] espropriava alla [REDACTED] particelle di terreno n. 712 di mq 1440 e n. 710 di mq 7050, del foglio VA/24 di Rieti del catasto terreni.*

*Dalle particelle n. 710 e 712 deriveranno le 839 di mq 75 e 841 di mq 35; a loro volta le 710-712 derivano dalla particella n. 144.*

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 29/01/1987 al 01/03/2000, in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Paolo Angelini di Rieti, in data 29/01/1987 rep. 4672, trascritto a RIETI, in data 09/02/1987 al n. 846 di formalità del reg. part.

*Note: con questo atto [REDACTED] acquisto' dal [REDACTED] la piena proprietà delle particelle del catasto terreni n. 144-147 del foglio VA/24 di Rieti (terreni di ha 3.49.10 catastali e ha 3.42.30 reali) e la particella n. 144 del catasto urbano.*

*Nel titolo risulta che il fabbricato fu oggetto di una domanda di rilascio di concessione in ساتورية ai sensi della L. 47 del 28/02/1985, prot. 6 del 30/12/1986 (archivio comunale prot. n. 6 del 02/01/1987) presentata [REDACTED], con oblazione pagata con bollettino postale n. 629 del 30/12/1986 su c.c. 255000, per un importo pari a lire 12.829.000.*

*La superficie del corpo di fabbrica dichiarata è stata di 2.141,97 mq mente l'area pertinenza scoperta di mq 34.808,13 (effettivamente mq 2.141,97+ mq 34.808,13= mq 34230)*

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]/1974 al 29/01/1987, in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Divita di Rieti, in data 01/03/2000 rep. 182, trascritto a RIETI, in data 04/10/1974 al n. 5791 di formalità del reg. part.

*Note: con questo atto [REDACTED] acquistò la piena proprietà delle particelle di terreno seminativo arborato e prato, n. 144-147 del foglio 24 di Rieti, frazione Vazia, loc. Madonna del Passo, per una superficie complessiva pari a ha 3.69.50.*

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### Permesso di costruire n. 835 del 12-05-2008

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione di un opificio ad uso industriale in Rieti, Via della Chimica

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/11/2006 al n. di prot. 16079

### Variante in corso d'opera n. 5383 del 26/01/2009

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Presentazione in data 06/08/2008 al n. di prot. 58633



**Denuncia di Inizio Attività n. prof. 32088 del 24/05/2010**

Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Presentazione in data 24/05/2010 al n. di prot. 32088  
Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 09-09-2010

**Permesso di costruire n. 1452 del 24-01-2011**

Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: Realizzazione di un opificio ad uso industriale in Rieti, Via della Chimica  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 06/10/2010 al n. di prot. 59152  
Rilascio in data 24/01/2011 al n. di prot. 3789

La **agibilità** è stata richiesta in data 04-02-2011 prot. 6406. Decorsi i termini di cui agli artt. 24-25 del D.P.R. 380/2001 ma di fatto non risulta rilasciata dal comune.

**NOTE:** risultano inoltre rilasciate alla soc. ex conduttrice in virtù di contratti di locazione ed oggi fallita, le seguenti:

**Autorizzazione in data 15/09/2010 rilasciata dal settore Servizio Attività Produttive** del Comune di Rieti, per apertura media struttura di vendita pari a mq 254,32.

**NOTE:** risultano altresì presentate a richiesta della medesima soc. ex conduttrice le seguenti:

**S.C.I.A. prof. gen. 9158 del 17/02/2011 presentata dalla [REDACTED]** ai sensi della L. 122/2010 in qualità di soggetto utilizzatore,, per lavori di manutenzione straordinaria per realizzazione di due uffici e di una bussola d'ingresso al piano terra e diversa ubicazione di una vano porta e lieve spostamento di tramezzature in cartongesso al piano primo.

La SCIA fu annullata con dichiarazione prot. 19060 del 06/04/2011 del dirigente del Sett. IV Pianificazione e Gestione Territorio .

La soc. richiedente la SCIA con integrazione documentale in data 21/04/2011 prot. 22224 chiedeva la revoca della dichiarazione di annullamento suddetta prot. 19060 del 06/04/2011.

L'ufficio del comune prendeva atto dei grafici prodotti in data 21/4/2011 prot. 22224, e dichiarava che tale integrazione documentale con validità 21/04/2011, unita alla documentazione in atti del 17/2/2011 prot. 9158, quale procedura ai sensi del DPR 380/2001 art. 6 comma 2 lettera a comma 3 e comma 4, e con gli obblighi di cui al comma 5, relativa ad opere dell'art. 3 comma 1 lett. b stesso DPR.

Il dirigente dell'ufficio Urbanistica del Comune di Rieti con prot. gen. 24688 del 05/05/2011: premesso che la procedura fu annullata con dichiarazione prot. 19060 del 06/04/2011 e rilevato che con integrazione documentale in data 21/04/2011 prot. 22224 veniva chiesta la revoca della dichiarazione di annullamento, suddetta (prot. 19060 del 06/04/2011), tutto considerato l'Ufficio prendeva atto dei grafici prodotti in data 21/4/2011 prot. 22224, dichiarava che tale integrazione documentale con validità 21/04/2011, unita alla documentazione in atti del 17/2/2011 prot. 9158, quale procedura ai sensi del DPR 380/2001 art. 6 comma 2 lettera a comma 3 e comma 4, e con gli obblighi di cui al comma 5, relativa ad opere dell'art. 3 comma 1 lett. b stesso DPR.

Il dirigente dell'ufficio Urbanistica del Comune di Rieti con prot. gen. 24688 del 05/05/2011 Premesso che la procedura fu annullata con dichiarazione prot. 19060 del 06/04/2011 e rilevato che con integrazione documentale in data 21/04/2011 prot. 22224 veniva chiesta la revoca della dichiarazione di annullamento, suddetta (prot. 19060 del 06/04/2011), tutto considerato l'Ufficio prendeva atto dei grafici prodotti in data 21/4/2011 prot. 22224,



dichiarava che tale integrazione documentale con validità 21/04/2011, unita alla documentazione in atti del 17/2/2011 prot. 9158, quale procedura ai sensi del DPR 380/2001 art. 6 comma 2 lettera a comma 3 e comma 4, e con gli obblighi di cui al comma 5, relativa ad opere dell'art. 3 comma 1 lett. b stesso DPR.

Il dirigente avvertiva nel provvedimento in parola che contro di esso poteva essere proposto ricorso entro 60 giorni dalla data del suo ricevimento al TAR dei Roma ed entro 120 giorni al Presidente della Repubblica.

Sostanzialmente, l'Ufficio tecnico, entrava nel merito della SCIA in quanto ravvisava una intenzione di porre in essere un cambio della destinazione d'uso da un punto di vista urbanistico, da industriale a commerciale, in virtù del fatto che in catasto, era già avvenuta una variazione catastale, con cambio della categoria catastale da D/7 a D/8.

Successivamente alla data del 05/05/2011 non sono state reperite nel corso dell'accesso agli atti, ulteriori missive tra le parti.

**S.C.I.A. prot. gen. n. 8808 del 25/02/2013, presentata dalla [REDACTED],** in qualità di affittuario, per lavori di manutenzione straordinaria art. 3 comma 1 lett. d,c DPR 380/2001 e succ. i e m.

In merito a tale pratica edilizia, il Comune di Rieti comunicava la sospensione con prot. 10820 del 11/03/2013 in quanto le opere rientravano nell'art. 6 del DPR 380/2001, cioè a dire come attività edilizia libera, e che mentre nella richiesta di agibilità prot. 6406 del 04/02/2011 risultava una categoria D/7 (fabbricato ad uso industriale), dalla visura catastale allegata alla SCIA oggetto di sospensione, risulta una categoria D/8 (fabbricato ad uso commerciale).

Attraverso l'accesso agli atti inoltre, è stato constatato che con prot. 10821 del 11/03/2022 l'Ufficio Urbanistica chiedeva al Capo della Polizia Municipale una verifica della attività svolta all'interno del capannone.

A seguito di un sopralluogo in cantiere edile effettuato dal Comando di Polizia Municipale del Comune di Rieti, in data 13/03/2013, riscontrava la avvenuta realizzazione della parete tagliafuoco oggetto di SCIA, precisando anche che esisteva una attività sia di vendita al dettaglio che di vendita all'ingrosso.

La direzione lavori con lettera prot. gen. 12574 del 20/03/2013 comunicava che la SCIA fu presentata al solo fine di procedere alla realizzazione di una porta tagliafuoco richiesta esclusivamente dal Comando dei Vigili del Fuoco di Rieti, e che non riguardava il cambio della destinazione d'uso, così come ipotizzato dal IV Settore Urbanistica del Comune di Rieti precisando anche che il cambio della categoria catastale da D/7 a D/8 fu effettuato a seguito d'ufficio a seguito di sopralluogo fatto dalla Agenzia del Territorio, che attribuì la categoria e rendita più redditizia.

Con prot. gen. 22193 del 22/05/2013 la D.d.L. chiedeva la revoca della sospensione della SCIA, producendo una certificazione catastale datata 20/05/2013 dalla quale si evinceva il ripristino della categoria catastale in D/7 ed un nuovo elaborato grafico

Infine con prot. gen. 37418 del 21/08/2013 l'ufficio urbanistica comunicava che il Comando dei Vigili Urbani aveva riscontrata la esecuzione di una parete tagliafuoco in cartongesso, prevista dalla SCIA in oggetto, e che questa andava regolarizzata tramite opere inquadabili nell'art. 6 comma 2 lette. E-bis del DPR 380/2001 come attività edilizia libera, pagando la relativa sanzione prevista dall'art. 6 comma 7 del DPR in parola.

Da ultimo l'Ufficio Attività Produttive del Comune di Rieti con prot. 44117 del 01/10/2013 chiedeva al Dirigente dell'Ufficio Urbanistica in merito allo stato di avanzamento della pratica.



Successivamente nessuna altra missiva interna o di parte, o pratica CILA risultano presentate in comune, in base all'accesso agli atti effettuato dal CTU il 16/01/2023 ed ulteriore controllo successivo.

## 7.1 Conformità edilizia:

### **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] (\*)**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità (accesso agli atti al comune del 16/01/2023):  
 1)-nel progetto originario (P.d.C. 835 del 12-05-2008), le dimensioni esterne del capannone erano 22,00 x 49,60; questo progetto sembrava dall'esame degli atti di causa l'unico adoperato per l'ottenimento del parere dell'ente competente ex Genio Civile di Rieti, per ciò che riguarda il vincolo sismico (le dimensioni esterne divennero con la variante in corso d'opera n. 5383 del 26/01/2009 di 21,22 x 50,88);

2)-nei disegni architettonici esaminati in comune vi risulta una modesta maggiore dimensione della larghezza dei gradini della scala interna a tre rampe con struttura in c.a. gettato in opera che nei disegni architettonici risulta larga circa 1.20 mt mentre di fatto è stata realizzata per una larghezza di mt 1.45 circa;

3)- nei grafici architettonici consultati in comune, e anche nella planimetria catastale, nella rappresentazione del piano primo, compare la "prosecuzione" di 2 pilastri in c.a., nella parte centrale della zona soppalcata che costituisce il piano primo, la cui presenza sul posto non è stata riscontrata;

Tutto quanto indicato ai punti 2-3 trova generalmente una sua logica spiegazione nel fatto che la base costituita dal c.d. architettonico (grafici redatti dal progettista) sono solo una indicazione per lo strutturista (che redige i grafici strutturali.)

Nel primo il progettista ipotizza la posizione e le dimensioni di pilastri, travi, scale, fondamenta, che lo strutturista poi dimensiona in base ai propri calcoli, fino a ridurne o aumentarne le dimensioni, o addirittura come nel caso dei due pilastri di cui al punto 3, a non far realizzare.

Di questi aspetti si potrà tenere conto tuttavia nelle future rappresentazioni grafiche (assenza della sagoma di 2 dei pilastri al piano primo, diversa dimensione dei gradini della scala interna); la loro rappresentazione grafica, pertanto a giudizio del ctu, è dovuta ad un refuso trasportato di volta in volta nei vari disegni architettonici adoperati per le pratiche edilizie in questa perizia menzionate.

In particolare per ciò che riguarda la prosecuzione dei due pilastri di cui al punto 3 si desume che non avesse senso farli arrivare fino alla copertura (si precisa che trattasi di pilastri prefabbricati, quindi fatti in fabbrica e trasportati in sito), stante che la copertura della parte soppalcata è la stessa che costituisce la copertura dell'intero fabbricato, costituita da travature prefabbricate che poggiano sui pilastri posti lungo i lati lunghi del capannone; quindi la loro prosecuzione sarebbe stata del tutto inservibile dal momento che non dovevano sorreggere, proseguendo oltre il solaio del soppalco, alcun ché, neppure un eventuale controsoffitto, (che difatti al piano primo, nella parte soppalcata, non c'è ed il solaio soprastante è costituito unicamente dalle travature prefabbricate, a vista, della copertura).

Ad ogni buon fine è stata richiesta al Genio Civile di Rieti una copia degli elaborati ivi depositati, con pec in data 11/02/2023, alla quale il personale ha risposto con mail in data 08/02/2023 riferendo che la pratica sarebbe stata messa a disposizione non appena i fascicoli saranno disponibili.

Difatti con pec in data 16/02/2023 giungeva dal Genio Civile al sottoscritto la documentazione relativa al manufatto, dalla quale si poteva constatare:

-che dalla la documentazione depositata al Genio Civile (n. Pos. 08977 del 30/06/2008), le dimensioni esterne del capannone che fu oggetto dell'esame e del rilascio del parere del Genio Civile di Rieti fu proprio quelle che aveva le dimensioni planimetriche (21.22 x 50,88), cioè a dire quella della variante al P.D.C. 835 del 12/05/2008.

- che la disamina dei disegni strutturali di cui alla sopra citata pos. 08977/2008, ha dato conferma che nel realizzare la scala interna sono stati seguite le misure presenti nei disegni strutturali;

-che lo strutturista nella pianta denominata "pianta del solaio intermedio - scala 1/100", non disegnava, e di fatto interrompeva, la prosecuzione dei 2 pilastri oltre l'estradosso del



soffitto del piano primo.

4)- all'interno del capannone esiste una diversa distribuzione degli spazi interni, rispetto sia alla planimetria catastale in atti sia rispetto ai disegni di cui al P.D.C. 1452 del 24/01/2011 sia rispetto all'elaborato grafico prodotto al Genio Civile.

Queste difformità sembrerebbero comunque conformi, alle norme degli strumenti urbanistici del comune di Rieti e dell'Ente Consorzio, sia vigenti al momento della costruzione sia di adesso e quindi si ritiene siano regolarizzabili mediante: CILA a sanatoria, così come del resto indicato in una comunicazione del Comune di Rieti prot. prot. gen. 37418 del 21/08/2013 richiamata al punto "7-Pratiche edilizie" della presente relazione.

5)- la attuale categoria catastale (D/8) è incoerente con quella di un fabbricato industriale, realizzato in una Zona Industriale Sottozona D1 del P.R.G. e del Piano Regolatore Consortile.

**(\* La categoria più compatibile risulta la D/7; la categoria D/8 dagli atti esaminati in comune risulta che fu attribuita dal catasto a seguito di sopralluogo.**

Descrizione delle opere da sanare: quelle qui pocanzi descritte  
CILA a sanatoria

**Oneri Totali** : gli oneri necessari per le regolarizzazioni catastali, urbanistiche ed edilizie, vengono conglobati in un incremento del 2,5%, all'abbattimento minimo, pari al 15% come da disposizioni del G.E., indicato alla ultima pagina della presente perizia, al valore di stima.  
Note: Salvo migliori calcoli che potranno essere fatti dagli enti interessati al momento dell'inoltro delle pratiche edilizie e delle relative istruttorie.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;**

## 7.2 Conformità urbanistica:

**frazione: FRAZIONE VAZIA, (ZONA NUCLEO INDUSTRIALE), VIA DELLA CHIMICA 6/c-6/d - VIA FORNARO snc**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale del Comune di Rieti e Piano Regolatore Consortile e relativa Variante del 2017-2019.
In forza della delibera:	Piano Regolatore Generale del Comune di Rieti (D.G.R. Lazio n. 347 del 13/07/2012) - Variante al Piano Regolatore Consortile adottata dall'Assemblea Generale del Consorzio con Del. n. 4 del 11/09/2017 approvata con Del. Del Consiglio Regionale del Lazio n. 10 del 13/11/2019 Pubblicata sul Supplemento Ordinario n. 2 del BUR Lazio n. 102 del 19/12/2019.
Zona omogenea:	Sottozona D1 - Piano Regolatore Consortile del Nucleo Industriale Rieti - Cittaducale
Norme tecniche di attuazione:	1) Superficie minima di intervento: $S_m \geq 2.000,00$ mq 2) Rapporto di copertura Q 50 % 3) Altezza Massima H 15,50 ml 4) Indice di Utilizzazione Fondiaria $U_f$ 0,70 mc/mq 5) Distanza dai fabbricati $D_f$ 10 ml 6) Distanza dai confini $D_c$ 5 ml 7) Distanza dalle strade $D_s$ 10 ml 8) indice di piantumazione $I_p$ 5 si intende il numero di piante di alto fusto che devono essere poste a dimora per ogni 1000 di area fondiaria detratta la superficie coperta dell'edificio 9) Parcheggio stanziale P 0,10 mq/mc



	10) Parcheggio di relazione Pr 0,20 mq/mq
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	<i>Assegnazione di area ed autorizzazione all'insediamento di una attività di magazzini e deposito fabbricazione di prodotti in calcestruzzo per l'edilizia, profilatura mediante formatura e piegatura a freddo, alla Soc. Colapicchioni Costruzioni s.r.l.</i>
Estremi delle convenzioni:	<i>Provvedimento Presidenziale n. 03/06 del 24/02/2006 a parziale modifica dell'atto deliberativo n. 18/CGC/98 alla Colapicchioni Costruzioni s.r.l.</i>
Obblighi derivanti:	<i>Provvedimento Presidenziale n. 03/06 del 24/02/2006 a parziale modifica dell'atto deliberativo n. 18/CGC/98 alla Colapicchioni Costruzioni s.r.l. Prima di un nuovo insediamento industriale va dichiarata presso l'Ente Consorzio il genere di attività industriale che si intende insediare.</i>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Obbligo di esercitare le attività previste dalla variante alle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Consortile, con riferimento all'art 16 <b>(si allegano N.T.A.)</b>
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	No
Note:	Non risulta adempiuto quanto dovuto per il rispetto dell'indice di piantumazione. Non risultano messe in opera 27 alberature di alto fusto di cui alle previsioni di progetto.

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancato rispetto dell'indice di piantumazione.

Regolarizzabili mediante: PdC o SCIA a alternativa se consentito dalle norme.

Descrizione delle opere da sanare: Messa in opera delle 27 piante previste ed oggi non esistenti per adeguamento all'indice Ip, di cui alle norme tecniche di attuazione, art. 4.

**Oneri Totali** : gli oneri necessari per le regolarizzazioni catastali, urbanistiche ed edilizie, vengono conglobati in un incremento del 2,5%, all'abbattimento minimo, pari al 15% come da disposizioni del G.E., indicato alla ultima pagina della presente perizia, al valore di stima.

Note: Salvo migliori calcoli che potranno essere fatti dagli enti interessati al momento dell'inoltro delle pratiche edilizie.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Da un punto di vista urbanistico si rileva la assenza sull'intera area di pertinenza, costituita dalla corte graffiata alla particella 858 e dalla particella 857, delle 27 piante previste dall'indice di piantumazione "Ip" di cui all'art. 4 delle NTA del Piano Regolatore Consortile.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica;**

Si ritiene di avere rese edotte le parti coinvolte nella presente procedura esecutiva e resi edotti coloro che saranno interessati all'acquisto degli immobili oggetto di perizia e di stima, nella maniera piu' esaustiva possibile, della situazione oggi conosciuta dal CTU in base alla disamina della voluminosa documentazione a seguito dell'accesso agli atti presso il comune di Rieti. Si ritiene soprattutto di avere adeguatamente informato gli interessati all'acquisto delle eventuali problematiche che potrebbero nascere in una successiva vendita ordinaria, rispetto a quella oggetto della presente procedura esecutiva.

Descrizione:

**Particella n. 858 sub 1 fg. VA/24:**

Trattasi di capannone costruito in Zona Industriale D1 di Piano Regolatore Consortile, in elementi prefabbricati in c.a. costituito da intelaiatura di pilastri e travi di piano e di copertura in elementi prefabbricati, e con pannelli prefabbricati di tamponamento, forniti dalla ditta Baraclit, per un uso industriale, con ampio locale al piano terra avente altezza variabile, con uffici e 3 bagni (uno al piano terra anche per persone diversamente abili, e due al piano primo; i bagni sono dotati di tutti i sanitari necessari e sono interamente rivestiti alle pareti interne in piastrelle di ceramica).

I locali uffici e bagni sono dotati di finestre in alluminio con doppio vetro. Il capannone, avente una altezza interna utile (sebbene variabile per via del tipo di travi prefabbricate che sono inarcate) di circa 8,20 mt, presenta nelle 4 pareti esterne una finestratura continua che consente una buona illuminazione diurna oltre che il ricambio d'aria.

L'Area esterna può essere adibita a parcheggi per un numero considerevole di autovetture e/o mezzi pesanti; sono possibili ampi spazi di manovra.

La considerevole superficie di circa 2100 mq ha consentito la installazione di scaffalature metalliche pesanti (appartenenti alla società locataria fallita) per uno stoccaggio eventuale, anche esterno di materiali. (Tali scaffalature sono di proprietà del fallimento).

Gli spazi laterali consentono anche a mezzi di grosse dimensioni come autoarticolati di poter fare l'intero giro dello stabile, per il carico e scarico merci; il capannone presenta aperture sull'esterno per il carico e scarico merci.

La copertura è in elementi in cemento armato portanti con cupolini translucidi in plexiglas forniti dalla ditta Baraclit, così come il resto delle strutture prefabbricate.

**Particella n. 857 fg. VA/24**



Trattasi di area recintata con muro in c.a. con ingresso sia carrabile sia pedonale da Via Fornaro; è un terreno allo stato incolto con vegetazione spontanea, con soprastante materiale per impalcature, una gru, e quant'altro si osserva dalla documentazione fotografica).

### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 2008-2011

ha un'altezza utile interna di circa m. 8.20; la parte adibita ad uffici è suddivisa da solaio

Il fabbricato (858 sub 1) è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile:

L'insieme di fabbricato e area di pertinenza asfaltata e recintata (particella n. 858/1) si presentano in buone condizioni generali.

La area urbana (particella n. 857) si presenta come un terreno incolto con vegetazione spontanea, recintata, con accesso carrabile indipendente da Via Fornaro.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Fondazioni Plinti isolati in c.a. confezionato fuori opera collegati da cordoli in c.a.

Strutture verticali materiale: pilastri in **c.a. prefabbricato** condizioni: **buone**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **scorrevole** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **buone**  
Riferito limitatamente a: riguarda la particella 858 sub 1 (accesso carrabile Via della Chimica)

Cancello tipologia: **anta singola a battente** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **buone**  
Riferito limitatamente a: riguarda la particella 858 sub 1 (accesso pedonale Via della Chimica)

Cancello tipologia: **scorrevole il carrabile e ad anta a battente il pedonale**; materiale: **acciaio** apertura: **manuale** condizioni: **sufficienti**;  
Riferito limitatamente a: riguarda la particella 857 (accesso carrabile Via Fornaro)

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**



Copertura	materiale: <b>travi in c.a.v. precompresso</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: La copertura è in elementi in cemento armato portanti con cupolini traslucidi in plexiglas forniti dalla ditta Baraclit
Pareti esterne	Pannelli orizzontali e verticali in c.a. confezionato fuori opera, ancorati alle strutture verticali, condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Le pareti esterne sono costituite da pannelli prefabbricati forniti dalla ditta di cui sopra.
Pavim. Esterna	materiale: <b>asfalto</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Il tipo di pavimentazione esterna in asfalto è riferita alla corte della particella 858; nella 857 e
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> tale tipo di finitura è presente nella porzione al piano terra che nella planimetria catastale in atti risulta identificata con "zona industriale" e nella scala, e nei bagni  materiale: <b>cemento industriale</b> condizioni: <b>buone</b> tale tipo di finitura è presente nella porzione di piano terra che nella planimetria catastale in atti adibita a "magazzino"  <b>materiale : piastrelle di gres porcellanato</b> condizioni: <b>buone</b> tale tipo di finitura è presente nei locali uffici al piano primo
Plafoni	condizioni: <b>buone</b> Costituito da elementi prefabbricati in cemento armato, a vista; la parte soppalcata, sotto, presenta un controsoffitto in cartongesso, condizione : <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianto di riscaldam	Ventilconvettori a parete, condizioni: <b>buone</b>
Impianto idro-sanitario	condizioni: buone
Impianto elettrico	condizioni: buone

**Impianti (conformità e certificazioni);**

le conformità e le certificazioni sono state allegate alla richiesta di agibilità depositata il 04/02/2011, e sono state rilasciate dalle ditte installatrici "Reatina Riscaldamenti snc" Via P.E Salvatori 16 Rieti p.iva 00797510575 e "La Elettroidraulica srl", Via Pietro Nenni 10 Assisi p.iva 00749500542



**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2008-2011
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Costituito da ventilconvettori a parete. (In attesa di deposito APE)
Epoca di realizzazione/adequamento	2008-2011

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

In base all'indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$  attuale pari a 0,70 mq/mq (aumentato rispetto a quello vigente al momento della costruzione tra il 2008 e il 2011 che era pari a 0,60/mq/mq) è stata sommariamente verificata la possibilità di ampliare o edificare, ulteriore metratura e cubatura all'interno del lotto urbanistico omogeneo di mq 6.265 ricadente in Zona Industriale di P.R.G. Sottozona D1. Essendo stato sfruttato l' $U_f$  in minima parte, cioè a dire per circa 1307 mq su  $(6265 \times 0,70) = 4.385,50$  possibili, ne restano da poter utilizzare  $(4385,50 - 1307) =$  circa mq 3.078,50. Questa metratura di mq 3.078,50 ancora realizzabile, anche su più livelli, e per una altezza di mt 15,50 (anch'essa aumentata con le nuove norme) rappresenta ben il 70,20 % (in cifra tonda) di quella non ancora sfruttata. Pertanto rivalutato tramite istat il valore €/mq dichiarato al momento dell'acquisto del lotto (luglio 2006), alla attualità, in €/mq 21 circa (in cifra tonda), ed incrementato del 100% a € 42,00 per via delle opere realizzate (recinzione in c.a., cancello di accesso scorrevole) il calcolo della residua fertilità edificatoria è stata così considerata su :  $(mq\ 6265 \times 70,20\%) = mq\ 4.398$  (in cifra tonda).

Date le buone condizioni generali interne ed esterne, la epoca relativamente recente di costruzione, la ottima qualità dei materiali strutturali, di finitura interni ed esterni, si è inteso applicare ai valori massimi riferiti alla parte industriale d1 1/3 (cioè a dire da €/mq 430,00 a €/mq 573,30) tenuto anche conto del fatto che l'OMI fa sempre riferimento a superfici lorde e a condizioni di normalità (cioè le più diffuse), mentre, ad avviso del ctu ci troviamo in presenza di una costruzione qualitativamente non paragonabile, alla normale tipologia prevalente, all'interno del nucleo industriale, in cui sono prevalentemente presenti costruzioni in stato di avanzata vetustà.

La medesima considerazione è stata fatta per ciò che riguarda la parte adibita ad uffici e servizi, quindi considerando anche qui un incremento all'importo massimo di 1.1150 €/mq DI



1/3 (cioè a dire €/mq 1.533,30).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locali industriali (piano terra)	sup reale netta	1.004,00	1,00	1.004,00
Locali industriali (Piano primo)	sup reale netta	153,00	1,00	153,00
Uffici, spogliatoio, antibagni e bagni (Piano 1)	sup reale netta	35,00	1,00	35,00
Bagno e antibagno (Piano T)	sup reale netta	7,00	1,00	7,00
Vano scala, vano ascensore, (Piano T-1)	sup reale netta	15,00	1,00	15,00
Area esterna (interamente asfaltata e recintata)	sup reale netta	2.100,00	0,05	105,00
Fertilità edificatoria ancora disponibile nel lotto urbanistico	sup potenziale coperta	4.398,00	0,70	3.078,60
		<b>7.712,00</b>		<b>4.397,60</b>

## 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 sul mercato locale o in funzione di compravendite riferibili a immobili simili e nella stessa zona. Nella valutazione non potevasi però tenere conto anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua ubicazione, nonché dell'area esterna e delle relative sistemazioni, e di ogni altro fattore che è ritenuto dal ctu poter incidere sul più probabile prezzo di mercato.

### 8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di RIETI;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di RIETI;
- Uffici del registro di RIETI;
- Ufficio tecnico di Comune di Rieti e Consorzio per lo Sviluppo Industriale di Rieti - Cittaducale.;
- Osservatorio del mercato immobiliare: O.M.I. ;



Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
 Dati OMI ; periodo di riferimento ultimi 2 anni  
 €/mq 900-1150 per uffici (in stato conservativo di normalità)  
 €/mq 290-430 per edifici ad uso industriale (in stato conservativo di normalità) ;  
 Altre fonti di informazione: Annunci online relative a immobili simili.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] da adeguare a D7

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 925.803,90

Il metodo di stima adoperato è quello comparativo con valori ricavati da prezzi correnti di compravendita di beni simili, ma doverosamente adeguati al valore del bene immobile oggetto di stima.

Nella valutazione si è tenuto del buono stato generale del bene, alla buona qualità dei materiali, alla relativa recente epoca di realizzazione.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Locali industriali – magazzino (piano terra)	1.004,00	€ 573,30	€ 575.593,20
Locali industriali (Piano primo)	153,00	€ 573,30	€ 87.714,90
Uffici, spogliatoio, antibagni e bagni (Piano 1)	35,00	€ 1.533,30	€ 53.665,50
Bagno e antibagno (Piano T)	7,00	€ 1.533,30	€ 10.733,10
Vano scala, vano ascensore, (Piano T-1)	15,00	€ 573,30	€ 8.599,50
Area esterna (interamente asfaltata e recintata)	105,00	€ 573,30	€ 60.196,50
Fertilità edificatoria ancora disponibile nel lotto urbanistico di mq 6.265	3.078,60	€ 42,00	€ 129.301,20
Stima sintetica comparativa parametrica del lotto			€ 925.803,90
Valore lotto			€ 925.803,90
Valore complessivo intero			€ 925.803,90
Valore complessivo diritto e quota			€ 925.803,90



**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]; <b><u>(categoria da adeguare da D/8 a D/7)</u></b> e area urbana categ. F/1	4.397,60	€ 925.803,90	€ 925.803,90

**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% ); vi si considerano comprese le spese per la regolarizzazione urbanistica edilizia e catastale che si stima possano incidere per un importo di ulteriore 2,5% sul valore di stima, con per una riduzione totale quindi del 17,5%

€ 162.015,68

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 329,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 763.459,22****8.6 Regime fiscale della vendita**

IVA 22%.

Imposta di Registro € 200,00.

Imposta Ipotecaria 3% con un minimo di € 200,00.

Imposta Catastale 1% con un minimo di € 200,00.

*(salvo migliori accertamenti da parte del Custode).*

Data generazione:  
08-05-2023

L'Esperto alla stima  
**GEOMETRA PATRIZIO PETRUCCI**

