



# GIOVANNELLI ING. ANDREA

VIA LABRO N.3 - 02100 RIETI  
P.IVA 01053400576

TEL/FAX 0746 203503  
e-mail: meag\_engineering@yahoo.it

COMUNE DI RIETI  
REGIONE LAZIO - PROVINCIA DI RIETI

Opera:

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 69/2022  
PROMOTORE: ~~XXXXXXXXXXXX~~  
G.I.: DOTT.SSA BARBARA VICARIO

## ALLEGATI ALLA RELAZIONE:

- n° 00 - Indice degli allegati;
- n° 01 - Elaborato Grafico dei Beni Pignorati;
- n° 02 - Elaborato Fotografico dei Beni Pignorati;
- n° 03 - Risultanze Atti Agenzia delle Entrate (Visure Catastali, Estratti di Mappa, Planimetrie Catastali);
- n° 04 - Risultanze Ufficio Tecnico;
- n° 05 - Verbale di Sopralluogo;
- n° 06 - Certificazione Notarile Sostitutiva, Visure Ipotecastiche ed Atti di Provenienza;
- n° 07 - Ricevute delle Lettere Raccomandate vs. Debitore e delle Comunicazioni al Creditore ed al Custode;
- n° 08 - Risultanze Accesso Atti diversi (Comunicazioni, Accessi Atti, ecc...);
- n° 09 - Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.);
- n° 10 - Bozzetto Descrittivo.

Scala:

Revisione:

Data:

Committente:

TRIBUNALE DI RIETI

IL C.T.U.:

Ing. ANDREA GIOVANNELLI



Oggetto:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA  
D'UFFICIO PER IL GIUDICE

Allegato n°:

Si riserva a termini di Legge la proprietà esclusiva del presente elaborato e si vieta a chiunque, salvo espressa autorizzazione, di riprodurlo anche parzialmente, di usarlo per ulteriori progetti e di renderlo comunque noto a terzi.

---

**TRIBUNALE DI RIETI**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Promossa da:

SPERIMENTALE

contro:

SPERIMENTALE

N° Gen. Rep. 69/2022

Data Udienza ex art. 569 c.p.c.: 26/04/2023

Giudice Delle Esecuzioni:

**GIUDICE DOTT.SSA BARBARA VICARIO**

Custode Giudiziario Nominato:

**Avv. CHIARA GIULIANI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**LOTTO 001 – CORPO A**

**Esperto alla stima:** Ing. ANDREA GIOVANNELLI  
**Codice fiscale:** 02100100100  
**Partita IVA:** 01053400576  
**Studio in:** Labro 3 – 02100 RIETI  
**Tel./Fax – Cell.:** 0746-203503 0746-203503  
**E-mail:** andrea\_giovanelli@yahoo.it  
**PEC:** andrea.giovanelli@ingpec.eu



**INDICE SINTETICO****1. Dati Catastali.**

**Beni:** Immobili siti nel Comune di Rieti (RI) – CAP 02100, Località Nucleo Industriale, Via Donatori di Sangue n.4, identificati al NCEU del suddetto Comune, alla Sezione Urbana VA, Foglio 29, Particella 324.

**LOTTO: 001 – CORPO A.**

**Corpo A:** Immobile adibito ad **opificio (capannone industriale)** identificato al NCEU del Comune di Rieti alla Sezione Urbana VA, Foglio 29, Particella 324.

**Categoria:** Immobile adibito a Capannone Industriale con Categoria Catastale D/1.

**Dati Catastali:** Beni intestati a **ARUBAPEC EUROPEAN QUALIFIED CERTIFICATES CA G1** Sede in Rieti (RI), C.F.: **04111110700** Piena Proprietà.

- Unità immobiliare, adibita ad opificio (capannone industriale), identificata al NCEU del Comune di Rieti (RI) alla Sezione Urbana VA al Foglio 29, Particella 324, Indirizzo Via Donatori di Sangue, Piano T-1, Categoria D/1, Zona Censuaria 2, Rendita € 6.197,48.

**2. Stato di Possesso.**

**Beni:** Immobili siti nel Comune di Rieti (RI) – CAP 02100, Località Nucleo Industriale, Via Donatori di Sangue n.4, identificati al NCEU del suddetto Comune alla Sezione Urbana VA, al Foglio 29, Particella 324.

**LOTTO: 001 – CORPO A.**

**Corpo A** Immobile adibito ad **opificio (capannone industriale)** identificato al NCEU del Comune di Rieti alla Sezione Urbana VA, al Foglio 29, Particella 324.

**Possesso:** Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 06/12/2022, l'immobile è risultato occupato dalla **ARUBAPEC EUROPEAN QUALIFIED CERTIFICATES CA G1** in virtù di regolare contratto di affitto di azienda stipulato in data 27/06/2013 dinanzi al Notaio Dott. **PIRELLA GIANFRANCESCO**, Notaio in Narni, Repertorio 438, Raccolta 288, Registrato a Terni il 05/07/2013 al n.4240 Serie 1T e Trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Rieti - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10/07/2013 ai numeri Reg. Gen. 5357 e Reg. Part. 4193. Al suddetto contratto ha fatto seguito una scrittura privata con oggetto "Riduzione Canone di Affitto d'Azienda", registrata presso l'Agenzia Delle Entrate di Terni il 24/05/2016 al n.1356 Mod. II, con la quale è stato concordato un canone di affitto per un importo pari ad Euro 400,00 + IVA mensili. Il contratto è stato stipulato per una durata di anni 10 a decorrere dal 1 Luglio 2013 sino al 30 Giugno 2023. con previsione di tacito rinnovo di anno in anno, salvo disdetta. Si fa altresì presente che **ARUBAPEC EUROPEAN QUALIFIED CERTIFICATES CA G1**, che svolge all'interno dell'immobile la sua attività di impresa occupandolo prevalentemente, con diversi contratti di comodato d'uso gratuito non registrati, ha concesso a Terzi il godimento di alcune parti dell'immobile oggetto di pignoramento. Infine, nella corte del fabbricato facente parte del cespite oggetto di pignoramento, risulta attiva una servitù di passaggio. Infatti, i terreni di altra proprietà, confinanti nel lato opposto rispetto a quello su cui è presente l'ingresso da strada pubblica al cespite oggetto del pignoramento e da questo interclusi, identificati al Catasto del Comune di Rieti alla Sezione Urbana VA, al Foglio 29, Particelle: 417 – 418 – 419 (interclusi dalla P.la 324 appunto), godono di un diritto di passaggio come da atti e relative trascrizioni come di seguito indicato:

- 1) Atto tra vivi per costituzione di diritti reali a titolo gratuito redatto dal Notaio **PIRELLA GIANFRANCESCO** il 16/12/2004 al Numero di Repertorio 53888 e Trascritto a Rieti il 29/12/2004 al Reg. Part. 8532 e Reg. Gen. 12186. In dettaglio, gli immobili oggetto del suddetto atto sono i terreni



identificati catastalmente al Comune di Rieti, alla Sezione Urbana VA, al Foglio 29 Particelle: 324-418-419.

- 2) Atto tra vivi per costituzione di diritti reali a titolo gratuito redatto dal Notaio [redatto] il 16/12/2004 al Numero di Repertorio 53888 e Trascritto a Rieti il 29/12/2004 al Reg. Part. 8533 e Reg. Gen. 12187. In dettaglio, gli immobili oggetto del suddetto atto sono i terreni identificati catastalmente al Comune di Rieti, alla Sezione Urbana VA, al Foglio 29 Particelle: 324 - 417 - 419.

### 3. Accessibilità Degli Immobili Ai Soggetti Diversamente Abili.

**Beni:** Immobili siti nel Comune di Rieti (RI) – CAP 02100, Località Nucleo Industriale, Via Donatori di Sangue n.4, identificati al NCEU del suddetto Comune, alla Sezione Urbana VA, al Foglio 29, Particella 324.

**LOTTO: 001 – CORPO A.**

**Corpo A** Immobile adibito ad **opificio (capannone industriale)** identificato al NCEU del Comune di Rieti, alla Sezione Urbana VA, al Foglio 29, Particella 324.

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** Sì, ma solo per i locali disposti al Piano Terra (PT).

### 4. Creditori Iscritti

**Beni:** Immobili siti nel Comune di Rieti (RI) – CAP 02100, Località Nucleo Industriale, Via Donatori di Sangue n.4, identificati al NCEU del suddetto Comune, alla Sezione Urbana VA, al Foglio 29, Particella 324.

**LOTTO: 001 – CORPO A.**

**Corpo A:** Immobile adibito ad **opificio (capannone industriale)** identificato al NCEU del Comune di Rieti, alla Sezione Urbana VA, al Foglio 29, Particella 324.

**Creditori Iscritti:**

- [redatto] con sede a [redatto] - Codice Fiscale: [redatto] e Domicilio Ipotecario Eletto a [redatto]

- [redatto] con sede a [redatto] - Codice Fiscale: [redatto] e Domicilio Ipotecario Eletto a [redatto]

- [redatto] con sede a [redatto] - Codice Fiscale: [redatto] e Domicilio Ipotecario Eletto a [redatto]

### 5. Comproprietari

**Beni:** Immobili siti nel Comune di Rieti (RI) – CAP 02100, Località Nucleo Industriale, Via Donatori di Sangue n.4, identificati al NCEU del suddetto Comune, alla Sezione Urbana VA, al Foglio 29, Particella 324.

**LOTTO: 001 – CORPO A.**

**Corpo A:** Immobile adibito ad **opificio (capannone industriale)** identificato al NCEU del Comune di Rieti, alla Sezione Urbana VA, al Foglio 29, Particella 324.



**Comproprietari:** Nessuno.

## 6. Misure Penali

**Beni:** Immobili siti nel Comune di Rieti (RI) – CAP 02100, Località Nucleo Industriale, Via Donatori di Sangue n.4, identificati al NCEU del suddetto Comune, alla Sezione Urbana VA, al Foglio 29, Particella 324.

**LOTTO: 001 – CORPO A.**

**Corpo A:** Immobile adibito ad **opificio (capannone industriale)** identificato al NCEU del Comune di Rieti, alla Sezione Urbana VA, al Foglio 29, Particella 324.

**Misure Penali:** Non Note.

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Beni:** Immobili siti nel Comune di Rieti (RI) – CAP 02100, Località Nucleo Industriale, Via Donatori di Sangue n.4, identificati al NCEU del suddetto Comune, alla Sezione Urbana VA, al Foglio 29, Particella 324.

**LOTTO: 001 – CORPO A.**

**Corpo A:** Immobile adibito ad **opificio (capannone industriale)** identificato al NCEU del Comune di Rieti, alla Sezione Urbana VA, al Foglio 29, Particella 324.

**Continuità delle trascrizioni:** **Si, anche per oltre il ventennio – A completamento di** quanto riportato nella Certificazione Notarile depositata in atti, dove non c'è evidenza della Trascrizione dell'Atto di Compravendita Stipulato in data 25/01/1977 dal Notaio [redacted] con sede in Cittaducale (RI), avente Repertorio N°8718, Raccolta N°3807, Registrato a Rieti il giorno 11/02/1977 al N°458 - Volume 344 - Atti Pubblici, si precisa che lo stesso è stato Trascritto a Rieti nell'Anno 1977 al Registro Particolare N.1009. Per completezza, si riportano, in allegato alla presente copia, semplice dell'Atto di Compravendita con cui la parte debitrice è entrata in possesso del terreno su cui è stato edificato il fabbricato facente parte del cespite pignorato, oltre alla copia della relativa Nota di Trascrizione in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Rieti – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare (vedi ALLEGATO N°06 "Certificazione Notarile Sostitutiva – Visure Ipotecastiche – Atti di Provenienza").

## 8. Prezzo

**Beni:** Immobili siti nel Comune di Rieti (RI) – CAP 02100, Località Nucleo Industriale, Via Donatori di Sangue n.4, identificati al NCEU del suddetto Comune, alla Sezione Urbana VA, al Foglio 29, Particella 324.

**LOTTO 001 - CORPO A.**

**Corpo A:** Immobile adibito ad **opificio (capannone industriale)** identificato al NCEU del Comune di Rieti, alla Sezione Urbana VA, al Foglio 29, Particella 324.

**Valore Complessivo Intero Del Cespite Nello Stato Di Libero, Ovvero Di Occupato, In Cui Si Trova, (Arrotondato All'intero Più Opportuno):**

**531.950,00 €**



**Immobile Sito Nel Comune Di Rieti (RI) - CAP 02100, In Località Nucleo Industriale, Via Donatori  
Di Sangue n.4, Identificato Al NCEU Del Suddetto Comune,  
alla Sezione Urbana VA, Al Foglio 29, Particella 324.**

### LOTTO 001 - CORPO A

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì, anche per oltre il ventennio** – A completamento di quanto riportato nella Certificazione Notarile depositata in atti, dove non c'è evidenza della Trascrizione dell'Atto di Compravendita Stipulato in data 25/01/1977 dal Notaio [redacted] con sede in Cittaducale (RI) avente Repertorio N°8718, Raccolta N°3807, Registrato a Rieti il giorno 11/02/1977 al N°458 - Volume 344 - Atti Pubblici, si precisa che lo stesso è stato Trascritto a Rieti nell'Anno 1977 al Registro Particolare N.1009. Per completezza, si riportano, in allegato alla presente, copia semplice dell'Atto di Compravendita con cui la parte debitrice è entrata in possesso del terreno su cui è stato edificato il fabbricato facente parte del cespite pignorato, oltre alla copia della relativa Nota di Trascrizione in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Rieti – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare (vedi ALLEGATO N°06 "Certificazione Notarile Sostitutiva – Visure Ipotecastiche – Atti di Provenienza").

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì, anche per oltre il ventennio** – Nella Certificazione Notarile depositata in atti, non c'è evidenza della Trascrizione dell'Atto di Compravendita Stipulato in data 25/01/1977 dal Notaio [redacted] con sede in Cittaducale (RI) avente Repertorio N°8718, Raccolta N°3807, Registrato a Rieti il giorno 11/02/1977 al N°458 - Volume 344 - Atti Pubblici, Trascritto a Rieti nell'Anno 1977 al Registro Particolare N.1009. Come indicato sopra, per completezza, oltre alla Certificazione Notarile già in atti, si riporta in allegato alla presente, anche copia semplice dell'ultimo atto di provenienza e della relativa nota di trascrizione significativa inerenti i beni oggetto del pignoramento (vedi ALLEGATO N°06 "Certificazione Notarile Sostitutiva – Visure Ipotecastiche – Atti di Provenienza").

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**IDENTIFICATIVO CORPO A: Immobile sito nel Comune di Rieti (RI) – CAP 02100, in Località Nucleo Industriale, Via Donatori di Sangue n.4, identificato al NCEU del suddetto Comune, alla Sezione Urbana VA, al Foglio 29, Particella 324.**

##### **Immobili siti in Rieti (RI) - CAP 02100 - Via Donatori di Sangue n.4.**

Il cespite oggetto di stima è ubicato nel Comune di Rieti (RI), più precisamente in Località Nucleo Industriale di Rieti - Cittaducale, in Via Donatori di Sangue n.4. Trattasi della zona industriale sita in Località Vazia, inquadrata all'interno del Piano Regolatore Consortile per lo Sviluppo Industriale (ASI) della Provincia di Rieti, in "Zone Produttive – Zona Industriale". Il bene in questione è un opificio composto da un capannone industriale vero e proprio adibito alla lavorazione dei marmi ed affini con locali annessi a servizio dello stesso destinati ad uffici e servizi diversi quali: spogliatoi, bagni, deposito-ripostiglio-archivio ed altri vani diversamente impiegati. Sono compresi anche una ampia corte, in parte esclusiva del Debitore, con soprastante carroponte, vasca per l'accumulo di acqua e n.2 tettoie. L'accesso al cespite avviene da ingresso carrabile posto in prossimità della strada pubblica "Via Donatori di Sangue" che permette l'accesso all'ampio cortile, solo in gran parte esclusivo per il fabbricato di cui è al servizio. Infatti una striscia "laterale" della suddetta corte, avente larghezza non inferiori 4,50 [m], presumibilmente in prossimità del confine lato nord, gode del diritto di passaggio a favore dei proprietari dei lotti di terreno non edificato (identificati rispettivamente con le Particelle 417-418-419), posti dietro al lotto che include il cespite oggetto della



presente stima e da esso interclusi. Nel dettaglio, il cespite è costituito da un ampio fabbricato, posto sostanzialmente al centro della Particella 324, suddiviso in un corpo principale, che si sviluppa su due piani fuori terra (Piano Terra e Piano Primo), ed un altro corpo, adiacente al precedente, che si sviluppa su un solo livello al Piano Terra. L'accesso ai due piani del corpo principale, avviene direttamente dalla corte sostanzialmente esclusiva (ma su cui grava un diritto di passaggio). Per quanto riguarda il Piano Terra, tramite una grande porta a vetri si ha accesso diretto ad un ampio locale da cui si ha accesso ad un ripostiglio/antibagno che a sua volta da accesso al wc privo di aperture finestrate, oltre che ad un altro ampio locale, anch'esso dotato di porta finestra e comunicante con vano sottoscala. Sempre al Piano Terra, ma separati dai locali precedentemente descritti, si trovano un disimpegno-corridoio, anch'esso accessibile direttamente da corte esclusiva, ma tramite un ingresso laterale, da cui a sua volta si ha accesso a due locali di servizio dell'adiacente capannone, ovvero un locale spogliatoio e un locale con due distinti wc, di cui uno dotato di apertura finestrata. Sempre dal disimpegno-corridoio di cui sopra, si ha accesso all'ampio capannone-laboratorio, avente altezza non inferiore a 6 [m] circa, dotato di più ingressi, anche di ampie dimensioni, distribuiti sui lati dello stesso; all'interno del capannone-laboratorio è stato ricavato un piccolo locale di deposito chiuso. Inoltre, sempre dalla corte esclusiva, tramite un ingresso laterale posto al Piano Terra, sempre sul lato nord-ovest, si ha accesso, tramite una porta a vetri, ad un vano scala che conduce, direttamente dall'esterno, al Piano Primo. In questo piano, l'immobile è composto da un ampio locale (destinato attualmente a sala espositiva) con zona rialzata e zona chiusa con vetrata, complessivamente dotata di ampie vetrate; da tale sala si ha accesso ad un corridoio che disimpegna due vani destinati ad ufficio, entrambi dotati di aperture finestrate; sempre dal medesimo corridoio, si ha accesso ad un altro corridoio che disimpegna a sua volta: un bagno ed un locale di modeste dimensioni ad uso cucina, entrambi dotati di apertura finestrata. Nella zona nord-est dell'edificio principale, in prossimità dell'ingresso carrabile principale al capannone-laboratorio, ci sono due tettoie con strutture metalliche chiuse superiormente e su tre lati con semplici pannelli in materiale metallico e/o plastico. In prossimità delle tettoie è anche presente una vasca per l'accumulo di acqua. Il fabbricato è dotato dei principali impianti tecnologici (con fornitura idrica, elettrica, gas metano, rete fognaria, ecc...). Tuttavia, in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare la reale consistenza ed il reale ed effettivo funzionamento. Dal confronto tra lo stato rilevato al momento del sopralluogo, effettuato dal CTU in data 06/12/2022, e lo stato autorizzato come da ultimo Titolo Abilitativo Edilizio in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rieti (RI), ovvero la Concessione Edilizia n.150 del 1977 - Pratica n.5346 del 1977 e successive varianti, sono emerse diverse difformità di seguito meglio rappresentate.

- Per quanto concerne l'edificio principale, al Piano Terra, è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni con conseguente divisione in due unità distinte con accessi indipendenti. Una delle suddette unità, e precisamente quella a servizio del fabbricato industriale ad uso produttivo posto al piano terra, è stata interessata da una rimodulazione del magazzino destinandolo a disimpegno per l'accesso all'ampio laboratorio ed ai servizi (spogliatoi, bagni/wc). Il locale destinato a "Centrale Termica", inizialmente accessibile solo dall'esterno, è stato messo in comunicazione diretta con il suddetto disimpegno, e, attraverso di esso, si ha a sua volta accesso al nuovo locale spogliatoi e bagni. Contestualmente, la porta di accesso al locale centrale termica è stata trasformata in semplice finestra. Oltre a quanto sopra, sempre al Piano Terra, all'interno del suddetto laboratorio, è stato realizzato un deposito chiuso con altezza inferiore a quella del capannone.
- Per quanto concerne l'edificio principale, al Piano Primo, è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni con modifiche dell'ubicazione di alcuni vani porta e di alcune aperture finestrate (di cui una assente nel titolo edilizio originario). Infine, è stata realizzata una vetrata nel vano principale prospiciente l'ingresso al piano medesimo che divide in due



vani il suddetto locale, di cui quello di minori dimensioni, dotato di ampia vetrata che affaccia su corte esterna più esposta a sud.

- Nella corte a servizio del fabbricato principale antistante il capannone-laboratorio, sostanzialmente esclusiva (ma su cui grava un diritto di passaggio), al Piano Terra, è stata realizzata una tettoia coperta con struttura portante in acciaio per coprire il camminamento al Piano Terra sia per l'accesso al Piano Primo del corpo principale sia per l'accesso al fabbricato destinato a laboratorio retrostante al corpo principale.
- Nella richiamata corte del fabbricato, è stato realizzato anche un ampliamento della tettoia preesistente, con struttura metallica, posta a nord-est rispetto al corpo principale, in prossimità dell'ingresso carrabile del laboratorio posto sul lato nord-est.
- Nella richiamata corte del fabbricato, è stata realizzata un'altra tettoia con struttura metallica, posizionata poco distante dalla tettoia adiacente al più ampio corpo "laboratorio" precedentemente descritto.

Per meglio inquadrare le difformità sopra descritte in dettaglio si rimanda all' "ALLEGATO N°01 – Elaborato Grafico dei Beni Pignorati", con evidenziazione delle parti non conformi quanto rappresentato al titolo autorizzativo. Infine, si precisa che i terreni di altra proprietà, confinanti con il lotto che include il fabbricato oggetto del pignoramento, identificati al Catasto del Comune di Rieti al Foglio 29, Particelle: 417 – 418 – 419 ed interclusi dal cespite oggetto di stima (P.la 324 appunto), godono di un diritto di servitù di passaggio come da atti e relative trascrizioni come di seguito indicato:

- 1) Atto tra vivi per costituzione di diritti reali a titolo gratuito redatto dal Notaio / il 16/12/2004 al Numero di Repertorio 53888 e Trascritto a Rieti il 29/12/2004 al Reg. Part. 8532 e Reg. Gen. 12186. In dettaglio, gli immobili oggetto del suddetto atto sono i terreni identificati catastalmente al Comune di Rieti, alla Sezione Urbana VA, al Foglio 29 Particelle: 324-418-419.
- 2) Atto tra vivi per costituzione di diritti reali a titolo gratuito redatto dal Notaio / il 16/12/2004 al Numero di Repertorio 53888 e Trascritto a Rieti il 29/12/2004 al Reg. Part. 8533 e Reg. Gen. 12187. In dettaglio, gli immobili oggetto del suddetto atto sono i terreni identificati catastalmente al Comune di Rieti, alla Sezione Urbana VA, al Foglio 29 Particelle: 324 - 417 - 419.

#### **QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO**

**Piena Proprietà per la Quota di 1/1** con sede in

**Eventuali Comproprietari:** Nessuno.

**Identificato Al Catasto Fabbricati Con Intestazione:**

Piena Proprietà per 1/1. C.F.:

**Immobile Adibito ad Opificio (Fabbricato Industriale) Così Costituito:**

- Unità Immobiliare, adibita ad opificio (capannone-laboratorio industriale), identificata al NCEU del Comune di Rieti (RI), alla Sezione Urbana VA, al Foglio 29, Particella 324, Indirizzo Via Donatori di Sangue, Piano T-1, Categoria D/1, Zona Censuaria 2, Rendita € 6.197,48.

**Derivante da:** Variazione Toponomastica del 31/12/2014 Pratica n. RI0175805 in atti dal 31/12/2014 - Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 79947.1/2014).

**Confini:** Il cespite identificato al NCEU del Comune di Rieti (RI), alla Sezione Urbana VA, al Foglio 29, Particella 324, confina a nord con altre Particelle quali: 188-344-343-147 di Altra Proprietà;



ad est con le Particelle 418-419 di Altra Proprietà; a sud con le Particelle 316-187 di Altra Proprietà e ad ovest con la Particella 309 di Altra Proprietà, adiacente quest'ultima alla Strada Pubblica (Via Donatori Di Sanguè) da cui si ha accesso al cespite; salvo altri.

#### **CONFORMITÀ CATASTALE/EDILIZIA/URBANISTICA:**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:** Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 06/12/2022 e lo stato autorizzato come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n.150 del 1977 – Pratica n.5346 del 1977 e successive varianti in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rieti (RI) quale ultimo titolo abilitativo edilizio valido, come anche tra il medesimo stato dei luoghi e le planimetrie catastali in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di RIETI - Ufficio Provinciale - Territorio, sono emerse alcune difformità. Sostanzialmente, queste difformità riguardano quanto di seguito illustrato, dettagliatamente rappresentate anche nell'elaborato grafico allegato alla presente relazione denominato "Allegato N°01 – Elaborato Grafico dei Beni Pignorati".

- Per quanto concerne l'edificio principale, al Piano Terra, è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni con conseguente divisione in due unità distinte con accessi indipendenti. Una delle suddette unità, e precisamente quella a servizio del fabbricato industriale ad uso produttivo posto al piano terra, è stata interessata da una rimodulazione del magazzino destinandolo a disimpegno per l'accesso all'ampio laboratorio ed ai servizi (spogliatoi, bagni/w.c.). Il locale destinato a "Centrale Termica", inizialmente accessibile solo dall'esterno, è stato messo in comunicazione diretta con il suddetto disimpegno, e, attraverso di esso, si ha a sua volta accesso al nuovo locale spogliatoi e bagni. Contestualmente, la porta di accesso al locale centrale termica è stata trasformata in semplice finestra. Oltre a quanto sopra, sempre al Piano Terra, all'interno del suddetto laboratorio, è stato realizzato un deposito chiuso con altezza inferiore a quella del capannone.
- Per quanto concerne l'edificio principale, al Piano Primo, è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni con modifiche dell'ubicazione di alcuni vani porta e di alcune aperture finestrate (di cui una assente nel titolo edilizio originario). Infine, è stata realizzata una vetrata nel vano principale prospiciente l'ingresso al piano medesimo che divide in due vani il suddetto locale, di cui quello di minori dimensioni, dotato di ampia vetrata che affaccia su corte esterna più esposta a sud.
- Nella corte a servizio del fabbricato principale antistante il capannone-laboratorio, sostanzialmente esclusiva (ma su cui grava un diritto di passaggio), al Piano Terra, è stata realizzata una tettoia coperta con struttura portante in acciaio per coprire il camminamento al Piano Terra sia per l'accesso al Piano Primo del corpo principale sia per l'accesso al fabbricato destinato a laboratorio retrostante al corpo principale.
- Nella richiamata corte del fabbricato, è stato realizzato anche un ampliamento della tettoia preesistente, con struttura metallica, posta a nord-est rispetto al corpo principale, in prossimità dell'ingresso carrabile del laboratorio posto sul lato nord-est.
- Nella richiamata corte del fabbricato, è stata realizzata un'altra tettoia con struttura metallica, posizionata poco distante dalla tettoia adiacente al più ampio corpo "laboratorio" precedentemente descritto.



**Regolarizzabili mediante:** Preventiva presentazione di una PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA sia di natura EDILIZIA, sia di natura STRUTTURALE, sia di natura URBANISTICA, presso tutti gli Enti Concedenti interessati e preposti a riceverla, ovvero presso gli Uffici Comunali, quelli Provinciali e quelli Regionali preposti (per acquisire l'eventuale Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria, comprensivo della eventuale Autorizzazione Sismica in Sanatoria, della eventuale Autorizzazione Paesaggistica in Sanatoria, nel rispetto di tutta la vincolistica (comunale-provinciale-regionale) che insiste sull'area in cui ricade il fabbricato, compreso il Nulla-Osta da rilasciarsi da parte del per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Rieti), se ammissibile e concedibile. L'istanza andrà presentata ai suddetti Enti ai sensi del DPR 380/2001 (Artt. 36-37), ai sensi del D.M. 17/01/2018 e relativa circolare esplicativa emanata dal CSLPP e nel rispetto delle previsioni di cui alla Legge Regionale N.15/2008 e ss.mm.ii., oltre che del Regolamento Regionale N.26/2020 e ss.mm.ii. Successivamente alla presentazione delle suddette pratiche, gli Enti preposti valuteranno l'ammissibilità dell'istanza, e, se del caso, indicheranno gli oneri necessari per l'eventuale rilascio (se ammissibile!!!). Dunque, al momento non è in alcun modo possibile stimare con precisione il costo per le necessarie Spese Tecniche, per gli Oneri e per le Sanzioni Totali che potrebbe essere necessario complessivamente per la eventuale regolarizzazione, sempre se ammissibile. Successivamente, sarà necessario procedere con il relativo aggiornamento delle Planimetrie Catastali della u.i. oggetto di stima.

**Descrizione delle opere da sanare:** Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 06/12/2022 e lo stato autorizzato come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n.150 del 1977 – Pratica n.5346 del 1977 e successive varianti in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rieti (RI) quale ultimo titolo abilitativo edilizio valido e tra il medesimo stato dei luoghi rilevato e le planimetrie catastali in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di RIETI - Ufficio Provinciale – Territorio, sono state riscontrate delle irregolarità, come sopra riportato in dettaglio. **Dunque, risultano necessarie una Pratica Edilizia-Urbanistica, una Pratica Urbanistica ovvero una Pratica Paesaggistica, una Pratica Strutturale ed una Pratica Catastale con la presentazione del relativo DOCA presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio, con un costo per le spese tecniche, solo stimato e presunto, di circa € 10.000,00, oltre agli Oneri Totali, anch'essi presunti, di circa € 2.000,00. Dunque, le Spese Tecniche complessive necessarie per la regolarizzazione catastale della u.i. di cui al presente corpo, sono stimate in circa (cifra solo stimata e presunta!!!) € 12.000,00.**

**Per quanto sopra NON si dichiara la CONFORMITÀ CATASTALE/EDILIZIA/URBANISTICA.**

**Note generali sulla conformità catastale/edilizia/urbanistica: Le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione catastale/edilizia/urbanistica sono solo stimate e presunte (!!!). Qualora non sia possibile procedere con la regolarizzazione finalizzata ad ottenere la conformità catastale/edilizia/urbanistica, condizione nota solo dopo aver redatto uno specifico progetto da un tecnico incaricato, da presentare presso tutti gli Enti preposti interessati, i quali sono gli unici titolati al rilascio di una eventuale titolo abilitativo edilizio in sanatoria, sarà necessario procedere con la messa in pristino allo stato dei luoghi come da ultimo titolo abilitativo autorizzativo valido; al riguardo si specifica che le spese necessarie per eseguire le opere di messa in pristino dello stato legittimo sono stimate del medesimo ordine di grandezza delle spese tecniche complessive stimate per la regolarizzazione amministrativa di cui sopra, trattandosi sempre e comunque di spese solo stimate e presunte.**

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

**IDENTIFICATIVO CORPO A: Immobile sito nel Comune di Rieti (RI) – CAP 02100, in Località Nucleo Industriale, Via Donatori di Sangue n.4, identificato al NCEU del suddetto Comune, alla Sezione**



**Urbana VA, al Foglio 29, Particella 324**

Il cespite oggetto di stima è ubicato nel Comune di Rieti (RI), più precisamente in Via Donatori di Sangue n.4, nella zona industriale del Comune di Rieti, in Località Vazia, inquadrato all'interno del Piano Regolatore Consortile per lo Sviluppo Industriale (ASI) della Provincia di Rieti, in "Zone Produttive – Zona Industriale". Il suddetto cespite è un opificio composto da un ampio fabbricato industriale-artigianale e da servizi ad esso annessi (compresi gli uffici, i servizi, i depositi, tettoie, locali tecnici, serbatoi e vasche per l'accumulo dell'acqua, ecc...). È adibito alla lavorazione dei marmi e prodotti affini. L'accesso al cespite avviene da ingresso carrabile posto in prossimità della strada pubblica denominata "Via Donatori di Sangue", che permette l'accesso ad un'ampia corte di proprietà esclusiva ma gravata da un diritto di passaggio per i Proprietari dei lotti di terreno non edificato, retrostanti il lotto su cui è stato edificato il cespite oggetto di stima. L'ampio fabbricato industriale ha un'altezza non inferiore a 6,0 metri. In adiacenza al suddetto copro principale, è presente il corpo dei servizi, che comprende gli uffici, i magazzini/depositi, ripostigli, spogliatoi, ecc, che si sviluppa su due piani fuori terra (Piano Terra e Piano Primo). Ciascuno dei suddetti piani, ha un'altezza di circa 3,0 metri. Il fabbricato, nel complesso, è posto al centro della Particella 324.

**Caratteristiche zona:** Industriale.

**Area urbanistica:** Zone Produttive – Zona Industriale.

**Servizi Presenti ed Offerti nella Zona:** Negozi Al Dettaglio, Farmacia, Fermate Degli Autobus, Scuola Primaria, Ecc...

**Caratteristiche Zone Limitrofe:** Trattasi Di "Zona Industriale".

**Importanti centri limitrofi:** Città di Rieti (Capoluogo di Provincia) a circa 5 [Km] di distanza; Città di Roma (Capitale) a circa 80 [km] di distanza.

**Attrazioni Paesaggistiche:** Zone Collinari E Montane Limitrofe Di Rilevante Interesse Naturalistico E Paesaggistico.

**Attrazioni Storiche:** Beni Di Interesse Storico Presenti Prevalentemente Nei Centri E Nei Relativi Borghi Storici Dei Principali Comuni Limitrofi.

**Principali Collegamenti Pubblici:** Trasporto Su Gomma Sia A Livello Locale Che Provinciale A Pochi Metri Di Distanza.

### 3. STATO DI POSSESSO:

**IDENTIFICATIVO CORPO A: Immobile sito nel Comune di Rieti (RI) – CAP 02100, in Località Nucleo Industriale, Via Donatori di Sangue n.4, identificato al NCEU del suddetto Comune, alla Sezione Urbana VA, al Foglio 29, Particella 324.**

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 06/12/2022, l'immobile è risultato occupato da **SAVINO S.p.A.** in virtù di regolare contratto di affitto di azienda stipulato in data 27/06/2013 dinanzi al Notaio Dott. **FRANCESCO BIANCHI**, Notaio in Narni, Repertorio 438, Raccolta 288, Registrato a Terni il 05/07/2013 al n.4240 Serie 1T e Trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Rieti - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10/07/2013 ai numeri Reg. Gen. 5357 e Reg. Part. 4193. Al suddetto contratto ha fatto seguito una scrittura privata con oggetto "Riduzione Canone di Affitto d'Azienda", registrata presso l'Agenzia Delle Entrate di Terni il 24/05/2016 al n.1356 Mod. II, con la quale è stato concordato un canone di affitto per un importo pari ad Euro 400,00 + IVA mensili. Il contratto è stato stipulato per una durata di anni 10 a decorrere dal 1 Luglio 2013 sino al 30 Giugno 2023, con previsione di tacito rinnovo di anno in anno, salvo disdetta. Si fa altresì presente che la **SAVINO S.p.A.**, che svolge all'interno dell'immobile la sua attività di impresa occupandolo prevalentemente, con diversi contratti di comodato d'uso gratuito non registrati, ha concesso a Terzi il godimento di alcune parti dell'immobile oggetto di pignoramento. Infine, nella corte del fabbri-



cato facente parte del cespite oggetto di pignoramento, risulta attiva una servitù di passaggio. Infatti, i terreni di altra proprietà, confinanti nel lato opposto rispetto a quello su cui è presente l'ingresso da strada pubblica al cespite oggetto del pignoramento e da questo interclusi, identificati al Catasto del Comune di Rieti, alla Sezione Urbana VA, al Foglio 29, Particelle: 417 – 418 – 419 (interclusi dalla P.lla 324 appunto), godono di un diritto di passaggio come da atti e relative trascrizioni come di seguito indicato:

- 1) Atto tra vivi per costituzione di diritti reali a titolo gratuito redatto dal Notaio *[REDACTED]* il 16/12/2004 al Numero di Repertorio 53888 e Trascritto a Rieti il 29/12/2004 al Reg. Part. 8532 e Reg. Gen. 12186. In dettaglio, gli immobili oggetto del suddetto atto sono i terreni identificati catastalmente al Comune di Rieti, alla Sezione Urbana VA, al Foglio 29 Particelle: 324-418-419.

- 2) Atto tra vivi per costituzione di diritti reali a titolo gratuito redatto dal Notaio *[REDACTED]* il 16/12/2004 al Numero di Repertorio 53888 e Trascritto a Rieti il 29/12/2004 al Reg. Part. 8533 e Reg. Gen. 12187. In dettaglio, gli immobili oggetto del suddetto atto sono i terreni identificati catastalmente al Comune di Rieti, alla Sezione Urbana VA, al Foglio 29 Particelle: 324 - 417 - 419.

NOTA DEL CTU: Dagli atti sopra riportati, non è possibile evincere l'ubicazione precisa della fascia di terreno riservata al passaggio di terzi, sulla quale grava il diritto di passaggio ovvero la servitù [Vedere successivo Capitolo 5].

#### 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:

- Scrittura Privata con Sottoscrizione Autentica quale "Atto Tra Vivi – Locazione Ultrannovennale" inerente il "Contratto Di Affitto D'azienda" per l'attività di lavorazione marmi stipulato in Narni a firma del Notaio *[REDACTED]* in data 27/06/2013, Notaio in Narni, Repertorio 438, Raccolta 288, Registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Terni il 05/07/2013 al n.4240 Serie 1/T, Trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Rieti - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10/07/2013 ai numeri Reg. Gen. 5357 e Reg. Part. 4193. Al suddetto contratto ha fatto seguito una scrittura privata con oggetto "Riduzione Canone di Affitto d'Azienda", registrata presso l'Agenzia Delle Entrate di Terni il 24/05/2016 al n.1356 Mod. II. Il contratto è stato stipulato per una durata di anni 10 a decorrere dal 1 Luglio 2013 sino al 30 Giugno.

- Atto Tra Vivi Per Costituzione Di Diritti Reali A Titolo Gratuito redatto dal Notaio *[REDACTED]* il 16/12/2004 al Numero di Repertorio 53888 e Trascritto a Rieti il 29/12/2004 al Reg. Part. 8532 e Reg. Gen. 12186. In dettaglio, gli immobili oggetto del suddetto atto sono i terreni identificati catastalmente al Comune di Rieti, alla Sezione Urbana VA, al Foglio 29 Particelle: 324-418-419.

- Atto Tra Vivi Per Costituzione Di Diritti Reali A Titolo Gratuito redatto dal Notaio *[REDACTED]* il 16/12/2004 al Numero di Repertorio 53888 e Trascritto a Rieti il 29/12/2004 al Reg. Part. 8533 e Reg. Gen. 12187. In dettaglio, gli immobili oggetto del suddetto atto sono i terreni identificati catastalmente al Comune di Rieti, alla Sezione Urbana VA, al Foglio 29 Particelle: 324 - 417 – 419.

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

Nessuna.



**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

[Relativamente ad Atti avente natura urbanistica, di interesse per il cespite pignorato oggetto di stima, si rimanda a quanto riportato nel precedente Capitolo 4.1.1].

**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, iscrizione a favore di **ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1** contro **ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1**; Derivante da: 0168 Concessione a garanzia di mutuo; Importo Capitale € 100.000,00; Importo Ipoteca € 100.000,00. A rogito di Notaio **ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1** in data 29/10/2007 al Numero di Repertorio 69846/9661, Iscritta a Rieti in data 31/10/2007 ai nn. Reg. Gen. 12141 Reg. Part. 2563.

Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione, iscrizione a favore di **ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1** contro **ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1**; Derivante da: **ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1** Ruolo e avviso di addebito esecutivo; Importo Capitale € 100.000,00; Importo Ipoteca € 100.000,00. A rogito di Pubblico Ufficiale **ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1** in data 12/10/2017 al Numero di Repertorio 655/9617, Iscritta a Rieti in data 13/10/2017 ai nn. Reg. Gen. 7055 Reg. Part. 771.

Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione, iscrizione a favore di **ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1** contro **ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1**; Derivante da: **ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1** Ruolo; Importo Capitale € 100.000,00; Importo Ipoteca € 100.000,00. A rogito di Pubblico Ufficiale **ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1** in data 07/03/2018 al Numero di Repertorio 768/9618, Iscritta a Rieti in data 08/03/2018 ai nn. Reg. Gen. 1786 Reg. Part. 219.

Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione, iscrizione a favore di **ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1** contro **ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1**; Derivante da: **ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1** Ruolo; Importo Capitale € 100.000,00; Importo Ipoteca € 100.000,00. A rogito di Pubblico Ufficiale **ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1** in data 13/02/2019 al Numero di Repertorio 1016/9619, Iscritta a Rieti in data 15/02/2019 ai nn. Reg. Gen. 1072 Reg. Part. 105.

**4.2.2 Pignoramenti:**

Pignoramento a favore di **ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1** contro **ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1**; Derivante da: 726 Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Rieti in data 17/05/2019 al Numero di Repertorio nn. 463; Trascritto a Rieti in data 13/06/2019 ai nn. Reg. Gen. 4507 Reg. Part. 3648.

Pignoramento a favore di **ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1** contro **ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1**; Derivante da: 726 Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rieti (RI) in data 17/05/2022 al Numero di Repertorio nn. 515; Trascritto a Rieti in data 15/06/2022 ai nn. Reg. Gen. 5651 Reg. Part. 4781.



## 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

## 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

A completamento di quanto riportato nella Certificazione Notarile depositata in atti, in allegato alla presente, si riporta copia dell'Atto di Compravendita Stipulato in data 25/01/1977 dal Notaio PIRELLA GIUSEPPE con sede in Cittaducale (RI) avente Repertorio N°8718, Raccolta N°3807, Registrato a Rieti il giorno 11/02/1977 al N°458 - Volume 344 - Atti Pubblici e la relativa copia semplice della Nota di Trascrizione (Atto Trascritto a Rieti nell'Anno 1977 al Registro Particolare N.1009). Con il suddetto atto, la parte Debitrice è entrata in possesso del terreno su cui è stato edificato il fabbricato facente parte del cespite pignorato. (vedi ALLEGATO N°06 "Certificazione Notarile Sostitutiva – Visure Ipotecastiche – Atti di Provenienza").

## 4.3 Misure Penali

NON NOTE.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**IDENTIFICATIVO CORPO A: Immobile sito nel Comune di Rieti (RI) – CAP 02100, in Località Nucleo Industriale, Via Donatori di Sangue n.4, identificato al NCEU del suddetto Comune, alla Sezione Urbana VA, al Foglio 29, Particella 324.**

Spese di gestione condominiale: NON NOTE.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: VEDI NOTA 1 E NOTA 2 SEGUENTI.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: VEDI NOTA 1 E NOTA 2 SEGUENTI.

Millesimi di proprietà: 1000/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI, MA SOLO AI LOCALI DISPOSTI AL P.T.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: SERVITU'DI PASSAGGIO PER LOTTI CONFINANTI INTERCLUSI. PER I DETTAGLI INERENTI LA SUDETTA SERVITU', SI RIMANDA ALL'ATTO NOTARILE PUBBLICO A FIRMA DEL NOTAIO DOTT. PIRELLA GIUSEPPE CON NUMERO DI REPERTORIO 53888 DEL 16/12/2004, TRASCritto A RIETI IN DATA 29/12/2004, AI NUMERI REGISTRO GENERALE 12186 E REGISTRO PARTICOLARE 8532 E NUMERI REGISTRO GENERALE 12187 E REGISTRO PARTICOLARE 8533, STIPULATO TRA LA SOCIETA' ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 S.p.A. E LA SOCIETA' INDUSTRIALIZZAZIONE RIETI-CITTADUCALE S.p.A. CON IL CONTENUTO DELLO STESSO ATTO NOTARILE. PER ULTERIORI INFORMAZIONI, COME INDICATO NELLE ULTERIORI INFORMAZIONI RIPORTATE NELLE SOPRA INDICATE NOTE DI TRASCRIZIONE VALE QUANTO SEGUE:

- "RESTA CONVENUTO TRA LE PARTI CHE PER L'ACCESSO AL FONDO ACQUISTATO DALLA SOCIETA' INDUSTRIALIZZAZIONE RIETI-CITTADUCALE S.p.A. VIENE COSTITUITA SERVITU DI PASSAGGIO CON OGNI MEZZO ED AUTOMEZZO DA ESERCITARSI A PARTIRE DALLA VIA DONATORI DI SANGUE A CARICO DELLA PARTICELLA 324 DEL FOGLIO 29, DI PROPRIETA DELLA SOCIETA' INDUSTRIALIZZAZIONE RIETI-CITTADUCALE S.p.A. PER UNA LARGHEZZA COSTANTE DI METRI LINEARI 4,50 E COMUNQUE TALE DA GARANTIRE PER I PUNTI IN CURVA IL NECESSARIO SPAZIO PER LE MANOVRE DI ACCESSO DI UN CAMION CON RIMORCHIO; TALE SERVITU DI PASSAGGIO CESSERA' DAL MOMENTO IN CUI IL CONSORZIO DI INDUSTRIALIZZAZIONE RIETI-CITTADUCALE PROVVEDERA A COSTITUIRE UN PUBBLICO ACCESSO AI FONDI OGGETTO DELLA





## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sulla base delle indicazioni di cui alla Relazione Notarile fornita dal Creditore, risulta quanto di seguito rappresentato:

Dal 25/01/1977 ad oggi (Attuale Proprietà): è proprietaria la **ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1** con sede in Rieti, C.F. **02020110714**, mediante Atto di Compravendita stipulato in data 25/01/1977 dal Notaio **FRANCESCO MARIANI** con sede in Cittaducale (RI) avente Repertorio N°8718, Raccolta N°3807. Registrato a Rieti il giorno 11/02/1977 al N°458 - Volume 344 - Atti Pubblici, da potere di **FRANCESCO MARIANI** nato a **01010/1911/11/11**.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### PRATICA N. 1:

Numero pratica: Concessione Edilizia n.150 anno 1977 – pratica n.5346 anno 1977.

Intestazione: **ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1**

Tipo pratica: Concessione Edilizia in sostituzione della domanda precedentemente presentata per ottenere la licenza di costruzione in data 19/01/1977 prot. 1378.

Per lavori: Costruzione di un capannone industriale da adibire alla lavorazione marmi.

Oggetto: Nuova costruzione.

Presentazione in data 12/04/1977.

Rilascio in data 12/08/1977.

### PRATICA N. 2:

Numero pratica: Richiesta Variante prot. 20270 del 28/07/1978.

Intestazione: **ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1**

Tipo pratica: Variante.

Per lavori: variante in corso d'opera inerente la distribuzione interna della zona uffici e della quota massima della cabina ENEL senza modifiche sostanziali.

Oggetto: Variante in corso d'opera.

Presentazione in data 26/07/1978 prot. 20270.

### PRATICA N. 3:

Numero pratica: Richiesta Variante prot. 047035 del 19/12/1980.

Intestazione: **ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1**

Tipo pratica: Variante.

Oggetto: Variante in corso d'opera.

Presentazione in data 18/12/1980 prot. 486.



**PRATICA N. 4:**

Numero pratica: Prot. 21668 del 04/08/1993.

Intestazione: *Arubapec s.p.a. - Via S. Maria, 10 - 01100 Viterbo*

Tipo pratica: Richiesta per Installazione Insegna.

Per lavori: Richiesta per installazione insegna luminosa in Località Campoloniano.

Oggetto: Installazione insegna luminosa.

Presentazione in data 04/05/1993 prot. 21668.

Rilascio in data 09/02/1991 al prot. 21668 fascicolo n. 12693.

**PRATICA N. 5:**

Numero Pratica: Domanda di Autorizzazione Unica per la costruzione e l'esercizio di un impianto fotovoltaico di potenza totale prevista pari a 46,01 [kWp] assunta al Protocollo Della Provincia di Rieti in data 08/05/2009 al N.22574.

Intestazione: *Arubapec s.p.a. - Via S. Maria, 10 - 01100 Viterbo*

Tipo Pratica: Domanda Di Autorizzazione Unica ai sensi dell'Art. 12 del DLGS 387/2003 e s.m.i. e della LR 14/99 come modificata dalla LR 18/2006

Per Lavori Di: Costruzione ed esercizio di un impianto per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile fotovoltaica della potenza complessiva di 46,01 [kWp] a servizio del Fabbricato sito nel Comune di Rieti, alla Sezione Urbana VA, al Foglio 29 Particella 324.

Oggetto: Domanda di Autorizzazione Unica.

Presentazione in Data: 08/05/2009.

Rilasciata in Data: 19/02/2010, con Determinazione N.41 del Settore Energia della Provincia di Rieti.

Note: Da quanto emerso al momento del sopralluogo e come indicato dal *Verbale di sopralluogo*, i lavori autorizzati con la suddetta A.U. di fatto non sono mai stati eseguiti.

**7.1 Conformità edilizia/urbanistica:**

**IDENTIFICATIVO CORPO A: Immobile sito nel Comune di Rieti (RI) – CAP 02100, in Località Nucleo Industriale, Via Donatori di Sangue n.4, identificato al NCEU del suddetto Comune, alla Sezione Urbana VA, al Foglio 29, Particella 324.**

**In merito alle irregolarità di natura edilizia/urbanistica si rimanda a quanto già dettagliatamente illustrato al Capitolo 1 nel Paragrafo "CONFORMITÀ CATASTALE/EDILIZIA/URBANISTICA". Al medesimo paragrafo si rimanda per quanto concerne la procedura di regolarizzazione con la relativa descrizione delle opere da sanare e la stima dei costi delle Spese Tecniche complessive e degli Oneri ed Oblazioni necessari per la regolarizzazione catastale-edilizia-urbanistica-strutturale in questione (cifra solo stimata e presunta!!!).**

**Per quanto sopra NON si dichiara la CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA.**

**7.2 Conformità urbanistica:**

**IDENTIFICATIVO CORPO A: Immobile sito nel Comune di Rieti (RI) – CAP 02100, in Località Nucleo Industriale, Via Donatori di Sangue n.4, identificato al NCEU del suddetto Comune, alla Sezione Urbana VA, al Foglio 29, Particella 324.**



Strumento Urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Consortile per lo Sviluppo Industriale (ASI) della Provincia di Rieti.
In Forza Della Delibera:	Si rimanda al CDU presente all'interno dell' "ALLEGATO n°04 – Risultanze Ufficio Tecnico".
Zona Omogenea:	Zone Produttive – "Zona Industriale"
Norme Tecniche Di Attuazione:	Articolo 16 delle N.T.A. allegate al piano
Immobile Sottoposto A Vincolo Di Carattere Urbanistico:	NO.
Elementi Urbanistici Che Limitano La Commercialità?	NO.
Nella Vendita Dovranno Essere Previste Pattuizioni Particolari?	NO.
Indice Di Utilizzazione Fondiaria/Territoriale:	Come da N.T.A. Art. N.16, Allegate al Piano sopra citato.
Rapporto Di Copertura:	Come da N.T.A. Art. N.16, Allegate al Piano sopra citato.
Altezza Massima Ammessa:	Come da N.T.A. Art. N.16, Allegate al Piano sopra citato.
Volume Massimo Ammesso:	Come da N.T.A. Art. N.16, Allegate al Piano sopra citato.

**NOTE SULLA CONFORMITÀ URBANISTICA:** In merito alla conformità di natura edilizia/urbanistica si rimanda a quanto già dettagliatamente illustrato al Capitolo 1 nel Paragrafo "CONFORMITÀ CATASTALE/EDILIZIA/URBANISTICA". Al medesimo paragrafo si rimanda per quanto concerne la procedura di regolarizzazione con la relativa descrizione delle opere da sanare e la stima dei costi delle Spese Tecniche complessive e degli Oneri ed Oblazioni necessari per la regolarizzazione catastale-edilizia-urbanistica-strutturale in questione (cifra solo stimata e presunta!!!).

**Per quanto sopra NON si dichiara la CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA.**



**Immobile Sito Nel Comune Di Rieti (RI) - CAP 02100, In Località Nucleo Industriale, Via Donatori Di Sanguè n.4, Identificato Al NCEU Del Suddetto Comune, alla Sezione Urbana VA, Al Foglio 29, Particella 324.**

Il cespite oggetto di stima è ubicato nel Comune di Rieti (RI), più precisamente in Località Nucleo Industriale di Rieti - Cittaducale, in Via Donatori di Sanguè n.4. Trattasi della zona industriale sita in Località Vazia, inquadrata all'interno del Piano Regolatore Consortile per lo Sviluppo Industriale (ASI) della Provincia di Rieti, in "Zone Produttive – Zona Industriale". Il bene in questione è un opificio composto da un capannone industriale vero e proprio adibito alla lavorazione dei marmi ed affini con locali annessi a servizio dello stesso destinati ad uffici e servizi diversi quali: spogliatoi, bagni, deposito-ripostiglio-archivio ed altri vani diversamente impiegati. Sono compresi anche una ampia corte, in parte esclusiva del Debitore, con soprastante carroponte, vasca per l'accumulo di acqua e n.2 tettoie. L'accesso al cespite avviene da ingresso carrabile posto in prossimità della strada pubblica "Via Donatori di Sanguè" che permette l'accesso all'ampio cortile, solo in gran parte esclusivo per il fabbricato di cui è al servizio. Infatti una striscia "laterale" della suddetta corte, avente larghezza non inferiori 4,50 [m], presumibilmente in prossimità del confine lato nord, gode del diritto di passaggio a favore dei proprietari dei lotti di terreno non edificato (identificati rispettivamente con le Particelle 417-418-419), posti dietro al lotto che include il cespite oggetto della presente stima e da esso interclusi. Nel dettaglio, il cespite è costituito da un ampio fabbricato, posto sostanzialmente al centro della Particella 324, suddiviso in un corpo principale, che si sviluppa su due piani fuori terra (Piano Terra e Piano Primo), ed un altro corpo, adiacente al precedente, che si sviluppa su un solo livello al Piano Terra. L'accesso ai due piani del corpo principale, avviene direttamente dalla corte sostanzialmente esclusiva (ma su cui grava un diritto di passaggio). Per quanto riguarda il Piano Terra, tramite una grande porta a vetri si ha accesso diretto ad un ampio locale da cui si ha accesso ad un ripostiglio/antibagno che a sua volta da accesso al wc privo di aperture finestrate, oltre che ad un altro ampio locale, anch'esso dotato di porta finestra e comunicante con vano sottoscala. Sempre al Piano Terra, ma separati dai locali precedentemente descritti, si trovano un disimpegno-corridoio, anch'esso accessibile direttamente da corte esclusiva, ma tramite un ingresso laterale, da cui a sua volta si ha accesso a due locali di servizio dell'adiacente capannone, ovvero un locale spogliatoio e un locale con due distinti wc, di cui uno dotato di apertura finestrata. Sempre dal disimpegno-corridoio di cui sopra, si ha accesso all'ampio capannone-laboratorio, avente altezza non inferiore a 6 [m] circa, dotato di più ingressi, anche di ampie dimensioni, distribuiti sui lati dello stesso; all'interno del capannone-laboratorio è stato ricavato un piccolo locale di deposito chiuso. Inoltre, sempre dalla corte esclusiva, tramite un ingresso laterale posto al Piano Terra, sempre sul lato nord-ovest, si ha accesso, tramite una porta a vetri, ad un vano scala che conduce, direttamente dall'esterno, al Piano Primo. In questo piano, l'immobile è composto da un ampio locale (destinato attualmente a sala espositiva) con zona rialzata e zona chiusa con vetrata, complessivamente dotata di ampie vetrate; da tale sala si ha accesso ad un corridoio che disimpegna due vani destinati ad ufficio, entrambi dotati di aperture finestrate; sempre dal medesimo corridoio, si ha accesso ad un altro corridoio che disimpegna a sua volta: un bagno ed un locale di modeste dimensioni ad uso cucina, entrambi dotati di apertura finestrata. Nella zona nord-est dell'edificio principale, in prossimità dell'ingresso carrabile principale al capannone-laboratorio, ci sono due tettoie con strutture metalliche chiuse superiormente e su tre lati con semplici pannelli in materiale metallico e/o plastico. In prossimità delle tettoie è anche presente una vasca per l'accumulo di acqua. Il fabbricato è dotato dei principali impianti tecnologici (con fornitura idrica, elettrica, gas metano, rete fognaria, ecc...). Tuttavia, in sede di sopralluogo non è stato possibile verificarne la reale consistenza ed il reale ed effettivo funzionamento. Dal confronto tra lo stato rilevato al momento del sopralluogo, effettuato dal CTU in data 06/12/2022, e lo stato autorizzato come da ultimo Titolo Abilitativo Edilizio in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rieti (RI), ovvero la Concessione Edilizia n.150 del 1977 – Pratica n.5346 del 1977 e successive varianti, sono emerse diverse difformità di seguito meglio rappresentate.

- Per quanto concerne l'edificio principale, al Piano Terra, è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni con conseguente divisione in due unità distinte con accessi indipendenti. Una delle



sudette unità, e precisamente quella a servizio del fabbricato industriale ad uso produttivo posto al piano terra, è stata interessata da una rimodulazione del magazzino destinandolo a disimpegno per l'accesso all'ampio laboratorio ed ai servizi (spogliatoi, bagni/wc). Il locale destinato a "Centrale Termica", inizialmente accessibile solo dall'esterno, è stato messo in comunicazione diretta con il suddetto disimpegno, e, attraverso di esso, si ha a sua volta accesso al nuovo locale spogliatoi e bagni. Contestualmente, la porta di accesso al locale centrale termica è stata trasformata in semplice finestra. Oltre a quanto sopra, sempre al Piano Terra, all'interno del suddetto laboratorio, è stato realizzato un deposito chiuso con altezza inferiore a quella del capannone.

- Per quanto concerne l'edificio principale, al Piano Primo, è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni con modifiche dell'ubicazione di alcuni vani porta e di alcune aperture finestrate (di cui una assente nel titolo edilizio originario). Infine, è stata realizzata una vetrata nel vano principale prospiciente l'ingresso al piano medesimo che divide in due vani il suddetto locale, di cui quello di minori dimensioni, dotato di ampia vetrata che affaccia su corte esterna più esposta a sud.
- Nella corte a servizio del fabbricato principale antistante il capannone-laboratorio, sostanzialmente esclusiva (ma su cui grava un diritto di passaggio), al Piano Terra, è stata realizzata una tettoia coperta con struttura portante in acciaio per coprire il camminamento al Piano Terra sia per l'accesso al Piano Primo del corpo principale sia per l'accesso al fabbricato destinato a laboratorio retrostante al corpo principale.
- Nella richiamata corte del fabbricato, è stato realizzato anche un ampliamento della tettoia preesistente, con struttura metallica, posta a nord-est rispetto al corpo principale, in prossimità dell'ingresso carrabile del laboratorio posto sul lato nord-est.
- Nella richiamata corte del fabbricato, è stata realizzata un'altra tettoia con struttura metallica, posizionata poco distante dalla tettoia adiacente al più ampio corpo "laboratorio" precedentemente descritto.

Per meglio inquadrare le difformità sopra descritte in dettaglio si rimanda all' "Allegato N°01 – Elaborato Grafico dei Beni Pignorati", con evidenziazione delle parti non conformi quanto rappresentato al titolo autorizzativo. Infine, si precisa che i terreni di altra proprietà, confinanti con il lotto che include il fabbricato oggetto del pignoramento, identificati al Catasto del Comune di Rieti al Foglio 29, Particelle: 417 – 418 – 419 ed interclusi dal cespite oggetto di stima (P.la 324 appunto), godono di un diritto di servitù di passaggio come da atti e relative trascrizioni come di seguito indicato:

- 1) Atto tra vivi per costituzione di diritti reali a titolo gratuito redatto dal Notaio \_\_\_\_\_ il 16/12/2004 al Numero di Repertorio 53888 e Trascritto a Rieti il 29/12/2004 al Reg. Part. 8532 e Reg. Gen. 12186. In dettaglio, gli immobili oggetto del suddetto atto sono i terreni identificati catastalmente al Comune di Rieti, alla Sezione Urbana VA, al Foglio 29 Particelle: 324-418-419.
- 2) Atto tra vivi per costituzione di diritti reali a titolo gratuito redatto dal Notaio \_\_\_\_\_ il 16/12/2004 al Numero di Repertorio 53888 e Trascritto a Rieti il 29/12/2004 al Reg. Part. 8533 e Reg. Gen. 12187. In dettaglio, gli immobili oggetto del suddetto atto sono i terreni identificati catastalmente al Comune di Rieti, alla Sezione Urbana VA, al Foglio 29 Particelle: 324 - 417 - 419.

### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'IMMOBILE IDENTIFICATO AL CORPO A:

#### CARATTERISTICHE STRUTTURALI:

Solai: Tipologia: Solaio Misto In C.A./Laterizio; Condizioni: Sufficienti.



- Copertura del Fabbricato Principale (Capannone): Tipologia: Elementi Prefabbricati (Presumibilmente); Materiale: Calcestruzzo; Accessori: Non Presenti; Condizioni: Sufficienti.
- Copertura del Fabbricato Principale (Uffici): Tipologia: Solaio Piano in Laterocemento (Presumibilmente); Materiale: Laterizio e Calcestruzzo (Presumibilmente); Accessori: Non Presenti; Condizioni: Sufficienti.
- Copertura dei manufatti secondari (tettoie in acciaio): Tipologia: Elementi Prefabbricati; Materiale: ETERNIT (presumibilmente); Accessori: Non Presenti; Condizioni: Scarse.

**COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE:**

- Infissi Esterni: Tipologia: Singolo e/o Doppia Anta A Battente; Materiale: Metallo/Vetro; Protezione: Nessuna; Materiale Protezione: [-]; Condizioni: Sufficienti.
- Infissi Interni: Tipologia: A Battente; Materiale: Legno; Condizioni: Sufficienti.
- Pavimentazione Interna: Materiale: Piastrelle di Ceramica / Pavimentazione Industriale (Cemento); Condizioni: Sufficienti.
- Portoni di Ingresso: Tipologia: Anta Singola e/o Doppia A Battente; Materiale: Metallo; Accessori: Non Presenti; Condizioni: Sufficienti.

**IMPIANTI:**

- Elettrico: Tipologia: Sottotraccia; Tensione: 220V-400V; Condizioni: Da Verificare; Conformità: Da Verificare/Da Collaudare.
- Fognatura: Tipologia: Non Verificabile; Rete Di Smaltimento: Tubazioni Sottotraccia; Recapito: Non Verificabile; Ispezionabilità: Non Verificabile; Condizioni: Non Verificabile; Conformità: Da Verificare/Da Collaudare.
- Gas: Tipologia: Sottotraccia; Alimentazione: Gas; Rete Di Distribuzione: Tubazioni In Metallo; Condizioni: Da Verificare; Conformità: Da Verificare/Da Collaudare.
- Idrico: Tipologia: Sottotraccia; Alimentazione: Diretta Da Rete Comunale/Consortile; Rete Di Distribuzione: Tubazioni Sotto Traccia; Condizioni: Da Verificare; Conformità: Da Verificare/Da Collaudare.

**IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI):**

**Impianto elettrico:**

Esiste Impianto Elettrico:	SI.
----------------------------	-----



**Riscaldamento:**

Esiste Impianto Di Riscaldamento:	SI in parte, per i soli locali ad uso ufficio.
-----------------------------------	--

**Impianto antincendio:**

Esiste Impianto Antincendio:	NON NOTO.
------------------------------	-----------

**Scarichi:**

Esistono Scarichi Potenzialmente Pericolosi:	NON NOTO.
--	-----------

**Note generali conclusive sui materiali costituenti il cespite:** Durante il sopralluogo svolto dal C.T.U. sugli immobili che costituiscono il cespite oggetto di stima, con particolare riferimento alle coperture dei manufatti secondari ed in particolare alle tettoie con struttura portante in acciaio, posizionate sul retro del fabbricato principale, è stato dichiarato dal Debitore, che le stesse sono state realizzate con pannelli in eternit, materiale contenente fibre di amianto. Per il sottoscritto CTU, non è stato possibile escludere tale circostanza e, soprattutto non è stato possibile riscontrare la qualità ovvero lo stato del suddetto materiale, notoriamente di natura cancerogena.

**Note generali conclusive sugli impianti:** Durante il sopralluogo svolto dal C.T.U. all'interno dell'immobile non è stato possibile verificare la corretta funzionalità degli impianti tecnologici installati, né verificarne la reale consistenza. Degli stessi impianti tecnologici sarà necessario verificarne la conformità ed eseguire, successivamente, il relativo collaudo, dopo eventuali interventi di adeguamento e/o riparazione, se necessari. Nonostante lo stato rilevato per tutti gli impianti tecnologici dal CTU durante il sopralluogo, per i suddetti impianti non è stato possibile acquisire e/o reperire le relative Certificazioni di Conformità.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto concerne il fabbricato ad uso industriale con accessori, definite le caratteristiche generali dell'immobile e la sua consistenza si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto, in cui al momento si trova, mediante "stima a confronto", utilizzando come parametro tecnico di valutazione il metro quadrato utile lordo, ovvero il metro quadrato commerciale (valore equivalente in [mq]) e si è giunti ad attribuire ad esso un valore unitario in euro. La raccolta delle informazioni è stata effettuata direttamente presso agenzie immobiliari della zona e provinciali, acquirenti, venditori ed imprese di costruzioni e ristrutturazioni edili, relativamente a beni simili per età, tipologia, consistenza volumetrica e superficiale, numero di vani, grado di finitura interno ed esterno, orientamento, esposizione, destinazione d'uso e relativi annessi, stato di conservazione interno ed esterno, ubicati nel Comune di Rieti (RI) e nei comuni limitrofi. Le informazioni sono state raccolte in numero congruo ed adatto a costituire un campione di parametri tecnico-economici, in funzione della fonte, della zona, della dimensione e del numero dei vani e caratteristiche tipologiche, nell'ipotesi di libera ed incondizionata contrattazione di compravendita, ovvero tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, dei beni oggetto della stima. In tal modo si può ritenere congruo e commercialmente valido il valore unitario di stima ricavato, ovvero il prezzo base parziale e complessivo con cui si è determinato il "teorico" valore di mercato.



<i>Destinazione [mq]</i>	<i>Parametro [-]</i>	<i>Superficie [mq] Reale/Potenziale</i>	<i>Coefficiente [-]</i>	<i>Superficie Equivalente [mq]</i>
Ingresso - PT	Sup Reale Lorda	36,25	1,00	36,25
Vano 1 - PT	Sup Reale Lorda	31,50	1,00	31,50
Sottoscala/Vano Scala - PT	Sup Reale Lorda	13,80	0,50	6,90
Locale Tecnico 1 - PT	Sup Reale Lorda	15,30	0,30	4,59
Locale Tecnico 2 - PT	Sup Reale Lorda	9,70	0,30	2,91
Ripostiglio - PT	Sup Reale Lorda	3,10	0,50	1,55
W.C. - PT	Sup Reale Lorda	2,40	1,00	2,40
Spogliatoio/W.C. - PT	Sup Reale Lorda	15,05	1,00	15,05
Disimpegno - PT	Sup Reale Lorda	10,70	1,00	10,70
Corridoio - PT	Sup Reale Lorda	12,40	1,00	12,40
Ripostiglio - PT	Sup Reale Lorda	17,90	1,00	17,90
Laboratorio. - PT	Sup Reale Lorda	<b>603,15</b>	<b>0,80</b>	<b>482,52</b>
Vano 1 - P1	Sup Reale Lorda	58,15	1,00	58,15
Corridoio - P1	Sup Reale Lorda	7,05	1,00	7,05
Ufficio 1 - P1	Sup Reale Lorda	23,45	1,00	23,45
Ufficio 2 - P1	Sup Reale Lorda	18,30	1,00	18,30
Corridoio - P1	Sup Reale Lorda	10,40	1,00	10,40
Cucina - P1	Sup Reale Lorda	8,30	1,00	8,30
Bagno - P1	Sup Reale Lorda	4,75	1,00	4,75
Vano 2 - P1	Sup Reale Lorda	13,70	1,00	13,70
<b>TOTALE</b>	<b>Sup Reale Lorda</b>	<b>915,35</b>	<b>[-]</b>	<b>768,77</b>

**CRITERI ESTIMATIVI OMI (OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE)**

Destinazione d'uso: Produttiva - Sottocategoria: Industriale.

**VALORI RELATIVI ALLA AGENZIA DEL TERRITORIO**

Periodo: 1° Semestre - Anno 2022.

Zona: Rieti (RI).

Tipo di destinazione: Industriale.

Tipologia: Opificio.

Superficie di riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Normale.

Valore di Vendita di mercato min (€/mq): 290,00 [€/mq].

Valore di Vendita di mercato max (€/mq): 430,00 [€/mq].

Valore di Locazione di mercato min (€/mq): 1,70 [€/mq].

Valore di Locazione di mercato max (€/mq): 2,70 [€/mq].



**ACCESSORIO 1 – P.IIa 324.****CORTE ESCLUSIVA**

Superficie: 5.000,00 [mq];

Valore stimato: 4 [€/mq];

Valore accessorio: **20.000,00 [€]****ACCESSORIO 2****TETTOIA LEGITTIMA**

Superficie: 56,10 [mq];

Valore stimato: 100 [€/mq];

Valore accessorio: **5.610,00 [€]****ACCESSORIO 3****N.2 TETTOIE E PASSERELLA NON LEGITTIME**

Superficie: [-] [mq];

Valore stimato: 0 [€/mq];

Valore accessorio: **0,00 [€]****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Definite le caratteristiche generali del cespite e la sua consistenza, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto, in cui al momento si trova, mediante "Stima a Confronto" utilizzando come parametro tecnico di valutazione il metro quadrato utile lordo, ovvero il metro quadrato commerciale (valore equivalente in [mq]) e si è giunti ad attribuire ad esso un valore unitario in euro. La raccolta delle informazioni è stata effettuata direttamente presso agenzie immobiliari della zona e provinciali, acquirenti, venditori ed imprese di costruzioni e ristrutturazioni edili, relativamente a beni simili per età, tipologia, consistenza, volumetrica e superficiale, numero di vani, grado di finitura interno ed esterno, orientamento, esposizione, destinazione d'uso e relativi accessori e/o annessi, stato di conservazione interno ed esterno, ubicati nel Comune di Rieti (RI) e nei comuni limitrofi. Le informazioni sono state raccolte in numero congruo ed adatto a costituire un campione di parametri tecnico-economici, in funzione della fonte, della zona, del numero dei vani e delle caratteristiche tipologiche, nell'ipotesi di libera e incondizionata contrattazione di compravendita, ovvero tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, dei beni oggetto della stima. In tal modo si può ritenere congruo e commercialmente valido il valore unitario di stima ricavato, ovvero il prezzo base parziale e complessivo con cui si è determinato il "teorico" valore di mercato.

**8.2 Fonti di informazione:**

Fonti di informazione per la stima sono state: Ufficio del Catasto del Comune di Rieti (RI) - Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Rieti (RI) – L'Ufficio Tecnico del Comune di Rieti (RI) - Agenzie Immobiliari, Venditori, Acquirenti, Imprese di Costruzione/Ristrutturazione operanti nelle zone limitrofe a quella di interesse, ecc..., oltre che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il Comune di Poggio Mirteto (RI).



Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): In base ai dati OMI, aggiornati al 1° Semestre 2022, per edifici adibiti a Capannoni Industriali nel Comune di Rieti (RI), risultano i seguenti Parametri Medi di Zona in funzione della Destinazione Principale in €/mq, quali valori di mercato. Valore per capannoni industriali: minimo (€/mq lordo) 290,00 – massimo 430,00 Euro (€/mq lordo). Minimo I suddetti parametri sono stati ricavati dal seguente sito internet dell'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare (Poggio Mirteto): <http://www.agenziaterritorio.it/ser-vizi/osservatorioimmobiliare/consultazione>.

Altre fonti di informazione: Riviste a tiratura sia locale che provinciale che trattano del mercato immobiliare.

NOTA DEL CTU: sebbene il valore massimo di mercato indicato dall'OMI, risulti essere pari a 430,00 (€/mq lordo), a seguito di approfondimenti svolti dal sottoscritto CTU che hanno consentito di conoscere, almeno indicativamente, il valore di acquisto di alcuni immobili simili in zone limitrofe a quella di interesse, mediamente compreso tra 800,00 e 1000,00 (€/mq lordo), è plausibile ritenere che un valore congruo per la stima del cespite, considerate le sue dimensioni, allo stato attuale, sia pari ad 800,00 (€/mq lordo): tale valore può essere oggetto di eventuali riduzioni, in funzione delle destinazioni specifiche dei singoli locali e del loro stato conservativo.

### 8.3 Valutazione corpi:

**IDENTIFICATIVO CORPO A (CAPANNONE INDUSTRIALE) [D/1]: Immobile sito nel Comune di Rieti (RI) – CAP 02100, in Località Nucleo Industriale, Via Donatori di Sangue n.4, identificato al NCEU del suddetto Comune, alla Sezione Urbana VA, al Foglio 29, Particella 324.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 640.626,00.

Destinazione	Superficie Equivalente "Ragguagliata" [mq]	Valore Unitario [€]	Valore Complessivo [€]
Ingresso - PT	36,25	€ 800,00	€ 29.000,00
Vano 1 - PT	31,50	€ 800,00	€ 25.200,00
Sottoscala/Vanoscala - PT	6,90	€ 800,00	€ 5.520,00
Locale Tecnico 1 - PT	4,59	€ 800,00	€ 3.672,00
Locale Tecnico 2 - PT	2,91	€ 800,00	€ 2.328,00
Ripostiglio - PT	1,55	€ 800,00	€ 1.240,00
W.C. - PT	2,40	€ 800,00	€ 1.920,00
Spogliatoio/W.C. - PT	15,05	€ 800,00	€ 12.040,00
Disimpegno - PT	10,70	€ 800,00	€ 8.560,00
Corridoio - PT	12,40	€ 800,00	€ 9.920,00
Ripostiglio - PT	17,90	€ 800,00	€ 14.320,00
<b>Laboratorio. - PT</b>	<b>482,52</b>	<b>€ 800,00</b>	<b>€ 386.016,00</b>
Vano 1 – P1	58,15	€ 800,00	€ 46.520,00
Corridoio – P1	7,05	€ 800,00	€ 5.640,00
Ufficio 1 – P1	23,45	€ 800,00	€ 18.760,00
Ufficio 2 – P1	18,30	€ 800,00	€ 14.640,00
Corridoio – P1	10,40	€ 800,00	€ 8.320,00
Cucina – P1	8,30	€ 800,00	€ 6.640,00
Bagno – P1	4,75	€ 800,00	€ 3.800,00
Vano 2 – P1	13,70	€ 800,00	€ 10.960,00
<b>Stima Sintetica Comparativa Parametrica Del Corpo:</b>			<b>€ 615.016,00</b>
Valore Corpo:			€ 615.016,00
<b>Valore Accessori:</b>			<b>€ 25.610,00</b>
Valore Complessivo Intero:			€ 640.626,00
<b>Valore Complessivo Diritto E Quota:</b>			<b>€ 640.626,00</b>



**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. (minimo 15%):	<b>€ 96.093,90</b>
Spese tecniche di regolarizzazione catastale e/o edilizia e/o urbanistica e/o per la messa in pristino dello stato dei luoghi autorizzato con titolo abilitativo edilizio:	<b>€ 12.000,00</b>
Costi di cancellazione oneri e formalità: (spese indicativi e solo stimati e presunti!!!):	<b>€ 600,00</b>
Giudizio di comoda divisibilità:	BENE POTENZIALMENTE DIVISIBILE

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

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	<b>€ 531.932,10</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" (arrotondato all'intero più opportuno):	<b>€ 531.950,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (arrotondato all'intero più opportuno):	<b>€ 531.950,00</b>

Data generazione:  
10-07-2023

L'Esperto Alla Stima  
**Ing. Andrea Giovannelli**

