
Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
OMISSIS

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **38/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice MARILINA GUGLIELMI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE,
Lotto 001 - Locale ad uso magazzino
Lotto 002 - Locale ad uso Magazzino con vani accessori
Lotto 003 - Locale commerciale
Lotto 004 - Locale commerciale
Lotto 005 - Locale uso ambulatorio
006 - Complesso Industriale

Esperto alla stima: Arch. FEDERICO MARINELLI
Codice fiscale: MRNFRC77H09H282B
Partita IVA: 00997680574
Studio in: VIA ARNO 5 - RIETI
Fax: 338 3554717
Email: f.marinelliarchitetto@hotmail.it
Pec: federico.marinelli@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Giuseppe Biancifiori - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001 - Locale uso magazzino

Corpo: Magazzino al Piano S1

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

foglio 65, particella 999, subalterno 1, piano S1, categoria C/2, classe 4, consistenza 350mq, superficie 359mq, rendita € 1.193,02

Lotto: 002 - Locale uso magazzino con vani accessori

Corpo: Magazzino al Piano S1

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

foglio 65, particella 999, subalterno 11, piano S1, categoria C/2, classe 4, consistenza 259mq, superficie 336mq, rendita € 882,83 (deriva dalla soppressione e fusione dei sub 3 e 4)

Lotto: 003 - Locale commerciale

Corpo: Locale ad uso commerciale al PT e S1

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

foglio 65, particella 999, subalterno 2, piano S1, categoria C/1, classe 6, consistenza 295mq, superficie 337mq, rendita € 4.174,52

Lotto: 004 - Locale commerciale

Corpo: Locale ad uso commerciale al P.T

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

foglio 65, particella 999, subalterno 7, piano S1, categoria C/1, classe 5, consistenza 153mq, superficie 178mq, rendita € 1.856,92

Lotto: 005

Corpo: Locale ad uso ambulatorio al P.1

Categoria: Locali uso ufficio – studi professionali [A10]

foglio 65, particella 999, subalterno 8, piano 1, categoria A/10, classe 5, consistenza 8 vani, superficie 250mq, rendita € 2.520,31

Bene: Terria - Greccio (RI) - 02045

Lotto: 006 - Complesso Industriale

Corpo: Complesso Industriale

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

foglio 11, particella 73, categoria D/7, rendita € 29.954.50. Mappali correlati e visibili in tutte le singole visure delle part.73, 74, 75, 76, 78, 79, 92

foglio 11, particella 80, subalterno 1, piano T, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 106, rendita € 204,00

2. Stato di possesso

Bene: Via Giuseppe Biancifiori - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001 - Locale uso magazzino

Corpo: Magazzino al Piano S1

Possesso: Occupato da Debitore esecutato, in qualità di proprietario dell'immobile

Lotto: 002 - Locale uso magazzino con vani accessori

Corpo: Magazzino al Piano S1

Possesso: Occupato da Debitore esecutato, in qualità di proprietario dell'immobile

Lotto: 003 - Locale commerciale

Corpo: Locale ad uso commerciale al PT e S1

Possesso: Occupato da Terzi estranei alla procedura, con contratto di locazione stipulato in data 18/05/2020 per l'importo di euro 1.600,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Registrato a Rieti il 28/05/2020 ai nn.20052811281726850. Tipologia contratto: 6+6, scadenza 17/05/2032

Lotto: 004 - Locale commerciale

Corpo: Locale ad uso commerciale al P.T

Possesso: Occupato da Terzi estranei alla procedura, con contratto di locazione stipulato in data 01/05/2021 per l'importo di euro 1.500,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Registrato a Rieti. Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/04/2027. Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 29/11/2026

Lotto: 005

Corpo: Locale ad uso ambulatorio al P.1

Possesso: Occupato da Terzi estranei alla procedura, con contratto di locazione stipulato in data 28/04/2025 per l'importo di euro 1.100,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Registrato a Rieti il 30/04/2025 ai nn. 25043012181514428. Scadenza 01/06/2026.

Bene: Terria - Greccio (RI) - 02045

Lotto: 006 - Complesso Industriale

Corpo: Complesso Industriale

Possesso: Occupato da Debitore esecutato, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Giuseppe Biancifiori - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001 - Locale uso magazzino

Corpo: Magazzino al Piano S1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002 - Locale uso magazzino con vani accessori

Corpo: Magazzino al Piano S1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 003 - Locale commerciale

Corpo: Locale ad uso commerciale al PT e S1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 004 - Locale commerciale

Corpo: Locale ad uso commerciale al P.T

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 005

Corpo: Locale ad uso ambulatorio al P.1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: Terria - Greccio (RI) - 02045

Lotto: 006 - Complesso Industriale

Corpo: Complesso Industriale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Parzialmente

4. **Creditori Iscritti**

Bene: Via Giuseppe Biancifiori - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001 - Locale uso magazzino

Corpo: Magazzino al Piano S1

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 002 - Locale uso magazzino con vani accessori

Corpo: Magazzino al Piano S1

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 003 - Locale commerciale

Corpo: Locale ad uso commerciale al PT e S1

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 004 - Locale commerciale

Corpo: Locale ad uso commerciale al P.T

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 005

Corpo: Locale ad uso ambulatorio al P.1

Creditori Iscritti: OMISSIS

Bene: Terria - Greccio (RI) - 02045

Lotto: 006 - Complesso Industriale

Corpo: Complesso Industriale

Creditori Iscritti: OMISSIS**5. Comproprietari**

Beni: Via Giuseppe Biancifiori - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001 - Locale uso magazzino

Corpo: Magazzino al Piano S1

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Locale uso magazzino con vani accessori

Corpo: Magazzino al Piano S1

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003 - Locale commerciale

Corpo: Locale ad uso commerciale al PT e S1

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 004 - Locale commerciale

Corpo: Locale ad uso commerciale al P.T

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 005

Corpo: Locale ad uso ambulatorio al P.1

Comproprietari: Nessuno

Beni: - Terria - Greccio (RI) - 02045

Lotto: 006 - Complesso Industriale

Corpo: Complesso Industriale

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Giuseppe Biancifiori - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001 - Locale uso magazzino

Corpo: Magazzino al Piano S1

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Locale uso magazzino con vani accessori

Corpo: Magazzino al Piano S1

Misure Penali: NO

Lotto: 003 - Locale commerciale

Corpo: Locale ad uso commerciale al PT e S1

Misure Penali: NO

Lotto: 004 - Locale commerciale

Corpo: Locale ad uso commerciale al P.T

Misure Penali: NO

Lotto: 005

Corpo: Locale ad uso ambulatorio al P.1

Misure Penali: NO

Beni: Terria - Greccio (RI) - 02045

Lotto: 006 - Complesso Industriale

Corpo: Complesso Industriale

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Giuseppe Biancifiori - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001 - Locale uso magazzino

Corpo: Magazzino al Piano S1

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Locale uso magazzino con vani accessori

Corpo: Magazzino al Piano S1

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 - Locale commerciale

Corpo: Locale ad uso commerciale al PT e S1

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 004 - Locale commerciale

Corpo: Locale ad uso commerciale al P.T

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 005

Corpo: Locale ad uso ambulatorio al P.1

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Terria - Greccio (RI) - 02045

Lotto: 006 - Complesso Industriale

Corpo: Complesso Industriale

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Giuseppe Biancifiori - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001 - Locale uso magazzino

Valore complessivo intero: 119.000,00

Lotto: 002 - Locale uso magazzino con vani accessori

Valore complessivo intero: 121.500,00

Lotto: 003 - Locale commerciale

Valore complessivo intero: 221.000,00

Lotto: 004 - Locale commerciale

Valore complessivo intero: 131.500,00

Lotto: 005 - Locale ad uso ambulatorio al P.1

Valore complessivo intero: 176.000,00

Bene: - Terria - Greccio (RI) - 02045

Lotto: 006 - Complesso Industriale

Valore complessivo intero: 1.405.000,00

Beni in **Rieti (RI)**
Località/Frazione
Via Giuseppe Biancifiori

Lotto: 001 - Locale uso magazzino

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:

Identificativo corpo: Magazzino al Piano S1.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Giuseppe Biancifiori

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 65, particella 999, subalterno 1, piano S1, categoria C/2, classe 4, consistenza 350, superficie 359, rendita € 1.193,02

Confini: corte comune sub6, scala comune sub5

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto della vendita è costituito da porzione immobiliare ad uso magazzino facente parte di un edificio a destinazione commerciale e direzionale. Il fabbricato in oggetto è ubicato nella prima periferia della città di Rieti e dista circa 2km dal centro cittadino. La zona è prevalentemente di carattere residenziale ed è caratterizzata da tipologia edilizia a villini e/o piccoli condomini.

Il fabbricato si compone di n.3 unità immobiliari di carattere commerciale con accesso da strada pubblica e di n.2 magazzini al piano interrato con accesso carrabile. Il fabbricato ha forma irregolare è dotato di copertura piana e si compone di n.3 piani collegati da scala interna dotata di ascensore.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale 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: Vari (pubblici e privati)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Principali collegamenti pubblici: Bus urbano

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Debitore esecutato, in qualità di proprietario dell'immobile

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 attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Notaio P. Gianfelice Rep. 7899/4182. Concessione a garanzia mutuo. Importo ipoteca: € 1.800.000,00; Importo capitale: € 900.000,00; Iscritto/trascritto a Rieti in data 27/05/2010 ai nn. 7068/1242

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di Tribunale Rieti in data 22/06/2018 ai nn. 635/2025 trascritto a Rieti in data 02/07/2018 ai nn. 4752/3740;

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di Tribunale Rieti in data 14/03/2025 ai nn. 339/2025 trascritto a Rieti in data 21/03/2025 ai nn. 2615/2213;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non specificato

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/11/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio P. Angelini, in data 06/11/2002, ai nn. 45782; trascritto a Rieti, in data 27/11/2002, ai nn. 9183/7013.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- SCIA del 17/05/2019 prot. 25201 per opere di manutenzione straordinaria interne all'immobile con frazionamento e accorpamento.
- Richiesta di agibilità totale del 22/09/2005 prot. 53660.
- Richiesta di agibilità parziale del 22/03/2005 prot. 15398 (riferita a tutti i locali con esclusione dell'immobile ad uso studio veterinario al piano primo). ACCOLTA in data 02/04/2005 prot. 17329.
- D.I.A del 15/03/2005 per esatta rappresentazione della consistenza dell'edificio ultimato e successiva autorizzazione di variante del 03/10/2003 prot. 41763.
- Concessione Edilizia n.1448 del 04/04/2003 per la realizzazione di un fabbricato direzionale e commerciale sul Lotto n.21-24 della Lottizzazione del Comparto C4a – Madonna del Cuore. Approvata dal Comune di Rieti con Deliberazione Consiliare n.94 del 04/11/1997 e n.21 del 06/04/1998.

7.1 Conformità edilizia:**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DGR 347 del 13/07/2012
Zona omogenea:	C1 - Espansione e completamento - Ex C4a

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Magazzino al Piano S1**

Il bene oggetto della vendita è costituito da porzione immobiliare ad uso magazzino facente parte di un edificio a destinazione commerciale e direzionale. Il fabbricato in oggetto è ubicato nella prima periferia della città di Rieti e dista circa 2km dal centro cittadino. La zona è prevalentemente di carattere residenziale ed è caratterizzata da tipologia edilizia a villini e/o piccoli condomini.

Il fabbricato si compone di n.3 unità immobiliari di carattere commerciale con accesso da strada pubblica e di n.2 magazzini al piano interrato con accesso carrabile. Il fabbricato ha forma irregolare è dotato di copertura piana e si compone di n.3 piani collegati da scala interna dotata di ascensore.

Il lotto in oggetto è costituito da magazzino al piano sottostrada al quale si accede tramite rampa carrabile che ha accesso diretto da strada pubblica tramite cancello metallico. Il magazzino si compone di un unico ambiente, è dotato di una saracinesca che consente l'accesso anche a veicoli a motore ed è altresì dotato di ingresso dalla scala condominiale. La superficie catastale dell'immobile è pari a 350mq.

Superficie complessiva di circa mq **350,00**. E' posto al piano: S1, ha un'altezza utile interna di circa m. 3,50m
L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo l'intero edificio risultava in generale in condizioni molto buone, anche se nell'ultimo piano (piano primo) si constatava la presenza di infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla copertura.

Il subalterno in oggetto risultava in ottime condizioni, con buone finiture e ben mantenuto.

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: c.a. condizioni: da normalizzare Note: Nelle porzioni soggette ad infiltrazioni va normalizza la copertura negli strati di finitura.
Scale	materiale: c.a. ubicazione: interna condizioni: ottime
Solai	tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera condizioni: ottime
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: ottime

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura	materiale: pavimentazione ceramica condizioni: da normalizzare
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: pietra condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: cortina condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: asfalto condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: ceramica condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: pavimento industriale condizioni: ottime
Rivestimento	ubicazione: stanze materiale: tinteggiature condizioni: buone

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------

Magazzino	sup reale lorda	350,00	1,00	350,00
		350,00		350,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto. Ai fini della determinazione del più probabile Valore di Mercato del bene oggetto di stima, è stato adottato il Procedimento di Stima Sintetico-Comparativo. Tale metodologia si fonda sul confronto diretto del bene con immobili aventi caratteristiche analoghe, recentemente compravenduti o in offerta sul mercato di riferimento, al fine di individuare un prezzo unitario rappresentativo. Il processo estimativo si è articolato nelle seguenti fasi operative:

1. Analisi e Selezione del Campione

È stata condotta un'indagine conoscitiva sul mercato immobiliare di zona per individuare un campione rappresentativo di immobili comparabili per tipologia, destinazione d'uso e localizzazione. Tale selezione è stata operata ricercando beni che presentino caratteristiche intrinseche ed estrinseche il più possibile prossime a quelle dell'oggetto di stima, garantendo la significatività statistica del confronto.

2. Normalizzazione e Adeguamento (Ponderazione)

I valori rilevati sono stati sottoposti a un processo di normalizzazione e adeguamento, volto a depurare i prezzi di mercato dalle differenze riscontrate rispetto al bene stimato. In particolare, sono stati applicati coefficienti di merito o correzioni analitiche in funzione di:

Fattori Estrinseci (Analisi dell'Intorno):

- Ubicazione e Posizione: Valutazione dell'attrattività del contesto, esposizione, esposizione solare e panorama.
- Dotazione Infrastrutturale: Qualità dei servizi primari e secondari, efficienza del sistema di trasporto pubblico, accessibilità veicolare e qualità del tessuto urbano.
- Dinamiche di Mercato: Riflessi della domanda e dell'offerta locale sulle tempistiche di assorbimento dell'immobile.

Fattori Intrinseci (Analisi del Bene):

- Caratteristiche Costruttive e Stato di Manutenzione: Analisi della vetustà, del livello di finitura e dell'efficienza degli impianti, nonché la qualità architettonica del fabbricato. Caratteristiche Funzionali: Distribuzione degli spazi interni, superficie commerciale, orientamento e comfort abitativo.
- Pertinenze e Accessori: Valorizzazione di eventuali spazi esterni (balconi, terrazzi, giardini), posti auto, cantine o vani accessori che concorrono a determinare la commerciabilità del bene.

3. Determinazione del Valore

Attraverso l'applicazione di detti coefficienti di rettifica, i prezzi comparativi sono stati ricondotti a una base di omogeneità. Il valore finale è stato determinato mediante una media ponderata (o aritmetica, qualora il campione risulti altamente omogeneo) dei valori così rettificati, ritenuta la stima più attendibile in quanto riflette l'effettivo apprezzamento del mercato locale per le specifiche peculiarità del bene.

A titolo esemplificativo si riportano di seguito le caratteristiche (elementi di confronto) con il relativo coefficiente di merito:

Posizione / Ubicazione (Vicinanza a servizi, esposizione, piano, ecc.): $\pm 5\% \div 10\%$,

Stato di conservazione (Recente ristrutturazione, necessità di lavori, ecc.): $\pm 5\% \div 10\%$,

Funzionalità (Disposizione, affacci, ecc.): $\pm 5\%$

Dotazioni (Ascensore, Posto auto, ecc.): $\pm 3\% \div 8\%$

Efficienza energetica (caratteristiche dell'involucro e dotazioni impiantistiche): $\pm 2\% \div 5\%$

I coefficienti di merito applicati sono stati determinati in coerenza con la metodologia del Market Comparison Approach (MCA), conformemente agli Standard Internazionali di Valutazione

(IVS/EVS) e alla norma UNI 11558. Tali correttivi sono frutto di un'indagine diretta sul mercato locale e riflettono l'apprezzamento (o il deprezzamento) che il segmento di riferimento attribuisce alle specifiche caratteristiche del bene.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;
Ufficio tecnico di Rieti; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rieti;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori OMI Anno 2025 - Semestre 2: Magazzini, stato conservativo normale €/mq 500,00-700,00; Negozi, stato conservativo normale, €/mq 850,00-1250,00. Valori di mercato €/mq 400,00;

Altre fonti di informazione: Imprenditori edili locali.

8.3 Valutazione corpi:

Magazzino al Piano S1. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 140.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	350,00	€ 400,00	€ 140.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 140.000,00
Valore Finale			€ 140.000,00
Valore corpo			€ 140.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 140.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 140.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Magazzino al Piano S1	Magazzini e locali di deposito [C2]	350,00	€ 140.000,00	€ 140.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 21.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 119.000,00**

Lotto: 002 - Magazzino con vani accessori

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:

Identificativo corpo: Magazzino al Piano S1.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Giuseppe Biancifiori

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 65, particella 999, subalterno 11, piano S1, categoria C/2, classe 4, consistenza 259, superficie 336, rendita € 882,83

Derivante da: Il subalterno in oggetto scaturisce da soppressione e fusione dei precedenti sub3 e porzione del sub 4 (BCNC) che ha generato altresì il sub 12 (BCNC). Il subalterno in oggetto non viene indicato nell'atto di pignoramento che menziona solamente il sub 3 ora soppresso.

Confini: corte comune sub6, scala comune sub5

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto della vendita è costituito da porzione immobiliare ad uso magazzino facente parte di un edificio a destinazione commerciale e direzionale. Il fabbricato in oggetto è ubicato nella prima periferia della città di Rieti e dista circa 2km dal centro cittadino. La zona è prevalentemente di carattere residenziale ed è caratterizzata da tipologia edilizia a villini e/o piccoli condomini.

Il fabbricato si compone di n.3 unità immobiliari di carattere commerciale con accesso da strada pubblica e di n.2 magazzini al piano interrato con accesso carrabile. Il fabbricato ha forma irregolare ed è dotato di copertura piana e si compone di n.3 piani collegati da scala interna dotata di ascensore.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale 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: Vari (pubblici e privati)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Principali collegamenti pubblici: Bus urbano

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Debitore esecutato, in qualità di proprietario dell'immobile

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 attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Notaio P. Gianfelice Rep. 7899/4182. Concessione a garanzia mutuo. Importo ipoteca: € 1.800.000,00; Importo capitale: € 900.000,00; Iscritto/trascritto a Rieti in data 27/05/2010 ai nn. 7068/1242

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di Tribunale Rieti in data 22/06/2018 ai nn. 635/2025 trascritto a Rieti in data 02/07/2018 ai nn. 4752/3740;

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di Tribunale Rieti in data 14/03/2025 ai nn. 339/2025 trascritto a Rieti in data 21/03/2025 ai nn. 2615/2213;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non specificato

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/11/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio P. Angelini, in data 06/11/2002, ai nn. 45782; trascritto a Rieti, in data 27/11/2002, ai nn. 9183/7013.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- SCIA del 17/05/2019 prot. 25201 per opere di manutenzione straordinaria interne all'immobile con frazionamento e accorpamento.
- Richiesta di agibilità totale del 22/09/2005 prot. 53660.
- Richiesta di agibilità parziale del 22/03/2005 prot. 15398 (riferita a tutti i locali con esclusione dell'immobile ad uso studio veterinario al piano primo). ACCOLTA in data 02/04/2005 prot. 17329.
- D.I.A del 15/03/2005 per esatta rappresentazione della consistenza dell'edificio ultimato e successiva autorizzazione di variante del 03/10/2003 prot. 41763.
- Concessione Edilizia n.1448 del 04/04/2003 per la realizzazione di un fabbricato direzionale e commerciale sul Lotto n.21-24 della Lottizzazione del Comparto C4a – Madonna del Cuore. Approvata dal Comune di Rieti con Deliberazione Consiliare n.94 del 04/11/1997 e n.21 del 06/04/1998.

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DGR 347 del 13/07/2012
Zona omogenea:	C1 - Espansione e completamento - Ex C4a

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto Magazzino al Piano S1**

Il bene oggetto della vendita è costituito da porzione immobiliare ad uso magazzino facente parte di un edificio a destinazione commerciale e direzionale. Il fabbricato in oggetto è ubicato nella prima periferia della città di Rieti e dista circa 2km dal centro cittadino. La zona è prevalentemente di carattere residenziale ed è caratterizzata da tipologia edilizia a villini e/o piccoli condomini.

Il fabbricato si compone di n.3 unità immobiliari di carattere commerciale con accesso da strada pubblica e di n.2 magazzini al piano interrato con accesso carrabile. Il fabbricato ha forma irregolare è dotato di copertura piana e si compone di n.3 piani collegati da scala interna dotata di ascensore.

Il lotto in oggetto è costituito da magazzino al piano sottostrada al quale si accede tramite rampa carrabile che ha accesso diretto da strada pubblica tramite cancello metallico. Il magazzino si compone di n.2 ambienti di deposito dotati rispettivamente di 1 e 2 saracinesche motorizzate oltre che di un ambiente di servizio con disimpegno e servizi igienici. La superficie catastale dell'intera porzione immobiliare è pari a 336mq

Superficie complessiva di circa mq **336,00**

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo l'intero edificio risultava in generale in condizioni molto buone, anche se nell'ultimo piano (piano primo) si constatava la presenza di infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla copertura. Il subalterno in oggetto risultava in ottime condizioni, con buone finiture e ben mantenuto. I locali di servizio necessitavano di piccole opere di completamento per poter essere utilizzati al meglio.

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: c.a. condizioni: da normalizzare Note: Nelle porzioni soggette ad infiltrazioni va normalizza la copertura negli strati di finitura.
Scale	materiale: c.a. ubicazione: interna condizioni: ottime
Solai	tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera condizioni: ottime
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: ottime

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura	materiale: pavimentazione ceramica condizioni: da normalizzare
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: pietra condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: cortina condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: asfalto condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: ceramica condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: pavimento industriale condizioni: ottime
Rivestimento	ubicazione: stanze materiale: tinteggiature condizioni: buone

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino con servizi igienici	sup reale lorda	336,00	1,00	336,00
		336,00		336,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto. Ai fini della determinazione del più probabile Valore di Mercato del bene oggetto di stima, è stato adottato il Procedimento di Stima Sintetico-Comparativo. Tale metodologia si fonda sul confronto diretto del bene con immobili aventi caratteristiche analoghe, recentemente compravenduti o in offerta sul mercato di riferimento, al fine di individuare un prezzo unitario rappresentativo.

Il processo estimativo si è articolato nelle seguenti fasi operative:

1. Analisi e Selezione del Campione

È stata condotta un'indagine conoscitiva sul mercato immobiliare di zona per individuare un campione rappresentativo di immobili comparabili per tipologia, destinazione d'uso e localizzazione. Tale selezione è stata operata ricercando beni che presentino caratteristiche intrinseche ed estrinseche il più possibile prossime a quelle dell'oggetto di stima, garantendo la significatività statistica del confronto.

2. Normalizzazione e Adeguamento (Ponderazione)

I valori rilevati sono stati sottoposti a un processo di normalizzazione e adeguamento, volto a depurare i prezzi di mercato dalle differenze riscontrate rispetto al bene stimato. In particolare, sono stati applicati coefficienti di merito o correzioni analitiche in funzione di:

Fattori Estrinseci (Analisi dell'Intorno):

- Ubicazione e Posizione: Valutazione dell'attrattività del contesto, esposizione, esposizione solare e panorama.
- Dotazione Infrastrutturale: Qualità dei servizi primari e secondari, efficienza del sistema di trasporto pubblico, accessibilità veicolare e qualità del tessuto urbano.
- Dinamiche di Mercato: Riflessi della domanda e dell'offerta locale sulle tempistiche di assorbimento dell'immobile.

Fattori Intrinseci (Analisi del Bene):

- Caratteristiche Costruttive e Stato di Manutenzione: Analisi della vetustà, del livello di finitura e dell'efficienza degli impianti, nonché la qualità architettonica del fabbricato. Caratteristiche Funzionali: Distribuzione degli spazi interni, superficie commerciale, orientamento e comfort abitativo.
- Pertinenze e Accessori: Valorizzazione di eventuali spazi esterni (balconi, terrazzi, giardini), posti auto, cantine o vani accessori che concorrono a determinare la commerciabilità del bene.

3. Determinazione del Valore

Attraverso l'applicazione di detti coefficienti di rettifica, i prezzi comparativi sono stati ricondotti a una base di omogeneità. Il valore finale è stato determinato mediante una media ponderata (o aritmetica, qualora il campione risulti altamente omogeneo) dei valori così rettificati, ritenuta la stima più attendibile in quanto riflette l'effettivo apprezzamento del mercato locale per le specifiche peculiarità del bene.

A titolo esemplificativo si riportano di seguito le caratteristiche (elementi di confronto) con il relativo coefficiente di merito:

Posizione / Ubicazione (Vicinanza a servizi, esposizione, piano, ecc.): $\pm 5\% \div 10\%$,

Stato di conservazione (Recente ristrutturazione, necessità di lavori, ecc.): $\pm 5\% \div 10\%$,

Funzionalità (Disposizione, affacci, ecc.): $\pm 5\%$

Dotazioni (Ascensore, Posto auto, ecc.): $\pm 3\% \div 8\%$

Efficienza energetica (caratteristiche dell'involucro e dotazioni impiantistiche): $\pm 2\% \div 5\%$

I coefficienti di merito applicati sono stati determinati in coerenza con la metodologia del Market Comparison Approach (MCA), conformemente agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS/EVS) e alla norma UNI 11558. Tali correttivi sono frutto di un'indagine diretta sul mercato locale e riflettono l'apprezzamento (o il deprezzamento) che il segmento di riferimento

attribuisce alle specifiche caratteristiche del bene.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;
Ufficio tecnico di Rieti; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rieti;
Altre fonti di informazione: Imprenditori edili locali.
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori OMI Anno 2025 - Semestre 2: Magazzini, stato conservativo normale €/mq 500,00-700,00; Negozi, stato conservativo normale, €/mq 850,00-1250,00.

8.3 Valutazione corpi:

Magazzino al Piano S1. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 142.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino con servizi igienici	336,00	€ 425,00	€ 142.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 142.800,00
Valore Finale			€ 142.800,00
Valore corpo			€ 142.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 142.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 142.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Magazzino al Piano S1	Magazzini e locali di deposito [C2]	336,00	€ 142.800,00	€ 142.800,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 21.420,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
arrotondamento	€ 120,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 121.500,00
---	---------------------

Lotto: 003 - Locale commerciale

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:

Identificativo corpo: Locale ad uso commerciale al PT e S1.

Negozi, botteghe [C1] sito in Via Giuseppe Biancifiori

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 65, particella 999, subalterno 2, piano T-S1, categoria C/1, classe 6, consistenza 295, superficie 337, rendita € 4.174,52

Confini: corte comune sub6, scala comune sub5, sub7

Conformità catastale:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto della vendita è costituito da porzione immobiliare ad uso commerciale facente parte di un edificio a destinazione commerciale e direzionale. Il fabbricato in oggetto è ubicato nella prima periferia della città di Rieti e dista circa 2km dal centro cittadino. La zona è prevalentemente di carattere residenziale ed è caratterizzata da tipologia edilizia a villini e/o piccoli condomini.

Il fabbricato si compone di n.3 unità immobiliari di carattere commerciale con accesso da strada pubblica e di n.2 magazzini al piano interrato con accesso carrabile. Il fabbricato ha forma irregolare e è dotato di copertura piana e si compone di n.3 piani collegati da scala interna dotata di ascensore.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale 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: Vari (pubblici e privati)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Principali collegamenti pubblici: Bus urbano

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Terzi estranei alla procedura, con contratto di locazione stipulato in data 18/05/2020 per l'importo di euro 1.600,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Registrato a Rieti il 28/05/2020 ai nn.20052811281726850. Tipologia contratto: 6+6, scadenza 17/05/2032

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

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 attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Notaio P. Gianfelice Rep. 7899/4182. Concessione a garanzia mutuo. Importo ipoteca: € 1.800.000,00; Importo capitale: € 900.000,00; Iscritto/trascritto a Rieti in data 27/05/2010 ai nn. 7068/1242

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Tribunale Rieti in data 22/06/2018 ai nn. 635/2025 trascritto a Rieti in data 02/07/2018 ai nn. 4752/3740;

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di Tribunale Rieti in data 14/03/2025 ai nn. 339/2025 trascritto a Rieti in data 21/03/2025 ai nn. 2615/2213;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non specificato

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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

Avvertenze ulteriori: Durante lo svolgimento delle operazioni peritali il conduttore del lotto in oggetto ha inviato al sottoscritto documentazione con l'intento di rappresentare tutti gli interventi migliorativi effettuati in economia sull'immobile di via Biancifiori 7/11/13 a Rieti, al fine

di poterlo adibire all'uso di palestra. Tra la documentazione vi è un computo metrico estimativo il cui importo ammonta a €38.409,94.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/11/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio P. Angelini, in data 06/11/2002, ai nn. 45782; trascritto a Rieti, in data 27/11/2002, ai nn. 9183/7013.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- CILA per manutenzione straordinaria con diversa distribuzione interna del 07/07/2020 prot. 30747.
- SCIA del 17/05/2019 prot. 25201 per opere di manutenzione straordinaria interne all'immobile con frazionamento e accorpamento.
- Richiesta di agibilità totale del 22/09/2005 prot. 53660.
- Richiesta di agibilità parziale del 22/03/2005 prot. 15398 (riferita a tutti i locali con esclusione dell'immobile ad uso studio veterinario al piano primo). ACCOLTA in data 02/04/2005 prot. 17329.
- D.I.A del 15/03/2005 per esatta rappresentazione della consistenza dell'edificio ultimato e successiva autorizzazione di variante del 03/10/2003 prot. 41763.
- Concessione Edilizia n.1448 del 04/04/2003 per la realizzazione di un fabbricato direzionale e commerciale sul Lotto n.21-24 della Lottizzazione del Comparto C4a – Madonna del Cuore. Approvata dal Comune di Rieti con Deliberazione Consiliare n.94 del 04/11/1997 e n.21 del 06/04/1998.

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DGR 347 del 13/07/2012
Zona omogenea:	C1 - Espansione e completamento - Ex C4a

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **Locale ad uso commerciale al PT e S1**

Il bene oggetto della vendita è costituito da porzione immobiliare ad uso commerciale facente parte di un edificio a destinazione commerciale e direzionale. Il fabbricato in oggetto è ubicato nella prima periferia della città di Rieti e dista circa 2km dal centro cittadino. La zona è prevalentemente di carattere residenziale ed è caratterizzata da tipologia edilizia a villini e/o piccoli condomini.

Il fabbricato si compone di n.3 unità immobiliari di carattere commerciale con accesso da strada pubblica e di n.2 magazzini al piano interrato con accesso carrabile. Il fabbricato ha forma irregolare e è dotato di copertura piana e si compone di n.3 piani collegati da scala interna dotata di ascensore.

Il lotto in oggetto è costituito da locale ad uso commerciale dotato di vetrine su strada al quale si accede direttamente dalla via pubblica. Il locale si articola in due piani collegati da ascensore: al piano terra sono ubicati gli spazi principali per l'attività e al piano interrato sono ubicati ambienti di servizio con bagno,

ripostagli e spazi di sgombero.

La porzione al piano terra attualmente occupa una attività di tipo palestra e si compone di un locale principale del tipo open space e di ambienti di servizio con servi igienici e spogliatoi divisi per sesso oltre che di ambienti di servizio. La porzione al piano terra sviluppa una superficie pari a circa 235mq mentre la porzione al piano interrato sviluppa una superficie pari a circa 33mq.

Superficie complessiva di circa mq **268,00**. E' posto al piano: T-S1. L'edificio è stato costruito nel: 2005 ha un'altezza utile interna di circa m. 3,50m. L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: molto buono

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo l'intero edificio risultava in generale in condizioni molto buone, anche se nell'ultimo piano (piano primo) si constatava la presenza di infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla copertura. Il subalterno in oggetto risultava in ottime condizioni, con buone finiture e ben mantenuto.

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: c.a. condizioni: da normalizzare Note: Nelle porzioni soggette ad infiltrazioni va normalizza la copertura negli strati di finitura.
Scale	materiale: c.a. ubicazione: interna condizioni: ottime
Solai	tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera condizioni: ottime
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: ottime

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura	materiale: pavimentazione ceramica condizioni: da normalizzare
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: pietra condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: cortina condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: asfalto condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: ceramica condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: pavimento industriale condizioni: ottime
Rivestimento	ubicazione: stanze materiale: tinteggiature condizioni: buone

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale commerciale P.T.	superf. esterna lorda	235,00	1,00	235,00
Locale commerciale S1	superf. esterna lorda	33,00	1,00	33,00
		268,00		268,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto. Ai fini della determinazione del più probabile Valore di Mercato del bene oggetto di stima, è stato adottato il Procedimento di Stima Sintetico-Comparativo. Tale metodologia si fonda sul confronto diretto del bene con immobili aventi caratteristiche analoghe, recentemente compravenduti o in offerta sul mercato di riferimento, al fine di individuare un prezzo unitario rappresentativo. Il processo estimativo si è articolato nelle seguenti fasi operative:

1. Analisi e Selezione del Campione

È stata condotta un'indagine conoscitiva sul mercato immobiliare di zona per individuare un campione rappresentativo di immobili comparabili per tipologia, destinazione d'uso e localizzazione. Tale selezione è stata operata ricercando beni che presentino caratteristiche intrinseche ed estrinseche il più possibile prossime a quelle dell'oggetto di stima, garantendo la significatività statistica del confronto.

2. Normalizzazione e Adeguamento (Ponderazione)

I valori rilevati sono stati sottoposti a un processo di normalizzazione e adeguamento, volto a depurare i prezzi di mercato dalle differenze riscontrate rispetto al bene stimato. In particolare, sono stati applicati coefficienti di merito o correzioni analitiche in funzione di:

Fattori Estrinseci (Analisi dell'Intorno):

- Ubicazione e Posizione: Valutazione dell'attrattività del contesto, esposizione, esposizione solare e panorama.
- Dotazione Infrastrutturale: Qualità dei servizi primari e secondari, efficienza del sistema di trasporto pubblico, accessibilità veicolare e qualità del tessuto urbano.
- Dinamiche di Mercato: Riflessi della domanda e dell'offerta locale sulle tempistiche di assorbimento dell'immobile.

Fattori Intrinseci (Analisi del Bene):

- Caratteristiche Costruttive e Stato di Manutenzione: Analisi della vetustà, del livello di finitura e dell'efficienza degli impianti, nonché la qualità architettonica del fabbricato. Caratteristiche Funzionali: Distribuzione degli spazi interni, superficie commerciale, orientamento e comfort abitativo.
- Pertinenze e Accessori: Valorizzazione di eventuali spazi esterni (balconi, terrazzi, giardini), posti auto, cantine o vani accessori che concorrono a determinare la commerciabilità del bene.

3. Determinazione del Valore

Attraverso l'applicazione di detti coefficienti di rettifica, i prezzi comparativi sono stati ricondotti

a una base di omogeneità. Il valore finale è stato determinato mediante una media ponderata (o aritmetica, qualora il campione risulti altamente omogeneo) dei valori così rettificati, ritenuta la stima più attendibile in quanto riflette l'effettivo apprezzamento del mercato locale per le specifiche peculiarità del bene.

A titolo esemplificativo si riportano di seguito le caratteristiche (elementi di confronto) con il relativo coefficiente di merito:

Posizione / Ubicazione (Vicinanza a servizi, esposizione, piano, ecc.): $\pm 5\% \div 10\%$,

Stato di conservazione (Recente ristrutturazione, necessità di lavori, ecc.): $\pm 5\% \div 10\%$,

Funzionalità (Disposizione, affacci, ecc.): $\pm 5\%$

Dotazioni (Ascensore, Posto auto, ecc.): $\pm 3\% \div 8\%$

Efficienza energetica (caratteristiche dell'involucro e dotazioni impiantistiche): $\pm 2\% \div 5\%$

I coefficienti di merito applicati sono stati determinati in coerenza con la metodologia del Market Comparison Approach (MCA), conformemente agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS/EVS) e alla norma UNI 11558. Tali correttivi sono frutto di un'indagine diretta sul mercato locale e riflettono l'apprezzamento (o il deprezzamento) che il segmento di riferimento attribuisce alle specifiche caratteristiche del bene.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti; Ufficio tecnico di Rieti;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rieti;

Altre fonti di informazione: Imprenditori edili locali.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori OMI Anno 2025 - Semestre

2: Magazzini, stato conservativo normale €/mq 500,00-700,00; Negozi, stato conservativo normale, €/mq 850,00-1250,00.

8.3 Valutazione corpi:

Locale ad uso commerciale al PT e S1. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 259.960,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale commerciale P.T.	235,00	€ 970,00	€ 227.950,00
Locale commerciale S1	33,00	€ 970,00	€ 32.010,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 259.960,00
Valore Finale			€ 259.960,00
Valore corpo			€ 259.960,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 259.960,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 259.960,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Locale ad uso commerciale al PT e S1	Negozi, botteghe [C1]	268,00	€ 259.960,00	€ 259.960,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 38.994,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
arrotondamento	€ 34,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 221.000,00
---	---------------------

Lotto: 004 - Locale commerciale

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:

Identificativo corpo: Locale ad uso commerciale al P.T.

Negozi, botteghe [C1] sito in Via Giuseppe Biancifiori

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 65, particella 999, subalterno 7, piano S1, categoria C/1, classe 5, consistenza 153, superficie 178, rendita € 1.856,92

Confini: corte comune sub6, scala comune sub5, sub2

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa rappresentazione grafica della planimetria catastale rispetto a quanto riscontrato in fase di sopralluogo con particolare riferimento alle tramezzature interne.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento planimetria catastale.

Oneri Totali presunti: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto della vendita è costituito da porzione immobiliare ad uso commerciale facente parte di un edificio a destinazione commerciale e direzionale. Il fabbricato in oggetto è ubicato nella prima periferia della città di Rieti e dista circa 2km dal centro cittadino. La zona è prevalentemente di carattere residenziale ed è caratterizzata da tipologia edilizia a villini e/o piccoli condomini.

Il fabbricato si compone di n.3 unità immobiliari di carattere commerciale con accesso da strada pubblica e di n.2 magazzini al piano interrato con accesso carrabile. Il fabbricato ha forma irregolare e dotato di copertura piana e si compone di n.3 piani collegati da scala interna dotata di ascensore.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale 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: Vari (pubblici e privati)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Terzi estranei alla procedura, con contratto di locazione stipulato in data 01/05/2021

per l'importo di euro 1.500,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Registrato a Rieti. Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/04/2027. Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 29/11/2026.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

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 attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Notaio P. Gianfelice Rep. 7899/4182. Concessione a garanzia mutuo. Importo ipoteca: € 1.800.000,00; Importo capitale: € 900.000,00; Iscritto/trascritto a Rieti in data 27/05/2010 ai nn. 7068/1242

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di Tribunale Rieti in data 22/06/2018 ai nn. 635/2025 trascritto a Rieti in data 02/07/2018 ai nn. 4752/3740;

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di Tribunale Rieti in data 14/03/2025 ai nn. 339/2025 trascritto a Rieti in data 21/03/2025 ai nn. 2615/2213;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non specificato

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/11/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio P. Angelini, in data 06/11/2002, ai nn. 45782; trascritto a Rieti, in data 27/11/2002, ai nn. 9183/7013.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- SCIA del 17/05/2019 prot. 25201 per opere di manutenzione straordinaria interne all'immobile con frazionamento e accorpamento.
- Richiesta di agibilità totale del 22/09/2005 prot. 53660.
- Richiesta di agibilità parziale del 22/03/2005 prot. 15398 (riferita a tutti i locali con esclusione dell'immobile ad uso studio veterinario al piano primo). ACCOLTA in data 02/04/2005 prot. 17329.
- D.I.A del 15/03/2005 per esatta rappresentazione della consistenza dell'edificio ultimato e successiva autorizzazione di variante del 03/10/2003 prot. 41763.
- Concessione Edilizia n.1448 del 04/04/2003 per la realizzazione di un fabbricato direzionale e commerciale sul Lotto n.21-24 della Lottizzazione del Comparto C4a – Madonna del Cuore. Approvata dal Comune di Rieti con Deliberazione Consiliare n.94 del 04/11/1997 e n.21 del 06/04/1998.

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa conformazione delle tramezzature interne rispetto a quanto riportato nella documentazione in atti.

Regolarizzabili mediante presentazione di CILA/SCIA a sanatoria. Oneri totali presunti di regolarizzazione e spese tecniche, salvo eventuali conguagli da pattuirsi con amministrazione comunale: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DGR 347 del 13/07/2012
Zona omogenea:	C1 - Espansione e completamento - Ex C4a

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **Locale ad uso commerciale al P.T.**

Il bene oggetto della vendita è costituito da porzione immobiliare ad uso commerciale facente parte di un edificio a destinazione commerciale e direzionale. Il fabbricato in oggetto è ubicato nella prima periferia della città di Rieti e dista circa 2km dal centro cittadino. La zona è prevalentemente di carattere residenziale ed è caratterizzata da tipologia edilizia a villini e/o piccoli condomini.

Il fabbricato si compone di n.3 unità immobiliari di carattere commerciale con accesso da strada pubblica e di n.2 magazzini al piano interrato con accesso carrabile. Il fabbricato ha forma irregolare è dotato di copertura piana e si compone di n.3 piani collegati da scala interna dotata di ascensore.

Il lotto in oggetto è costituito da locale ad uso commerciale dotato di vetrine su strada al quale si accede direttamente dalla via pubblica. Il locale si articola nel solo piano terra ed attualmente ospita una attività di tipo beauty center. Il cespite si compone di un locale ad uso reception e di una serie di spazi funzionali all'attività svolta oltre che di servizi igienici per il pubblico e per il personale. L'attività sviluppa una superficie pari a circa 165mq.

Superficie complessiva di circa mq **165,00**. E' posto al piano: T. L'edificio è stato costruito nel: 2005 ha un'altezza utile interna di circa m. 3,50m. L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: molto buono

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo l'intero edificio risultava in generale in condizioni molto buone, anche se nell'ultimo piano (piano primo) si constatava la presenza di infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla copertura. Il subalterno in oggetto risultava in ottime condizioni, con buone finiture e ben mantenuto.

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: c.a. condizioni: da normalizzare Note: Nelle porzioni soggette ad infiltrazioni va normalizza la copertura negli strati di finitura.
Scale	materiale: c.a. ubicazione: interna condizioni: ottime
Solai	tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera condizioni: ottime
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: ottime

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura	materiale: pavimentazione ceramica condizioni: da normalizzare
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: pietra condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: cortina condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: asfalto condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: ceramica condizioni: buone

Pavim. Interna

materiale: **pavimento industriale** condizioni: **ottime**

Rivestimento

ubicazione: **stanze** materiale: **tinteggiature** condizioni: **buone****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale commerciale	superf. esterna lorda	165,00	1,00	165,00
		165,00		165,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto. Ai fini della determinazione del più probabile Valore di Mercato del bene oggetto di stima, è stato adottato il Procedimento di Stima Sintetico-Comparativo. Tale metodologia si fonda sul confronto diretto del bene con immobili aventi caratteristiche analoghe, recentemente compravenduti o in offerta sul mercato di riferimento, al fine di individuare un prezzo unitario rappresentativo. Il processo estimativo si è articolato nelle seguenti fasi operative:

1. Analisi e Selezione del Campione

È stata condotta un'indagine conoscitiva sul mercato immobiliare di zona per individuare un campione rappresentativo di immobili comparabili per tipologia, destinazione d'uso e localizzazione. Tale selezione è stata operata ricercando beni che presentino caratteristiche intrinseche ed estrinseche il più possibile prossime a quelle dell'oggetto di stima, garantendo la significatività statistica del confronto.

2. Normalizzazione e Adeguamento (Ponderazione)

I valori rilevati sono stati sottoposti a un processo di normalizzazione e adeguamento, volto a depurare i prezzi di mercato dalle differenze riscontrate rispetto al bene stimato. In particolare, sono stati applicati coefficienti di merito o correzioni analitiche in funzione di:

Fattori Estrinseci (Analisi dell'Intorno):

- Ubicazione e Posizione: Valutazione dell'attrattività del contesto, esposizione, esposizione solare e panorama.
- Dotazione Infrastrutturale: Qualità dei servizi primari e secondari, efficienza del sistema di trasporto pubblico, accessibilità veicolare e qualità del tessuto urbano.
- Dinamiche di Mercato: Riflessi della domanda e dell'offerta locale sulle tempistiche di assorbimento dell'immobile.

Fattori Intrinseci (Analisi del Bene):

- Caratteristiche Costruttive e Stato di Manutenzione: Analisi della vetustà, del livello di finitura e dell'efficienza degli impianti, nonché la qualità architettonica del fabbricato.
- Caratteristiche Funzionali: Distribuzione degli spazi interni, superficie commerciale, orientamento e comfort abitativo.
- Pertinenze e Accessori: Valorizzazione di eventuali spazi esterni (balconi, terrazzi,

giardini), posti auto, cantine o vani accessori che concorrono a determinare la commerciabilità del bene.

3. Determinazione del Valore

Attraverso l'applicazione di detti coefficienti di rettifica, i prezzi comparativi sono stati ricondotti a una base di omogeneità. Il valore finale è stato determinato mediante una media ponderata (o aritmetica, qualora il campione risulti altamente omogeneo) dei valori così rettificati, ritenuta la stima più attendibile in quanto riflette l'effettivo apprezzamento del mercato locale per le specifiche peculiarità del bene.

A titolo esemplificativo si riportano di seguito le caratteristiche (elementi di confronto) con il relativo coefficiente di merito:

Posizione / Ubicazione (Vicinanza a servizi, esposizione, piano, ecc.): $\pm 5\% \div 10\%$,

Stato di conservazione (Recente ristrutturazione, necessità di lavori, ecc.): $\pm 5\% \div 10\%$,

Funzionalità (Disposizione, affacci, ecc.): $\pm 5\%$

Dotazioni (Ascensore, Posto auto, ecc.): $\pm 3\% \div 8\%$

Efficienza energetica (caratteristiche dell'involucro e dotazioni impiantistiche): $\pm 2\% \div 5\%$

I coefficienti di merito applicati sono stati determinati in coerenza con la metodologia del Market Comparison Approach (MCA), conformemente agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS/EVS) e alla norma UNI 11558. Tali correttivi sono frutto di un'indagine diretta sul mercato locale e riflettono l'apprezzamento (o il deprezzamento) che il segmento di riferimento attribuisce alle specifiche caratteristiche del bene.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti; Ufficio tecnico di Rieti;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rieti;

Altre fonti di informazione: Imprenditori edili locali.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori OMI Anno 2025 - Semestre 2:
Magazzini, stato conservativo normale €/mq 500,00-700,00; Negozi, stato conservativo normale, €/mq 850,00-1250,00.

8.3 Valutazione corpi:

Locale ad uso commerciale al P.T. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 160.050,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale commerciale	165,00	€ 970,00	€ 160.050,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 160.050,00
Valore Finale			€ 160.050,00
Valore corpo			€ 160.050,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 160.050,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 160.050,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Locale ad uso commerciale al P.T	Negozi, botteghe [C1]	165,00	€ 160.050,00	€ 160.050,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita

€ 24.007,50

giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

(min.15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

arrotondamento € -42,50

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 131.500,00**

Lotto: 005

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:

Identificativo corpo: Locale ad uso ambulatorio al P.1.

Locali uso studio professionale [A10] sito in Via Giuseppe Biancifiori

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 65, particella 999, subalterno 8, piano 1, categoria A/10, classe 5, consistenza 8, superficie 250, rendita € 2.520,31

Confini: BCNC sub5, sub9

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto della vendita è costituito da porzione immobiliare ad uso commerciale facente parte di un edificio a destinazione commerciale e direzionale. Il fabbricato in oggetto è ubicato nella prima periferia della città di Rieti e dista circa 2km dal centro cittadino. La zona è prevalentemente di carattere residenziale ed è caratterizzata da tipologia edilizia a villini e/o piccoli condomini.

Il fabbricato si compone di n.3 unità immobiliari di carattere commerciale con accesso da strada pubblica e di n.2 magazzini al piano interrato con accesso carrabile. Il fabbricato ha forma irregolare è dotato di copertura piana e si compone di n.3 piani collegati da scala interna dotata di ascensore.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale 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: Vari (pubblici e privati)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Terzi estranei alla procedura, con contratto di locazione stipulato in data 28/04/2025 per l'importo di euro 1.100,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Registrato a Rieti il 30/04/2025 ai nn. 25043012181514428. Scadenza 01/06/2026.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

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 attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Notaio P. Gianfelice Rep. 7899/4182. Concessione a garanzia mutuo. Importo ipoteca: € 1.800.000,00; Importo capitale: € 900.000,00; Iscritto/trascritto a Rieti in data 27/05/2010 ai nn. 7068/1242

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di Tribunale Rieti in data 22/06/2018 ai nn. 635/2025 trascritto a Rieti in data 02/07/2018 ai nn. 4752/3740;

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di Tribunale Rieti in data 14/03/2025 ai nn. 339/2025 trascritto a Rieti in data 21/03/2025 ai nn. 2615/2213;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non specificato

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/11/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio P. Angelini, in data 06/11/2002, ai nn. 45782; trascritto a Rieti, in data 27/11/2002, ai nn. 9183/7013.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- SCIA del 17/05/2019 prot. 25201 per opere di manutenzione straordinaria interne all'immobile con frazionamento e accorpamento.
- Richiesta di agibilità totale del 22/09/2005 prot. 53660.
- Richiesta di agibilità parziale del 22/03/2005 prot. 15398 (riferita a tutti i locali con esclusione dell'immobile ad uso studio veterinario al piano primo). ACCOLTA in data 02/04/2005 prot. 17329.
- D.I.A del 15/03/2005 per esatta rappresentazione della consistenza dell'edificio ultimato e successiva autorizzazione di variante del 03/10/2003 prot. 41763.
- Concessione Edilizia n.1448 del 04/04/2003 per la realizzazione di un fabbricato direzionale e commerciale sul Lotto n.21-24 della Lottizzazione del Comparto C4a – Madonna del Cuore. Approvata dal Comune di Rieti con Deliberazione Consiliare n.94 del 04/11/1997 e n.21 del 06/04/1998.

7.1 Conformità edilizia:**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa conformazione delle tramezzature (amovibili) interne rispetto a quanto rappresentato nei titoli edilizi.

Regolarizzabili mediante presentazione di CILA/SCIA a sanatoria. Oneri totali presunti di regolarizzazione e spese tecniche, salvo eventuali conguagli da pattuirsi con amministrazione comunale: € 3.000,00.

E' stata altresì riscontrata la realizzazione di un infisso nella porzione attigua al balcone con conseguente aumento di volumetria. Tale difformità si considera non sanabile e pertanto si considera il ripristino dello stato come da progetto. Oneri presunti per rimozione e smaltimento infisso: €3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DGR 347 del 13/07/2012
Zona omogenea:	C1 - Espansione e completamento - Ex C4a

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Locale ad uso ambulatorio al P.1**

Il bene oggetto della vendita è costituito da porzione immobiliare ad uso commerciale facente parte di un edificio a destinazione commerciale e direzionale. Il fabbricato in oggetto è ubicato nella prima periferia della città di Rieti e dista circa 2km dal centro cittadino. La zona è prevalentemente di carattere residenziale ed è caratterizzata da tipologia edilizia a villini e/o piccoli condomini.

Il fabbricato si compone di n.3 unità immobiliari di carattere commerciale con accesso da strada pubblica e

di n.2 magazzini al piano interrato con accesso carrabile. Il fabbricato ha forma irregolare è dotato di copertura piana e si compone di n.3 piani collegati da scala interna dotata di ascensore.

Il lotto in oggetto è costituito da locale ad uso commerciale al piano primo al quale si accede tramite scala condominiale dotata di ascensore. Il locale è dotato di ampio terrazzo ed attualmente ospita una attività di tipo ambulatorio veterinario. Il cespite si compone di diversi locali realizzati con pareti amovibili funzionali all'attività svolta oltre che di servizi igienici per il pubblico e per il personale. L'attività sviluppa una superficie pari a circa 165mq.

Superficie complessiva di circa mq **238,00**. E' posto al piano: 1. L'edificio è stato costruito nel: 2005 ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80. L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo l'intero edificio risultava in generale in condizioni molto buone, anche se nell'ultimo piano (piano primo) si constatava la presenza di infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla copertura. Il subalterno in oggetto risultava generalmente in buone condizioni ma con necessità di intervenire sulla copertura.

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: c.a. condizioni: da normalizzare Note: Nelle porzioni soggette ad infiltrazioni va normalizza la copertura negli strati di finitura.
Scale	materiale: c.a. ubicazione: interna condizioni: ottime
Solai	tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera condizioni: ottime
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: ottime

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura	materiale: pavimentazione ceramica condizioni: da normalizzare
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: pietra condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: cortina condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: asfalto condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: ceramica condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: pavimento industriale condizioni: ottime
Rivestimento	ubicazione: stanze materiale: tinteggiature condizioni: buone

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------

Locale commerciale P1	superf. esterna lorda	238,00	1,00	238,00
		238,00		238,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto. Ai fini della determinazione del più probabile Valore di Mercato del bene oggetto di stima, è stato adottato il Procedimento di Stima Sintetico-Comparativo. Tale metodologia si fonda sul confronto diretto del bene con immobili aventi caratteristiche analoghe, recentemente compravenduti o in offerta sul mercato di riferimento, al fine di individuare un prezzo unitario rappresentativo. Il processo estimativo si è articolato nelle seguenti fasi operative:

1. Analisi e Selezione del Campione

È stata condotta un'indagine conoscitiva sul mercato immobiliare di zona per individuare un campione rappresentativo di immobili comparabili per tipologia, destinazione d'uso e localizzazione. Tale selezione è stata operata ricercando beni che presentino caratteristiche intrinseche ed estrinseche il più possibile prossime a quelle dell'oggetto di stima, garantendo la significatività statistica del confronto.

2. Normalizzazione e Adeguamento (Ponderazione)

I valori rilevati sono stati sottoposti a un processo di normalizzazione e adeguamento, volto a depurare i prezzi di mercato dalle differenze riscontrate rispetto al bene stimato. In particolare, sono stati applicati coefficienti di merito o correzioni analitiche in funzione di:

Fattori Estrinseci (Analisi dell'Intorno):

- Ubicazione e Posizione: Valutazione dell'attrattività del contesto, esposizione, esposizione solare e panorama.
- Dotazione Infrastrutturale: Qualità dei servizi primari e secondari, efficienza del sistema di trasporto pubblico, accessibilità veicolare e qualità del tessuto urbano.
- Dinamiche di Mercato: Riflessi della domanda e dell'offerta locale sulle tempistiche di assorbimento dell'immobile.

Fattori Intrinseci (Analisi del Bene):

- Caratteristiche Costruttive e Stato di Manutenzione: Analisi della vetustà, del livello di finitura e dell'efficienza degli impianti, nonché la qualità architettonica del fabbricato. Caratteristiche Funzionali: Distribuzione degli spazi interni, superficie commerciale, orientamento e comfort abitativo.
- Pertinenze e Accessori: Valorizzazione di eventuali spazi esterni (balconi, terrazzi, giardini), posti auto, cantine o vani accessori che concorrono a determinare la commerciabilità del bene.

3. Determinazione del Valore

Attraverso l'applicazione di detti coefficienti di rettifica, i prezzi comparativi sono stati ricondotti a una base di omogeneità. Il valore finale è stato determinato mediante una media ponderata (o aritmetica, qualora il campione risulti altamente omogeneo) dei valori così rettificati, ritenuta la stima più attendibile in quanto riflette l'effettivo apprezzamento del mercato locale per le specifiche peculiarità del bene.

A titolo esemplificativo si riportano di seguito le caratteristiche (elementi di confronto) con il relativo coefficiente di merito:

Posizione / Ubicazione (Vicinanza a servizi, esposizione, piano, ecc.): $\pm 5\% \div 10\%$,

Stato di conservazione (Recente ristrutturazione, necessità di lavori, ecc.): $\pm 5\% \div 10\%$,

Funzionalità (Disposizione, affacci, ecc.): $\pm 5\%$

Dotazioni (Ascensore, Posto auto, ecc.): $\pm 3\% \div 8\%$

Efficienza energetica (caratteristiche dell'involucro e dotazioni impiantistiche): $\pm 2\% \div 5\%$

I coefficienti di merito applicati sono stati determinati in coerenza con la metodologia del Market Comparison Approach (MCA), conformemente agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS/EVS) e alla norma UNI 11558. Tali correttivi sono frutto di un'indagine diretta sul mercato locale e riflettono l'apprezzamento (o il deprezzamento) che il segmento di riferimento attribuisce alle specifiche caratteristiche del bene.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti; Ufficio tecnico di Rieti;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rieti;
Altre fonti di informazione: Imprenditori edili locali.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori OMI Anno 2025 - Semestre 2:
Magazzini, stato conservativo normale €/mq 500,00-700,00; Negozi, stato conservativo normale, €/mq 850,00-1250,00.

8.3 Valutazione corpi:

Locale ad uso ambulatorio al P.1. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 214.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale commerciale P1	238,00	€ 900,00	€ 214.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 214.200,00
Valore Finale			€ 214.200,00
Valore corpo			€ 214.200,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 214.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 214.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Locale ad uso ambulatorio al P.1	Magazzini e locali di deposito [C2]	238,00	€ 214.200,00	€ 214.200,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 32.130,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
arrotondamento	€ -70,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 176.000,00
---	---------------------

Beni in **Greccio (RI)**
Località/Frazione **Terria**

Lotto: 006 - Complesso Industriale

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:

Identificativo corpo: Complesso Industriale.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Terria

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 11, particella 73, categoria D/7, rendita € 29954.5

Confini: part.158, 67, 63

Note: Mappali correlati e visibili in tutte le singole visure delle part.73, 74, 75, 76, 78, 79, 92

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 11, particella 80, subalterno 1, piano T, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 106, rendita € 204,00

Confini: part. 73

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa rappresentazione grafica dei fabbricati rispetto allo stato attuale

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetrie e presentazione docfa

Oneri Totali presunti: **€ 3.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note generali: Particelle correlate

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto della vendita è costituito da un complesso industriale in parte dismesso per la lavorazione di prodotti agricoli ubicato nella frazione di Terria nel comune di Greccio (RI). Il complesso dista circa 6km dal comune capoluogo e 10km dal centro di Rieti ed è facilmente raggiungibile dalla superstrada che collega la città di Rieti a Terni. La zona in cui è situato l'immobile è di tipo agricolo ed in posizione baricentrica rispetto alla Piana Reatina. Il complesso è costituito da diversi edifici con diverse destinazioni d'uso, alcuni di essi risultavano demoliti o in stato di degrado. Tutti gli edifici insistono su una unica particella catastale (la n.73) delimitata da una recinzione in rete metallica, alla quale si accede direttamente dalla Strada Provinciale 1 tramite un cancello carrabile. Sulla stessa particella insiste un fabbricato di tipo residenziale non oggetto della presente procedura.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: agricola con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Attrazioni storiche: Santuario di Greccio.
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Debitore esecutato, in qualità di proprietario dell'immobile

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 attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Notaio P. Gianfelice rep. 7899/4182 del 26/05/2010. Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 1.800.000,00; Importo capitale: € 900.000,00; Iscritto/trascritto a Rieti in data 27/05/2010 ai nn. 7068/1242

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di Tribunale Rieti in data 14/03/2025 ai nn. 339/2025 trascritto a Rieti in data 21/03/2025 ai nn. 2615/2213;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: informazione non disponibile

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: informazione non disponibile

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: PARZIALE

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Avvertenze ulteriori:

In sede di sopralluogo è stata rilevata la presenza di una copertura in cemento-amianto (comunemente noto come 'eternit') presso l'unità immobiliare coincidente con la porzione di magazzino afferente alla part.78 (parte sud di superficie pari a 660mq). Allo stato attuale, il materiale non sembrerebbe presentare evidenti segni di degrado superficiale, fenomeni di esfoliazione o sfaldamento che possano far presumere una dispersione di fibre nell'ambiente circostante. La struttura parrebbe non richiedere, al momento, interventi di bonifica d'urgenza. Tuttavia, in ottemperanza alle normative vigenti in materia di salute e sicurezza (D.M. 06/09/1994 e s.m.i.), si raccomanda di mantenere il manufatto sotto costante monitoraggio, al fine di verificare periodicamente l'eventuale insorgenza di danni o segni di vetustà che dovessero richiedere interventi di manutenzione programmata, incapsulamento o rimozione a cura di ditte specializzate.

Si dà atto che all'interno del perimetro della particella oggetto di valutazione (part. 73) insiste un manufatto ad uso abitativo (part. 91) non oggetto del presente pignoramento. Detto manufatto risulta allo stato attuale intercluso, non disponendo di accesso diretto ed indipendente dalla viabilità pubblica. Pertanto, ai fini del corretto utilizzo e della piena fruibilità dello stesso, si renderà necessaria la costituzione di una servitù di passaggio a carico della particella oggetto di valutazione e a favore del fondo servito. Si precisa che la suddetta servitù dovrà essere regolarmente formalizzata e trascritta, definendo il tracciato e le modalità di esercizio, onde evitare conflitti tra i futuri diritti di proprietà.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/04/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio G. Mariconda, in data 13/04/2000, ai nn. 38521; trascritto a Rieti, in data 03/05/2000, ai nn. 2661/1954.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Piano di ristrutturazione del complesso industriale per la trasformazione di prodotti agricoli approvato con Conferenza dei Servizi in data 16/01/08 e 25/05/08 e con delibera di approvazione del C.C. n.20 del 04/07/2008 (permesso di costruzione del Commissione Edilizia verbale n.7/1 del 06/08/2008) e successiva VARIANTE.
- DIA prot. del 13/05/2009 per effettuazione delle demolizioni
- DIA prot. 8617 del 16/10/2009 per costruzione di nuovo capannone

Resoconto generale di tutte le pratiche edilizie:

Particella 92	Dia 2006 n. 8
	P.d.C. Prot.8526 del 30/10/2006 approvazione Del.Cons.Com. n.20 del 04/07/2008
Particella 80	Dia 2009 n. 2
	Dia 2009 n. 21

	P.d.C. Prot.8526 del 30/10/2006 approvazione Del.Cons.Com. n.20 del 04/07/2008
Particella 75	L.Ed. 1960 n. 2
	Dia 2002 n. 22
	Dia 2009 n. 21
	P.d.C. Prot.8526 del 30/10/2006 approvazione Del.Cons.Com. n.20 del 04/07/2008
Particella 76	L.Ed. 1960 n. 2
	Dia 2006 n. 8
	P.d.C. Prot.8526 del 30/10/2006 approvazione Del.Cons.Com. n.20 del 04/07/2008
Particella 78	L.Ed. 1960 n. 2
	C.Ed. 1978 n.14
	Dia 2006 n. 8
	Dia 2009 n. 2
	Dia 2009 n. 21
	P.d.C. Prot.8526 del 30/10/2006 approvazione Del.Cons.Com. n.20 del 04/07/2008
Particella 74	L.Ed. 1960 n. 1
	Dia 2006 n. 8
	Dia 2009 n. 2
	Dia 2009 n. 21
	P.d.C. Prot.8526 del 30/10/2006 approvazione Del.Cons.Com. n.20 del 04/07/2008
Particella 73	Dia 2006 n. 8
	Dia 2009 n. 2
	Dia 2009 n. 21
	P.d.C. Prot.8526 del 30/10/2006 approvazione Del.Cons.Com. n.20 del 04/07/2008
Particella 79	Dia 2006 n. 8
	Dia 2009 n. 2
	Dia 2009 n. 21
	P.d.C. Prot.8526 del 30/10/2006 approvazione Del.Cons.Com. n.20 del 04/07/2008

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Con il progetto menzionato nel precedente paragrafo venivano demoliti l'enopolio, l'essiccatoio (n.2 edifici), l'abitazione del custode. Ad oggi sul sedime dei menzionati edifici sono presenti in parte le macerie derivanti dalle demolizioni. I lavori non sono stati completati e per gli stessi non è stata presenta né fine lavori parziale né proroga dei titoli edilizi presentati che pertanto risulterebbero scaduti.

Sono state riscontrate le seguenti ulteriori irregolarità: Diversa conformazione degli spazi interni in riferimento all'edificio ad uso servizi ed uffici (part. 75).

Le difformità edilizie riscontrate allo stato attuale risultano, in prima analisi, regolarizzabili mediante la presentazione di titoli edilizi abilitativi in sanatoria (CILA/SCIA). L'importo complessivo presunto per l'espletamento delle pratiche tecniche e per il pagamento delle relative sanzioni è quantificato in via forfettaria in complessivi € **€ 4.500,00**, salvo congruagli e/o diversi oneri imprevisi quantificabili solo a seguito eventuali specifiche richieste del competente Sportello Unico dell'Edilizia (SUE) del Comune.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
----------------------------------	-----------------

In forza della delibera:	Variante PRG - Deliberazione 20 del 04/07/2008
Zona omogenea:	D - Industriale
Elementi e limiti urbanistici particolari	SI
	L'area in oggetto ricade in zona R4 - Rischio molto elevato del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (Aggiornato a Dicembre 2019), che prevede la non edificabilità in caso di demolizioni

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al punto **Complesso Industriale**

Il bene oggetto della vendita è costituito da un complesso industriale in parte dismesso per la lavorazione di prodotti agricoli ubicato nella frazione di Terria nel comune di Greccio (RI). Il complesso dista circa 6km dal comune capoluogo e 10km dal centro di Rieti ed è facilmente raggiungibile dalla superstrada che collega la città di Rieti a Terni. La zona in cui è situato l'immobile è di tipo agricolo ed in posizione baricentrica rispetto alla Piana Reatina. Il complesso è costituito da diversi edifici con diverse destinazioni d'uso, alcuni di essi risultavano demoliti o in stato di degrado.

Tutti gli edifici insistono su una unica particella catastale (la n.73) delimitata da una recinzione in rete metallica, alla quale si accede direttamente dalla Strada Provinciale 1 tramite un cancello carrabile. Sulla stessa particella insiste un fabbricato di tipo residenziale non oggetto della presente procedura. In particolare il lotto si compone dei seguenti fabbricati dei quali si esplicita la caratterizzazione tipologica con relativo utilizzo attuale:

- part. 73 - particella sulla quale sono presenti gli immobili in oggetto ad essa correlati (vedasi visura catastale) e che si configura come superficie comune alle restanti particelle, alla quale sono graffiati una serie di edifici "minori" quali un piccolo fabbricato utilizzato per la pesa dei mezzi di trasporto, manufatti ad uso silos ad oggi demoliti, manufatto asservito alla cabina elettrica;
- part. 74 - edificio denominato "enopolio" ad oggi demolito
- part. 75 - edificio ad uso laboratori, mensa e servizi vari per lavoratori al piano terra, uffici al piano primo attualmente parzialmente utilizzato per la funzione a cui è destinato
- part. 76 - edificio ad uso magazzino attualmente utilizzato per la funzione a cui è destinato
- part. 78 - edificio ad uso magazzino attualmente utilizzato per la funzione a cui è destinato parzialmente demolito nella porzione ovest
- part. 79 - edificio ad uso cabina elettrica
- part. 80 - edificio ad uso abitazione di tipo popolare ad oggi demolito
- part. 92 - edificio ad uso magazzino ad oggi demolito

Superficie complessiva di circa mq **4.016,00**

E' posto al piano: terra. L'edificio è stato costruito nel: 1972

Condizioni generali dell'immobile - Stato di manutenzione generale: al momento del sopralluogo si individuavano le seguenti condizioni generali riferite all'area e ad ogni singolo edificio:

- part. 73 - particella sulla quale sono presenti gli immobili in oggetto ad essa correlati:
 - fabbricato utilizzato per la pesa dei mezzi di trasporto: sufficiente
 - manufatti ad uso silos: demoliti
 - manufatto asservito alla cabina elettrica: sufficiente
- part. 74 - edificio denominato "enopolio": demolito
- part. 75 - edificio ad uso laboratori, mensa e servizi vari per lavoratori al piano terra, uffici al piano

primo: buono

- part. 76 - edificio ad uso magazzino: sufficiente
- part. 78 - edificio ad uso magazzino: sufficiente (porzione non demolita)
- part. 79 - edificio ad uso cabina elettrica: sufficiente
- part. 80 - edificio ad uso abitazione: demolito
- part. 92 - edificio ad uso magazzino: demolito

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: laterocemento condizioni: discrete Riferito limitatamente a: uffici part.75 Note: Le condizioni generali sono sufficienti con alcune zone interessate da infiltrazioni acque meteoriche
Copertura	tipologia: a volta condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: edifici uso magazzini Note: presenti porzioni da normalizzare
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone Riferito limitatamente a: uffici part. 75
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone Riferito limitatamente a: edifici uso magazzini

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	materiale: alluminio condizioni: buone Riferito limitatamente a: uffici part.75
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: uffici part.75
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: uffici part.75
Pavim. Interna	materiale: ceramica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: uffici part.75
Pavim. Interna	materiale: laminato condizioni: buone Riferito limitatamente a: uffici part.75
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: uffici part.75
Rivestimento	ubicazione: stanze materiale: tinteggiature condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: uffici part.75

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Part. 75 - Edificio per servizi e uffici. Piano terra	sup reale lorda	358,00	1,00	358,00
Part. 75 - Edificio per servizi e uffici. Piano primo	sup reale lorda	323,00	1,00	323,00
Part. 76 - Magazzino	sup reale lorda	1.033,00	1,00	1.033,00
Part. 78 - Magazzino porzione nord	sup reale lorda	1.136,00	1,00	1.136,00

Part. 78 - Magazzino porzione sud	sup reale lorda	660,00	1,00	660,00
Part. 73- Tettoia zona carico/scarico	sup reale lorda	506,00	1,00	506,00
		4.016,00		4.016,00

Accessori

Complesso Industriale

1. Area pertinenziale Sviluppa una superficie complessiva di 19000 mq

piazzale di manovra Valore a corpo: **€ 120.000,00**

Note: Trattasi di area sterrata in parte occupata da detriti e macerie

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto. Ai fini della determinazione del più probabile Valore di Mercato del bene oggetto di stima, è stato adottato il Procedimento di Stima Sintetico-Comparativo. Tale metodologia si fonda sul confronto diretto del bene con immobili aventi caratteristiche analoghe, recentemente compravenduti o in offerta sul mercato di riferimento, al fine di individuare un prezzo unitario rappresentativo. Il processo estimativo si è articolato nelle seguenti fasi operative:

1. Analisi e Selezione del Campione

È stata condotta un'indagine conoscitiva sul mercato immobiliare di zona per individuare un campione rappresentativo di immobili comparabili per tipologia, destinazione d'uso e localizzazione. Tale selezione è stata operata ricercando beni che presentino caratteristiche intrinseche ed estrinseche il più possibile prossime a quelle dell'oggetto di stima, garantendo la significatività statistica del confronto.

2. Normalizzazione e Adeguamento (Ponderazione)

I valori rilevati sono stati sottoposti a un processo di normalizzazione e adeguamento, volto a depurare i prezzi di mercato dalle differenze riscontrate rispetto al bene stimato. In particolare, sono stati applicati coefficienti di merito o correzioni analitiche in funzione di:

Fattori Estrinseci (Analisi dell'Intorno):

- Ubicazione e Posizione: Valutazione dell'attrattività del contesto, esposizione, esposizione solare e panorama.
- Dotazione Infrastrutturale: Qualità dei servizi primari e secondari, efficienza del sistema di trasporto pubblico, accessibilità veicolare e qualità del tessuto urbano.
- Dinamiche di Mercato: Riflessi della domanda e dell'offerta locale sulle tempistiche di assorbimento dell'immobile.

Fattori Intrinseci (Analisi del Bene):

- Caratteristiche Costruttive e Stato di Manutenzione: Analisi della vetustà, del livello di finitura e dell'efficienza degli impianti, nonché la qualità architettonica del fabbricato. Caratteristiche Funzionali: Distribuzione degli spazi interni, superficie commerciale, orientamento e comfort abitativo.
- Pertinenze e Accessori: Valorizzazione di eventuali spazi esterni (balconi, terrazzi, giardini), posti auto, cantine o vani accessori che concorrono a determinare la commerciabilità del bene.

3. Determinazione del Valore

Attraverso l'applicazione di detti coefficienti di rettifica, i prezzi comparativi sono stati ricondotti a una base di omogeneità. Il valore finale è stato determinato mediante una media ponderata (o aritmetica, qualora il campione risulti altamente omogeneo) dei valori così rettificati, ritenuta la

stima più attendibile in quanto riflette l'effettivo apprezzamento del mercato locale per le specifiche peculiarità del bene.

A titolo esemplificativo si riportano di seguito le caratteristiche (elementi di confronto) con il relativo coefficiente di merito:

Posizione / Ubicazione (Vicinanza a servizi, esposizione, piano, ecc.): $\pm 5\% \div 10\%$,

Stato di conservazione (Recente ristrutturazione, necessità di lavori, ecc.): $\pm 5\% \div 10\%$,

Funzionalità (Disposizione, affacci, ecc.): $\pm 5\%$

Dotazioni (Ascensore, Posto auto, ecc.): $\pm 3\% \div 8\%$

Efficienza energetica (caratteristiche dell'involucro e dotazioni impiantistiche): $\pm 2\% \div 5\%$

I coefficienti di merito applicati sono stati determinati in coerenza con la metodologia del Market Comparison Approach (MCA), conformemente agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS/EVS) e alla norma UNI 11558. Tali correttivi sono frutto di un'indagine diretta sul mercato locale e riflettono l'apprezzamento (o il deprezzamento) che il segmento di riferimento attribuisce alle specifiche caratteristiche del bene.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Ufficio tecnico di Greccio; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rieti;

Altre fonti di informazione: Imprenditori edili ed agricoli locali.

8.3 Valutazione corpi:

Complesso Industriale. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] con annesso Cortile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.646.150,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Part. 75 - Edificio per servizi e uffici. Piano terra	358,00	€ 700,00	€ 250.600,00
Part. 75 - Edificio per servizi e uffici. Piano primo	323,00	€ 825,00	€ 266.475,00
Part. 76 - Magazzino	1.033,00	€ 375,00	€ 387.375,00
Part. 78 - Magazzino porzione nord	1.136,00	€ 375,00	€ 426.000,00
Part. 78 - Magazzino porzione sud	660,00	€ 325,00	€ 214.500,00
Part. 73- Tettoia zona carico/scarico	506,00	€ 200,00	€ 101.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 1.646.150,00

Valore Finale € 1.646.150,00

Valore corpo € 1.646.150,00

Valore Accessori € 120.000,00

Valore complessivo intero € 1.766.150,00

Valore complessivo diritto e quota € 1.766.150,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Complesso Industriale	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] con annesso Cortile	4.016,00	€ 1.766.150,00	€ 1.766.150,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 353.230,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
arrotondamento	€ 80,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.405.000,00
---	-----------------------

Data generazione:
20-07-2026

L'Esperto alla stima
Arch. FEDERICO MARINELLI