



## Tribunale di Rieti

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **OMISSIS**  
contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **1/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-04-2025 ore 12:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**



### RAPPORTO DI VALUTAZIONE



**Esperto alla stima:** Ing. Simone Marini  
**Codice fiscale:** MRNSMN83L21H282B  
**Partita IVA:** 01075420578  
**Studio in:** via G. Gregori, 4 - 02100 Rieti  
**Telefono:** 3406037252  
**Fax:** 0746760341  
**Email:** [ing.marini.simone@gmail.com](mailto:ing.marini.simone@gmail.com)  
**Pec:** [simone.marini@ingpec.eu](mailto:simone.marini@ingpec.eu)



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via S.S. 578 Salto Cicolana, snc - Borgo San Pietro - Petrella Salto (RI) - 02025

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Opifici [D1]

OMISSIS (CF OMISSIS), nato a OMISSIS il OMISSIS, Diritto di: Proprieta' per 1/1, foglio 88, particella 674, indirizzo S. S. 578 SALTO CICOLANA n. SNC, piano T-1, comune Petrella Salto, categoria D/1, rendita € 3.260,00

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via S.S. 578 Salto Cicolana, snc - Borgo San Pietro - Petrella Salto (RI) - 02025

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

**Bene:** via S.S. 578 Salto Cicolana, snc - Borgo San Pietro - Petrella Salto (RI) - 02025

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via S.S. 578 Salto Cicolana, snc - Borgo San Pietro - Petrella Salto (RI) - 02025

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

### 5. Comproprietari

**Beni:** via S.S. 578 Salto Cicolana, snc - Borgo San Pietro - Petrella Salto (RI) - 02025

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** via S.S. 578 Salto Cicolana, snc - Borgo San Pietro - Petrella Salto (RI) - 02025

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Misure Penali: NO



**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via S.S. 578 Salto Cicolana, snc - Borgo San Pietro - Petrella Salto (RI) - 02025

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI



**8. Prezzo**

**Bene:** via S.S. 578 Salto Cicolana, snc - Borgo San Pietro - Petrella Salto (RI) - 02025

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 228.308,75



**Lotto: 001**

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: A.**

**Opifici [D1] sito in frazione: Borgo San Pietro, via S.S. 578 Salto Cicolana, snc**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS,

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS), nato a OMISSIS il OMISSIS, Diritto di: Proprieta' per 1/1, foglio 88, particella 674, indirizzo S. S. 578 SALTO CICOLANA n. SNC, piano T-1, comune Petrella Salto, categoria D/1, rendita € 3.260,00

Derivante da: Al debitore esecutato, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile sito in Petrella Salto Foglio 88 Particella 674 è pervenuta per atto di compravendita del 03/07/2018 Numero di repertorio 33724/20396 Notaio OMISSIS Sede RIETI trascritto il 12/07/2018 nn. 5134/4023 di RG/RP

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'immobile non risulta essere parte di un complesso condominiale

Confini: L'unità immobiliare oggetto della procedura risulta confinare su tre lati (ad est, sud ed ovest) con la corte pertinenziale esclusiva; sul lato nord confina invece in parte con il mappale n. 1161 ed in parte con il mappale n. 1489, entrambe intestate ad altre ditte catastali.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alla planimetria catastale depositata presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Rieti sono risultate le seguenti non conformità: al piano terra, oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni, risultano aperture su muri portanti, tamponature di vani porta/finestra, apertura su solaio intermedio per la posa di una scala in ferro prefabbricata di collegamento tra i piani e la chiusura con demolizione della scala, del vano su solaio intermedio nella posizione della scala assentita e risultante dai grafici depositati. Al piano primo, oltre alle aperture e chiusure su solaio intermedio come riportate nel capoverso precedente, risultano altresì un'apertura su muro portante e la realizzazione di un solaio al di sopra del vano deposito per la realizzazione di un vano sottotetto ancora in corso di completamento.

Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione spazi interni, aperture/chiusure vani porta/finestre su muri portanti, aperture/chiusure su solai  
pratica DOCFA (spese tecniche ed oneri): € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Prima di procedere alla rego-

larizzazione catastale, bisognerà ovviamente definire la situazione urbanistica ed edilizia; una volta ottenuti i necessari parerei e/o N.O. necessari, si potrà procedere anche alla definizione dell'aggiornamento catastale.

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

L'immobile oggetto della procedura si trova dislocato nella frazione Borgo San Pietro di Petrella Salto, in posizione panoramica e dominante sul vicinissimo Lago del Salto lungo la S.P.67

**Caratteristiche zona:** di completamento normale

**Area urbanistica:** mista residenziale/produttiva a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** banca (scarsa), scuole elementari (scarsa), scuole medie (scarsa), farmacia (scarsa), esercizi commerciali al dettaglio (scarsa), esercizi commerciali all'ingrosso (scarsa)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** L'Aquila.

**Attrazioni paesaggistiche:** Lago del Salto.

**Attrazioni storiche:** Grotte di Santa Filippa Mareri.

**Principali collegamenti pubblici:** S.S. 578 Salto Cicolana 2 Km, Autostrada A24 20 Km

## 3. STATO DI POSSESSO:

### Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Alla dei sopralluoghi effettuati dal CTU congiuntamente al custode giudiziario, l'immobile è risultato essere in corso di ristrutturazione e parzialmente occupato da elementi di arredo appartenenti al debitore esecutato.

## 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:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Rieti in data 21/12/2023 ai nn. 1348 iscritto/trascritto a Rieti in data 18/01/2024 ai nn. 504/436;

#### 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 giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo ; Importo ipoteca: € 34000,00; Importo capitale: € 22848,80 ; A rogito di Tribunale di Rieti in data 14/09/2023 ai nn. 437; Iscritto/trascritto a Rieti in data 16/11/2023 ai nn. 11019/732

#### 4.2.2 Pignoramenti:

Come già rilevati al punto 4.1.1 della presente.

#### 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 pertinente.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non pertinente.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non pertinente. L'immobile non risulta essere parte di un complesso condominiale

**Millesimi di proprietà:** L'immobile non risulta essere parte di un complesso condominiale

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Sono presenti delle barriere architettoniche che non permettono una completa accessibilità all'immobile

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** L'immobile non risulta essere parte di un complesso condominiale

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** classe energetica "F"-I.P.E. 325,05 KWh/mq x anno

**Note Indice di prestazione energetica:** Allegato all'atto di provenienza depositato unitamente alla presente relazione, è presente l'APE cod. id. 5705025000025368 del 16/06/2019 (reg. sul portale APE Lazio con n. prot. 358862 del 16/06/2018) e valido fino alla data del 15/06/2028

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 24/12/2003 al 06/12/2004 . In forza di atto di conferimento in società - a rogito di notaio OMISSIS, in data 24/12/2003, ai nn. 58535; trascritto a Rieti, in data 04/03/2004, ai nn. 2019/1501.

Note: Ad OMISSIS, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Petrella Salto Foglio 88

Particella 674 è pervenuta per atto di conferimento in società del 24/12/2003 Numero di repertorio 58535 Notaio OMISSIS Sede ROMA trascritto il 04/03/2004 nn. 2019/1501 da potere di OMISSIS Sede ROMA Codice fiscale OMISSIS e successivo atto di rettifica di conferimento in società del 21/06/2004 Numero di repertorio 60729 Notaio OMISSIS Sede ROMA trascritto il 28/09/2004 nn. 8882/6427 da potere di OMISSIS Sede ROMA Codice fiscale OMISSIS

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 06/12/2004 al 06/12/2004 . In forza di atto di fusione di società per incorporazione - a rogito di notaio OMISSIS, in data 06/12/2004, ai nn. 15; trascritto a Rieti, in data 30/12/2004, ai nn. 12202/2004.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 06/12/2004 al 03/07/2018 . In forza di atto tra vivi scissione parziale - a rogito di notaio OMISSIS, in data 06/12/2004, ai nn. 16; trascritto a Rieti, in data 30/12/2004, ai nn. 12203/8547.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 03/07/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 03/07/2018, ai nn. 33724/20396; trascritto a Rieti, in data 12/07/2018, ai nn. 5134/4023.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: di Costruzione di un fabbricato da adibire a garage ed ufficio in ampliamento al fabbricato esistente e nuova apertura per il passo carrabile

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/11/1966 al n. di prot. 4384

NOTE: Autorizzazione inizio lavori al Genio Civile del prot. 16389 del 28.11/1966 (Pos. n. 6165)

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.)

Per lavori: di demolizione totale di una tettoia in cemento armato

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 10/04/2018 al n. di prot. 2120

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.)

Per lavori: di demolizione totale di una tettoia in cemento armato, demolizione di n. 2 tramezzature interne e demolizione di un fabbricato insistente sulla particella

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 07/05/2018 al n. di prot. 2710

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: di diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e cambio di destinazione d'uso ed apertura su muratura, sistemazioni esterne e rifiniture varie

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 21/05/2021 al n. di prot. 2040

NOTE: A seguito della presentazione della SCIA di cui sopra da parte dell'intestatario, il Comune di Petrella Salto, con nota prot. 2117 del 25.05.2021, inviava, ai fini del perfezionamento della stessa prima di dare corso ai lavori, una richiesta di integrazione documentale (riguardante tra gli altri atti di assenso sovracomunali necessari). Agli atti del Comune e da ricerche di archivio, non risultano essere state prodotte integrazioni registrate al protocollo dell'Ente; pertanto la SCIA presentata, (trattandosi di SCIA

condizionata da atti di assenso), risultando mancanti le integrazioni richieste, risulta allo stato non perfezionata, e pertanto non necessaria all'assenso ed all'inizio dei lavori dichiarati negli elaborati tecnico-documentali allegati alla SCIA medesima prot. 2040 del 21/05/2021.

## 7.1 Conformità edilizia:

### Opifici [D1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto agli elaborati grafici agli atti dell'Ufficio tecnico comunale di Petrella Salto (considerando i titoli validi), sono risultate le seguenti non conformità: al piano terra, oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni, risultano aperture su muri portanti, tamponature di vani porta/finestra, aperture su solaio intermedio per la posa di una scala in ferro prefabbricata di collegamento tra i piani e la chiusura con demolizione della scala, del vano su solaio intermedio nella posizione della scala assentita e risultante dai grafici depositati. Al piano primo, oltre alle aperture e chiusure su solaio intermedio come riportate nel capoverso precedente, risultano altresì un'apertura su muro portante e la realizzazione di un solaio al di sopra del vano deposito per la realizzazione di un vano sottotetto ancora in corso di completamento.

Regolarizzabili mediante: P. di C. in sanatoria previo accertamento di conformità (con dimostrazione della doppia conformità) di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 22 della L.R. n. 15/2008

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione spazi interni, aperture/chiusure vani porta/finestre su muri portanti, aperture/chiusure su solai (questi ultimi classificabili come Interventi di ristrutturazione edilizia e cambi di destinazione d'uso in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali di cui all'art. 16 della L.R. n. 15/2008).

Note: Considerata la normativa attuale in evoluzione sul tema, (essendo altresì in attesa gli Enti dell'uscita del tariffario delle sanatorie anche alla luce del recente decreto Salva Casa), è ad oggi impossibile stimare un importo della sanatoria presumibile; (lo stesso, alla luce di quanto espresso con la presente, sarà da confermare con calcolo analitico da parte dell'UTC del Comune di Petrella Salto. Da una valutazione preliminare a vista delle parti abusive rilevate, nel caso di specie sarebbe difficile operare la demolizione con il ripristino dello stato dei luoghi senza pregiudicare la statica della parte dell'immobile realizzata in conformità (ai sensi del comma 3 dell'art. 18 della L.R. 15/2008). Resta fermo il fatto che l'aggiudicatario dovrà valutare, unitamente all'Ufficio Tecnico Comunale, l'obbligo di dover presentare un'istanza di autorizzazione sismica all'Ufficio dell'ex Genio Civile e di Autorizzazione Paesaggistica alla competente Soprintendenza, con le eventuali sanzioni, anche penali, derivanti nel caso in cui le variazioni apportate siano valutate come essenziali dagli istruttori ai sensi della L.R. n. 15/2008. Rispetto a quanto previsto dalla legislazione vigente e come in tale sede ben rappresentato, ai sensi del comma 3 dell'art. 22 della L.R. 15/2008, sulla richiesta del titolo abilitativo in sanatoria il Comune si pronuncia entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della stessa, decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata. Così come dichiarato dagli Uffici della Regione Lazio (Area ex Genio Civile di Rieti), qualora le opere realizzate si configurassero come opere eseguite in contravvenzione di norme sismiche, l'ex genio civile, all'atto della presentazione dell'istanza di autorizzazione sismica per la regolarizzazione dell'abuso, è obbligato a comunicare quanto denunciato dall'interessato all'Autorità Giudiziaria, ai fini della valutazione dell'abuso in sede penale indipendentemente dall'esecutore materiale dell'abuso medesimo. Non essendo stato possibile determinare un incremento del valore di mercato ottenuto con la realizzazione degli abusi, l'importo della sanzione potrebbe essere determinato così come prescritto dall'art. 2 lett. b) dell'art. 22 della L.R. 15/2008. Anche se non stimato in questa sede, lo stesso può essere comunque ricavato dalla riduzione attuata dal CTU sul valore di stima del 15%.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Come attestato dall'Ufficio Tecnico comunale al CTU in riscontro all'accesso eseguito, in merito agli immobili oggetto della procedura non sono state rinvenute ulteriori pratiche edilizie dagli archivi comunali (da ritenersi valide). Non sono stati altresì citati provvedimenti sanzionatori per eventuali irregolarità per illeciti urbanistici come da richiesta del CTU,

Note generali sulla conformità: Nel caso in esame non sarebbe possibile, applicare i dettami dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001, che permette, per gli immobili sottoposti ad esecuzione forzata, di riaprire i termini del condono edilizio per 120 giorni successivi alla data di notifica del decreto di trasferimento immobili all'aggiudicatario; infatti, nel caso in esame, l'abuso è stato commesso oltre i termini di sanabilità concessi dall'ultima legge sul condono (ovvero entro il 31.03.2003), essendo stato oggetto, il fabbricato, di una ristrutturazione ancora in corso di completamento ed avvenuta dopo la presentazione dell'ultimo titolo valido rilevato (C.I.L.A. prot. 2040 del 21/05/2021). Inoltre la natura del credito è stata generata con decreto ingiuntivo del 14/09/2023, rep. 437 emesso dal Tribunale di Rieti. La data di tale atto risulta essere pertanto successiva a quella di entrata in vigore dell'ultimo condono di cui alla L. 326/2003 (02.10.2003).

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Opifici [D1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. Lazio n. 1614 del 03/04/1984
Zona omogenea:	"B-completamento"
Norme tecniche di attuazione:	art. 18 - Zona "B" di completamento- In tale zona il piano si attua per intervento edilizio diretto, e l'edificazione è consentita dietro il semplice rilascio di Licenza Edilizia. Le nuove costruzioni dovranno accordarsi con le caratteristiche formali delle costruzioni preesistenti, in particolare valgono le seguenti prescrizioni: a) sono ammesse superfici esterne in pietra a faccia vista e intonaci di colore intonato all'ambiente secondo il parere della commissione edilizia; b) i materiali di copertura dovranno in ogni caso avere colore rosso-mattone; Salvo nei casi in cui esistendo già edifici in allineamento, prevale l'allineamento; c) i tetti non dovranno avere pendenze superiori al 35%; d) è vietato l'uso di rivestimenti, tinteggiature e materiali di copertura differenti a quelli di cui ai commi precedenti.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If= 1,50 mc/mq (escludendo dal computo di tale indice eventuali portici e magazzini di prodotti agricoli annessi all'abitazione)
Altezza massima ammessa:	corrispondente a quella degli edifici circostanti e comunque non superiore a m. 9,00
Altro:	parcheggi annessi all'abitazione: 5 mq/100 mq distanze minime dai confini: 5,00 m distacco tra gli edifici in assoluto: 10,00 m distacco tra gli edifici in rapporto all'altezza: m/m= 1,00 per il distacco tra gli edifici in relazione alla larghezza delle strade si applica il secondo comma dell'art. 9 del D.M. 02/04/1968 aree private a verde di uso condominiale: minimo 10 mq/100 mc



Pareti esterne

materiale: **muratura in blocchi di tufo** coibentazione: **inesistente**  
rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **da ristrutturare**

Pavim. Esterna

materiale: **manto bituminoso** condizioni: **scarse**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** accessori:  
**senza maniglione antipanico** condizioni: **scarse****Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da ristrutturare**

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC e cemento** recapito: **pozzo a dispersione** ispezionabilità : **scarsa**  
condizioni: **da ristrutturare**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **da ristrutturare****Impianti (conformità e certificazioni)****Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	Risultano essere presenti in n. 2 w.c. altrettanti boiler elettrici ad accumulo per la produzione di acqua calda sanitaria, che vanno comunque revisionati

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
opificio industriale piano terra	sup reale lorda	222,00	1,00	222,00
opificio industriale piano primo	sup reale lorda	125,00	1,00	125,00
corte pertinenza esclusiva (primi 25 mq)	sup reale lorda	25,00	0,10	2,50
corte pertinenza esclusiva (superficie residua)	sup reale lorda	510,00	0,02	10,20
		<b>882,00</b>		<b>359,70</b>

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2024

Zona: Suburbana/BORGO%20SAN%20PIETRO

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: opificio industriale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750,00

Valore di mercato max (€/mq): 1000,00

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il parametro adottato per determinare il più probabile valore di mercato è il metodo comparativo con immobili di caratteristiche simili compravenduti recentemente nella zona, apportando al tempo stesso le opportune variazioni per adeguare il valore alle caratteristiche specifiche dell'immobile. Il criterio di stima da utilizzare si baserà quindi sull'accertamento del valore unitario da applicare agli immobili interessati, attraverso comparazioni con altri prezzi di mercato acquisiti o comunque noti concernenti altri beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima. Tra le condizioni intrinseche si considera la posizione e l'orientamento, le dimensioni, l'esposizione. Tra le caratteristiche estrinseche si terrà conto dell'accessibilità, oltreché della destinazione urbanistica e de livelli dei servizi presenti nel contesto. Si terrà conto dei principi teorici dell'estimo, ovvero di quei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato dei beni economici e tecnici relativi sia all'oggetto di stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Petrella Salto;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;  
 Uffici del registro di Rieti;  
 Ufficio tecnico di Petrella Salto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rieti, agenzie immobiliari online, OMI;

Altre fonti di informazione: Ricontri diretti sul mercato locale, in particolare c/o Agenzie immobiliari limitrofe, che alla data odierna o recentemente si sono occupati di operazioni di intermediazione riguardante immobili con caratteristiche similari a quello oggetto della procedura. Esame dei valori di mercato OMI più recenti per il comune di Petrella Salto per immobili aventi caratteristiche similari a quello oggetto di stima.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Opifici [D1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 269.775,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
opificio industriale piano terra	222,00	€ 750,00	€ 166.500,00
opificio industriale piano primo	125,00	€ 750,00	€ 93.750,00
corte pertinenza esclusiva (primi 25 mq)	2,50	€ 750,00	€ 1.875,00
corte pertinenza esclusiva (superficie residua)	10,20	€ 750,00	€ 7.650,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 269.775,00
Valore corpo			€ 269.775,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 269.775,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 269.775,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Opifici [D1]	359,70	€ 269.775,00	€ 269.775,00

### 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% ) € 40.466,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.000,00

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: € 228.308,75

Data generazione:

08-03-2025

L'Esperto alla stima

Ing. Simone Marini