



Firmato digitalmente da:

Scalabrini Claudio

Firmato il 03/07/2025 20:27

Seriele Certificato: 4677125

Valido dal 30/06/2025 al 30/06/2028

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA



Rapporto di stima Fallimentare - n. 2 / 2001



Tribunale di Rieti

PROCEDURA FALLIMENTARE



N° Gen. Rep. **2/2001**



data udienza di verifica crediti: 22-01-2025 ore 09:00



Giudice Delegato: **GIUDICE ROBERTO COLONNELLO**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001



Esperto alla stima: Ingegnere Claudio Scalabrini
Codice fiscale: SCLCLD61D17H282P
Studio in: Largo Saluzzo 4 - 00182 Roma
Email: rebuiltpoweritaly@gmail.com
Pec: ingclaudioscalabrini@pec.it



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



INDICE SINTETICO



1. Dati Catastali

Bene: VIA VAIANO,30 - VAZIA - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

[REDACTED], foglio 26, particella 2, comune RIETI - VA -, categoria D/7, rendita € 7006,25

2. Stato di possesso

Bene: VIA VAIANO,30 - VAZIA - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA VAIANO,30 - VAZIA - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA VAIANO,30 - VAZIA - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

5. Comproprietari

.

Beni: VIA VAIANO,30 - VAZIA - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: VIA VAIANO,30 - VAZIA - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA VAIANO,30 - VAZIA - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato



8. Prezzo



Bene: VIA VAIANO,30 - VAZIA - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 164.500,00



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Pag. 3
Ver. 3.0

Edicom Finance srl



Beni in Rieti (RI)
Località/Frazione VAZIA
VIA VAIANO,30

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

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.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: VAZIA, VIA VAIANO,30

Note: impianto per selezione inerti con annesso prefabbricato in legno ad uso ufficio ed altri vani tecnici

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Note: PROGE.SIT-SRL proprietaria dell'immobile

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: PROGE.SIT-SRL foglio 26, particella 2, comune RIETI - VA -, categoria D/7,

rendita € 7006,25

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: ufficio all'interno della particella



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: a traffico locale

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: BUS



3. STATO DI POSSESSO:

Libero



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Pag. 4
Ver. 3.0

Edicom Finance srl

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:*

Nessuna.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

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:

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.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: . In forza di atto di assegnazione.

Titolare/Proprietario: NUOVA I.S.I.-IMPIANTI SELEZIONE INERTI S.R.L ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione.

Note: Nuova I.S.I. srl in forza SENT. N. 803 DEL 2003 EMESSA DAL TRIBUNALE DI RIETI E CONFERMATA DALLA CORTE D'APPELLO DI ROMA CON SENT. N. 1348 DEL 2013 E SUCCESSIVAMENTE DALLA CORTE DI CASSAZIONE ORD. 7378 DEL 2018 che intesta definitivamente il lotto NUOVA I.S.I.-IMPIANTI SELEZIONE INERTI S.R.L che quindi è il reale proprietario: questa successione giudiziaria ha valore di trasferimento della proprietà.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: NUMERO REGISTRO 173

Intestazione: NUOVA I.S.I. srl

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/02/1986 al n. di prot.

La pratica non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NON RISULTANO TITOLI EDILIZI SUGLI IMMOBILI PRESENTI. IN DATA 14.02.1986 È STATA PRESENTATA DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO AI SENSI DELLA LEGGE 47/85 PROT. 173, CON PAGAMENTO DEI RELATIVI ONERI; RISULTA PRESENTATO PROGETTO CON RELATIVA RICHIESTA AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 59 DEBITAMENTE APPROVATA MA MAI DEFINITA, E AD OGGI DECADUTA.

Regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE NUOVO PROGETTO PER CONCESSIONE IN SANATORIA

Informazioni in merito alla conformità edilizia



7.2 Conformità urbanistica:



Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	GIUNTA REGIONALE N. 314 DEL 13.07.2012 ADOTTATO CON DELIBERA N. 37 DEL 12.04.2002 E APPROVATO CON DELIBERA N. 6 DEL 12.02.2004.
Norme tecniche di attuazione:	ZONA "F" ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE - SOTTOZONA " F2 " VERDE PUBBLICO ATTREZZATO PER LO SPORT
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	si dichiara la conformità urbanistica

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Manca concessione edilizia in sanatoria pur essendo stata applicata tutta la procedura richiesta; è necessario riproporre il progetto per l'ottenimento definitivo della concessione

Descrizione delle opere da sanare: Manufatti costituiti da locali accessori in muratura, e prefabbricato in legno ad uso ufficio

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: nessuna

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

Sulla base dei documenti disponibili e dei vari sopralluoghi effettuati, ho potuto verificare la situazione complessiva degli immobili e dei macchinari situati nell'area oggetto di perizia. Di seguito una descrizione sommaria delle principali caratteristiche rilevate:

1. Descrizione dell'area

L'area complessiva si estende per circa 22.460 m², comprendendo sia spazi coperti che scoperti. La proprietà è situata nei pressi del Fosso demaniale denominato "Lugnano" e confina con la località Vaiano e altre proprietà limitrofe. L'area si trova in una zona industriale-commerciale strategica, ben servita dalla Strada Statale Salaria e facilmente accessibile grazie alla presenza di ampi spazi di manovra e parcheggio. È vicina alla città di Rieti e a diversi centri commerciali in fase di espansione all'interno del nucleo industriale-commerciale locale.

2. Fabbriacati presenti

All'interno del lotto sono presenti i seguenti fabbricati:

- Fabbricato in legno ad uso ufficio di circa 45 m², attualmente accessibile e visibile.

- Fabbricato ad uso magazzino di circa 35 m².

- Locale tecnico per la cabina elettrica, necessario per le operazioni di alimentazione dei macchinari, con adiacente locale ad uso mensa di circa mq. 10

3. Stato dei macchinari per il trattamento degli inerti

I macchinari presenti per la lavorazione degli inerti si trovano attualmente in uno stato di abbandono e necessitano di significative operazioni di manutenzione. Non è possibile stabilire con precisione i costi di ripristino senza una valutazione tecnica dettagliata macchina per macchina, operazione che risulterebbe onerosa e difficilmente sostenibile in questa sede. I macchinari identificati sono:

- Tramoggia in calcestruzzo con alimentatore;
- Mulino a martelli con motore;
- 14 nastri trasportatori completi di motori e riduttori**;
- 2 vagli vibranti con motore;
- Tramoggia in ferro con alimentatore;
- Sfangatrice a pale completa di motore e riduttore.

4. Valorizzazione degli asset

Il terreno rappresenta l'elemento di maggiore valore in questa perizia, grazie alla sua posizione strategica e alla possibilità di destinarlo a diversi utilizzi, anche non legati alla lavorazione degli inerti. La destinazione futura dell'area potrebbe essere oggetto di modifiche e ampliamenti previo superamento dei limiti urbanistici attualmente imposti, mediante accordi con le istituzioni competenti e il nucleo industriale.

I macchinari, sebbene teoricamente utilizzabili dopo interventi di manutenzione, sono attualmente da considerarsi di scarso valore funzionale. L'eventuale acquirente dovrebbe effettuare una valutazione approfondita per decidere se affrontare i costi di ristrutturazione o dismetterli. La valorizzazione dei macchinari può essere effettuata solo con un criterio "a corpo" e non analitico. Il valore è potenziale e da integrare nel terreno qualora l'acquirente fosse interessato a quel tipo di attività di trattamento inerti mentre è da considerare da vendere come materiale ferroso se l'acquirente fosse interessato solo al terreno.

5. Considerazioni finali

L'area presenta un potenziale interessante per attività industriali o commerciali grazie alla sua posizione e ai collegamenti viari. Tuttavia, eventuali progetti di riconversione dovranno affrontare gli oneri burocratici e urbanistici previsti dalle normative locali.

In conclusione, il valore principale è attribuibile al terreno e alla sua posizione strategica, mentre i macchinari sono da considerarsi elementi di supporto, il cui recupero è subordinato a interventi manutentivi economicamente significativi.

Sentenza n. 803/2003 del Tribunale di Rieti, confermata dalla Corte d'Appello di Roma con sent. n. 1348/2013 e successivamente dalla Corte di Cassazione con ord. n. 7378/2018 ; queste tre pronunce annullano la compravendita a PROGETSI Srl e riconoscono la proprietà dell'immobile alla NUOVA ISI SRL «che quindi è il reale proprietario»: questa successione giudiziaria ha valore di trasferimento della proprietà.

(Il portale delle esecuzioni immobiliari <https://rieti.efisystem.it/> prevede solitamente l'indicazione di un atto notarile (rogito) come fonte del passaggio di proprietà, ma in questo caso il rogito non esiste, e sarebbe giuridicamente errato forzarne l'indicazione)

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in stato di parziale abbandono

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

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
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

trattasi di impianto selezione inerti

Accessori

A

1. Guardiola

Posto al piano terra

Composto da prefabbricato

Sviluppa una superficie complessiva di 45 mq

Valore a corpo: € 20000

Note: uffici con guardiola per l'impianto di selezione inerti e manufatti di servizio in muratura



2. Terreno annesso

Sviluppa una superficie complessiva di 22125 mq

Valore a corpo: € 150000

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8.1 Criterio di stima:**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Rieti;



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti.

8.3 Valutazione corpi:**A. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] con annesso Guardiola, con annesso Terreno annesso**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 150.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			
Valore corpo		€ 150.000,00	
Valore Accessori		€ 0,00	
Valore complessivo intero		€ 170.000,00	
Valore complessivo diritto e quota		€ 170.000,00	€ 170.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] con annesso Guardiola, con annesso Terreno annesso	0,00	€ 170.000,00	€ 170.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Condono € -5.000,00

voltura catastale da ~~progetto a Nuova S~~ come da sentenza cassazione € -500,00**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 164.500,00

Data generazione:
03-07-2025L'Esperto alla stima
Ingegnere Claudio Scalabrini