



## Tribunale di Rieti

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

N° Gen. Rep. **30/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-04-2025 ore 12:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**

#### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE** **Lotto 001**

**Esperto alla stima:** INGEGNERE EVA FERRARO  
**Codice fiscale:** FRRVEA73T41H501W  
**Partita IVA:** 00940980576  
**Studio in:** VIA FUNDANIA SNC - 02100 RIETI  
**Email:** ing.eva.ferraro@gmail.com  
**Pec:** eva.ferraro@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Maestri del Lavoro n. 1/C - Rieti (RI) - 02100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Opifici [D1]

OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, foglio 24, particella 781, subalterno 6, indirizzo Via Maestri del Lavoro n. 1/c, piano T, comune Rieti Sez. VA, categoria D/1, rendita € 2.306,00.

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Maestri del Lavoro n. 1/C - Rieti (RI) - 02100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

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

**Bene:** Via Maestri del Lavoro n. 1/C - Rieti (RI) - 02100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Maestri del Lavoro n. 1/C - Rieti (RI) - 02100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

### 5 Comproprietari

**Beni:** Via Maestri del Lavoro n. 1/C - Rieti (RI) - 02100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Maestri del Lavoro n. 1/C - Rieti (RI) - 02100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Maestri del Lavoro n. 1/C - Rieti (RI) - 02100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Maestri del Lavoro n. 1/C - Rieti (RI) - 02100

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:**

**€ 127.375,00 (Oltre IVA e oneri come per Legge)**



Beni in **Rieti (RI)**  
Nucleo Industriale  
Via Maestri del Lavoro n. 1/C



**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 Via Maestri del Lavoro n. 1/C**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS, foglio 24, particella 781, subalterno 6, indirizzo Via Maestri del Lavoro n. 1/c, piano T, comune Rieti Sez. VA, categoria D/1, rendita € 2.306,00

Derivante da: - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/02/2023 Pratica n. RI0009817 in atti dal 20/02/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 817.1/2023) - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/12/2014 Pratica n. RI0179763 in atti dal 31/12/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 83759.1/2014) - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/07/2013 Pratica n. RI0072917 in atti dal 17/07/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12587.1/2013) - AMPLIAMENTO del 20/12/2012 Pratica n. RI0179704 in atti dal 20/12/2012 AMPLIAMENTO (n. 14143.1/2012) - DIVISIONE del 04/09/2012 Pratica n. RI0128029 in atti dal 04/09/2012 DIVISIONE (n. 8022.1/2012) - VARIAZIONE del 30/07/2002 Pratica n. 84968 in atti dal 30/07/2002 RETTIFICA DEL CLASSAMENTO (n. 1917.1/2002) - COSTITUZIONE del 27/12/2001 Pratica n. 155910 in atti dal 27/12/2001 COSTITUZIONE (n. 3159.1/2001)

Confini: Il bene confina con il sub 1 e la corte comune

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alla planimetria catastale risultano difformità nella distribuzione di alcuni spazi interni meglio evidenziate nell'allegato elaborato grafico.

Regolarizzabili mediante: Docfa, previa acquisizione del regolare titolo edilizio come meglio specificato nella sezione riguardante la regolarità edilizia.

Docfa: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

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



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

Il bene ricade in zona periferica, alle pendici del Monte Terminillo, in corrispondenza dell'area produttiva industriale/artigianale di Vazia. La zona ricade entro il Piano Regolatore del Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia. Nelle vicinanze l'Ospedale San Camillo De Lellis e la Casa Circondariale di Rieti. La zona è servita da una buona viabilità ordinaria ed è munita di tutti servizi.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Il Monte Terminillo, i laghi del Salto e del Turano, il cammini di Francesco e altro ancora.

**Attrazioni storiche:** Nessuna

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione Ferroviaria 5 km, Autobus per Roma 5 km

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

## 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 OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione di mutuo; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 250.000,000 ; A rogito di Notaio Vitiello Francesco in data 25/02/2008 ai nn. 2930/1659; Iscritta a Rieti in data 29/02/2008 ai nn. RG 2540, RP 280; Note: Iscritta al foglio 24 particella 781, sub 1 e sub 2, a margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:
  - In data 27.06.2014 ai nn. RG 4997/RP 450 di restrizione di beni foglio 24, particella 781 sub 7.

- In data 25.05.2022 ai nn. RG 4840/RP367 di restrizione dei beni foglio 24 p.lla 781 sub 1.

- Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ipoteca della Riscossione; Importo ipoteca: € 146.721,38; Importo capitale: € 73.360,69 ; A rogito di EQUITALLIA SUD SPA DI ROMA in data 30/07/2015 ai nn. 278/9615; Iscritta a Rieti in data 31/07/2015 ai nn. RG 6273/RP 584 ;

Note: Iscritta al foglio 24 particella 781, sub 6 e sub 1, a margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 25.05.2022 ai nn. RG 4841/RP368 di restrizione di beni, al foglio 24, particella 781 sub 1.

- Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ipoteca della Riscossione; Importo ipoteca: € 175.087,80; Importo capitale: € 87.543,90 ; A rogito di Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma in data 21/03/2024 ai nn.

1584/9624; Iscritta a Rieti in data 22/03/2024 ai nn. RG 2741/RP 193 ;

Note: Iscritta al foglio 24 particella 781, sub 6.

- Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ipoteca della Riscossione; Importo ipoteca: € 61.628,42; Importo capitale: € 30.814,21 ; A rogito di Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma in data 21/03/2024 ai nn.

1585/9624; Iscritta a Rieti in data 22/03/2024 ai nn. RG 2742/RP 194 ;

Note: Iscritta al foglio 24 particella 781, sub 6.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito del Tribunale di Rieti in data 13/03/2024 ai nn. 522 iscritto/trascritto a Rieti in data 25/03/2024 ai nn. RG 2759/RP 2391;

Note: Iscritta al foglio 24 particella 781, sub 6.

#### 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 costituito.

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

**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:** A favore di: OMISSIS nato a RIETI (RI) il 19/04/1957 SNTGNI57D19H282R  
Contro: OMISSIS **proprietario ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito del Notaio Paolo Angelini, in data 03/11/1998, ai nn. Rep 32250; trascritto a Rieti, in data 18/11/1998, ai nn. RG 6839/RP 5356.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 743 del 2000

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN OPIFICIO INDUSTRIALE

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 12/02/1999 al n. di prot. 4997

Rilascio in data 03/04/2000 al n. 743

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 1033 del 2009. Pratica Edilizia n. 13915 del 2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ampliamento e trasformazione di un capannone industriale

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 02/04/2004 al n. di prot. 18415

Rilascio in data 29/01/2009 al n. di prot. 7068

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività prot. 10861 dell'11/03/2013

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Opere di divisione spazi interni, cambio di destinazione d'uso e frazionamento dell'area in due lotti.

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 11/03/2013 al n. di prot. 10861

Numero pratica: CILA Prot. 15977 del 09/03/2018

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori Asseverata

Per lavori: per la realizzazione di un varco in via Maestri del lavoro e installazione di un cancello carrabile

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 09/03/2018 al n. di prot. 15977

NOTE: Comunicazione di inizio lavori del 08/10/2018 prot. 61409. Fine lavori del 08/10/2021 prot.56321

**7.1 Conformità edilizia:****Opifici [D1]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto all'ultimo titolo edilizio risultano delle piccole difformità nella distribuzione in alcuni ambienti come evidente nell'allegato elaborato grafico.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ex art. 37 DPR 380/01 e art. 22 L.R. 15/08

Accertamento di conformità: € 3.500,00

Oneri Totali: € **3.500,00**

Per la pratica sanatoria da inoltrare in Comune è necessario accertare la compatibilità di quanto realizzato con eventuali vincoli sovracomunali ambientali e paesaggistici, e con la normativa sismica vigente per l'acquisizione del relativo nulla osta, il rilascio del quale non è determinabile con il semplice sopralluogo inerente la perizia, ma esclusivamente attraverso specifici e puntuali accertamenti strutturali in sito con calcoli di verifica statici-sismici. Il diniego di tale nullaosta sarebbe ostativo al rilascio dell'accertamento di conformità e pertanto andrebbe ripristinato lo stato dei luoghi così come autorizzato. Gli onorari tecnici varieranno in base alle specifiche prestazioni professionali necessarie per l'ottenimento delle autorizzazioni sopra specificate e vengono computati in via presuntiva in € 3.500,00. Le spese di regolarizzazione relative ad oneri ed oblazioni sono da computarsi ad esclusiva cura dell'Ufficio Comunale a seconda della casistica prevista dalla normativa.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella corte comune al bene è stata installata una struttura metallica priva di titolo autorizzativo che andrà rimossa.

Regolarizzabili mediante: Pratica per demolizione e rimessa in pristino

Demolizione e smaltimento: € 2.000,00

Oneri Totali: € **2.000,00**

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

**7.2 Conformità urbanistica:****Opifici [D1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. Lazio n. 347 del 13/07/2012
Zona omogenea:	Sottozona D1 - Nucleo Industriale Rieti - Cittaducale
Norme tecniche di attuazione:	Art. 36 1) La sottozona D1 è compresa nel perimetro del nucleo industriale del Consorzio per l'area di sviluppo industriale (ASI) Rieti - Cittaducale. 2) Nella sottozona D1 si applica la disciplina prevista nel vigente Piano Asi e relative varianti, alla quale si rinvia, nonché le norme generali



	definite nel precedente art. 34, ove compatibili con tale disciplina. Indici di Piano Regolatore Consortile - Variante alle NTA Aprile 2014 adottata dalla Assemblea Generale il 07/05/2014 1) Superficie minima di intervento: $S_m = 2000,00$ 2) Rapporto di copertura $Q = 50 \%$ 3) Altezza Massima $H = 15,50$ ml 4) Indice di Utilizzazione Fondiaria $U_f = 0,70$ mc/mq 5) Distanza dai fabbricati $D_f = 10$ ml 6) Distanza dai confini $D_c = 5$ ml 7) Distanza dalle strade $D_s = 10$ ml 8) indice di piantumazione $I_p = 5$ piante per ogni 1000 mq di area residua 9) Parcheggio stanziale $P = 0,10$ mq/mc 10) Parcheggio di relazione $P_r = 0,20$ mq/mq
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Descrizione: Opifici [D1] di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota 1000/1000 di un capannone industriale sito in Rieti nella zona del Nucleo Industriale di Rieti-Cittaducale, in Via Maestri del Lavoro n. 1/C. Il bene in questione è un opificio in discrete condizioni di manutenzioni, composto da un capannone industriale con locali annessi a servizio dello stesso destinati ad uffici e servizi diversi quali: spogliatoio, bagno, deposito, tettoia e cabina di verniciatura. Al piano terra la superficie netta di circa 270 mq è destinata alla zona lavorazione ed a tutti i servizi annessi, la superficie di circa 80,00 mq è coperta da una tettoia e circa 33,00 mq sono ad uso ufficio. L'accesso al bene avviene attraverso una corte comune, detta area è in comune con il bene individuato al sub 1 della stessa particella ma di altra proprietà. Non sono compresi nella vendita i macchinari legati all'attuale attività produttiva (tra cui la cabina di verniciatura).

**1. Quota e tipologia del diritto****1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **390,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2000

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2013

ha un'altezza utile interna di circa m. 5.90/6.20 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Il bene si trova in sufficienti condizioni di manutenzione. E' necessario comunque procedere ad una verifica ed adeguamento di tutti gli impianti le cui certificazioni non sono state reperite.

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** apertura: **manuale**  
condizioni: **da normalizzare**

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **ferro** condizioni: **da ristrutturare**

Pareti esterne materiale: **Pannelli prefabbricati** condizioni: **da normalizzare**

Pavim. Interna materiale: **Battuto di cemento nei vani di produzione e ceramica nei vani annessi alla produzione** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **Ante a battente** materiale: **ferro** accessori: **con maniglione antipanico** condizioni: **da normalizzare**

**Impianti: SI SPECIFICA CHE L'IMPIANTO ELETTRICO PRESENTE NEL CAPANNONE E' IN COMUNE CON L'UNITA' ABITATIVA LIMITROFA (Sub 1) DI ALTRA PROPRIETA'.**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vani principali e accessori	sup reale lorda	310,00	1,00	310,00
Tettoia	sup reale lorda	80,00	0,50	40,00
		<b>390,00</b>		<b>350,00</b>

**8.****8.1 Criterio di stima:**

Il metodo di stima più idoneo appare quello comparativo in base ai valori correnti di compravendita di beni simili apprezzati dal mercato locale in funzione di transazioni recentemente effettuate, previa individuazione, valutazione e discriminazione di tutte le

differenziazioni esistenti con quello in esame. La valutazione tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua ubicazione, nonché dell'area esterna e delle relative sistemazioni (recinzioni, piantumazioni, ecc.) e di tutti gli altri fattori incidenti sul prezzo di mercato.

## 8.2 Fonti di informazione:

Agenzia del Territorio di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Ufficio Tecnico del Comune di Rieti.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Opifici [D1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 157.500,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Vani principali e accessori	310,00	€ 450,00	€ 139.500,00
Tettoia	40,00	€ 450,00	€ 18.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 157.500,00
Valore corpo			€ 157.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 157.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 157.500,00

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Opifici [D1]	350,00	€ 157.500,00	€ 157.500,00

## 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%) € 23.625,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.500,00

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 (Oltre IVA e oneri come per Legge): € 127.375,00

Data generazione:

31-03-2025

L'Esperto alla stima

INGEGNERE EVA FERRARO