

---

**Tribunale di Rieti**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **74/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-11-2023

Giudice Delle Esecuzioni: [REDACTED]

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

**Esperto alla stima:** Architetto VIRGILIO D'ANNIBALE

**Codice fiscale:** [REDACTED]

**Partita IVA:** [REDACTED]

**Studio in:** [REDACTED]

**Telefono:** [REDACTED]

**Email:** [REDACTED]

**Pec:** [REDACTED]



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Opifici [D1] sita località Monte Moro snc- Pescorocchiano (Rieti)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Opifici [D1]

Dati Catastali: [REDACTED]

- foglio 36, particella 646, subalterno 1, indirizzo loc. Monte Moro snc, piano T, comune Pescorocchiano, categoria D/1, rendita € 4.928,00

**Corpo:** B

**Categoria:** Opifici [D1]

Dati Catastali: [REDACTED]

- foglio 36, particella 646, subalterno 2, indirizzo loc. Monte Moro snc, piano T, comune Pescorocchiano, categoria D/1, rendita € 2.760,00

**Corpo:** C

**Categoria:** Opifici [D1]

Dati Catastali: [REDACTED],

- foglio 36, particella 646, sub. 3, indirizzo Località Monte Moro - snc Piano T, comune Pescorocchiano, superficie: 3.045 mq

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Opifici [D1] sita località Monte Moro snc- Pescorocchiano (Rieti)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Nella disponibilità dei debitori

**Corpo:** B

**Possesso:** Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione di immobile ad uso magazzino stipulato in data 01.05.2022 per l'importo di euro 4.200,00 annui; Registrato ad Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rieti il 23/05/2022 al n. 9953 serie 3T; Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/04/2028.

Nota: contratto di locazione opponibile alla procedura, con comunicazione di disdetta da parte del custode al conduttore.

**Corpo:** C

**Possesso:** Nella disponibilità dei debitori e del conduttore del bene identificato al corpo B [REDACTED] nei limiti e nelle condizioni meglio specificate nel contratto di locazione allegato alla presente relazione (cf. all. 5).

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

**Bene:** Opifici [D1] sita località Monte Moro snc- Pescorocchiano (Rieti)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

**Corpo:** B

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

**Corpo:** C

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Opifici [D1] sita località Monte Moro snc- Pescorocchiano (Rieti)



**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** ██████████, Agenzia delle entrate-riscossione

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:** ██████████, Agenzia delle entrate-riscossione

**Corpo:** C

**Creditori Iscritti:** ██████████, Agenzia delle entrate-riscossione

**5. Comproprietari**

**Beni:** Opifici [D1] sita località Monte Moro snc- Pescorocchiano (Rieti)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** C

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Opifici [D1] sita località Monte Moro snc- Pescorocchiano (Rieti)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** Non risultano presso la Conservatoria RR.II. di Rieti trascrizioni di misure penali

**Corpo:** B

**Misure Penali:** Non risultano presso la Conservatoria RR.II. di Rieti trascrizioni di misure penali

**Corpo:** C

**Misure Penali:** Non risultano presso la Conservatoria RR.II. di Rieti trascrizioni di misure penali

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Beni:** Opifici [D1] sita località Monte Moro snc- Pescorocchiano (Rieti)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** Si

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** Si

**Corpo:** C

**Continuità delle trascrizioni:** Si

**8. Prezzo**

**Beni:** Opifici [D1] sita località Monte Moro snc- Pescorocchiano (Rieti)

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 411.600,00



Beni in **Pescorocchiano (Rieti)**  
località Monte Moro snc

**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.**

**Opificio [D1] sito in località Monte Moro snc- Pescorocchiano (Rieti)**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [REDACTED]**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: **Nessuno**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED],

- foglio 36, particella 646, subalterno 1, indirizzo loc. Monte Moro snc, piano T, comune Pescorocchiano, categoria D/1, rendita € 4.928,00

Conformità catastale:

Al momento del sopralluogo l'immobile non presenta irregolarità catastali.

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

**Identificativo corpo: B.**

**Opificio [D1] sito in località Monte Moro snc- Pescorocchiano (Rieti)**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [REDACTED]**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: **Nessuno**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED],

- foglio 36, particella 646, subalterno 2, indirizzo loc. Monte Moro snc, piano T, comune Pescorocchiano, categoria D/1, rendita € 4.928,00

Conformità catastale:

Al momento del sopralluogo l'immobile non presenta irregolarità catastali.

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

**Identificativo corpo: C.**

**Ente urbano sito in località Monte Moro snc- Pescorocchiano (Rieti)**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [REDACTED]**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: **Nessuno**

**Identificato al catasto Fabbricati:**



Intestazione: [REDACTED]

- foglio 36, particella 646, sub. 3, indirizzo Località Monte Moro - snc Piano T, comune Pescorochiano, superficie: 3.045 mq

Conformità catastale:

Al momento del sopralluogo l'immobile non presenta irregolarità catastali.

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

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

**Caratteristiche zona:** periferica

**Area urbanistica:** periferica a traffico locale con parcheggi scarsi

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Rieti

**Attrazioni storiche:** nessuna.

**Principali collegamenti pubblici:** servizio di trasporto autobus pubblico

**3. STATO DI POSSESSO:**

Nella disponibilità dei debitori

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione di immobile ad uso magazzino stipulato in data 01.05.2022 per l'importo di euro 4.200,00 annui; Registrato ad Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rieti il 23/05/2022 al n. 9953 serie 3T; Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/04/2028.

Nota: contratto di locazione opponibile alla procedura, con comunicazione di disdetta da parte del custode al conduttore.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B

**Possesso:** Nella disponibilità dei debitori e del conduttore del bene identificato al corpo B [REDACTED] nei limiti e nelle condizioni meglio specificate nel contratto di locazione allegato alla presente relazione (cf. all. 5).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C

**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; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 900.000,00; Importo capitale: € 450.000,00; A rogito di notaio [REDACTED] in data 10/02/2009 ai nn. 580/433; Iscritta a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 13/02/2009 al n. 415 reg. part.

- Ipoteca concessione amministrativa/riscossione; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: 0424 Ruolo; Importo ipoteca: € 258.725,18; Importo capitale: € 129.362,59; Pubblico ufficiale [REDACTED] in data 22/03/2016 ai nn. 5663/9716; Iscritta a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 22/03/2016 al n. 217 reg. part.

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: 0424 Ruolo; Importo ipoteca: € 92.013,33; Importo capitale: € 184.026,66; Pubblico ufficiale [REDACTED] in data 22/11/2021 ai nn. 18302/9721; Iscritta a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 23/11/2021 al n. 768 reg. part.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: atto di pignoramento; A rogito di Tribunale di Rieti in data 29/11/2021 al n. 1045; trascritto a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 12/01/2022 al n. 202 reg. part.;

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: atto di pignoramento; A rogito di Tribunale di Rieti in data 24/05/2022 al n. 20351; trascritto a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 15/07/2022 al n. 5810 reg. part.;

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

### 4.3 Misure Penali

Non risultano presso la Conservatoria RR.II. di Rieti trascrizioni di misure penali

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non dovuta

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Proprietari:** [REDACTED] (per la quota di 1/3 ciascuno) da ante ventennio al 26/03/2002.

**Proprietario:** Comune di Pescorocchiano dal 26/03/2002 al 30/09/2003. In forza di atto di atto pubblico amministrativo per espropriazione, in data 26/03/2002, rep. n. 1759; trascritto a Conservatoria RR.II. di Rieti, in data 04/04/2002, al n. 1762 reg. part.

**Proprietaria:** [REDACTED] dal 30/09/2003 al 16/02/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED], in data 30/09/2003, ai nn. 9/2003; trascritto a Conservatoria RR.II. di Rieti, in data 27/11/2003, al n. 7387 reg. part.

**Proprietaria:** Gruppo [REDACTED] dal 16/02/2006, attuale proprietario. In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED], in data 16/02/2006, ai nn. 8931/3411; trascritto a Conservatoria RR.II. di



Rieti, in data 23/02/2006, al n. 950 reg. part.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: P.E. 3/2005 – PdC n.05 del 08.03.2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: Realizzazione di un opificio artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10.01.2005 al n. di prot. 201

Rilasciato in data 08.03.2006

Numero pratica: P.E. 3/2005 – PdC n.05 del 08.03.2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: Variante in corso d'opera al permesso di costruire n. 5 del 08.03.2006

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/10/2006 al n. di prot. 7144

Nella documentazione consegnata allo scrivente CTU non è stato rinvenuto alcun atto autorizzativo del presente progetto di variante, si deve anzi evidenziare che nella stessa documentazione non vi è alcuna risposta alla nota della Regione Lazio area Genio Civile (prot.225356 del 22.12.2006) con la quale la stessa chiedeva di "Ricalcolare i muri di sostegno utilizzando i parametri geotecnici previsti nella relazione geologica" e concedeva 90 giorni di tempo per l'invio dell'integrazione richiesta pena l'archiviazione con respingimento del progetto.

Pertanto si è costretti a considerare il presente progetto non autorizzato.

Numero pratica: P.E. 26/2008

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: Variante in corso d'opera nella realizzazione di un edificio prefabbricato con PdC n.05 del 08.03.2006

Oggetto: variante

Presentazione in data 03/10/2008 al n. di prot. 6838

Nota: Il Responsabile del Servizio tecnico del Comune di Pescorocchiano nell'attestazione della documentazione presente nell'archivio dell'Ufficio riporta che il Permesso di Costruire relativo a questa istanza non è stato rinvenuto.

Pertanto si è costretti a considerare il presente progetto non autorizzato.

### 7.1 Conformità edilizia:

Al momento del sopralluogo si riscontrano le seguenti irregolarità:

- a) una differente disposizione degli spazi interni rispetto al progetto assentito con il PdC n. 05 del 08.03.2006 con il frazionamento dell'opificio in due porzioni indipendenti;
- b) una differente forma e numero delle aperture;
- c) una differente tipologia dei muri di sostegno e assenza di titolo autorizzativo del Genio Civile.

Regolarizzabili mediante:

Le difformità individuate

- al punto a) sono regolarizzabili tramite la redazione e presentazione di una CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6bis del dpr 380/2001 e s.m. e i.;
- al punto b) sono regolarizzabili tramite la redazione e presentazione di una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del dpr 380/2001 e s.m. e i.;
- al punto c) non sono regolarizzabili se non tramite ripristino dello stato dei luoghi a quanto



autorizzato con il permesso di costruire n.05 del 08.03.2006.

**Spese:**

Per la regolarizzazione di tutte le difformità evidenziate sarà necessario presentare apposita pratica urbanistica da parte di professionista abilitato: **€ 3.800,00**

Regolarizzazione delle difformità individuate alla lettera a)

Oltre spese per pratica urbanistica, sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 6-bis, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Regolarizzazione delle difformità individuate alla lettera b)

Oltre spese per pratica urbanistica, sanzione pecuniaria ai sensi del co. 4 dell'art. 37, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380: € 2.840,00 (viene applicato l'importo medio stabilito dall'articolo di legge)

Oneri Totali: **€ 2.840,00**

Regolarizzazione delle difformità individuate alla lettera c)

Oltre spese per pratica urbanistica, spese di ripristino dello stato dei luoghi comprensive 1) demolizione dei muri di sostegno in c.a.; 2) smaltimento dei rifiuti prodotti: **€ 14.260,00**

Oneri Totali: **€ 21.900,00**

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

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona Industriale
Norme tecniche di attuazione:	- in tale zona il PRG si attua per intervento urbanistico preventivo, ed è permessa solo la realizzazione di impianti produttivi per la piccola industria, artigianato e prodotti agricoli.

**Note sulla conformità:**

NON sono state riscontrate irregolarità

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

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

L'immobile, posto all'interno di un'area recintata ma priva di un cancello d'ingresso, è costituito da un ampio ed indiviso vano che per le dimensioni, la forma e l'altezza potrebbe ospitare diverse attività.

Il bene è accessibile anche da automezzi per il trasporto merci in quanto dotato di due grandi portoni pieghevoli. Sullo stesso lato dei portoni carrabili sono presenti altri due ingressi pedonali con porte con maniglione antipanico.

Si rileva che l'immobile non è dotato di servizi igienici.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: **Nessuno**

Superficie complessiva di circa mq **614,70**

È posto al piano primo ed ha un'altezza utile interna di circa m. 5,60.

Condizioni generali dell'immobile: Il bene al momento del sopralluogo è oggetto di interventi di manutenzione della copertura. Si evidenziano infatti segni di infiltrazioni dalla stessa probabilmente dovuti al pessimo stato di conservazione dello strato impermeabilizzante della copertura stessa.



**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Copertura	tipologia: <b>prefabbricato a lastre precomprese</b> materiale: <b>cemento precompresso</b> condizioni: <b>insufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>prefabbricato a lastre precomprese</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>cemento</b> condizioni: <b>insufficienti</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>a vista</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b>

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
Laboratorio	sup reale netta	614,70	1,00	614,70
		<b>614,70</b>		<b>614,70</b>

Descrizione: **Opificio [D1]** di cui al punto **B**

L'immobile, posto all'interno di un'area recintata ma priva di un cancello d'ingresso, è costituito da un ampio vano che per le dimensioni, la forma e l'altezza potrebbe ospitare diverse attività e da uno spazio più piccolo di altezza interna di 2.20 m ospitante un locale ufficio, un bagno ed un disimpegno di ingresso.

Il bene è accessibile anche da automezzi per il trasporto merci in quanto dotato di un grande portone pieghevole oltre alla porta di accesso allo spazio ospitante i locali ufficio-bagno.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: **Nessuno**Superficie complessiva di circa mq **344,00**

È posto al piano terra ed ha un'altezza utile interna nel magazzino di circa m. 5,60.

Condizioni generali dell'immobile: Il bene al momento del sopralluogo è oggetto di interventi di manutenzione della copertura. Si evidenziano infatti segni di infiltrazioni dalla stessa probabilmente dovuti al pessimo stato di conservazione dello strato impermeabilizzante della copertura stessa.

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Copertura	tipologia: <b>prefabbricato a lastre precomprese</b> materiale: <b>cemento precompresso</b> condizioni: <b>insufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>prefabbricato a lastre precomprese</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>cemento</b> condizioni: <b>insufficienti</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>a vista</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b>

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



Laboratorio	sup reale netta	306,40	1,00	306,40
Bagno	sup reale netta	10,10	1,00	10,10
Disimpegno	sup reale netta	8,70	1,00	8,70
Ufficio	sup reale netta	18,80	1,00	18,80
		<b>344,00</b>		<b>344,00</b>

Descrizione: **Ente urbano** di cui al punto C

Il bene è costituito dall'area sulla quale è edificato il fabbricato contenente gli immobili identificati nei corpi A e B. Una recinzione in grigliato in ferro tipo rete keller installata su un muretto in c.a. racchiude nel suo interno sia l'area in oggetto che altri terreni NON PIGNORATI con i quali il la stessa confina. L'area e i suddetti terreni non risultano divisi da alcuna delimitazione. Il bene è accessibile anche da automezzi per il trasporto merci in quanto dotato di un ingresso carrabile attualmente privo di cancello.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: **Nessuno**

Superficie complessiva di circa mq **3.045,00**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

L'analisi dell'immobile oggetto della stima, insieme alla valutazione della situazione normati-vo/urbanistica ha indirizzato lo scrivente ad utilizzare un procedimento di stima di tipo sintetico. Detto procedimento si fonda sulla comparazione del bene oggetto della stima con altri beni, simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, aventi valori unitari noti, deducibili da recenti compra-vendite e/o dall'andamento del mercato immobiliare.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico del Comune di Pescorocchiano;

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

**8.3 Valutazione corpi:**

**Opificio [D1]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

ID	Immobilabile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	opificio [D1]	614,70	€ 310.000,00	€ 310.000,00
B	opificio [D1]	344,00	€ 175.000,00	€ 175.000,00
C	Ente urbano	3.045,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese

€ 76.500,00



condominali insolute nel biennio anteriore alla vendita come da disp. del G.E.  
(min. 15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 21.900,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **411.600,00**

L'Esperto alla stima  
**Arch. VIRGILIO D'ANNIBALE**

