
Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **PRELIOSS CREDIT SERVICING SPA**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **32/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice ROBERTO COLONNELLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. FEDERICO MARINELLI
Codice fiscale: MRNFR77H09H282B
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 Piave, 23 - Piè di Moggio - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A. Immobili per ristorazione, lavorazione di prodotti agroalimentari (Sub 5) e terreni agricoli.

Categoria fabbricati: Fabbricati per attività agricole [D10]

foglio 2, particella 444, subalterno 5, piano T-S1, categoria D/10, rendita €8.133,00

foglio 2, particella 18, superficie catastale 35450, reddito dominicale: € 147,54, reddito agrario: € 136,66

foglio 2, particella 21, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 400, reddito dominicale: € €1,86, reddito agrario: € €1,55

foglio 2, particella 346, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 900, reddito dominicale: € €0,37, reddito agrario: € €0,23

foglio 2, particella 347, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 4010, reddito dominicale: € €1,66, reddito agrario: € €1,04

foglio 2, particella 348, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 680, reddito dominicale: € €0,28, reddito agrario: € €0,18

foglio 2, particella 450, superficie catastale 5400, reddito dominicale: € €27,89, reddito agrario: € €26,49

foglio 2, particella 5, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 6180, reddito dominicale: € €2,55, reddito agrario: € €1,60

Corpo: B. Alloggio di tipo economico - Sub3

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

foglio 2, particella 444, subalterno 3, piano T, categoria A/3, classe 6, consistenza 4,5 vani, superficie 88mq, rendita €255,65

Corpo: C. Alloggio di tipo economico - Sub4

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

foglio 2, particella 444, subalterno 4, piano 1, categoria A/3, classe 6, consistenza 4,5 vani, superficie 88mq, rendita € €255,65

2. Stato di possesso

Bene: Via Piave, 23 - Piè di Moggio - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001



Occupato: da [REDACTED] con contratto di locazione registrato ma non trascritto (vedasi rispettivo paragrafo).

Si è riscontrata la presenza di ulteriori contratti di sub affitto registrati tra l'affittuario Il [REDACTED] e i seguenti subaffittuari: [REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Piave, 23 - Piè di Moggio - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A. Immobili per ristorazione, lavorazione di prodotti agroalimentari (Sub 5) e terreni agricoli.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Si limitatamente all'edificio ad uso ristorazione (piano terra)

Corpo: B. Alloggio di tipo economico - Sub3

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C. Alloggio di tipo economico - Sub4

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Piave, 23 - Piè di Moggio - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Creditori Iscritti: PRELIOS CREDIT SERVICING SPA

5. Comproprietari

Beni: Via Piave, 23 - Piè di Moggio - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Comproprietari: NESSUNO

6. Misure Penali

Beni: Via Piave, 23 - Piè di Moggio - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A. Immobili per ristorazione, lavorazione di prodotti agroalimentari (Sub 5) e terreni agricoli.

Misure Penali: NO

Corpo: B. Alloggio di tipo economico - Sub3

Misure Penali: NO

Corpo: C. Alloggio di tipo economico - Sub4

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Piave, 23 - Piè di Moggio - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A. Immobili per ristorazione, lavorazione di prodotti agroalimentari (Sub 5) e terreni agricoli.

Corpo: B. Alloggio di tipo economico - Sub3

Corpo: C. Alloggio di tipo economico - Sub4

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Piave, 23 - Piè di Moggio - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 851.600,00



Beni in Rieti (RI)
Località/Frazione Piè di Moggio
Via Piave, 23

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. Immobili per ristorazione, lavorazione di prodotti agroalimentari (Sub 5) e terreni agricoli.

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in frazione: Piè di Moggio, Via Piave, 23

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di piena proprietà

Eventuali comproprietari: NESSUNO

Beni identificati al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 2, particella 444, subalterno 5, piano T-S1, categoria D/10, rendita €8.133,00. Confini: sub 2 (corte comune).

Beni identificati al catasto Terreni:

- foglio 2, particella 18, superficie catastale 35450, reddito dominicale: € 147,54, reddito agrario: € 136,66. Confini: part. 450, 29, 30, 21
Note: Porzione AA - Pascolo Cl.1; sup.181mq Porzione AB - Semin. Cl.3; sup. 35269mq
- foglio 2, particella 21, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 400, reddito dominicale: €1,86, reddito agrario: €1,55. Confini: part. 18, confine provincia TR
- foglio 2, particella 346, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 900, reddito dominicale: €0,37, reddito agrario: €0,23. Confini: strada pubblica, confine provincia TR
- foglio 2, particella 347, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 4010, reddito dominicale: €1,66, reddito agrario: €1,04. Confini: strada pubblica; part 344, 6
- foglio 2, particella 348, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 680, reddito dominicale: €0,28, reddito agrario: €0,18. Confini: strada pubblica; confine prov.TR
- foglio 2, particella 450, superficie catastale 5400, reddito dominicale: €27,89, reddito agrario: €26,49. Confini: part.444, 22, 464, 18
Note: Porzione AA semin. arbor; Cl.3; sup. 5381mq Porzione AB pascolo; Cl1; sup. 19mq
- foglio 2, particella 5, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 6180, reddito dominicale: €2,55, reddito agrario: €1,60. Confini: strada pubblica; part.7

REGOLARITA' CATASTALE:

Si evidenziano difformità tra quanto riscontrato in situ e le planimetrie catastali in atti per quanto concerne il fabbricato ad uso ristorazione (zona esterna al piano terra), il fabbricato ad uso porcilaia e il fabbricato ad uso magazzino.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale. (Vedasi anche regolarità edilizia)

Note: Per quanto concerne l'identificazione catastale si riscontra quanto segue: Gli edifici e corte comune indetificati come part.444; sub. 2,3,4,5 sono stati edificati sulla part. 444 (già ente urbano) e che la stessa è derivata dalla soppressione della part.19. Il terreno identificato come part. 450 deriva dalla soppressione della part. 20.



Identificativo CORPO B. Alloggio di tipo economico - Sub3.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Piè di Moggio, Via Piave, 23****Quota e tipologia del diritto: 1/1 di piena proprietà**Eventuali comproprietari: NESSUNO**Identificato al catasto Fabbricati:**foglio 2, particella 444, subalterno 3, piano T, categoria A/3, classe 6, consistenza 4,5 vani, superficie 88mq, rendita €255,65. Confini: sub 2 (corte comune)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Note: Per quanto concerne l'identificazione catastale si riscontra quanto segue: Gli edifici e corte comune indentificati come part.444; sub. 2,3,4,5 sono stati edificati sulla part. 444 (già ente urbano) e che la stessa è derivata dalla soppressione della part.19.

Identificativo CORPO C. Alloggio di tipo economico - Sub4.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Piè di Moggio, Via Piave, 23****Quota e tipologia del diritto: 1/1 di piena proprietà**Eventuali comproprietari: NESSUNO**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: foglio 2, particella 444, subalterno 4, piano 1, categoria A/3, classe 6, consistenza 4,5 vani, superficie 88mq, rendita € €255,65Confini: sub 2 (corte comune)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Note: Per quanto concerne l'identificazione catastale si riscontra quanto segue: Gli edifici e corte comune indentificati come part.444; sub. 2,3,4,5 sono stati edificati sulla part. 444 (già ente urbano) e che la stessa è derivata dalla soppressione della part.19.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto oggetto della vendita è costituito da una serie di fabbricati con diverse funzioni connesse con la ristorazione, la lavorazione di prodotti agroalimentari e terreni agricoli.

I fabbricati unitamente ai terreni agricoli che compongono il lotto di che trattasi, sono ubicati nel Comune di Rieti nella frazione Pie' di Moggio posta a ridosso del confine con la Provincia di Terni.

I beni distano circa 20km dal centro della città di Rieti e circa 16 km del centro della città di Terni. La zona è di tipo agricolo, caratterizzata da orografia prevalentemente pianeggiante ed in minima parte collinare.

In particolare, il corpo in oggetto è composto da:

- fabbricato ad uso ristorazione e lavorazione di prodotti agroalimentari;
- fabbricato ad uso residenziale composto da n.2 appartamenti e locali di servizio per la lavorazione di prodotti agroalimentari;
- magazzini;
- tettoie per il deposito di prodotti agricoli;



- porcilaia;
- piccoli manufatti accessori ad uso deposito e ricovero animali;
- terreni agricoli corrispondenti a n.7 particelle catastali di superficie pari a circa 53.000 mq

Caratteristiche zona: periferica - agricola

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole (Strada Provinciale Ternana)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: I beni distano circa 20km dal centro della città di Rieti e circa 16 km del centro della città di Terni.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da: [REDACTED]

Contratto di affitto di fondo rustico del 30/10/2003, registrato a Terni il 31/10/2003 ai nn. 4493. Concedente [REDACTED], affittuario soc. [REDACTED] Canone annuale: €600,00.

Prorogato con contratto registrato a Terni il 27/11/2018 ai nn. 1883; a sua volta prorogato fino al 2030 con contratto registrato a Terni il 24/02/2021 ai nn.204.

NOTA 1

Tale contratto è riferito a tutte le particelle oggetto di pignoramento: Foglio 2 particelle 5, 18, 19 (la cui soppressione ha generato la part.444; sub. 2,3,4,5), 20 (la cui soppressione ha generato la part.450), 21, 346, 347, 348.

NOTA 2

Si rileva che il contratto di affitto di fondo rustico in oggetto ha data certa anteriore all'atto di pignoramento, ha durata ultranovennale e non è stato trascritto. Pertanto, lo stesso non è opponibile alla procedura.

Sulla scorta di quanto riscontrato il sottoscritto ha proceduto al ricalcolo di un congruo canone di mercato riferito ai beni in oggetto, comparato altresì con i valori OMI Agenzia delle Entrate:

- Valore di locazione terreni agricoli 300€/ha per anno (tale valore trova riscontro nel mercato per terreni simili nella zona della Piana Reatina con manufatti di servizio annessi tipo tettoie): nel caso in esame i terreni hanno una superficie di 5,3ha, ne deriva: €1.590,00 per anno
- Valore di locazione di abitazione di tipo economico (Rif. Comuni di Greccio, Contigliano e Rieti) €200,00 per mese - €2.400,00 per anno da riferirsi a n.2 abitazioni (sub 3 e 4).
- Valore di locazione di locali commerciali (Rif. negozi/ristoranti ecc. nel comune di Greccio e Rieti) €1.100,00 per mese - €13.200,00 per anno
- Valore di locazione di locali tipo magazzini (Rif. Comuni di Rieti e Greccio) €110,00 per mese - €1.320,00 per anno
- Valore di locazione di locali tipo laboratori €580,00 per mese - €6.960,00 per anno

Il tutto per un totale di (€1.590,00+€2.400,00+€2.400,00+€13.200,00+€1.320,00+€6.960,00): €27.870,00 per anno

NOTA 3

Si rileva che [REDACTED] ha stipulato ulteriori contratti di subaffitto registrati con altrettante società che di seguito si riportano:



Contratto di affitto (12+9 anni, dal 01/04/2014 al 31/03/2035) registrato a Terni il 29/04/2014 ai nn. 2346. Affittuario soc. [REDACTED], Subaffittuario [REDACTED]. Riferito agli immobili distinti al catasto terreni F.2, part.5, 346, 347, 348 e catasto fabbricati F.2 part. 444, sub 5/parte (edificio ad uso magazzino ubicato tra il fienile e la porcilaia) e sub 4. Canone a corpo €814.333,31; canone annuale: €39.000,00.

Tale contratto è finalizzato alla realizzazione di impianto a biomassa.

Contratto di affitto dal 30/04/2015 al 30/04/2017 registrato a Terni il 14/05/2015 ai nn. 2579. Affittuario soc. [REDACTED], Subaffittuario [REDACTED]. Riferito agli immobili distinti al catasto terreni F.2, part.450/parte (sup.2700mq). Canone annuale: €150,00.

Tale contratto è finalizzato alla realizzazione di impianto fotovoltaico.

Contratto di affitto (con scadenza il 31/12/2023) registrato a Terni il 08/02/2019 ai nn. 271. Affittuario soc. [REDACTED], Subaffittuario soc. [REDACTED]. Riferito agli immobili distinti al catasto terreni al F2 part. 450/parte e catasto fabbricati F.2 part. 444, sub 5/parte e sub 3. Canone annuale: €25.000,00.

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 Banca delle Marche SpA contro [REDACTED] (debitore non datore di ipoteca); Derivante da: concessione garanzia mutuo; Importo ipoteca: €1.000.000,00; Importo capitale: €500.000,00; A rogito di Notaio C. Filippetti in data 21/01/2008 ai nn. 46443/27645; Iscritto/trascritto a Rieti in data 24/01/2008 ai nn. 913/100; Note: Gravante sulle seguenti particelle: 18; 19 (la cui soppressione ha generato la part.444; sub. 2,3,4,5); 20 (la cui soppressione ha generato la part.450); 21; 346; 347; 348; 5.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Terni e Narni SpA contro [REDACTED] (debitore non datore di ipoteca); Derivante da: concessione garanzia mutuo; Importo ipoteca: € 3.450.000,00; Importo capitale: € 2.300.000,00; A rogito di Notaio C. Filippetti in data 19/03/2009 ai nn. 48534/29380; Iscritto/trascritto a Rieti in data 26/03/2009 ai nn. 3469/943 Note: Gravante sulle seguenti particelle: 444, sub3,4,5; 18; 21; 346; 347; 348; 444; 450.

4.2.2 Pignoramenti:



- Pignoramento a favore di KERMA SPV SRL contro [REDACTED]; A rogito di Tribunale di Rieti in data 22/03/2024 ai nn. 598 iscritto/trascritto a Rieti in data 11/04/2024 ai nn. 3361/2897.

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: Condominio non presente

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.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI limitatamente all'edificio ad uso ristorazione (piano terra)

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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

Avvertenze ulteriori:

- Durante il sopralluogo è stata constatata la presenza di impianto fotovoltaico su porzione di terreni agricoli posti in prossimità dei fabbricati. Non è stato possibile stabilire se tale impianto sia funzionante o meno o se debba essere smantellato. Per tale ragione nel paragrafo riferito alla *Riduzione del valore per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)* è stata considerata una ulteriore decurtazione del 2% del valore del bene. Tale impianto insiste su porzione particella 450.
- Durante lo svolgimento delle operazioni peritali si è constatato che sui terreni confinanti con i beni oggetto della presente procedura, grava una procedura esecutiva immobiliare incardinata presso il Tribunale di Terni promossa sempre in danno del debitore esecutato. I beni oggetto della parallela procedura, sebbene afferiscano alla Provincia di Terni, sono collegati ai beni oggetto della presente perizia tramite una strada sterrata che inizia in corrispondenza del cancello carrabile ubicato sulla particella 444 e si inoltra successivamente nelle attigue particelle nella Provincia di Terni (part.71 e 70). Per tale ragione occorrerà tenere presente l'opzione di istituire una idonea servitù di passaggio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 15/05/1968 al 15/04/2019. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio C. Moretti, in data 15/05/1968, ai nn. 12096; trascritto a Rieti, in data 22/05/1968, ai nn. 1921/1520.

Note: Riferito a tutte le particelle

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 19/01/1998 al 15/04/2019. In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio C. Filippetti, in data 19/01/1998, ai nn. 29347; trascritto a Rieti, in data 13/02/1998, ai nn. 806/699.

Note: Riferito a tutte le particelle



Titolare/Proprietario: [redacted] dal 15/04/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione, registrato a Terni, in data 26/03/2020, ai nn. 93900/88888; trascritto a Rieti, in data 30/03/2020, ai nn. 2163/1763- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI. (19/09/2025 ai nn. 8609/7253).

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Nulla osta paesaggistico Determinazione 17/06, prot. 4344/06.
- Permesso di Costruire n.155 del 30/06/2004
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) del 27/05/2015 prot. 26936. Manutenzione straordinaria e opere edilizie interne su annessi agricoli ad uso porcilaia e deposito.
- Fine lavori del 21/10/2016 prot. 62319.
- Comunicazione per realizzazione impianto di produzione di energia da fonti rinnovabili – biomasse del 27/05/2015 prot.26941.
- Denuncia Inizio Attività (DIA) del 04/08/2005 prot. 45249 per opere di manutenzione straordinaria. Riferito all’edificio ad uso silos. Tale pratica ha ricevuto diniego alla realizzazione delle opere il 16/08/2005 prto. 46922.
- Denuncia Inizio Attività (DIA) del 19/08/2005 prot. 47617 e successiva integrazione documentale del 20/02/2006 prot. 11852, per opere di manutenzione straordinaria. Riferito all’edificio ad uso silos.
- Autorizzazione di Variante in corso d’Opera del 17/04/2007 prot.29631.
- Domanda di agibilità parziale del 16/03/2007 prot.20057. e successiva richiesta di documentazione integrativa.
- Licenza di costruzione n.15305 del 19/07/1968 e successivo nulla osta del 09/08/1968 alla richiesta di variante per lo spostamento del fabbricato ad uso abitazione a 30m dalla strada.

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Realizzazione di volume non assentito nella terrazza prospiciente il locale ad uso ristorazione. Difformità tra le planimetrie in atti rispetto a quanto riscontrato in situ nei fabbricati ad uso magazzini e porcilaia. Demolizioni di porzioni di muri perimetrali nel fabbricato ad uso magazzino per la produzione di biomasse. Realizzazione di locale per quadri elettrici nel manufatto ad uso porcilaia. Diverse conformazioni degli spazi interni negli alloggi contraddistinti come sub 3 e 4.
ripristino: € 12.500,00
Oneri Totali presunti per la regolarizzazione e/o per il ripristino secondo l’ultimo stato assentito delle opere non sanabili, salvo eventuale conguaglio da stabilirsi con amministrazione comunale: **€15.000,00.**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Dati relativi a tutti i corpi.

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DGR 347 del 13/07/2012
Zona omogenea:	F2 - Agricola Vincolata



Note sulla conformità: Nessuna.

CORPO A.

Fabbricati per attività agricole [D10]. Immobili per ristorazione, lavorazione di prodotti agroalimentari (Sub 5) e terreni agricoli.

Il lotto oggetto della vendita è costituito da una serie di fabbricati con diverse funzioni connesse con la ristorazione, la lavorazione di prodotti agroalimentari e terreni agricoli. I fabbricati unitamente ai terreni agricoli che compongono il corpo di che trattasi, sono ubicati nel Comune di Rieti nella frazione Pie' di Moggio posta a ridosso del confine con la Provincia di Terni. In particolare, il corpo in oggetto è composto dai seguenti fabbricati con relative funzioni:

- Fabbricato ad uso ristorazione e lavorazione di prodotti agroalimentari articolato su n.2 piani. Al piano terra è stato realizzato un locale per la ristorazione costituito da sala per avventori, cucina, servizi igienici per il pubblico, locali di servizio per il personale. Al piano seminterrato è presente un laboratorio per la lavorazione di prodotti agroalimentari con relativi servizi per il personale e per le lavorazioni. La porzione immobiliare sviluppa una sup. lorda di circa 170mq al piano terra (terrazzo e balconi circa 200mq) e 336mq al piano seminterrato.
- Porzione di fabbricato al piano seminterrato utilizzato per la lavorazione di prodotti alimentari. La porzione immobiliare sviluppa una sup. lorda di circa 88mq.
- Fabbricato ad uso porcilaia in parte inutilizzato. La porzione immobiliare sviluppa una sup. lorda di circa 108mq.
- Fabbricato ad uso magazzini in parte utilizzato per la produzione di biomasse. La porzione immobiliare sviluppa una sup. lorda di circa 213mq.
- Manufatto tipo silos utilizzato con funzione di mattatoio per polli utilizzato come locale di deposito. La porzione immobiliare sviluppa una sup. lorda di circa 14mq.
- Manufatto ad uso tettoia. La porzione immobiliare sviluppa una sup. lorda di circa 175mq.
- Piccoli manufatti in parte crollati ad uso pollaio e forno

Superficie complessiva dei manufatti e fabbricati: circa mq 1.305,70

I terreni agricoli corrispondenti a n.7 particelle catastali sviluppano una superficie pari a circa 53.000 mq

Condizioni generali dell'immobile.

Al momento del sopralluogo si constatavano le seguenti condizioni degli immobili prima menzionati:

Locali ad uso agriturismo non erano in uso già da qualche anno ma versavano in uno stato conservativo che può definirsi buono. Con finiture di buon livello e generalmente ben mantenute.

Locali ad uso laboratorio per trasformazione prodotti agroalimentari erano perfettamente funzionanti versavano in ottimo stato conservativo.

Locali ad uso magazzino, tettoie ecc.: stato conservativo mediocre/insufficiente. Il locale adibito a magazzino così come il manufatto ad uso tettoia presentavano fenomeni di crollo della copertura, necessitando di opere di manutenzione straordinaria.

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali si è constatato che sui terreni confinanti con i beni oggetto della presente procedura, grava una procedura esecutiva immobiliare incardinata presso il Tribunale di Terni promossa sempre in danno del debitore esecutato. I beni oggetto della parallela procedura, sebbene afferiscano alla Provincia di Terni, sono collegati ai beni oggetto della presente perizia tramite una strada sterrata che inizia in corrispondenza del cancello carrabile ubicato sulla particella 444 e si inoltra successivamente nelle attigue particelle nella Provincia di Terni. Per tale ragione occorrerà tenere presente l'opzione di istituire una idonea servitù di passaggio.



Consistenza

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ristorante al piano terra (sub5)	sup lorda	171,00	1,00	171,00
Ristorante al piano terra (sub5) -Terrazzi	sup lorda	201,00	0,25	50,25
Laboratori prodotti agroalimentari (sub5)	sup lorda	336,00	1,00	336,00
Locali per stagionatura e magazzini (sub5)	sup lorda	88,00	1,00	88,00
Locali deposito silos (sub5)	sup lorda	13,70	1,00	13,70
Tettoia (sub 5)	sup lorda	175,00	1,00	175,00
Magazzini (sub 5)	sup lorda	213,00	1,00	213,00
Porcilaia (sub 5)	sup lorda	108,00	1,00	108,00
		1.305,70		1.154,95

Accessori

Terreni agricoli corrispondenti a n.7 particelle catastali per la maggior parte incolti ed in parti caratterizzati dalla presenza di alberi ed arbusti per quanto concerne le particelle a monte della strada che conduce alla frazione di Moggio. Sulla particella n.450 si riscontrava a presenza di un impianto fotovoltaico per il quale non è stato possibile ottenere alcuna informazione circa l’effettivo funzionamento. (Vedasi anche paragrafo 5 – Avvertenze ulteriori)

Sviluppano una superficie complessiva di 53.020 mq
Valore a corpo: € 65000,00

E’ stata altresì considerata la presenza impianto di illuminazione esterno oltre che di una recinzione perimetrale che circonda l’intera proprietà e porzioni interne che definiscono diversi ambiti utili alla gestione del fondo agricolo. Tale recinzione si sviluppa per una lunghezza di circa 2.500m. Il valore di tale manufatto è stato stimato in base al costo di costruzione sulla scorta dei prezzi unitari individuati nel Prezzario della Regione Lazio. Si riposta di seguito la voce individuata con relativo valore:

Rete metallica zincata a maglie romboidali tessuta in filo zincato da 1,4/1,5 mm, vivagnata sotto e sopra, data in opera per recinzioni: €/mq 9,42. Alla quale si aggiunge il paletto di sostegno in legno di castagno €/cad 21,00 posto in opera ogni 2m.

Valore: 23.550,00+26250,00= €49.800,00
Impianto illuminazione esterno= €6.500,00

Totale Accessori a corpo: €121.300,00

CORPO B.

Abitazione di tipo economico [A3] - Sub3

Il corpo in oggetto è costituito da alloggio al piano terra facente parte di una piccola palazzina ad uso prevalentemente residenziale articolata su n.3 piani di cui 2 fuori terra ed uno seminterrato. L’appartamento ha accesso diretto dall’esterno tramite una piccola scala esterna a rampa unica. L’abitazione è composta da ingresso, cucina, soggiorno, n. 2 stanze e bagno. L’immobile sviluppa una superficie lorda di 88mq.



Condizioni generali dell'immobile:

Al momento del sopralluogo lo stato conservativo risultava generalmente sufficiente con necessità di interventi di manutenzione straordinaria

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio (sub3)	sup lorda	88,00	1,00	88,00
		88,00		88,00

CORPO C.

Abitazione di tipo economico [A3] – Sub4

Il corpo in oggetto è costituito da alloggio al piano primo facente parte di una piccola palazzina ad uso prevalentemente residenziale articolata su n.3 piani di cui 2 fuori terra ed uno seminterrato. L'appartamento ha accesso diretto dall'esterno tramite una piccola scala esterna a doppia rampa. L'abitazione è composta da ingresso, cucina, soggiorno, n. 2 stanze e bagno. L'immobile sviluppa una superficie lorda di 88mq.

Condizioni generali dell'immobile:

Al momento del sopralluogo lo stato conservativo risultava generalmente sufficiente con necessità di interventi di manutenzione straordinaria

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio (sub4)	sup lorda	88,00	1,00	88,00
		88,00		88,00

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. Il metodo utilizzato è quello sintetico comparativo attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi o simili. Successivamente sono state effettuate opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative a fattori esterni (grado di urbanizzazione, ubicazione fisico-geografica, sistema viario, dinamica del sistema immobiliare) e fattori interni (stato di conservazione e manutenzione, dimensioni, disponibilità accessorie ed oneri gestionali).

Trattandosi di immobili strettamente interconnessi con attività di produzione e trasformazione agroalimentare si è optato per la definizione di un unico lotto di vendita che possa essere più appetibile sul mercato.

Per quanto concerne la valorizzazione dei terreni si è fatto riferimento alla tabella pubblicata sul



sito della Regione Lazio "COMMISSIONE PROVINCIALE PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI AGRICOLI MEDI E DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE ED OCCUPAZIONE DI RIETI" - Quadro d'insieme dei valori agricoli medi per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie della provincia di Rieti. Riferiti all'anno 2024 applicabili all'anno 2025, Regione agraria n.2 che comprende il comune di Rieti e Greccio. Valori medi per il tipo di coltura seminativo: €/Ha22.000,00; Valori medi per il tipo di coltura pascolo: €/Ha5.000,00

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 ed agricoli locali.

8.3 Valutazione corpi:

A. Immobili per ristorazione, lavorazione di prodotti agroalimentari (Sub 5) e terreni agricoli. Fabbricati per attività agricole [D10] con annessi e terreni agricoli
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 817.197,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Ristorante al piano terra (sub5)	171,00	€ 1.250,00	€ 213.750,00
Ristorante al piano terra (sub5) -Terrazzi	50,25	€ 1.250,00	€ 62.812,50
Laboratori prodotti agroalimentari (sub5)	336,00	€ 1.100,00	€ 369.600,00
Locali per stagionatura e magazzini (sub5)	88,00	€ 550,00	€ 48.400,00
Locali deposito silos (sub5)	13,70	€ 550,00	€ 7.535,00
Tettoia (sub 5)	175,00	€ 200,00	€ 35.000,00
Magazzini (sub 5)	213,00	€ 300,00	€ 63.900,00
Porcilaia (sub 5)	108,00	€ 150,00	€ 16.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 817.197,50
Valore Finale			€ 817.197,50
Valore corpo			€ 817.197,50
Valore Accessori			€121.300,00
Valore complessivo intero			€ 938.497,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 938.497,50

B. Alloggio di tipo economico - Sub3. Abitazione di tipo economico [A3]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 52.800,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Alloggio (sub3)	88,00	€ 600,00	€ 52.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 52.800,00
Valore Finale			€ 52.800,00
Valore corpo			€ 52.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 52.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 52.800,00

C. Alloggio di tipo economico - Sub4. Abitazione di tipo economico [A3]



Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 52.800,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Alloggio (sub4)	88,00	€ 600,00	€ 52.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 52.800,00
Valore Finale			€ 52.800,00
Valore corpo			€ 52.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 52.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 52.800,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Sup. Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A. Immobili per ristorazione, lavorazione di prodotti agroalimentari (Sub 5) e terreni agricoli.	Fabbricati per attività agricole [D10] con annessi e Terreni agricoli	1.154,95	€ 931.997,50	€ 938 497,50
B. Alloggio di tipo economico - Sub3	Abitazione di tipo economico [A3]	88,00	€ 52.800,00	€ 52.800,00
C. Alloggio di tipo economico - Sub4	Abitazione di tipo economico [A3]	88,00	€ 52.800,00	€ 52.800,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 17%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 177.496,58
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 15.000,00
Arrotondamento:	-€ 0,93

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 851.600,00
---	--------------

Data generazione:
17-04-2026

L'Esperto alla stima
Arch. FEDERICO MARINELLI

