

Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 32/2024

G.E. ROBERTO COLONNELLO

ALLEGATO 08

Bozzetto descrittivo

Aggiornamento 31/08/2026

TRIBUNALE DI RIETI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. 32/24

LOTTO 001

• Diritto di vendita, tipologia, ubicazione:

Piena Proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti immobili siti in Rieti, frazione Piè di Moggio, Via Piave, 23:

- Fabbricati per attività agricole [D10] (edifici per ristorazione, lavorazione di prodotti agroalimentari) - (Sub 5);
- N.2 abitazioni di tipo economico [A3] (Sub4 e 5);
- Terreni agricoli

• Stato di occupazione:

Occupato da terze società con contratto di affitto di fondo rustico. 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.

• Descrizione:

Il bene 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.

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 sup. di circa 53.000 mq

• Avvertenze particolari:

Sui terreni confinanti con i beni oggetto della presente procedura, grava una procedura

esecutiva immobiliare incardinata presso il Tribunale di Terni (rge 18/2024 – Lotto26) 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). Ai beni della presente procedura e quelli pignorati presso il Tribunale di Terni (NRGE 18/2024 LOTTO 26), si accede dal medesimo accesso carrabile ricadente sulla corte comune censita al NCEU del Comune di Rieti al Fg 2, part 444, sub 2 (BCNC), per tale ragione occorrerà tenere presente l'opzione di istituire una idonea servitù di passaggio.

• Identificazione Catastale:

Catasto fabbricati

- foglio 2, particella 444, subalterno 5, piano T-S1, categoria D/10, rendita €8.133,00. Confini: sub 2 (corte comune).
- foglio 2, particella 444, subalterno 4, piano 1, categoria A/3, classe 6, consistenza 4,5 vani, superficie 88mq, rendita €255,65. Confini: sub 2 (corte comune)
- 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)

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

NON SI DICHIARA CONFORMITA' CATASTALE

• Pratiche edilizie. Regolarità urbanistico edilizia:

- 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.

NON SI DICHIARA CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA

• Particolari limitazioni – Misure penali:

Nessuna.

• Prezzo a base d'asta:

€851.600,00