Tribunale di Rieti

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

….. **"*omissis*"** …. **S.r.l.**

e per essa, quale mandataria: ….. **"*omissis*"** …. S.p.a.

contro:

Soc. ….. **"*omissis*"** …. **S.r.l.**

N° Gen. Rep. **128/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14.01.2026 ore 10.00

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Barbara VICARIO**

Custode Giudiziario**: Avv. Catiuscia GIOVANROSA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 01 – (UNICO)

TERRENO in zona Industriale-Artigianale

con sovrastante

IMPIANTO DI PRODUZIONE DI CONGLOMERATO BITUMINOSO

Comune di **POSTA (RI)** – 02019 - Via Salaria Km 113.700

Esperto alla stima: Architetto **Marco SIGNORETTI**

Codice fiscale: SGN MRC 64S27 H501A
Partita IVA: 00792840571
Studio in: Via Paolessi n. 83 - 02100 Rieti
Telefono / Fax: 0746-200.628
cell: 340- 85.71.291
mail: bbanele@libero.it
Pec: marco.signoretti@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

Bene**:** Comune di **POSTA (RI)** – 02019 - Via Salaria Km 113.700

Lotto: 01 (unico)

TERRENO in zona Industriale-Artigianale

con sovrastante

IMPIANTO DI PRODUZIONE DI CONGLOMERATO BITUMINOSO

1. Dati Catastali:

Compendio pignorato come di seguito identificato:

Corpo 1)

IMPIANTO DI PRODUZIONE DI CONGLOMERATO BITUMINOSO

- CATASTO FABBRICATI:
  foglio **24**, particella **515**, subalterno **2**, graffata con particella **518**, subalterno **2** indirizzo via Salaria n. 113-700, piano T, comune Posta (RI), categoria **D/7** (Fabbricati industriali)
  Intestazione catastale:
  ….. **"*omissis*"** …. con sede in ROMA (RM)
  C.F.: ….. **"*omissis*"** …. **Proprietà 1/1**

Corpo 2)

TERRENO in zona Industriale-Artigianale

- CATASTO TERRENI:
  - foglio **24**, particella **317**, comune Posta (RI), Qualità SEMINATIVO, Classe 4, Superficie catastale mq. 730, R.D. € 0,38, R.A. € 0,94;
  - foglio **24**, particella **515**, comune Posta (RI), ENTE URBANO Superficie catastale mq. 11.340;
  - foglio **24**, particella **518**, comune Posta (RI), ENTE URBANO Superficie catastale mq. 1.660;

  Intestazione catastale:
  ….. **"*omissis*"** …. con sede in ROMA (RM)
  C.F.: ….. **"*omissis*"** …. **Proprietà 1/1**

2. Stato di possesso

Compendio concesso in locazione alla Soc. ….. ***"omissis"*** …. S.r.l. in virtù di "CONTRATTO DI LOCAZIONE DI TERRENO INDUSTRIALE" stipulato in data 29.05.2020, con durata di anni 9 e canone annuale di € 10.000,00 *(Euro diecimila/00)* da pagarsi entro il 31 Dicembre di ogni anno ***(Allegato 09)***;
(contratto non registrato e non trascritto)

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Verificata con esito: Negativo

4. Creditori Iscritti

- ✓ **IPOTECA GIUDIZIALE**

a favore di:

- ….. ***"omissis"*** …. SOC. COOP. A R.L.
  Con sede in AREZZO (AR) C.F.: ….. ***"omissis"*** ….

contro:

- ….. ***"omissis"*** …. SAS di ….. ***"omissis"*** ….
  Con sede in ROMA (RM) C.F.: ….. ***"omissis"*** ….

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;
Importo capitale: € 298.308,51; Importo ipoteca : € 450.000,00
A rogito del Tribunale di Arezzo, in data 24/10/2013 rep. 4175;
Ipoteca iscritta a Rieti in data 14/11/2013 **Form. 655**

Note:
trattasi di ipoteca giudiziale iscritta sugli immobili che hanno dato vita all'attuale compendio pignorato:

- foglio **24**, particella **515**, subalterno **1** (D/1)
- foglio **24**, particella **518**, subalterno **1** (D/1)
- foglio **24**, particella **317** (Terreno)

5. Comproprietari

Nessuno

6. Misure Penali

Non rilevate

7. Continuità delle trascrizioni

Verificata con esito: **Positivo**

8. Prezzo

Prezzo a base d'asta del **Lotto 01** (unico) …….. in cifra tonda: **€ 260.000,00**
(diconsi Euro duecentosessanta mila /00)

Comune di **POSTA (RI)** – 02019 - Via Salaria Km 113.700

Lotto: 01 (unico)

TERRENO in zona Industriale-Artigianale

con sovrastante

IMPIANTO DI PRODUZIONE DI CONGLOMERATO BITUMINOSO

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:

Corpo 1:

IMPIANTO DI PRODUZIONE DI CONGLOMERATO BITUMINOSO

Categoria catastale: D/7 (Fabbricati industriali):
"Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni"

Comune di **POSTA (RI)** – 02019 Via Salaria n. 113,700

Quota e tipologia del diritto del Corpo 1:

- ….. **"*omissis*"** …. con sede in ROMA (RM)

C.F.: ….. **"*omissis*"** …. - **Proprietà 1/1**
Comproprietari: Nessuno

Corpo 1 identificato in CATASTO FABBRICATI :

- foglio **24**, particella **515**, subalterno **2**, graffata con particella **518**, subalterno **2** indirizzo via Salaria n. 113-700, piano T, comune Posta (RI), categoria **D/7** (Fabbricati industriali)

Derivante da:

- VARIAZIONE del 20/02/2015 Pratica n. RI0016903 in atti dal 20/02/2015 DICHIARAZIONE UIU ART 19 DL 78/10 (n.5825.1/2015)

Millesimi di proprietà di parti comuni: non rilevate (in assenza di condominio)

Conformità catastale: Non sono state riscontrate irregolarità

Corpo 2:
TERRENO in zona Industriale-Artigianale

Categoria catastale: SEMINATIVO ed ENTI URBANI :

Comune di **POSTA (RI)** – 02019 Via Salaria n. 113,700

Quota e tipologia del diritto del Corpo 2:

- ….. **"*omissis*"** …. con sede in ROMA (RM)

C.F.: ….. **"*omissis*"** …. - **Proprietà 1/1**
Comproprietari: Nessuno

Corpo 2 identificato in CATASTO TERRENI :

- foglio **24**, particella **317**, comune Posta (RI), Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie catastale mq. 730, R.D. € 0,38, R.A. € 0,94;

Derivante da:
  - FRAZIONAMENTO in atti dal 21/02/1995 (n. 162.35/1995)
  - Impianto meccanografico del 26/11/1977

- foglio **24**, particella **515**, comune Posta (RI), ENTE URBANO Superficie catastale mq. 11.340;

Derivante da:
  - Tipo Mappale del 13/02/2015 Pratica n. RI0014139 in atti dal 13/02/2015 presentato il 13/02/2015 (n. 14139.1/2015)

- foglio **24**, particella **518**, comune Posta (RI), ENTE URBANO Superficie catastale mq. 1.660;

Derivante da:
  - Tipo Mappale del 13/02/2015 Pratica n. RI0014139 in atti dal 13/02/2015 presentato il 13/02/2015 (n. 14139.1/2015)

Millesimi di proprietà di parti comuni: non rilevate (in assenza di condominio)

Conformità catastale: Non sono state riscontrate irregolarità

2. DESCRIZIONE GENERALE:

Corpo 1:

IMPIANTO DI PRODUZIONE DI CONGLOMERATO BITUMINOSO (in catasto = Cat. D/7)

CATASTO FABBRICATI:

- foglio **24**, p.lla **515**, subalterno **2**, graffata con particella **518**, subalterno **2 [D/7]**

di proprietà esclusiva della società debitrice (Prop. 1/1)

Descrizione:

L'impianto è costituito da una serie di attrezzature, macchinari, strutture ed aree di stoccaggio, distribuite sull'intera area costituente il compendio (compresa la limitrofa p.lla 46, estranea alla procedura) finalizzato alla trasformazione di materiali inerti per la produzione di conglomerato bituminoso (cd. "asfalto") genericamente utilizzato per la realizzazione di pavimentazioni stradali.

Con riferimento alla planimetria di rilievo **(Allegato 1.1)**, si elencano le componenti più significative dell'impianto:

LEGENDA	
A	IMPIANTO TIPO M95 E 180 FISSO-TRASFERIBILE: MOTOVARIATORE MVF 2020 COGLEA CON ALIMENTATORE PREDOSATORE-ALIMENTATORE TIPO FRANCIA GRUPPO RISELEZIONATORE-DOSATORE-MESCOLATORE M95 FILTRO A MANICHE DI TESSUTO MOD. FM440 SILO DI DEPOSITO DEI PRODOTTI FINITI GRUPPO ESSICCATORE TIPO E180 CISTERNE TERMICHE ALIMENTATORI INERTI FREDDI MOTOVARIATORI SCB CABINA DI COMANDO
B	CONTAINER MONOBLOCCO UFFICI CON BAGNO
C	PESA A PONTE MOD. FP SBP RIBASSATA
D	CABINA ENEL
E	BARACCA IMPIANTO
F	TERRENO CON AREE DI MANOVRA

Per una complessiva descrizione dell'articolazione dell'impianto, si rimanda alla lettura dell'Allegato_1.1 (*Planimetria di Rilievo*)

Corpo 2:

TERRENO in zona Industriale-Artigianale (in catasto = Seminativo ed Enti Urbani)

CATASTO TERRENI:

- foglio **24**, particella **317** SEMINATIVO Superficie catastale mq. 730;
- foglio **24**, particella **515**, ENTE URBANO Superficie catastale mq. 11.340;
- foglio **24**, particella **518**, ENTE URBANO Superficie catastale mq. 1.660;

Di proprietà esclusiva della società debitrice (Prop. 1/1)

Descrizione:

L'area occupata dall'impianto è costituita dalle particelle di terreno come identificate e si estende con aree di stoccaggio anche sulla la limitrofa p.lla 46, quest'ultima estranea alla procedura. Occupa un'area in buona parte pianeggiante, ubicata a Nord-Est del capoluogo del Comune di Posta (RI), non recintata, compresa tra la Nuova Salaria S.S. 4 ed il tracciato della Vecchia Salaria, in depressione rispetto ai tracciati stradali, con accesso carrabile da quest'ultima per il tramite di una stradina nella zona Nord dell'impianto.

Consistenza:

L'intera area, come descritta, sviluppa nel complesso una sup. catastale di **mq. 13.730**

N.B. : per una migliore comprensione dell'ubicazione dell'area, vedi l'elaborato "Ubicazione Immobili-Mappa del territorio" **(Allegato 2.1)**

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Compendio concesso in locazione alla Soc. ….. ***"omissis"*** …. S.r.l. in virtù di "CONTRATTO DI LOCAZIONE DI TERRENO INDUSTRIALE" stipulato in data 29.05.2020, con durata di anni 9 e canone annuale di € 10.000,00 *(Euro diecimila/00)* da pagarsi entro il 31 Dicembre di ogni anno ***(Allegato 09)***;
(contratto non registrato e non trascritto)

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:

- **DOMANDA GIUDIZIALE**

a favore di:

….. **"*omissis*"** …. S.P.A.
Con sede in ROMA (RM) C.F.: ….. **"*omissis*"** ….

contro:

….. **"*omissis*"** …. SAS di ….. **"*omissis*"** ….
Con sede in ROMA (RM) C.F.: ….. **"*omissis*"** ….
….. **"*omissis*"** …. SRL
Con sede in ROMA (RM) C.F.: ….. **"*omissis*"** ….

Derivante da: DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE;
A rogito del Tribunale Civile di Roma, in data 21/10/2016 rep. 23096;
Domanda Giudiziale trascritta a Rieti in data 25/11/2016 **Form. 7661**

Note :
"Sezione D"- Ulteriori informazioni contenute nella NOTA DITRASCRIZIONE:

*"Si precisa che l'atto di citazione di cui si chiede la trascrizione è stato notificato alla ….. **"omissis"** …. s.r.l. in data 18/10/2016 ed alla ….. **"omissis"** …. SAS di ….. **"omissis"** …. in data 21/10/2016 e che con lo stesso atto chiesto al Tribunale Civile Di Roma l'accoglimento delle seguenti conclusioni: accertato il pregiudizio alle ragioni creditorie della ….. **"omissis"** …. S.P.A., in conseguenza dell'atto di compravendita di cui in premessa, dichiarare, ai sensi dell'art. 2901 c.c., l'inefficacia nei confronti della ….. **"omissis"** …. S.P.A. dell'atto di compravendita per scrittura privata autenticata dal notaio ….. **"omissis"** …. (rep. 17.620 - racc. 9.212), in data 25.03.2015, trascritta nei RR.II. della conservatoria dei RR.II di Rieti in data 27.03.2015 al n. 2171 di reg. generale e al n. 1779 di reg. particolare, intercorso tra la ….. **"omissis"** ….s.a.s. di ….. **"omissis"** ….. (c.f.: n. ….. **"omissis"** ….) e la ….. **"omissis"** ….s.r.l. (c.f. - p.iva: n. ….. **"omissis"** ….)"*

- **DOMANDA di ANNOTAZIONE**

a favore di:

….. **"*omissis*"** …. SRL
Con sede in ROMA (RM) C.F.: ….. **"*omissis*"** ….

contro:

….. **"*omissis*"** ….SAS di ….. **"*omissis*"** ….
Con sede in ROMA (RM) C.F.: ….. **"*omissis*"** ….

Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO - ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE
AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE;
A rogito del Tribunale Civile di Roma, in data 21/10/2016 rep. 23096/2016;
Annotazione trascritta a Rieti in data 05/01/2017 **Form. 23**
Note :
"Sezione D"- Ulteriori informazioni contenute nella DOMANDA DI ANNOTAZIONE:
"la domanda giudiziale è stata trascritta in data 25/11/2016 al n. 7661 di reg. part"

- **DOMANDA di ANNOTAZIONE**

a favore di:
….. **"*omissis*"** …. SRL
Con sede in ROMA (RM) C.F.: ….. **"*omissis*"** ….
contro:
….. **"*omissis*"** …. SAS di ….. **"*omissis*"** ….
Con sede in ROMA (RM) C.F.: ….. **"*omissis*"** ….

Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO - ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE INEFFICACIA PARZIALE;

A rogito del Tribunale Civile di Roma, in data 14/11/2019 rep. 21911;
Annotazione trascritta a Rieti in data 23/03/2022 **Form. 197**

Note :
"Sezione D"- Ulteriori informazioni contenute nella DOMANDA DI ANNOTAZIONE:
*In accoglimento dell'azione revocatoria ordinaria ex art 2901 cc esercitata dalla ….. **"omissis"** …. Spa dichiara l'inefficacia nei confronti di quest'ultima del contratto di compravendita stipulato a mezzo scrittura privata dal notaio dott.ssa ….. **"omissis"** …. rep 17620 racc 9212 in data 25/03/2015 trascritta nei RR.II. della conservatoria di Rieti in data 27/03/2015 al rg 2171 rp 1779.*

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
Nessuno.

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 GIUDIZIALE**

a favore di:
- ….. **"*omissis*"** …. . A R.L.
Con sede in AREZZO (AR) C.F.: ….. **"*omissis*"** ….
Per la quota di 1/1

contro:
….. **"*omissis*"** ….SAS di ….. **"*omissis*"** ….
Con sede in ROMA (RM) C.F.: ….. **"*omissis*"** ….
Per la quota di 1/1

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;
Importo capitale: € 298.308,51; Importo ipoteca : € 450.000,00
A rogito del Tribunale di Arezzo, in data 24/10/2013 rep. 4175;
Ipoteca iscritta a Rieti in data 14/11/2013 **Form. 655**

Note :
trattasi di ipoteca giudiziale iscritta sugli immobili che hanno dato vita all'attuale compendio pignorato:

- foglio **24**, particella **515**, subalterno **1** (D/1)
- foglio **24**, particella **518**, subalterno **1** (D/1)
- foglio **24**, particella **317** (Terreno)

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento
a favore di:

- ….. **"*omissis*"** ….S.R.L. con sede in CONEGLIANO (TV)
  Codice fiscale ….. **"*omissis*"** ….
  Per la quota di 1/1

contro:

- ….. **"*omissis*"**…. con sede in ROMA (RM)
  C.F.: ….. **"*omissis*"** ….Proprietà 1/1
  Per la quota di 1/1

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
A rogito del Tribunale di Rieti in data 13/09/2023 n. 752
Pignoramento trascritto a Rieti in data 13/10/2023 **Form. 8031**;

4.2.3 Altre trascrizioni:
Nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Verificata a tutto il 17.11.2025

4.3 Misure Penali
Non rilevate.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non rilevate (in assenza di condominio)
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevate (in assenza di condominio)
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non rilevate (in assenza di condominio).
Millesimi di proprietà: non rilevati (in assenza di condominio)
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Verificata con esito negativo
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non rilevate (in assenza di condominio)

Attestazione Prestazione Energetica: presente

Indice di prestazione energetica:
Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), trasmesso al Catasto della Regione Lazio
Classificazione "**B": Kwh/mc 14.9**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario dal 01/04/2020 ad oggi attuale proprietaria **(intero compendio**)

- ….. **"*omissis*"** ….con sede in ROMA (RM)
  C.F.: ….. **"*omissis*"** ….
  Proprietà 1/1

  In forza di atto di compravendita a rogito della Dott.ssa ….. **"*omissis*"** ….
  Notaio in Roma (RM) stipulato in data 01/04/2020 Rep. 22909/12685;
  Atto trascritto a Rieti in data 02/04/2020, **Form. 1830**.
  Atto riferito all'intero compendio

  Precedenti proprietari:
- ….. **"*omissis*"** ….SRL
  Con sede in ROMA (RM) C.F.: ….. **"*omissis*"** ….
  Proprietà 1/1

Titolare/Proprietario dal 25/03/2015 al 01/04/2020 (**intero compendio)**

- ….. **"*omissis*"** ….SRL
  Con sede in ROMA (RM) C.F.: ….. **"*omissis*"** ….
  Proprietà 1/1

  In forza di atto di compravendita a rogito della Dott.ssa ….. **"*omissis*"** ….Notaio in Roma (RM) stipulato in data 25/03/2015 Rep. 17620/9212;
  Atto trascritto a Rieti in data 27/03/2015, **Form. 1779**
  Atto riferito all'intero compendio

  Precedenti proprietari:
- ….. **"*omissis*"** …. SAS di ….. **"*omissis*"** ….
  Con sede in ROMA (RM) C.F.: ….. **"*omissis*"** ….
  Proprietà 1/1

  N.B.
  - Domanda Giudiziale trascritta a Rieti in data 25/11/2016 **Form. 7661**
    Derivante da: REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE;
    A rogito del Tribunale Civile di Roma, in data 21/10/2016 rep. 23096;

  - Annotazione trascritta a Rieti in data 05/01/2017 **Form. 23**
    AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE;
    A rogito del Tribunale Civile di Roma, in data 21/10/2016 rep. 23096/2016;

  - Annotazione trascritta a Rieti in data 23/03/2022 **Form. 197**
    ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE;
    A rogito del Tribunale Civile di Roma, in data 14/11/2019 rep. 21911;

Titolare/Proprietario dal 02/05/2002 al 25/03/2015 **(compendio/parte)**

- ….. **"*omissis*"** ….SAS di ….. **"*omissis*"** ….
  Con sede in ROMA (RM) C.F.: ….. **"*omissis*"** ….
  Proprietà 1/1

  In forza di atto di compravendita a rogito del Dott. ….. **"*omissis*"** ….Notaio in L'Aquila (AQ) stipulato in data 02/05/2002 Rep. 167178/3644;
  Atto trascritto a Rieti in data 16/05/2002, **Form. 2704**

  Atto riferito alla p.lla 315 del Fg. 24 da cui hanno avuto origine le odierne p.lle **515 e 518**

  Precedenti proprietari:
- ….. **"*omissis*"** ….Nato il 01/05/1929 a POSTA (RI)
  Codice fiscale ….. **"*omissis*"** ….Proprietà 1/2
- ….. **"*omissis*"** ….Nato il 28/08/1932 a POSTA (RI)
  Codice fiscale ….. **"*omissis*"** ….Proprietà 1/2

Titolare/Proprietario dal 12/05/2002 al 25/03/2015 (**compendio/parte)**

- ….. **"*omissis*"** ….SAS di DI ….. **"*omissis*"** ….s.a.s.
  Con sede in ROMA (RM) C.F.: ….. **"*omissis*"** ….
  Proprietà 1/1

  In forza di atto di compravendita a rogito della Dott.ssa ….. **"*omissis*"** ….Notaio in L'Aquila (AQ) stipulato in data 12/05/2002 Rep. 17338/6047;
  Atto trascritto a Rieti in data 18/05/2002, **Form. 2763**

  Atto riferito, tra altre, alla p.lla **317** del Fg. 24

  Precedenti proprietari:
- ….. **"*omissis*"** ….Nata il 03/08/1939 a POSTA (RI)
  Codice fiscale ….. **"*omissis*"** ….Proprietà ¼
- ….. **"*omissis*"** …. Nato il 22/06/1941 a POSTA (RI)
  Codice fiscale ….. **"*omissis*"** ….Proprietà ¼
- ….. **"*omissis*"** …. Nato il 12/08/1942 a POSTA (RI)
  Codice fiscale ….. **"*omissis*"** …. Proprietà ¼
- ….. **"*omissis*"** …. Nata il 07/10/1947 a SAN DEMETRIO NE' VESTINI (AQ)
  Codice fiscale ….. **"*omissis*"** ….Proprietà ¼

7. PRATICHE EDILIZIE: (Rif. Allegati p.to 4: "*Documentazione Ufficio Tecnico Comunale*")

- Numero pratica: **Prot. n. 731/1980**

Intestazione:
….. **"*omissis*"** ….P.zza dell'Emporio 11/A – ROMA

Tipo pratica: Dichiarazione di "Nulla da osservare" rilasciata dal Sindaco (per quanto di competenza)
Per lavori: Istallazione di macchinari per la produzione di conglomerato bituminoso
Ubicazione: non specificata
Catasto: Riferimenti catastali non presenti
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data: non rilevata
Rilascio: n. prot. 731 del 16.05.1980
Agibilità/Collaudo: non rilevati

Il documento acquisito (***Allegato 4.2***) costituisce un mero parere genericamente rilasciato dal Sindaco, non potendo costituire titolo allo svolgimento di attività edificatoria come disciplinata dalla normativa edilizia vigente all'epoca (*L. 10/77 , cd. Legge "Bucalossi" e L. 457/78)* che presupponeva la presentazione di un progetto con la rappresentazione grafica dell'intervento e conseguente istruttoria dell'Ufficio Tecnico Comunale finalizzata alla verifica rei requisiti urbanistico-edilizi e successivo rilascio di "Concessione Edilizia e/o Autorizzazione", previa eventuale acquisizione favorevole dei pareri sovracomunali.

- Numero pratica: **Prot. n. 28/1989**

Intestazione:
….. **"*omissis*"** …. Via Nicola da Pistoia n. 12 – ROMA

Tipo pratica: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA
Per lavori: Costruzione di manufatto in muratura a carattere provvisorio per la difesa di apparecchiature elettriche (cabina elettrica)
Ubicazione: Loc. "Acqua Calda"
Catasto: Riferimenti catastali non presenti
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data: 13.11.1989
Rilascio: n. prot. 3440 del 14.11.1989
Agibilità/Collaudo: non rilevati

Il documento acquisito (***Allegato 4.3***) si riferisce alla realizzazione di una cabina elettrica in muratura, a servizio dell'impianto, finalizzata ad evitare disservizi ed interruzioni di energia elettrica dovuti alla inefficienza della cabina elettrica preesistente.
Dalla documentazione fornita dal Comune, in assenza di elaborati grafici, non si riscontrano: posizione, ubicazione, dimensioni e consistenza del manufatto.

- Numero pratica: **Prot. n. 3243/2005**

Intestazione:
….. **"*omissis*"** …. - Via Odoardo Beccari n. 103 – 00154 ROMA (RM)

Tipo pratica: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA
Per lavori: Istallazione e gestione di un serbatoio f.t. da mc. 90 di gasolio per autotrazione
Ubicazione: Via Salaria Km. 113.700
Catasto: Riferimenti catastali non presenti
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data: 05.07.2005 n. prot. 3134
Rilascio: n. prot. 3243 del 13.07.2005
Agibilità/Collaudo: non rilevati

Il documento acquisito (***Allegato 4.5***) si riferisce alla realizzazione di serbatoio f.t. da mc. 90 di gasolio per autotrazione collegato ad erogatore per uso privato, a servizio dell'impianto,

- Numero pratica: **Prot. n. 4676 /2004**

Intestazione:
….. **"*omissis*"** ….
Via Lungotevere degli Artigiani n. 10 – ROMA (C.F. : 07054551002)

Tipo pratica: DOMANDA CONDONO EDILIZIO (ex L. 326/2003)
Per lavori: Installazione di impianti per la preparazione di conglomerati bituminosi realizzati nel 1980
Ubicazione: Loc. "Piedi lu Colle"
Catasto: Fg. 24 p.lle 313-314-315-316 e 317
Oggetto: sanatoria impianto ultimato in data 30.09.1980
Presentazione domanda in data: 01.12.2004 prot. 4676
Rilascio: la pratica non risulta rilasciata
Agibilità/Collaudo: non rilevati

Il documento acquisito (***Allegato 4.4***) si riferisce alla domanda di "Condono Edilizio" finalizzata alla regolarizzazione del medesimo impianto realizzato nel 1980 oggetto del già citato parere, genericamente rilasciato dal Sindaco, n. prot. 731 del 16.05.1980.
Evidentemente la proprietà, consapevole che detto parere non potesse costituire valido titolo edilizio, inoltrano in data 01.12.2004 istanza di Condono Edilizio ai sensi della L. 326/2003 (cd. 3° Condono Edilizio).
Dalla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale emerge che la domanda di condono non risulta definita e, a giudizio dello scrivente, **non procedibile**.

7.1 Conformità edilizia

La non procedibilità del condono edilizio deriva dalla presenza nell'area occupata dal compendio, di vincoli di natura paesaggistica, riconducibili all'art. 134 del D.Lgvo n. 42/2004 ("Beni Paesaggistici"), rispettivamente:

- "Protezione dei corsi delle acque pubbliche"
- "Protezione aree di interesse Archeologico"
- "Beni puntuali e lineari diffusi testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e territori contermini"

(Vedi Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Posta prot. 7065 del 28.11.2004)

Ai sensi della L. 326/2003 e della L.R. 12/2004, come ribadito nei continui pareri della "Direzione Regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità" della Regione Lazio, l'ammissibilità nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico del rilascio del titolo in sanatoria è limitata alle opere c.d. "minori", ossia di **restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria**, ovvero alle **tipologie 4, 5 e 6** dell'Allegato I al D.L. n. 269/2003, convertito con modificazioni dalla L. n. 326 del 2003

e non già al caso di specie:

riconducibile alla **tipologia 1:**
"*Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici"*

o in subordine alla **tipologia 2**:
"Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio, ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore del presente provvedimento"

L'impianto, come descritto, risulta quindi realizzato in assenza di titolo, non regolarizzabile con la domanda di condono edilizio presentata in data 01.12.2004, quindi privo dello Stato Legittimo di cui all'art. 9-bis del DPR 380/2001, pertanto escluso dalla valutazione estimativa.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia.

7.2 *Conformità urbanistica:*

Strumento Urbanistico **Vigente** :	Piano regolatore generale (P.R.G.)
In forza della delibera:	D.G.R. Lazio n. 484 del 03.08.2006 Pubblicata sul BURL n. 27 del 30.09.2006
Zona omogenea:	Zona: "D" - sottozona "D1" Zona: "Produttiva di tipo industriale-artigianale" *(Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Posta (RI) in data 28.11.2024 n. prot. 7065)* ***Zona attuabile mediante PIANO PARTICOLAREGGIATO previa acquisizione dei pareri sovracomunali*** *Rif. NN.TT.AA : Art 36 (Allegato 4.8)*

Strumento Urbanistico **Adottato** :	Variante al Piano regolatore generale (P.R.G.)
In forza della delibera:	D.C.C. n. 12 del 16.03.2019
Zona omogenea:	Zona: "D" - sottozona "D1" Zona: "Produttiva di tipo industriale-artigianale" *(Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Posta (RI) in data 28.11.2024 n. prot. 7065)* ***Zona attuabile mediante PIANO PARTICOLAREGGIATO previa acquisizione dei pareri sovracomunali*** *Rif. NN.TT.AA : Art 36 (Allegato 4.10)*
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	*(Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Posta (RI) in data 28.11.2024 n. prot. 7065)*
Rapporto di copertura:	*(Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Posta (RI) in data 28.11.2024 n. prot. 7065)*
Altezza massima ammessa:	*(Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Posta (RI) in data 28.11.2024 n. prot. 7065)*
Volume massimo ammesso:	*(Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Posta (RI) in data 28.11.2024 n. prot. 7065)*
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:
Non sono state riscontrate irregolarità
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Lotto: 01 (unico)

TERRENO in zona Industriale-Artigianale

con sovrastante

IMPIANTO DI PRODUZIONE DI CONGLOMERATO BITUMINOSO

Corpo 1:

IMPIANTO DI PRODUZIONE DI CONGLOMERATO BITUMINOSO (in catasto = Cat. D/7)

CATASTO FABBRICATI:

- foglio **24**, p.lla **515**, subalterno **2**, graffata con particella **518**, subalterno **2 [D/7]**

di proprietà esclusiva della società debitrice (Prop. 1/1)

Descrizione:

L'impianto è costituito da una serie di attrezzature, macchinari, strutture ed aree di stoccaggio, distribuite sull'intera area costituente il compendio (compresa la limitrofa p.lla 46, estranea alla procedura) finalizzato alla trasformazione di materiali inerti per la produzione di conglomerato bituminoso (cd. "asfalto") genericamente utilizzato per la realizzazione di pavimentazioni stradali.

Come precisato ed in considerazione che l'impianto risulta realizzato in assenza di titolo, non regolarizzabile, quindi privo dello Stato Legittimo di cui all'art. 9-bis del DPR 380/2001, è stato escluso dalla valutazione estimativa.

Corpo 2:

TERRENO in zona Industriale-Artigianale (in catasto = Seminativo ed Enti Urbani)

CATASTO TERRENI:

- foglio **24**, particella **317** SEMINATIVO Superficie catastale mq. 730;
- foglio **24**, particella **515**, ENTE URBANO Superficie catastale mq. 11.340;
- foglio **24**, particella **518**, ENTE URBANO Superficie catastale mq. 1.660;

Confini (fg.24): NORD e EST: p.lla 45; SUD: p.lle 444-446-318- 452; OVEST: p.lla 46 e 260

Descrizione:

L'area occupata dall'impianto è costituita dalle particelle di terreno come identificate e si estende con aree di stoccaggio anche sulla la limitrofa p.lla 46, quest'ultima estranea alla procedura.
Occupa un'area in buona parte pianeggiante, ubicata a Nord-Est del capoluogo del Comune di Posta (RI), non recintata, compresa tra la Nuova Salaria S.S. 4 ed il tracciato della Vecchia Salaria, in depressione rispetto ai tracciati stradali, con accesso carrabile da quest'ultima per il tramite di una stradina nella zona Nord dell'impianto.

Come indicato nel C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) rilasciato dal Comune di POSTA (RI) in data 28.11.2024 prot. 7065, nel rispetto del:

- **P.R.G**. (Piano Regolatore Generale) **VIGENTE**, approvato D.G.R. Lazio n. 484 del 03.08.2006 Pubblicata sul BURL n. 27 del 30.09.2006;
- **P.R.G**. (Piano Regolatore Generale) **ADOTTATO** con D.C.C. n. 12 del 16.03.2019;

l'intera area ricade in :

Zona: "D" - sottozona "D1" - Zona: "Produttiva di tipo industriale-artigianale"

Potenzialità edificatoria (cd. "fertilità urbanistica"):
In applicazione degli indici desunti dall'art. 36 delle NN.TT.AA. del P.R.G. sia vigente che adottato, (Allegati 4.8 e 4.10) il terreno edificabile oggetto di stima possiede una potenzialità edificatoria di ca. mq. 4.119,00 *di Superficie Lorda ("bene futuro"),* come indicato nella seguente tabella:

Zona Urbanistica	Sup. Terreno mq.	Indice di Utilizzazione Territoriale Ut mq/mq	Sup. LORDA realizzabile mq.
D1	13 730,00	0,30	4 119,00

Quota e tipologia del diritto del Corpo 2:

- ….. **"*omissis*"** …. con sede in ROMA (RM)

C.F.: ….. **"*omissis*"** ….- **Proprietà 1/1**
Comproprietari: Nessuno

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'intera area, come descritta, sviluppa nel complesso una sup. catastale di **mq. 13.730**

La consistenza del TERRENO deriva dalla superficie nominale indicata nelle visure catastali *(Allegati :. 3.3 – 3.6 – 3.7)* e riscontrata nell'estratto di mappa in scala 1/2000 *(Allegato 3.1)*

Identificazione	Superficie Catastale	mq	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Fg. 24 - PLLA 317	Sup. nominale	730	1.00	730,00
Fg. 24 - PLLA 515	Sup. nominale	11.340	1.00	11.340
Fg. 24 - PLLA 518	Sup. nominale	1.660	1.00	1.660

Sup. Netta equivalente = mq. **13.730**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri di stima:

Escludendo la stima commisurata al valore degli impianti per assenza della legittimità edilizia di cui al citato art. 9-bis del DPR 380/2001 (Vedi p.to 7.1) la stima dell'intero compendio è stata ricondotta al valore della "fertilità urbanistica", commisurata alla specifica potenzialità edificatoria dell'area, ricadente in Zona edificabile "D", sottozona "D1" (Zona "*Produttiva di tipo industriale-artigianale*") del vigente PRG.

Vedi certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune n. prot. 7065 del 28.11.2024

Le indagini di mercato si sono rivolte verso due tipi di fonti:
La prima cosiddetta fonte "indiretta" che fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta dell'acquisizione di informazioni e dati che sono emersi da inserzioni immobiliari locali desunte da riviste specializzate, settimanali, quotidiani, periodici, siti internet, ect. .
La seconda mediante indagine condotta in ambito fiduciario avente ad oggetto la rilevazione di specifici dati di compravendita, di offerta e di stima, desunte da operatori immobiliari locali (Agenzie, Operatori locali e Società immobiliari).

Sulla base delle indagini di mercato svolte, considerate:

- le caratteristiche specifiche del compendio (*dimensioni, forma, orografia, esposizione, ubicazione, accesso, inserimento nel contesto urbano, collegamenti, ect.*);
- la presenza e tipologia delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- lo specifico stato di conservazione;
- la reale destinazione d'uso urbanistica del terreno;
- l'incidenza del valore dell'area sul costruito ("bene futuro");
- la "fertilità urbanistica" commisurata allo specifico indice di fabbricabilità;

si ritiene opportuno stimare il valore del terreno edificabile commisurato all'incidenza percentuale sul valore del "bene costruito" in relazione alla specifica "fertilità urbanistica".

Come detto il terreno edificabile oggetto di stima possiede una potenzialità edificatoria di ca. mq. 4.119 Sup. Lorda *("bene futuro")* .

Considerando un valore del "costruito" (laboratori/capannoni) di ca. €/mq. 600 di superficie lorda ed un incidenza del valore dell'area sul "costruito" di circa il 15%,

deriva la seguente valutazione

Sup. LORDA realizzabile "bene futuro" mq.	Valore unitario VENDIBILE "bene futuro" €/mq	Valore VENDIBILE "bene futuro" €	Incidenza Valore Area sul VENDIBILE	Valore Lordo TERRENO
4 119,00	600,00	€ 2 471 400,00	15%	€ 370 710,00

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;
Conservatoria dei RR.II. di Rieti;
Ufficio del Registro di Rieti;
Ufficio tecnico del Comune di POSTA (RI);
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Locali.

8.3 Valutazione corpi:

Corpo 2:

TERRENO in zona Industriale-Artigianale (in catasto = Seminativo ed Enti Urbani)

CATASTO TERRENI:

- foglio **24**, particella **317** SEMINATIVO Superficie catastale mq. 730;
- foglio **24**, particella **515**, ENTE URBANO Superficie catastale mq. 11.340;
- foglio **24**, particella **518**, ENTE URBANO Superficie catastale mq. 1.660;

Identificazione	*Catasto*	*Superficie*	*Valore Complessivo*
Terreno edificabile	Fg. 24 p.lla 317 Fg. 24 p.lla 515 Fg. 24 p.lla 518	mq. 13.730	€ 370.710,00
Valore complessivo intero (Prop. 1/1)			€ 370.710,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Netta nominale (catastale)*	*Valore intero medio ponderale 1/1*
Corpo 2	**Terreno edificabile Zona "D1" Industriale-Artigianale**	**mq. 13.730**	**€ 370.710,00**

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 30 %, dovuta all'immediatezza della vendita Giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E. (min. 15%), per oneri derivanti dal ripristino dello stato dei luoghi commisurati alla rimozione degli impianti privi di titolo edilizio e per oneri derivanti dalla edificabilità dell'area mediante Piano Particolareggiato	€ 111.213,00

8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 01 (unico) :

Valore compendio al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova …….. in cifra tonda: ……. *(diconsi Euro duecento sessanta mila /00)* **€ 260.000,00**

Data generazione:
10.12.2025

L'Esperto alla stima
Architetto Marco SIGNORETTI