

TRIBUNALE DI RIETI

Relazione Tecnica di Stima dei beni immobili compresi nell'attivo del fallimento della Ditta individuale --- Omissis ---, n. 15/2018 del Tribunale di Rieti.

Il **Curatore del Fallimento della Ditta individuale --- Omissis --- n. 15/2008 del Tribunale di Rieti Avv. Enrico COLASANTI**, ritenuta la necessità di acquisire agli atti istruttori del processo di cui in epigrafe Consulenza Tecnica di stima riferita ai beni immobili in testa alla Ditta --- Omissis ---, nominava il sottoscritto **Ingegnere Alessandro Boncompagni**, iscritto all'Albo Nazionale degli Ingegneri della Provincia di Rieti al n.526 e con studio in Rieti Via del Duomo n.4, per la redazione della perizia di risposta al seguente quesito:

“Stimi il Consulente i beni immobili intestati alla Sig.ra --- Omissis --- quale titolare della Ditta fallita, alla data del 21.06.2018, compresi nell'attivo della procedura. Con la stima dovrà verificare anche eventuali irregolarità catastali, abusi edilizi e qualsiasi altra questione che possa incidere sulla vendita, e quantificare eventuali oneri in capo all'acquirente per sanare abusi e/o irregolarità. La vendita sarà di tipo competitivo, pertanto nell'avviso dovremmo dare tutte le informazioni necessarie”.

Il C.t.u., esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate, l'Ufficio Tecnico del Comune di Rieti e l'Ufficio Tecnico del Comune di Cittaducale nonchè esaminati gli atti e documenti della procedura fallimentare messi a disposizione dal Curatore ed effettuato ogni altra ricerca necessaria si portava sui luoghi di stima per ivi procedere alle operazioni peritali e di quant'altro occorrente per rispondere al quesito formulato dal Curatore Avv. Enrico COLASANTI.

Quindi, raccolti tutti i dati, il C.t.u. redigeva la presente relazione di cui fanno parte integrante gli allegati disegni e fotografie.

PREMESSA

Oggetto del presente incarico risulta essere la redazione dell'elaborato di stima riferita ai **beni immobili intestati alla Sig.ra --- Omissis --- nata a Cittaducale (RI) il --- Omissis --- quale titolare della Ditta fallita --- Omissis ---.**

Nel dettaglio, previa consultazione catastale, è emerso che la Sig.ra --- Omissis --- risulta essere la proprietaria e/o comproprietaria dei seguenti beni immobili:

- **Proprietà pari a 1/1 in regime di separazione dei beni dell'immobile sito in Rieti, Via Oreste DI FAZIO snc così identificato al N.C.E.U.:**
Foglio n.70, Particella n.645, Subalterno n.8, Categoria D/8, Rendita € 5.284,00;
- **Proprietà pari a 1/8 del magazzino sito in Cittaducale (RI), Via Cicolana snc così identificato al N.C.E.U.:**
Foglio n.36, Particella n.173, Categoria C/6, Classe 6, Rendita € 53,71;
- **Proprietà pari a 1/8 del terreno sito in Cittaducale (RI) così identificato al N.C.T.:**
Foglio n.36, Particella n.186, Categoria Seminativo Arborato, Classe 3, R.D. € 0,22, R.A. € 0,25, consistenza metri quadrati 70,00;
- **Proprietà pari a 1/8 del terreno sito in Cittaducale (RI) così identificato al N.C.T.:**
Foglio n.36, Particella n.204, Categoria Seminativo Arborato, Classe 3, R.D. € 2,21, R.A. € 2,58, consistenza metri quadrati 714,00;
- **Proprietà pari a 1/8 del terreno sito in Cittaducale (RI) così identificato al N.C.T.:**
Foglio n.36, Particella n.59, Categoria Pascolo Arborato, Classe U, R.D. € 0,71, R.A. € 0,40, consistenza metri quadrati 1.960,00;
- **Proprietà pari a 1/8 del terreno sito in Cittaducale (RI) così identificato al N.C.T.:**
Foglio n.51, Particella n.108, Categoria Bosco Ceduo, Classe 3, R.D. € 3,94, R.A. € 3,38, consistenza metri quadrati 5.450,00.

LOTTO N.1

Il bene immobile sito in Rieti alla Via Oreste DI FAZIO snc identificato al N.C.E.U. al Foglio n.70, Particella n.645, Subalterno n.8, Categoria D/8.

Descrizione generale:

Il compendio immobiliare in oggetto è costituito da una ampia area delimitata a nord da Via Oreste Di Fazio, ed est dal Fosso Ranaro, a sud da Via dell'Informatica e ad ovest da altre proprietà.

Essa si sviluppa su una superficie netta di 10.000 mq, pianeggianti ed asfaltati, accessibili da due ingressi carrabili con mezzi di grandi dimensioni, corredati da cancelli elettrici scorrevoli e prospicienti rispettivamente su via Oreste di Fazio e via dell'Informatica.

All'interno dell'area, recintata lungo tutto il perimetro, insistono vari manufatti, tettoie e strutture a capannone destinate a superfici di vendita e deposito materiali edili.

INQUADRAMENTO CATASTALE

Il compendio immobiliare sito in Rieti alla Via Oreste DI FAZIO risulta censito al N.C.E.U. al Foglio n. 70, Particella n.645, Subalterno n.8, risulta insistere sulle particelle catastali in origine identificate al Foglio n.70 con i numeri 66, 67, 31 e 43.

Rimandando alla allegata Tavola Grafica ed alle foto di seguito riportate si rappresenta come lo stesso sia costituito dai seguenti corpi di fabbrica:

- **Porzione A** – Locale costituito da un Piano Terra di altezza pari a metri lineari 3,20 e di consistenza superficiale pari a circa metri quadrati 292,00 adibito alla vendita di materiali utilizzati in edilizia e sottostante Piano Interrato di medesima superficie ed altezza pari a metri lineari 2,50 destinato a Laboratorio e Magazzino;
- **Porzione B** – Area porticata realizzata in struttura metallica di altezza media pari a metri lineari 3,80 posta in opera in adiacenza al locale vendita destinata al deposito di materiale edilizio della consistenza superficiale pari a circa metri quadrati 480,00;
- **Porzione C** – Area porticata di altezza media pari a metri lineari 4,70 edificata per mezzo di struttura metallica in alcune parti tamponata dedicata al deposito di materiale edilizio di superficie pari a circa metri quadrati 1.400,00;
- **Porzione D**- Area porticata di altezza media pari a metri lineari 3,50 perimetralmente tamponata realizzata per mezzo di struttura metallica in corrispondenza del confine con la limitrofa particella n. 667 destinata al deposito di materiale edilizio di consistenza pari a circa metri quadrati 130,00;
- **Porzione D**- Area porticata di altezza media pari a metri lineari 3,20 perimetralmente tamponata realizzata per mezzo di struttura metallica in corrispondenza del confine con la

limitrofa particella n. 667 destinata al deposito di materiale edilizio di consistenza pari a circa metri quadrati 20,00.

Riguardo al sedime, della superficie complessiva pari a circa metri quadrati 10.000,00, sul quale risultano essere state edificate le strutture testè richiamate non è stata verificata l'esistenza di eventuali reti fognarie e/o impianti sotterranei né la correttezza del posizionamento delle opere murarie e/o metalliche poste a confine con le altrui limitrofe proprietà.



Aerofotogrammetria del compendio artigianale circoscritto con contorno in giallo, oggetto di stima.

Con la freccia color rosso la Porzione “A”;

Con la freccia color verde la Porzione “B”;

Con la freccia color azzurro la Porzione “C”;

Con la freccia color viola le Porzioni “D”.



Fotografia n.1 – Visuale delle **porzioni “A”** (indicata con la freccia rossa) e **“B”** (indicata con la freccia verde) rispettivamente destinate a locale vendita e deposito materiali edili.



Fotografia n.2 – Visuale interna della porzione immobiliare destinata alla vendita.



Fotografia n.3 – Visuale interna della porzione immobiliare destinata a “magazzino” e “laboratorio” sottostante il locale vendita.



Fotografia n.4 – Visuale della **porzione porticata “B”** realizzata per mezzo di struttura in ferro destinata al deposito dei materiali edilizi.



Fotografia n.5 – Altra visuale della **porzione porticata “B”** realizzata per mezzo di struttura in ferro destinata al deposito dei materiali edilizi.



Fotografia n.6 – Visuale della **porzione porticata “C”** realizzata per mezzo di struttura in ferro destinata al deposito dei materiali edilizi.



Fotografia n.7 – Altra visuale della **porzione porticata “C”** realizzata per mezzo di struttura in ferro destinata al deposito dei materiali edilizi.



Fotografia n.8 – Altra visuale della **porzione porticata “C”** realizzata per mezzo di struttura in ferro destinata al deposito dei materiali edilizi.



Fotografia n.9 – Visuale della **porzione porticata “D”** realizzata per mezzo di struttura in ferro destinata al deposito dei materiali edilizi.



Fotografia n.10 – Visuale della **porzione porticata “D”** realizzata per mezzo di struttura in ferro destinata al deposito dei materiali edilizi.

In alcuni punti del rilevato stradale asfaltato ricavato tra i diversi annessi è stata accertata la presenza di alcune caditorie realizzate per lo smaltimento dell’acqua piovana.

**L'ACCESSO AGLI ATTI CONDOTTO DAL C.T.U. PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL
COMUNE DI RIETI**

Lo scrivente C.t.u. ritiene opportuno, ai fini dell'attribuzione del più probabile valore di mercato, relazionare in merito alle risultanze urbanistico-edilizie riguardanti il compendio immobiliare censito al **Foglio n.70, Particella n.645**.

A seguito della consultazione delle documentazioni rinvenute in occasione dell'accesso agli atti condotto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rieti è emerso che in **data 02.03.1995** sulle originarie particelle censite al **Foglio n.70 con i numeri 66, 67 e 31** risulta essere stata presentata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rieti dal Sig. --- Omissis ---, nato a Rieti il --- Omissis ---, una domanda di Condono Edilizio, protocollata con numero 011628, redatta ai sensi della Legge n.724/94.

Come riportato nella Relazione Tecnica datata 02.09.1996 i lavori per i quali si richiedeva il Condono Edilizio riguardavano un locale da destinare ad attività commerciale realizzato su un terreno di proprietà del Sig. --- Omissis --- sito in Via Campoloniano e censito al Foglio n.70, Particelle nn. 31, 66 e 67 e l'annesso box in lamiera da destinare a magazzino; il tutto per una superficie complessiva pari a metri quadrati 120,60 + 14,54 ossia, arrotondata, pari a metri quadrati 136,00.

Il locale commerciale risultava realizzato per mezzo di struttura prefabbricata autoportante in pannelli sandwich di lamiera e poliuretano con copertura piana dello stesso materiale, finestre in ferro, pavimento in legno multistrati, altezza media interna m.l. 2,70.

Per quanto invece riguardava il box magazzino lo stesso veniva descritto come composto da una struttura prefabbricata in lamiera grecata zincata.

Inoltre, **atteso che la località interessata dall'intervento ricadeva in area dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi della Legge 1497/1939, la domanda di condono edilizio veniva trasmessa alla Soprintendenza per i beni Ambientali ed Architettonici del Lazio per il relativo parere paesaggistico.**

In merito a tale aspetto l'Ente regionale preposto al rilascio del relativo parere, recitando testualmente che “..... **La zona risulta, nonostante la vicinanza al centro abitato, ancora abbastanza integra, per cui il manufatto, se sanato, comporterebbe la cancellazione di quei caratteri morfologici tipici della fascia di 150 metri a protezione del fosso Ranaro, che ancora permangono, determinando**

una edificazione massiva di tale fascia....” , esprimeva, in data 09.05.1997, parere contrario alla sanatoria de qua.

A seguito di ciò il Settore IV° Urbanistica del Comune di Rieti **emetteva Ordinanza per la demolizione di opere realizzate senza titolo edilizio a carico del Sig. --- Omissis ---** (proprietario del fabbricato Sub. n.3) **e della Sig.ra --- Omissis ---** (affittuaria del fabbricato

Sub.n.3, proprietaria dell’area Sub. n.4 nonché committente ed esecutrice dei lavori) quale Amministratore della --- Omissis ---con sede in Rieti alla Via Oreste DI FAZIO n. 37.

Nella stessa Ordinanza veniva richiamato il precedente amministrativo costituito dall’istanza di condono edilizio ai sensi delle Leggi n. 47/85 e 724/94 testè richiamata nei confronti della quale la Soprintendenza dei BB.AA.AA. de Lazio esprimeva il parere contrario con Decreto datato 09.05.1997.

A tal riguardo veniva altresì specificato che il fabbricato identificato nella pratica di condono edilizio con la Particella n. 31 assumeva successivamente il numero di particella 645, Subalterno n.3 (di proprietà --- Omissis ---) mentre l’area esterna assumeva i Subalterni n. 4 (di proprietà --- Omissis -- - e n.2 (di proprietà --- Omissis ---).

Nella stessa venivano anche incluse le opere realizzate senza il nulla osta edilizio le quali, alla luce del sopralluogo effettuato dall’Ufficio Vigilanza del Comune di Rieti in data 30.11.1998, venivano descritte nella:

- Variazione nel corpo di fabbrica Sub. n.3 delle dimensioni (da m.l. 23,20 descritti nella pratica di condono ed i m.l. 22,10 identificati in loco) e del prospetto, quest’ultima avvenuta a mezzo della realizzazione di nuova finestratura nella parete esterna di ingresso, oltre alla eliminazione delle pannellature divisorie interne;
- Piccolo portico sito sul Sub n.4 ed annesso al corpo di fabbrica Sub. n.3;
- Manufatto ad un piano, avente dimensioni di base lorde di m.l. 5,50 x 2,40, destinato a mensa;
- Manufatto ad un piano tipo tettoia in aderenza al corpo di fabbrica Sub. n.3, avente dimensioni di base lorde di m.l. 6,10 x 3,00, destinato a magazzino/deposito di materiale edile;
- Manufatto ad un piano tipo tettoia in aderenza al corpo di fabbrica Sub. n.3 avente dimensioni lorde di m.l. 3,00 x 5,50, destinato a magazzino/deposito di materiale edile;
- Manufatto ad un piano tipo tettoia posto sull’area Sub. n.4, avente dimensioni lorde di m.l. 6,00 x 6,00, destinato a magazzino/deposito di materiale edile;

- Manufatto ad un piano tipo tettoia posto sull'area Sub. n.4, avente dimensioni lorde di m.l. 11,00 x 3,50, destinato a magazzino/deposito di materiale edile;
- Manufatto ad un piano tipo tettoia posto sull'area Sub. n.4, avente dimensioni lorde di m.l. 6,00 x 6,00, destinato a magazzino/deposito di materiale edile;
- Piazzale imbrecciato con materiale arido, identificabile con l'area Sub. n.4 e recintato con pali in legno, adibito a magazzino/deposito di materiale edile.

Nei confronti di tali opere il Comune di Rieti, per il tramite della Ordinanza emessa dal Settore IV° -Urbanistica in data 12.04.1999 con protocollo n. 12486, ordinava ai Sigg.ri --- Omissis --- e --- Omissis --- la demolizione delle opere testè elencate con ripristino integrale dello stato dei luoghi.

Successivamente, nel 2004, la Sig.ra --- Omissis --- inoltrava presso il Settore IV° - Condomo Edilizio la richiesta tesa a sanare, alla luce della Legge n. 326/2003 e la Legge Regionale n. 12/2004, i seguenti immobili realizzati senza alcun titolo edilizio:

- **Sanatoria Edilizia – Registro n. 603/2004** riguardante “Tettoie aperte in struttura precaria costituite da montanti in ferro e copertura in lastre di lamiera totalmente coperte ai lati necessarie per proteggere i materiali edili deteriorabili dalle intemperie”;
- **Sanatoria Edilizia – Registro n. 04/04** riguardante “Ampliamento fabbricato commerciale denominato --- Omissis --- **già oggetto di condono edilizio L. 724/94 prot. n. 11628 del 02.03.1995 con realizzazione di opere di apertura di porte e finestre, abbattimento tramezzi interni**”;
- **Sanatoria Edilizia – Registro n. 600/04** riguardante “Recinzione in pali in legno e rete metallica – 2 cancelli in ferro posti uno su via dell'informatica”;
- **Sanatoria Edilizia – Registro n. 601/04** riguardante “**Aperture di porte e finestre abbattimento di tramezzi interni fabbricato già oggetto di condono edilizio legge 724/94 prot. n. 11628 del 02.03.1995**”;
- **Sanatoria Edilizia – Registro n. 602/04** riguardante “Area facente parte dell'attività commerciale adibita a deposito materiali e spazi di manovra”;
- **Sanatoria Edilizia – Registro n. 611/04** riguardante “Edificio in struttura metallica e pannelli coibentati di tamponatura e copertura nuova costruzione mt 2,20x7,90x3,10”;
- **Sanatoria Edilizia – Registro n. 609/04** riguardante “Edificio in struttura metallica e pannelli coibentati di tamponatura e copertura nuova costruzione mt 7,70x7,90x3,10”.

Sempre dalla consultazione condotta in ambito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rieti è emerso che in data **04.02.2005, con protocollo n. 5996**, veniva dalla Sig.ra --- Omissis --- presentata la **Domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica in base all'Art.1, Comma 39 della Legge 15 dicembre 2004, n.308 “Delega al Governo per il riordino, il coordinamento e l'integrazione della legislazione in materia ambientale e misure di diretta applicazione (Condono Ambientale 2004)”** che così novella “ Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati all'intervento, presenta la domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica all'autorità preposta alla gestione del vincolo **entro il termine perentorio del 31 gennaio 2005**. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda, previo parere della soprintendenza”.

Le stesse venivano tuttavia inoltrate successivamente al termine perentorio fissato dal Comma 39, Articolo 1, della Legge 308/2004 di presentazione della domanda nella data del 31.01.2005. Si rappresenta altresì che nei confronti del locale destinato a magazzino e laboratorio interrato rispetto al soprastante locale vendita non è stato rinvenuto alcun nulla osta edilizio che ne poteva permettere la realizzazione.

Allo stato attuale il procedimento amministrativo relativo alle domande di condono in precedenza richiamate risulta essere stato sospeso in attesa, come comunicato dal Settore IV° del Comune di Rieti con lettera inviata alla Sig.ra --- Omissis --- in data 06.10.2009, che la Regione Lazio ed il Ministero dei BB.CC.AA. esprimano il proprio parere paesaggistico necessario per il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria.

Tuttavia, a seguito del precedente parere negativo rilasciato in data 09.05.21997 dalla Soprintendenza dei BB.AA.AA. del Lazio oltretutto nei riguardi delle porzioni immobiliari che sebbene fossero oggetto dell'ordine di demolizione venivano nuovamente riproposte in ambito del successivo condono edilizio di cui alla Legge n. 326/2003 e Legge Regionale n. 12/2004, atteso che, a tale periodo, rimaneva immutato l'inquadramento urbanistico e paesaggistico delle porzioni immobiliari oggetto di condono edilizio, si ritiene che gli stessi, continuando a non possedere il necessario requisito di condonabilità paesaggistica, dovevano e devono essere sottoposti ad ordinanza di demolizione e ripristino dei luoghi.

L'INQUADRAMENTO URBANISTICO ATTUALE

A seguito dell'entrata in vigore, nel 2012, del nuovo Piano Regolatore Generale, i terreni oggetto di stima risultano ricompresi in zona "D2-Impianti industriali, artigianali e assimilati" le cui Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. 37, prescrivono che:

- 1) La sottozona D2 riguarda impianti ed attrezzature artigianali, industriali e assimilati già esistenti o di nuovo insediamento. Il P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto o strumenti attuativi. In tale sottozona si applicano le norme generali definite nell'Art.34.
- 2) Nei nuovi insediamenti il rapporto di copertura non può superare il valore di 1/3; le recinzioni sul fronte stradale devono risultare distaccate di almeno metri 5,00 dal filo stradale; la superficie risultante da tali distacchi deve essere destinata a percorsi pedonali e ciclabili e a parcheggi; gli edifici devono risultare distaccati dai confini per una misura pari all'altezza del fronte del fabbricato verso il confine e, comunque, non inferiore a metri 10,00. Tra edifici del medesimo complesso industriale, salvo che non abbiano finestrate, deve essere osservato un distacco pari ad almeno all'altezza dell'edificio più alto.

Nelle aree di distacco possono sorgere costruzioni accessorie, anche addossate ai confini di proprietà. Le misure massime raggiungibili di tali costruzioni accessorie sono mq 100,00 in superficie coperta e m. 4,50 in altezza.

- 3) La realizzazione di nuovi insediamenti può essere subordinata alla stipula di una convenzione fra i proprietari (riuniti in consorzio) delle aree comprese entro un perimetro di comparto indicato e il Comune per la cessione gratuita a quest'ultimo di tutte le aree con destinazione pubblica (strade, parcheggi, servizi pubblici e verde pubblico) e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, a scomputo dei contributi previsti della Legge n.10/1977;
- 4) Le destinazioni d'uso consentite, oltre a quelle artigianali e industriali (di cui alle categorie f1, f2 e f3 del precedente Art.21) possono comprendere depositi e magazzini ed esercizi commerciali all'ingrosso (categorie f4 e g), nonché esercizi commerciali al dettaglio (d1) di particolari tipologie merceologiche che richiedano ampi spazi di vendita.

Tuttavia, nonostante l'evidente vocazione edificatoria dei terreni oggetto di stima, si evidenzia che gli stessi risultano, sotto il profilo paesaggistico e per la maggiore consistenza, ricompresi all'interno della fascia di rispetto dal fosso "Ranaro di Lisciano e della Rocchetta".

In particolare, così come novellato dal **Comma 6 dell'Art.35** "Protezione dei corsi delle acque pubbliche" delle NTA del vigente Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) "*i corsi*

d'acqua e le relative fasce di rispetto debbono essere mantenuti integri e ineditati per una profondità di metri 150 per parte; nel caso di canali e collettori artificiali, la profondità delle fasce da mantenere integre e ineditabili si riduce a metri 50,00".

Inoltre il Comma 8 "Per le zone C, D ed F, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, come delimitate dagli strumenti urbanistici approvati alla data di adozione dei PTP o, per i territori sprovvisti di PTP, alla data di entrata in vigore della l.r. 24/98 nonché per le aree individuate dal PTPR, ogni modifica allo stato dei luoghi nelle fasce di rispetto è subordinata alle seguenti condizioni: a) **mantenimento di una fascia di inedificabilità di metri 50 a partire dall'argine**; b) comprovata esistenza di aree edificate contigue; c) rispetto della disciplina di altri eventuali beni dichiarati di notevole interesse pubblico o sottoposti a vincolo paesistico.

Tuttavia, alla luce dei pareri trasmesso dal Nucleo di Industrializzazione di Rieti-Cittaducale con nota n. 966/99 del 07.10.1999 con la quale veniva chiesta l'esclusione dal vincolo paesistico della Legge 431/85 dei tratti dei corsi d'acqua nella zona Nord-Est di Rieti interessata dal consorzio, la Regione Lazio stabiliva testualmente che **"...Per quanto attiene il Fosso Ranaro di Lisciano, fermo restando la salvaguardia della fascia di tutela dei 50 (cinquanta) dalla sponda, sono consentite trasformazioni nella fascia indicata planimetricamente"**.

Alla luce di ciò, rimandando a quanto graficizzato nella tavola grafica allegata, **si evidenzia come la fascia di inedificabilità assoluta disposta dal PTPR della Regione Lazio ricomprenda la maggiore consistenza dei terreni oggetto di stima per una superficie pari a circa metri quadrati 8.150,00 rispetto alla consistenza di stima pari a circa metri quadrati 10.000.**

Inoltre, per quanto attiene all'indice di edificabilità attribuito alle fasce di rispetto si specifica, così come regolato dal Comma 8 **"...come lo stesso concorra ai fini del calcolo della cubatura realizzabile nel medesimo comparto insediativo o nello stesso lotto di terreno, fermo restando l'obbligo di costruire al di fuori della medesima fascia di rispetto"**.

In virtù di quanto sinora relazionato appare pertanto evidente la non possibilità di edificazione all'interno della Particella di terreno oggetto di stima **se non limitatamente e sempre che risultino soddisfatte tutte le condizioni al contorno quali il rispetto dai confini, altezze e distanze nella consistenza superficiale pari a circa metri quadrati 1.850,00 (vedere allegata tavola grafica) ricadente al di fuori della fascia di inedificabilità.**

Appare altresì palese come il vincolo di natura paesaggistica testé richiamato limiti fortemente, allo stato attuale, la vocazione edificatoria del lotto così prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione

determinandone, di riflesso, **una sostanziale diminuzione del più probabile valore di mercato stimabile, al netto delle strutture sullo stesso edificate, da considerarsi, alla luce dell'inquadramento urbanistico-paesaggistico, abusivi, in € 10,00 al metro quadrato.**

Da ciò ne consegue, attesa la consistenza superficiale oggetto di stima pari a metri quadrati 10.000,00, che il più probabile valore della particella di terreno censita al Foglio n.70 con il numero 645 può essere ricavato in € 100.000,00.

Il valore stimato, inoltre, non include le costruzioni indicate alle lettere A, B, C e D , piano terra ed interrato, da ritenere, per le ragioni in precedenza trattate, non sanabili.

LOTTO N.2

I beni immobili siti in Cittaducale identificati al N.C.E.U. al Foglio n.36, Particella n.173 ed al Catasto Terreni al Foglio n.36, Particelle nn. 186, 204, 59 e Foglio n.51, Particella n. 108

Per quanto invece riguarda l'unità immobiliare sita nel Comune di Cittaducale (RI) alla Via Cicolana s.n.c. identificato al N.C.E.U al **Foglio n.36, Particella n.173**, nonché le consistenze terriere ricomprese anch'essa nel Comune di Cittaducale ed identificate al Catasto Terreni al Foglio n. 36, Particella n. **186, n. 204, n.59 e Foglio n.51, Particella n.108** tutte di comproprietà della **Sig.ra --- Omissis --- per la quota di proprietà pari a 1/8** si specifica quanto segue.

A seguito dell'accesso agli atti condotto dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cittaducale è emerso che le stesse, sotto il profilo urbanistico, ricadono, così come disciplinato dal Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. del Lazio n.777 del 20.12.2016 in:

Foglio n.36, Particella n.59 e Foglio n. 51, Particella n.108 in “Zona Bosco”;

Foglio n.36, Particelle nn. 173, 186 e n.204 in “Zona E Attività Agricole”.

Inoltre per quanto riguarda l'unità immobiliare con destinazione d'uso a “magazzino” censita al Foglio n.36, Particella n.173 non ispezionata dallo scrivente in quanto non resa disponibile, la stessa, alla luce delle risultanze catastali espletate dallo scrivente attraverso la piattaforma telematica “Sister” dell'Agenzia delle Entrate, **risulta costituita da numero due livelli ubicati rispettivamente al Piano Terra, di altezza pari a metri lineari 1,40, e Primo (di altezza media pari a metri lineari 2,90) caratterizzato da una consistenza superficiale lorda pari a circa metri quadrati 24,00** **cadauno.**

Come specificato nel paragrafo “Sopralluoghi”, per il LOTTO 2 non è stato possibile accedere ai beni oggetto di stima, pertanto per le consistenze si fa riferimento unicamente ai documenti reperiti nonché alle aerofotogrammetrie pubblicate su Google Map.

I suddetti documenti attestano:

- nel caso dei soli terreni, assenza di opere e manufatti;
- per il solo magazzino, la corrispondenza tra la sagoma indicata sulla planimetria catastale e l’ingombro, rilevato dall’alto, della copertura del fabbricato.

Volendo riassumere tutte le consistenze in un’apposita tabella si otterrà che:

Identificazione	Categoria	Consistenza Sup. (mq)	Quota parte Dante Fernanda (1/8) (mq)
Foglio n.36, Part. n.59	Pascolo Arborato	1.960,00	245,00
Foglio n. 51, Part. n.108	Bosco Ceduo	5.450,00	681,25
Foglio n.36, Part. n. 186	Seminativo Arborato	70,00	8,75
Foglio n.36, Particella n. 204	Seminativo Arborato	714,00	89,25
Foglio n.36, Part. n. 173 – P.T e P.1.	C/6 - Magazzino	48,00	6,00
	TOTALE	Mq 8.242,00	Mq 1.030,25

In riferimento alla metodologia applicata per ricavare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, lo scrivente evidenzia di averne ricavato **il Valore Normale attraverso il metodo della "stima comparativa" in base al quale il valore degli immobili si è venuto a determinarsi prendendo in considerazione le quotazioni medie (al metro quadrato) delle compravendite immobiliari effettuate nella medesima zona territoriale, nel lasso di tempo più recente ed inoltre appartenenti alla medesima destinazione di appartenenza.**

In particolare, si sono presi in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nella Provincia di Rieti emessi dall'Agenzia del Territorio e riguardanti l'anno

2020 Semestre 1 riferiti al Comune di Cittaducale con destinazione d'uso di "magazzino".

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

ⓘ Nel 1° semestre 2020 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Accumoli, Amatrice, Borbona, Cittareale, Leonessa e Posta, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016

Provincia: RIETI

Comune: CITTADUCALE

Fasciazione: Cantina/CAROLUOVO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologie	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	400	600	L	1,6	2,6	N
Negozi	NORMALE	900	1100	L	5,5	8,5	N

Per quanto invece riguarda la stima del più probabile valore di mercato delle consistenze terriere lo stesso è stato determinato attraverso la consultazione dei valori agricoli medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nei confronti della Regione Agraria n.2 nella quale i terreni de quibus vengono ricompresi.

In dettaglio:

Tipologia	Stato di Conservazione/ consistenza	Valore di Mercato (Sup.Lorda)
Magazzino Part. n. 173	Normale	Min. € 400,00/mq – Max. 600,00/mq
Terreno Part. n. 59	Pascolo Arborato	€ 3.500,00/ettaro
Terreno Part. n. 108	Bosco Ceduo	€ 4.200,00/ettaro
Terreno Part. n. 186	Seminativo Arborato	€11.800,00/ettaro
Terreno Part. n. 204	Seminativo Arborato	€11.800,00/ettaro

Adottando il valore di mercato unitario da assegnare al locale magazzino censito con la Particella n.173 pari a € 400,00/mq ed ai terreni i relativi prezzi di mercato riferiti a ettaro, si otterrà la seguente tabella:

Tipologia	Valore unitario	Superficie	Valore commerciale totale	Valore quota pari a 1/8
Magazzino Part. n. 173	€ 400,00/mq	Mq 48,00	€ 19.200,00	€ 2.400,00
Terreno Part. n. 59	€ 3.500,00/ettaro	Mq 1.960,00	€ 686,00	€ 85,75
Terreno Part. n. 108	€ 4.200,00/ettaro	Mq 5.450,00	€ 2.289,00	€ 286,13
Terreno Part. n. 186	€11.800,00/ettaro	Mq 70,00	€ 82,60	€ 10,30
Terreno Part. n. 204	€11.800,00/ettaro	Mq 714,00	€ 842,50	€ 105,30
	TOTALE		€ 23.100,10	€ 2.887,50

Alla luce delle calcolazioni testè eseguite risulta quindi che le quote indivise pari a 1/8 in testa alla Sig.ra --- Omissis --- ammontano complessivamente a € 2.887,50.

Ricapitolando i valori testè ricavati rappresentanti i più probabili valori di mercato dei beni immobiliari trattati nella presente relazione tecnica di stima si otterrà che:

- **Foglio n.70, Particella n.645, Subalterno n.8, Categoria D/8, Rendita € 5.284,00; Più probabile valore di mercato della quota di proprietà pari a 1/1: € 100.000,00;**
- **Foglio n.36, Particella n.173, Categoria C/6, Classe 6, Rendita € 53,71;**
- **Foglio n.36, Particella n.186, Categoria Seminativo Arborato;**
- **Foglio n.36, Particella n.204, Categoria Seminativo Arborato;**
- **Foglio n.36, Particella n.59, Categoria Pascolo Arborato; - Foglio n.51, Particella n.108, Categoria Bosco Ceduo;**

Più probabile valore di mercato della quota indivisa di proprietà pari a 1/8: € 2.887,50

Con quanto precede ritiene il sottoscritto C.t.u. Ingegnere Alessandro Boncompagni di avere soddisfatto il gradito incarico affidatogli dal Curatore del Fallimento della Ditta individuale --- Omissis --- n. 15/2008 del Tribunale di Rieti Avv. Enrico COLASANTI.

RIETI,
il C.T.U.

lì

30/11/2020

(Ing. Alessandro BONCOMPAGNI)

Allegati Generali:

- Elenco immobili
- Visura storica per soggetto
- Tavola Grafica;

allegati LOTTO 1

- Visure catastali
- planimetria catastale
- documentazione urbanistica

allegati LOTTO 2

- Visure catastali
- planimetria catastale
- Certificazione di accesso agli atti, Comune di Rieti
- CDU
- geolocalizzazione googlemaps

- [Visure catastali](#)
- [Persona fisica](#)
- [Persona giuridica](#)
- [Immobile](#)
- [Indirizzo](#)
- [Partita](#)
- [Elenco immobili](#)
- [Nota](#)
- [Mappa](#)
- [Export Mappa](#)
- [Punti fiduciali](#)
- [Elaborati Planimetria](#)
- [Rapprese Visive](#)
- [Cartina Ufficio](#)
- [Passa a Ingegnere](#)
- [Richiedi](#)
- [Assistenza](#)

Ti trovi in: [Home del Sport](#) / [Visure](#)
 Conversione: MILAZZO GEA (CONSULTAZIONE - PROFILO R)
 Codice di Richiesta: C08214382015



Ufficio provinciale di: RIETI Territorio

Situazione aggiornata al: 22/02/2019

Soggetto selezionato

Tipologia richiesta: Altra
 Cognome: DANTE Nome: FERNANDA
 Data di nascita: 24/11/1958
 Comune di nascita: CITTADUCALE (RI)
 Codice fiscale: 52179958564C746C
 Immobili individuati: 6

Elenco immobili per diritti e quote

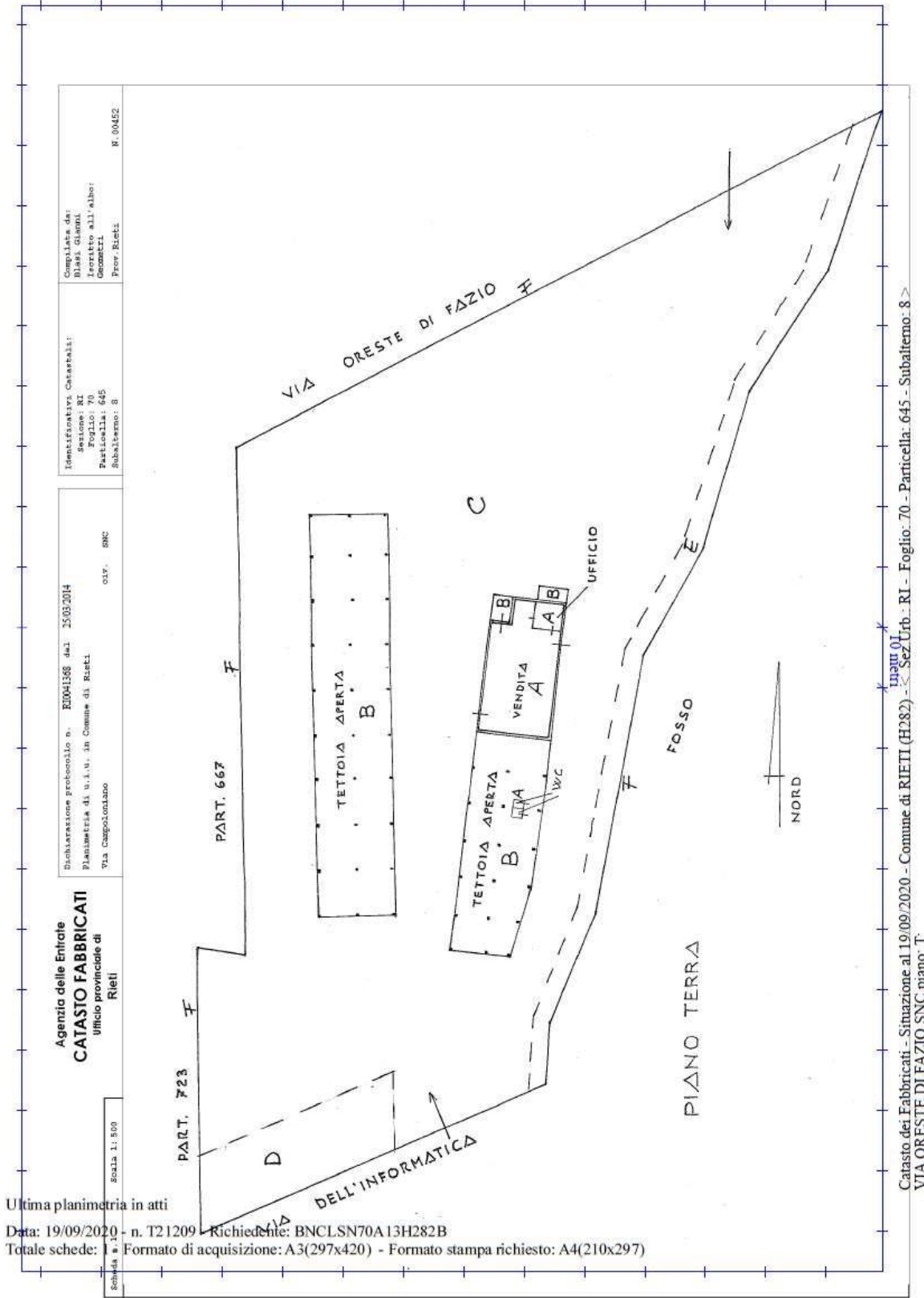
Catasto/Involontari	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Altri Particelle
F	Proprietà per 1/8 CITTADUCALE (RI) VIA GIOULIANA SNC Fraz. T-1	38	173		cat. C/8	6	40 mq	Euro 23,71	
F	Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni RIETI (RI) VIA ORESTE DI FADIO SNC Fraz. T	RI/78	645	8	zona I cat. D/8			Euro: 5.256,50 R. D. Euro 0,22	
T	Proprietà per 1/8 CITTADUCALE (RI)	38	136		SEMI ARBOR	3	70 ca	R. A. Euro: 0,25 R. D. Euro 2,21	
T	Proprietà per 1/8 CITTADUCALE (RI)	38	304		SEMI ARBOR	3	T. area 14 ca	R. A. Euro: 2,58 R. D. Euro 0,71	
T	Proprietà per 1/8 CITTADUCALE (RI)	38	58		PASCOLO ARB.	U	19 area 60 ca	R. A. Euro: 0,40 R. D. Euro 1,94	2778
T	Proprietà per 1/8 CITTADUCALE (RI)	51	108		BOSCO CEDUO	3	34 area 80 ca	R. A. Euro: 3,38 R. D. Euro 1,94	2779

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

[Innesti](#) [Visura Per Immobile](#) [Ricerca per Partita](#) [Indietro](#)

ALLEGATI LOTTO 1

Data: 19/09/2020 - n. T21209 - Richiedente: BNCLSN70A13H282B

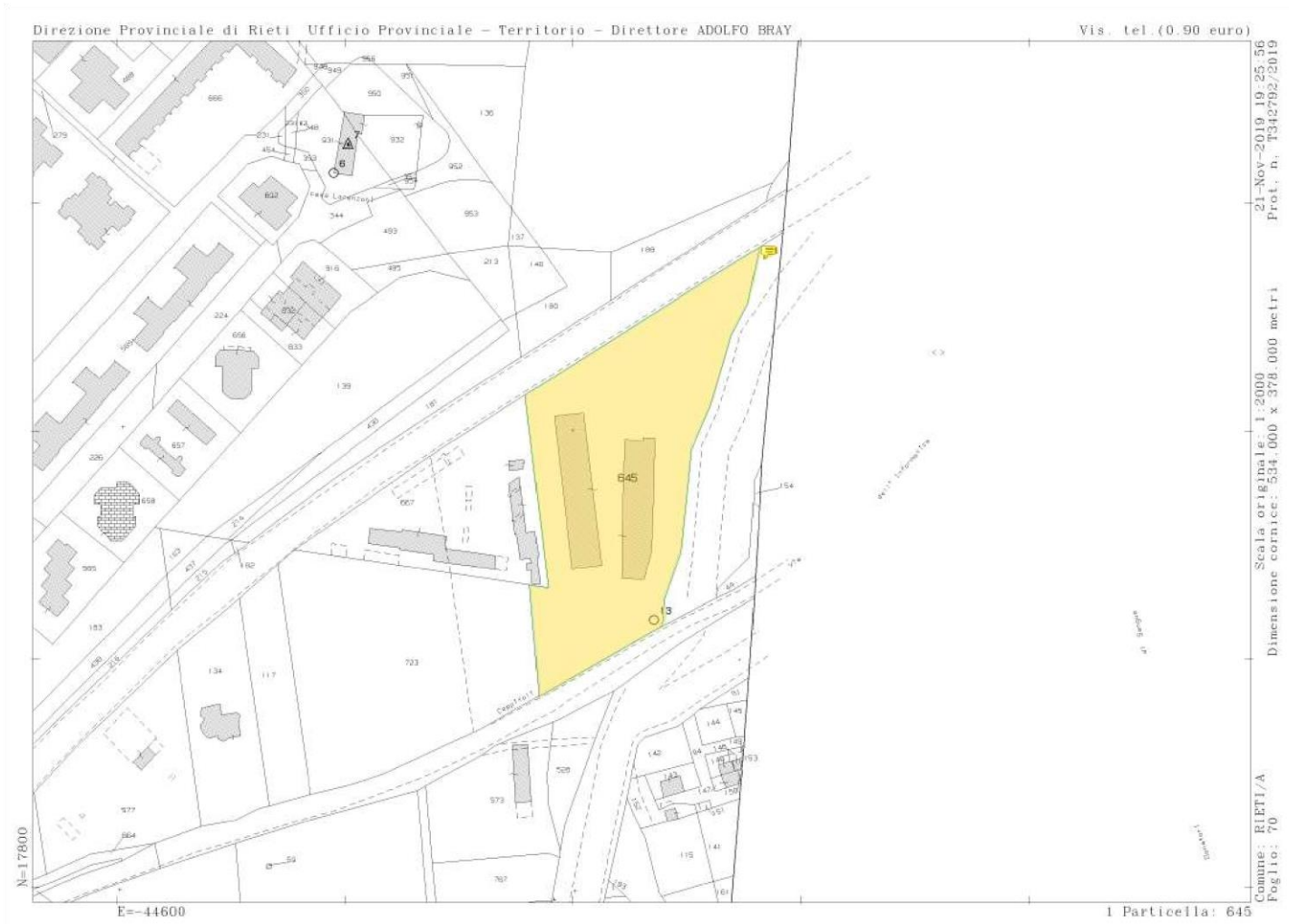


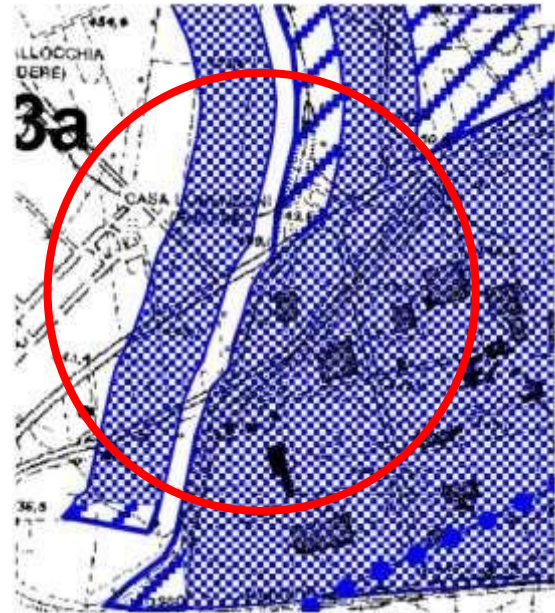
Ultima planimetria in atti

Data: 19/09/2020 - n. T21209 - Richiedente: BNCLSN70A13H282B

Totale schede: 15 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/09/2020 - Comune di RIETI (H282) - Sez Urb.: RI - Foglio: 70 - Particella: 645 - Subalterno: 8
 VIA ORESTE DI FAZIO SNC piano: I;





Piano Territoriale Paesistico Regionale
art. 21-22-23 L.R. 24/98
adottato con DGR 556 del 25.7.2007
modificato e integrato con DGR 1025 del 21.12.2007

ALLEGATI LOTTO 2



