

**LOTTO 001**

**Diritto in vendita:** Piena Proprietà per la Quota di 1/1

**Tipologia:** Capannone industriale

**Sito in:** Rieti (02100 - RI), Loc. Nucleo Industriale di Rieti - Cittaducale, in Via Donatori di Sangue n.4

**Descrizione:**

Il bene in questione è un opificio composto da un capannone industriale con locali annessi a servizio dello stesso destinati ad uffici e servizi diversi quali: spogliatoi, bagni, deposito-ripostiglio-archivio ed altri vani diversamente impiegati. È compresa anche una ampia corte esclusiva gravata da n. 2 servitù di passaggio a favore dei lotti di terreno non edificato (identificati rispettivamente con le Particelle 417-418-419) posti dietro al lotto che include il cespite oggetto della presente stima e da esso interclusi. Il cespite è costituito da un ampio fabbricato, posto sostanzialmente al centro della Particella 324, suddiviso in un corpo principale, che si sviluppa su due piani fuori terra (Piano Terra e Piano Primo), ed un altro corpo, adiacente al precedente, che si sviluppa su un solo livello al Piano Terra. L'accesso ai due piani del corpo principale, avviene direttamente dalla corte. *L'immobile è composto al Piano Terra da ampio locale a destinazione produttiva/laboratorio di circa 600 [mq], oltre ad un ampio disimpegno che dà accesso, sia al laboratorio che ad un ripostiglio/spogliatoio ed ai bagni a servizio del laboratorio stesso; completano il Piano Terra due locali, adiacenti ai precedenti ma non comunicanti con essi, serviti da un bagno e da un locale sottoscala. Con accesso direttamente dall'esterno, è presente un Locale Tecnico. Al Piano Primo trovano ubicazione uffici e servizi per complessivi 140 [mq] circa, suddivisi in un ampio ingresso, un disimpegno da cui si ha accesso a due vani distinti, oltre che ad una cucina ed un bagno.*

**Descrizione Generale:** *Il cespite oggetto di stima è ubicato nel Comune di Rieti (RI), più precisamente in Località Nucleo Industriale di Rieti - Cittaducale, in Via Donatori di Sangue n.4. Trattasi di un opificio composto da un capannone industriale vero e proprio adibito alla lavorazione dei marmi ed affini con locali annessi a servizio dello stesso destinati ad uffici e servizi diversi quali: spogliatoi, bagni, deposito-ripostiglio-archivio ed altri vani diversamente impiegati. Sono compresi anche una ampia corte, in parte esclusiva del Debitore, con soprastante carroponte, vasca per l'accumulo di acqua e n.2 tettoie. L'accesso al cespite avviene da ingresso carrabile posto in prossimità della strada pubblica "Via Donatori di Sangue" che permette l'accesso all'ampio cortile, solo in gran parte esclusivo per il fabbricato di cui è al servizio. Infatti una striscia "laterale" della suddetta corte, avente larghezza non inferiore 4,50 [m], presumibilmente in prossimità del confine lato nord, gode del diritto di passaggio a favore dei proprietari dei lotti di terreno non edificato (identificati rispettivamente con le Particelle 417-418-419), posti dietro al lotto che include il cespite oggetto della presente stima e da esso interclusi. Nel dettaglio, il cespite è costituito da un ampio fabbricato, posto sostanzialmente al centro della Particella 324, suddiviso in un corpo principale, che si sviluppa su due piani fuori terra (Piano Terra e Piano Primo), ed un altro corpo, adiacente al precedente, che si sviluppa su un solo livello al Piano Terra. L'accesso ai due piani del corpo principale, avviene direttamente dalla corte sostanzialmente esclusiva. Per quanto riguarda il Piano Terra, tramite una grande porta a vetri si ha accesso diretto ad un ampio locale da cui si ha accesso ad un ripostiglio/antibagno che a sua volta da accesso al wc privo di aperture finestrate, oltre che ad un altro ampio locale, anch'esso dotato di porta finestra e comunicante con vano sottoscala. Sempre al Piano Terra, ma separati dai locali precedentemente descritti, si trovano un disimpegno-corridoio, anch'esso accessibile direttamente da corte esclusiva, ma*



tramite un ingresso laterale, da cui a sua volta si ha accesso a due locali di servizio dell'adiacente capannone, ovvero un locale spogliatoio e un locale con due distinti wc, di cui uno dotato di apertura finestrata. Sempre dal disimpegno-corridoio di cui sopra, si ha accesso all'ampio capannone-laboratorio, avente altezza non inferiore a 6 [m] circa, dotato di più ingressi, anche di ampie dimensioni, distribuiti sui lati dello stesso; all'interno del capannone-laboratorio è stato ricavato un piccolo locale di deposito chiuso. Inoltre, sempre dalla corte esclusiva, tramite un ingresso laterale posto al Piano Terra, sempre sul lato nord-ovest, si ha accesso, tramite una porta a vetri, ad un vano scala che conduce, direttamente dall'esterno, al Piano Primo. In questo piano, l'immobile è composto da un ampio locale (destinato attualmente a sala espositiva) con zona rialzata e zona chiusa con vetrata, complessivamente dotata di ampie vetrate; da tale sala si ha accesso ad un corridoio che disimpegna due vani destinati ad ufficio, entrambi dotati di aperture finestrate; sempre dal medesimo corridoio, si ha accesso ad un altro corridoio che disimpegna a sua volta: un bagno ed un locale di modeste dimensioni ad uso cucina, entrambi dotati di apertura finestrata. Nella zona nord-est dell'edificio principale, in prossimità dell'ingresso carrabile principale al capannone-laboratorio, ci sono due tettoie con strutture metalliche chiuse superiormente e su tre lati con semplici pannelli in materiale metallico e/o plastico. In prossimità delle tettoie è anche presente una vasca per l'accumulo di acqua. Il fabbricato è dotato dei principali impianti tecnologici (con fornitura idrica, elettrica, gas metano, rete fognaria, ecc...). Tuttavia, non è stato possibile verificarne la reale consistenza ed il reale ed effettivo funzionamento

**Dati catastali :** L'immobile è identificato al NCEU del Comune di Rieti - sez. Urb. VA, al Foglio 29, Particella 324, zona cens. 2, cat. D1, rendita euro 6.197,48

**Confini:** Il cespite identificato al NCEU del Comune di Rieti (RI) al Foglio 29, Particella 324, confina a nord con altre Particelle quali: 188-344-343-147 di Altra Proprietà; ad est con le Particelle 418-419 di Altra Proprietà; a sud con le Particelle 316-187 di Altra Proprietà e ad ovest con la Particella 309 di Altra Proprietà, adiacente quest'ultima alla Strada Pubblica (Via Donatori Di Sangue) da cui si ha accesso al cespite; salvo altri.

**Regolarità urbanistico - edilizia - pratiche edilizie:**

**PRATICA N. 1:**

Numero pratica: Concessione Edilizia n.150 anno 1977 – pratica n.5346 anno 1977.

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Concessione Edilizia in sostituzione della domanda precedentemente presentata per ottenere la licenza di costruzione in data 19/01/1977 prot. 1378.

Per lavori: Costruzione di un capannone industriale da adibire alla lavorazione marmi.

Oggetto: Nuova costruzione.

Presentazione in data 12/04/1977.

Rilascio in data 12/08/1977.

**PRATICA N. 2:**

Numero pratica: Richiesta Variante prot. 20270 del 28/07/1978.

Intestazione: Omissis.

Tipo pratica: Variante.

Per lavori: variante in corso d'opera inerente la distribuzione interna della zona uffici e della quota massima della cabina ENEL senza modifiche sostanziali.

Oggetto: Variante in corso d'opera.

Presentazione in data 26/07/1978 prot. 20270.

**PRATICA N. 3:**

Numero pratica: Richiesta Variante prot. 047035 del 19/12/1980.

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Variante.

Oggetto: Variante in corso d'opera.

Presentazione in data 18/12/1980 prot. 486.

**PRATICA N. 4:**

Numero pratica: Prot. 21668 del 04/08/1993.

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Richiesta per installazione insegna.

Per lavori: Richiesta per installazione insegna luminosa in loc. Campoloniano.

Oggetto: Installazione insegna luminosa.

Presentazione in data 04/05/1993 prot. 21668.

Rilascio in data 09/02/1991 al prot. 21668 fascicolo n. 12693.

**PRATICA N. 5:**

Numero Pratica: Domanda di Autorizzazione Unica per la costruzione e l'esercizio di un impianto fotovoltaico di potenza totale prevista pari a 46,01 [kWp] assunta al Protocollo Della Provincia di Rieti in data 08/05/2009 al N.22574. Intestazione: Omissis

Tipo Pratica: Domanda Di Autorizzazione Unica ai sensi dell'Art. 12 del DLGS 387/2003 e s.m.i. e della LR 14/99 come modificata dalla LR 18/2006

Per Lavori Di: Costruzione ed esercizio di un impianto per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile fotovoltaica della potenza complessiva di 46,01 [kWp] a servizio del Fabbricato sito nel Comune di Rieti al Foglio 29 Particella 324.

Oggetto: Domanda di Autorizzazione Unica.

Presentazione in Data: 08/05/2009.

Rilasciata in Data: 19/02/2010, con Determinazione N.41 del Settore Energia della Provincia di Rieti.

**Conformità catastale/edilizia/urbanistica:**

Sono state riscontrate irregolarità di natura catastale, edilizia e urbanistica.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:**

- *Scrittura Privata con Sottoscrizione Autentica quale "Atto Tra Vivi – Locazione Ultrannuale" inerente il "Contratto Di Affitto D'azienda" per l'attività di lavorazione marmi stipulato in Narni a firma del Notaio in data 27/06/2013, Notaio in Narni, Repertorio 438, Raccolta 288, Registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Terni il 05/07/2013 al n.4240 Serie 1/T, Trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Rieti - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10/07/2013 ai numeri Reg. Gen. 5357 e Reg. Part. 4193. Al suddetto contratto ha fatto seguito una scrittura privata con oggetto "Riduzione Canone di Affitto d'Azienda", registrata presso l'Agenzia Delle Entrate di Terni il 24/05/2016 al n.1356 Mod. II. Il contratto è stato stipulato per una durata di anni 10 a decorrere dal 1 Luglio 2013 sino al 30 Giugno.*

- *Atto Tra Vivi Per Costituzione Di Diritti Reali A Titolo Gratuito redatto dal Notaio il 16/12/2004 al Numero di Repertorio 53888 e Trascritto a Rieti il 29/12/2004 al Reg. Part. 8532 e Reg. Gen. 12186. In dettaglio, gli immobili oggetto del suddetto atto sono i terreni identificati catastalmente al Comune di Rieti, alla Sezione Urbana VA, al Foglio 29 Particelle: 324-418-419.*

- *Atto Tra Vivi Per Costituzione Di Diritti Reali A Titolo Gratuito redatto dal Notaio il 16/12/2004 al Numero di Repertorio 53888 e Trascritto a Rieti il 29/12/2004 al Reg. Part. 8533 e Reg. Gen.*

12187. In dettaglio, gli immobili oggetto del suddetto atto sono i terreni identificati catastalmente al Comune di Rieti, alla Sezione Urbana VA, al Foglio 29 Particelle: 324 - 417 - 419.

---

**STATO DI OCCUPAZIONE:**

**LIBERO**, essendo intervenuta la disdetta del contratto di affitto di azienda stipulato in data 27/06/2013 dinanzi al dott. \_\_\_\_\_, Notaio in Narni rep. 438 racc. 288, registrato a Terni il 05/07/2013 al n. 4240 serie 1T e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Rieti - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare in data 10/07/2013 ai numeri 5357 e 4143 (dunque occupato con titolo non opponibile alla procedura).

---

**PREZZO BASE D'ASTA**

**€ 531.950,00**

