



## Tribunale di Rieti

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]



N° Gen. Rep. **139/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-03-2023 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**



### RAPPORTO DI VALUTAZIONE



Esperto alla stima:  
Codice fiscale:  
Partita IVA:  
Studio in:  
Telefono:  
Fax:  
Email:  
Pec:





Bene: via Difensa, 3,5,7,15 - Spedino - Borgorose (RI) - 02021

Lotto: 001

Corpo: A  
Possesso: Libero

Corpo: B  
Possesso: Libero

Lotto: 002

Corpo: A  
Possesso: Libero

Corpo: B  
Possesso: Libero

Lotto: 003

Corpo: A  
Possesso: Libero

Corpo: B  
Possesso: Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Difensa, 3,5,7,15 - Spedino - Borgorose (RI) - 02021

Lotto: 001

Corpo: A  
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B  
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002

Corpo: A  
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B  
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003

Corpo: A  
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B  
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

### 4. Creditori Iscritti

Bene: via Difensa, 3,5,7,15 - Spedino - Borgorose (RI) - 02021

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti:

Corpo: B

Creditori Iscritti:

Lotto: 002

Corpo: A

Creditori Iscritti:

Corpo: B

Creditori Iscritti:

Lotto: 003

Corpo: A

Creditori Iscritti:

Corpo: B

Creditori Iscritti:

## 5. Comproprietari

Beni: via Difensa, 3,5,7,15 - Spedino - Borgorose (RI) - 02021

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

Beni: via Difensa, 3,5,7,15 - Spedino - Borgorose (RI) - 02021

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B



Misure Penali: NO

Lotto: 002

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

Lotto: 003

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Difesa, 3,5,7,15 - Spedino - Borgorose (RI) - 02021

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

### 8. Prezzo

Bene: via Difesa, 3,5,7,15 - Spedino - Borgorose (RI) - 02021

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 51.439,44

Lotto: 002

Valore complessivo intero: 36.758,06

Lotto: 003

Valore complessivo intero: 32.966,56

**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.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Spedino, via Difesa, 3,5,7,15**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] proprietà per 1/1, foglio 69, particella 365, subalterno 11, indirizzo via di Spedino snc, piano 1, comune Borgorose, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie 88 mq, rendita € 177,66

Derivante da: Atto di compravendita del 04.09.2001 in notar [REDACTED] di L'aquila rep. n. 12108, trascritto il 28.09.2001 ai nn. 7114/5573 R.G./R.P.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Alla data del sopralluogo il debitore ha dichiarato la non esistenza di un Regolamento Condominiale recante l'indicazione dei millesimi di proprietà delle parti comuni da parte dell'u.i.

Confini: L'u.i. confina a nord con il sub. 10 appartenente ad altra ditta catastale, ad est con balatoio comune, mentre a sud e ad ovest risulta avere affaccio rispettivamente con le corti esclusive dei sub. 7 e 9 (appartenenti ad altre ditte catastali).

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lievi discordanze con il disegno planimetrico dell'appartamento tra quanto riportato nella planimetria agli atti dell'Agenzia delle Entrate e quanto rilevato (pianta allegata)

Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: pratica DOCFA con esatta rappresentazione grafica e presentazione nuova planimetria catastale

pratica DOCFA spese tecniche + oneri: € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Borgorose (RI) frazione: Spedino, via Difesa, 3,5,7,15**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED] proprietà per 1/1, foglio 69, particella 365, subalterno 15, indirizzo via di Spedino snc, piano S1, comune Borgorose, categoria C/6, classe 14, consistenza 23 mq, rendita € 42,76

**Derivante da:** Atto di compravendita del 04.09.2001 in notar [REDACTED] di L'Aquila rep. n. 12108, trascritto il 28.09.2001 ai nn. 7114/5573 R.G./R.P.

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** Alla data del sopralluogo il debitore ha dichiarato la non esistenza di un Regolamento Condominiale recante l'indicazione dei millesimi di proprietà delle parti comuni da parte dell'u.i.

**Confini:** L'u.i. confina a nord con il terrapieno retrostante, ad est e ad ovest rispettivamente con box censito al sub. 16 ed al sub. 14 ed intestati alla medesima ditta, a sud con piccola area cortilizia di pertinenza accessoria di separazione con la strada comunale via Difesa

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella planimetria catastale agli atti non risulta essere riportata la divisione in garage e magazzino retrostante a contatto con il terrapieno. Regularizzabili mediante: pratica DOCFA con presentazione di planimetria catastale aggiornata  
Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni  
pratica DOCFA (spese tecniche + oneri di presentazione): € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: A livello catastale le difformità sono quelle sopra esplicitate. Da rilevare, altresì, che allo stato attuale i box non sono separati tra di loro dalle pareti laterali (tramezzature) riportate sia sugli elaborati grafici catastali che urbanistici. Per la vendita occorrerà provvedere al frazionamento con la realizzazione dei divisori (la cui spesa è stata considerata e riportata nella sezione della regolarità edilizia della presente relazione).

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Il compendio immobiliare insiste in loc. Spedino, frazione del Comune di Borgorose, a circa 7 Km dal capoluogo comunale, in una zona agricola a 4 Km circa dell'imbocco dell'Autostrada A24 Roma-L'Aquila

**Caratteristiche zona:** agricola normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** scuole elementari (scarsa), scuole medie (scarsa), banca (scarsa), poste (scarsa), esercizi commerciali al dettaglio (scarsa)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** L'Aquila.

**Attrazioni paesaggistiche:** Riserva Naturale Monte Velino.

**Attrazioni storiche:** Anfiteatro di Alba Fucens.

**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada A24 4 Km, Superstrada Rieti-Torano E80 4 Km

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo:** A

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Borgorose (RI), via Difesa, 3,5,7,15**

**Libero**



Note: Alla data del sopralluogo il compendio pignorato risulta essere non abitato ma risultante nella disponibilità del debitore, con presenza parziale di alcuni elementi di arredo.

**Identificativo corpo: B**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Borgorose (RI), via Difensa, 3,5,7,15**

**Libero**

Note: Alla data del sopralluogo il compendio pignorato risulta essere non abitato ma risultante nella disponibilità del debitore.

#### 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:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Rieti in data 24/11/2021 ai nn. 10737/9213; Avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di: Abitazione di tipo economico (A3) in Borgorose foglio 69, part. 365, sub. 11; Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Borgorose foglio 69, particella 365, sub. 15; Abitazione di tipo economico (A3) in Borgorose foglio 69, part. 365, sub. 12; Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Borgorose foglio 69, particella 365, sub. 14; Abitazione di tipo economico (A3) in Borgorose foglio 69, part. 365, sub. 13; Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Borgorose foglio 69, particella 365, sub. 16..

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Rieti in data 24/11/2021 ai nn. 10737/9213; Avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di: Abitazione di tipo economico (A3) in Borgorose foglio 69, part. 365, sub. 11; Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Borgorose foglio 69, particella 365, sub. 15; Abitazione di tipo economico (A3) in Borgorose foglio 69, part. 365, sub. 12; Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Borgorose foglio 69, particella 365, sub. 14; Abitazione di tipo economico (A3) in Borgorose foglio 69, part. 365, sub. 13; Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Borgorose foglio 69, particella 365, sub. 16..

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

###### 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 annotata a favore di [redacted] contro [redacted]  
 [redacted] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 200000,00; Importo capitale: € 100000,00 ; A rogito di notaio [redacted] Federico in data 18/07/2007 ai nn. 51016/11132; Iscritto/trascritto a Rieti in data 25/07/2007 ai nn. 8642/1925 ; Note: Durata dell'ipoteca 25 anni ed avente per oggetto quota dell'intero per la piena proprietà di abitazione di tipo economico (A3) in Borgorose Foglio 69, particella 365, sub. 11, e di stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse (C6) in Borgorose foglio 69, part. 365, sub. 15  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A**



- Ipoteca volontaria annotata a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 720000,00; Importo capitale: € 360000,00 ; A rogito di notaio [redacted] in data 19/06/2003 ai nn. 14488; Iscritto/trascritto a Rieti in data 23/06/2003 ai nn. 5262/851 ; Note: Durata dell'ipoteca 20 anni ed avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di abitazione di tipo economico (A3) in Borgorose Foglio 69, particella 365, sub. 5, di abitazione di tipo economico (A3) in Borgorose Foglio 69, particella 365, sub. 6, e di terreno sito in Borgorose foglio 69, part. 365  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A**



- Ipoteca volontaria annotata a favore di [redacted] contro [redacted]  
 [redacted] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 120000,00; Importo capitale: € 60000,00 ; A rogito di notaio [redacted] in data 18/07/2007 ai nn. 51017/11133; Iscritto/trascritto a Rieti in data 25/07/2007 ai nn. 8643/1926 ; Note: Durata dell'ipoteca 25 anni ed avente per oggetto quota dell'intero per la piena proprietà di abitazione di tipo economico (A3) in Borgorose Foglio 69, particella 365, sub. 12, e di stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse (C6) in Borgorose foglio 69, part. 365, sub. 14  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A**



- Ipoteca volontaria annotata a favore di [redacted] contro [redacted]  
 [redacted]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 120000,00; Importo capitale: € 60000,00 ; A rogito di notaio [redacted] in data 18/07/2007 ai nn. 51018/11134; Iscritto/trascritto a Rieti in data 25/07/2007 ai nn. 8644/1927 ; Note: Durata dell'ipoteca 25 anni ed avente per oggetto quota dell'intero per la piena proprietà di abitazione di tipo economico (A3) in Borgorose Foglio 69, particella 365, sub. 13, e di stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse (C6) in Borgorose foglio 69, part. 365, sub. 16  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A**



- Ipoteca volontaria annotata a favore di [redacted] contro [redacted]  
 [redacted] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 200000,00; Importo capitale: € 100000,00 ; A rogito di notaio [redacted] in data 18/07/2007 ai nn. 51016/11132; Iscritto/trascritto a Rieti in data 25/07/2007 ai nn. 8642/1925 ; Note: Durata dell'ipoteca 25 anni ed avente per oggetto quota dell'intero per la piena proprietà di abitazione di tipo economico (A3) in Borgorose Foglio 69, particella 365, sub. 11, e di stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse (C6) in Borgorose foglio 69, part. 365, sub. 15





**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 720000,00; Importo capitale: € 360000,00 ; A rogito di notaio [REDACTED] in data 19/06/2003 ai nn. 14488; Iscritto/trascritto a Rieti in data 23/06/2003 ai nn. 5262/851 ; Note: Durata dell'ipoteca 20 anni ed avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di abitazione di tipo economico (A3) in Borgorose Foglio 69, particella 365, sub. 5, di abitazione di tipo economico (A3) in Borgorose Foglio 69, particella 365, sub. 6, e di terreno sito in Borgorose foglio 69, part. 365

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 120000,00; Importo capitale: € 60000,00 ; A rogito di notaio [REDACTED] in data 18/07/2007 ai nn. 51017/11133; Iscritto/trascritto a Rieti in data 25/07/2007 ai nn. 8643/1926 ; Note: Durata dell'ipoteca 25 anni ed avente per oggetto quota dell'intero per la piena proprietà di abitazione di tipo economico (A3) in Borgorose Foglio 69, particella 365, sub. 12, e di stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Borgorose foglio 69, part. 365, sub. 14

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 120000,00; Importo capitale: € 60000,00 ; A rogito di notaio [REDACTED] in data 18/07/2007 ai nn. 51018/11134; Iscritto/trascritto a Rieti in data 25/07/2007 ai nn. 8644/1927 ; Note: Durata dell'ipoteca 25 anni ed avente per oggetto quota dell'intero per la piena proprietà di abitazione di tipo economico (A3) in Borgorose Foglio 69, particella 365, sub. 13, e di stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Borgorose foglio 69, part. 365, sub. 16

**Dati precedenti relativi ai corpi: B****4.2.2 Pignoramenti:**

Come riportati nelle trascrizioni pregiudizievoli.

**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: non dichiarate**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Borgorose (RI), via Difensa, 3,5,7,15**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON DICHIARATE.**

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON DICHIARATE.** Alla data del sopralluogo il debitore ha dichiarato la non esistenza di un Regolamento Condominiale recante l'indicazione dei millesimi di proprietà delle parti comuni da parte dell'u.i., nonché la non presenza di spese condominiali insolute

**Millesimi di proprietà:** Alla data del sopralluogo il debitore ha dichiarato la non esistenza di un Regolamento Condominiale recante l'indicazione dei millesimi di proprietà delle parti comuni da parte dell'u.i.,

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO** - Per l'accesso all'u.i. sono presenti delle barriere architettoniche tali da ostacolare, allo stato attuale, l'accesso ai soggetti diversamente abili

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Alla data del sopralluogo il debitore ha dichiarato la non esistenza di un Regolamento Condominiale recante l'indicazione dei millesimi di proprietà delle parti comuni da parte dell'u.i.,

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** classe "F" - I.P.E.: 151,10 kWh/mq x anno

**Note Indice di prestazione energetica:** Alla data del sopralluogo, il debitore ha dichiarato al CTU ed al Custode che l'immobile risulta essere sprovvisto di APE. Come da incarico conferito dal G.E., pertanto, lo scrivente ha provveduto a redigere lo stesso ed a depositarlo in Regione Lazio sul catasto regionale ai sensi delle normative di settore vigenti.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: B**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Borgorose (RI), via Difensa, 3,5,7,15**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON DICHIARATE.**

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON DICHIARATE.** Alla data del sopralluogo il debitore ha dichiarato la non esistenza di un Regolamento Condominiale recante l'indicazione dei millesimi di proprietà delle parti comuni da parte dell'u.i., nonché la non presenza di spese condominiali insolute

**Millesimi di proprietà:** Alla data del sopralluogo il debitore ha dichiarato la non esistenza di un Regolamento Condominiale recante l'indicazione dei millesimi di proprietà delle parti comuni da parte dell'u.i.,

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Alla data del sopralluogo il debitore ha dichiarato la non esistenza di un Regolamento Condominiale recante l'indicazione dei millesimi di proprietà delle parti comuni da parte dell'u.i.,

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Ai sensi delle normative vigenti, per la tipologia di immobile come quella in esame non vi è l'obbligo di produzione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)



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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 29/10/1983 al 04/09/2001 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio [REDACTED], in data 29/10/1983, ai nn. 35856/8441; registrato a L'Aquila, in data 17/11/1983, ai nn. 4081; trascritto a Rieti, in data 25/11/1983, ai nn. /6736.  
Note: L'oggetto della compravendita ha riguardato la porzione di seminativo a "Peschiera" per are undici, a confine con strada comunale, eredi [REDACTED] e residua proprietà del venditore, salvi altri e riportata in Catasto alla partita 132, foglio 69, part. n. 224 sub. b), ora 365.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 04/09/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio [REDACTED], in data 04/09/2001, ai nn. 12108/5504; registrato a L'Aquila, in data 21/09/2001, ai nn. ; trascritto a Rieti, in data 28/09/2001, ai nn. 7114/5573.  
Note: L'oggetto della compravendita ha riguardato: - porzione di fabbricato distinta all'NCEU del comune di Borgorose con Fg. 69, part. 365, sub. 6, piano S1-1 cat. A/3, classe 4, vani 5,5 R.C. L. 473.000; - porzione di fabbricato distinta all'NCEU del comune di Borgorose con Fg. 69, part. 365, sub. 5, piano T-S1 cat. A/3, classe 5, vani 8 R.C. L. 800.000. La parte venditrice ha precisato nell'atto che le particelle 365 sub. 5 e sub. 6 del foglio 69 derivano dal frazionamento delle particelle 365 sub. 1 e 365 sub. 2 del foglio 69.

### Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 29/10/1983 al 04/09/2001 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio [REDACTED], in data 29/10/1983, ai nn. 35856/8441; registrato a L'Aquila, in data 17/11/1983, ai nn. 4081; trascritto a Rieti, in data 25/11/1983, ai nn. /6736.  
Note: L'oggetto della compravendita ha riguardato la porzione di seminativo a "Peschiera" per are undici, a confine con strada comunale, eredi [REDACTED] e residua proprietà del venditore, salvi altri e riportata in Catasto alla partita 132, foglio 69, part. n. 224 sub. b), ora 365.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 04/09/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio [REDACTED], in data 04/09/2001, ai nn. 12108/5504; registrato a L'Aquila, in data 21/09/2001, ai nn. ; trascritto a Rieti, in data 28/09/2001, ai nn. 7114/5573.  
Note: L'oggetto della compravendita ha riguardato: - porzione di fabbricato distinta all'NCEU del comune di Borgorose con Fg. 69, part. 365, sub. 6, piano S1-1 cat. A/3, classe 4, vani 5,5 R.C. L. 473.000; - porzione di fabbricato distinta all'NCEU del comune di Borgorose con Fg. 69, part. 365, sub. 5, piano T-S1 cat. A/3, classe 5, vani 8 R.C. L. 800.000. La parte venditrice ha precisato nell'atto che le particelle 365 sub. 5 e sub. 6 del foglio 69 derivano dal frazionamento delle particelle 365 sub. 1 e 365 sub. 2 del foglio 69.

### Dati precedenti relativi ai corpi: B

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Borgorose (RI) frazione: Spedino, via Difensa, 3,5,7,15**

Numero pratica: 33/2000 del 12/12/2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 nÂ°47)

Per lavori: Nuova Costruzione a destinazione d'uso residenziale abusivamente realizzata ed ubicata in



Borgorose fraz. Spedino su area distinta in Catasto al Foglio n. 69, part. 365, sub. 1-2 del Comune di Borgorose

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/12/1985 al n. di prot. 10218

Rilascio in data 12/12/2000 al n. di prot. 10218

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Borgorose (RI) frazione: Spedino, via Defensa, 3,5,7,15**

Numero pratica: 2555/1995

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condonio edilizio tratto dalla legge 724/94

Note tipo pratica: Come da attestazione del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Borgorose, prot. 4948 del 02/08/2022, la pratica risulta non essere stata evasa poichè non è stata assolta la richiesta di integrazione inviata dall'Ente al richiedente.

Per lavori: di suddivisione in più unità immobiliari del piano terreno di fabbricato ad uso residenziale

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 31/03/1995 al n. di prot. 2555

NOTE: La pratica ha riguardato la part. 365, sub. 5 del foglio 69. Come da attestazione del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Borgorose, prot. 4948 del 02/08/2022, la pratica risulta non essere stata evasa poichè non è stata assolta la richiesta di integrazione inviata dall'Ente al richiedente.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Borgorose (RI) frazione: Spedino, via Defensa, 3,5,7,15**

Numero pratica: 2554/1995

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condonio edilizio tratto dalla legge 724/94

Note tipo pratica: Come da attestazione del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Borgorose, prot. 4948 del 02/08/2022, la pratica risulta non essere stata evasa poichè non è stata assolta la richiesta di integrazione inviata dall'Ente al richiedente.

Per lavori: di cambio di destinazione d'uso da locali adibiti a garage-rustico-cantina a locali abitazione

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 31/03/1995 al n. di prot. 2554

NOTE: La pratica ha riguardato la part. 365 del foglio 69. Come da attestazione del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Borgorose, prot. 4948 del 02/08/2022, la pratica risulta non essere stata evasa poichè non è stata assolta la richiesta di integrazione inviata dall'Ente al richiedente.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Borgorose (RI) frazione: Spedino, via Defensa, 3,5,7,15**

Numero pratica: 2553/1995

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condonio edilizio tratto dalla legge 724/94

Note tipo pratica: Come da attestazione del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Borgorose, prot. 4948 del 02/08/2022, la pratica risulta non essere stata evasa poichè non è stata assolta la richiesta di integrazione inviata dall'Ente al richiedente.

Per lavori: di suddivisione in più unità immobiliari del piano primo di fabbricato ad uso residenziale

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 31/03/1995 al n. di prot. 2553

NOTE: La pratica ha riguardato la part. 365 sub. 6 del foglio 69. Come da attestazione del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Borgorose, prot. 4948 del 02/08/2022, la pratica risulta non essere stata evasa poichè non è stata assolta la richiesta di integrazione inviata dall'Ente al richiedente.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Borgorose (RI) frazione: Spedino, via Defensa, 3,5,7,15**

Numero pratica: D.I.A. (legge 662/96) prot. 312 del 16/01/2003

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: con la pratica è stata realizzata ed autorizzata anche la recinzione del lotto

Per lavori: di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria e finiture varie sul fabbricato di proprietà sito nel comune di Borgorose alla fraz. Spedino, distinto al NCEU al Fig. 69, part. 365

Oggetto: manutenzione

Presentazione in data 16/01/2003 al n. di prot. 312

**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Borgorose (RI) frazione: Spedino, via Difesa, 3,5,7,15**

Numero pratica: D.I.A. (legge 662/96) prot. 1088 del 12/02/2003

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: con la pratica è stata realizzata ed autorizzata anche la recinzione del lotto

Per lavori: di Costruzione di parcheggi interrati in c.a. e costruzione di una scala esterna in c.a. accessori al fabbricato (condominio) di proprietà della scrivente società e sito nel comune di Borgorose alla frazione Spedino

Oggetto: manutenzione

Presentazione in data 12/02/2003 al n. di prot. 1088

**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Borgorose (RI),**

Numero pratica: D.I.A. (legge 662/96) prot. 1088 del 12/02/2003

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: con la pratica è stata realizzata ed autorizzata anche la recinzione del lotto

Per lavori: di Costruzione di parcheggi interrati in c.a. e costruzione di una scala esterna in c.a. accessori al fabbricato (condominio) di proprietà della scrivente società e sito nel comune di Borgorose alla frazione Spedino

Oggetto: manutenzione

Presentazione in data 12/02/2003 al n. di prot. 1088

**Dati precedenti relativi ai corpi: B****7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto all'ultimo stato assentito, rappresentato dalla C.E. in sanatoria n. 33/2000 del 12/12/2000, a livello edilizio l'appartamento risulta localizzato al livello piano rialzato anziché al piano primo e non risulta il frazionamento rispetto all'altro appartamento al piano (oggi censito come sub. 10). Risultano altresì, a livello planimetrico, anche lievi difformità in alcuni spigoli del perimetro del fabbricato, riguardanti le tamponature, come peraltro già rilevato anche nella sezione delle difformità catastali della presente.

Regolarizzabili mediante: presentazione documentazione mancante e chiusura pratica Condomo aperta e relativa alal Legge n. 724/1994 con ottenimento della C.E. in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: frazionamento con altra unità immobiliare al piano a destinazione di civile abitazione, con esatta rappresentazione planimetrica e dei piani e delle quote del fabbricato spese tecniche di regolarizzazione (pratica edilizia e presentazione documentazione richiesta e mai integrata per ottenimento C.E. in sanatoria e chiusura pratica di condono aperta): €

3.000,00

**Oneri Totali: € 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Come da attestazione del Responsabile



dell'Area Tecnica del Comune di Borgorose prot. 4948 del 02/08/2022, occorre provvedere alla presentazione di tutta la documentazione mancante richiesta in integrazione ai fini della chiusura della pratica di Condonò aperta e relativa alla Legge n. 724/1994 con ottenimento della relativa C.E. in sanatoria; all'atto di tale presentazione, come riferito dall'Ufficio Tecnico, occorrerà eseguire una corretta rappresentazione dei livelli e delle quote del fabbricato, visto che allo stato attuale il piano S1 è divenuto piano terra libero su tutti e 4 i lati, il piano rialzato è attualmente denominato piano primo ed il piano primo a sua volta è divenuto il piano secondo.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto all'ultimo stato assentito, rappresentato dalla D.I.A. prot. 1088 del 12/02/2003, come rilevato nelle difformità catastali, non è presente la diversa distribuzione degli spazi interni con cui è stata realizzata la cantina retrostante, oltre alle pareti divisorie con i garage posti a confine lateralmente

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria con rappresentazione della distribuzione effettiva degli spazi interni

Descrizione delle opere da sanare: esatta rappresentazione grafica degli spazi interni  
C.I.L.A. in sanatoria (spese tecniche+oneri): € 2.000,00

Oneri Totali: € **2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: B****7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 302 del 16/04/2004
Zona omogenea:	E-Agricola
Norme tecniche di attuazione:	Comprende il territorio attualmente destinato all'agricoltura, di cui si intende conservare l'attuale valore ambientale e produttivo. Le zone agricole sono destinate all'esercizio delle attività agricole dirette o connesse con l'agricoltura. Sono altresì ammesse le attività sportive equestri caratteristiche del territorio di Borgorose. Le aree in oggetto sono quelle comprese nel territorio del comune di Borgorose con esclusione delle zone ricomprese nel perimetro della riserva naturale parziale dei Monti della Duchessa, all'interno del quale hanno vigenza le zonizzazioni, indicazioni e prescrizioni contenute nel "Piano di tutela ed utilizzo del territorio del parco" che lo strumento di tutela comunale riconferma e fa proprie. Il piano di assetto del parco potrà subire modifiche o integrazioni che non costituiscono variante al piano regolatore

	generale del comune di Borgorose. Le procedure di approvazione di eventuali varianti al piano di assetto comporteranno lo loro automatica vigenza nello strumento urbanistico comunale. Sono suddivise nelle seguenti sottozone: El Zona ricoperta da boschi E2 Zona soggetta a rimboschimento E3 Zona ad utilizzazione agricola E4 Zona ricoperta da vegetazione ripariale.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica:** Ci si riporta integralmente all'attestazione rilasciata allo scrivente dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Borgorose (prot. n. 4948 del 02/08/2022),

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 302 del 16/04/2004
Zona omogenea:	E-Agricola
Norme tecniche di attuazione:	Comprende il territorio attualmente destinato all'agricoltura, di cui si intende conservare l'attuale valore ambientale e produttivo. Le zone agricole sono destinate all'esercizio delle attività agricole dirette o connesse con l'agricoltura. Sono altresì ammesse le attività sportive equestri caratteristiche del territorio di Borgorose. Le aree in oggetto sono quelle comprese nel territorio del comune di Borgorose con esclusione delle zone ricomprese nel perimetro della riserva naturale parziale dei Monti della Duchessa, all'interno del quale hanno vigenza le zonizzazioni, indicazioni e prescrizioni contenute nel "Piano di tutela ed utilizzo del territorio del parco" che lo strumento di tutela comunale riconferma e fa proprie. Il piano di assetto del parco potrà subire modifiche o integrazioni che non costituiscono variante al piano regolatore generale del comune di Borgorose. Le procedure di approvazione di eventuali varianti al piano di assetto comporteranno lo loro automatica vigenza nello strumento urbanistico comunale. Sono suddivise nelle seguenti sottozone: El Zona ricoperta da boschi E2 Zona soggetta a rimboschimento E3

	Zona ad utilizzazione agricola E4 Zona ricoperta da vegetazione ripariale.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato

Note sulla conformità: Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Ci si riporta integralmente all'attestazione rilasciata allo scrivente dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Borgorse (prot. n. 4948 del 02/08/2022),

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Sita al piano primo dello stabile plurifamiliare di appartenenza, si distribuisce dal ballatoio comune attraverso un soggiorno/angolo cottura che fa anche da ingresso, un disimpegno, un bagno e due camere da letto. Completano la proprietà un piccolo vano tecnico accessibile dal ballatoio comune ed un balcone di esclusiva pertinenza all'abitazione che si sviluppa ad L su due lati del perimetro, accessibile direttamente ed unicamente da una delle due camere da letto. Il tutto per una superficie lorda di 80 mq (appartamento), 1,40 mq (locale tecnico) e 15 mq (balcone).

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **96,40**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1983

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Defensa, 15; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, essendo disabitato da diverso tempo, è caratterizzato da inevitabili ed evidenti elementi incuria; nel complesso, comunque, buona è la qualità degli infissi interni ed esterni, nonché la qualità delle finiture e delle pavimentazioni.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Balconi

materiale: c.a. condizioni: **sufficienti**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: c.a. e laterizio condizioni: **sufficienti**



Strutture verticali

materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tap-parelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Pareti esterne

materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti**

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento** recapito: **fossa biologica** ispezionabilità : **scarsa** condizioni: **sufficienti**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **sufficienti**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **radiatori** condizioni: **sufficienti**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	su richiesta del CTU il debitore ha dichiarato di non avere nella sua disponibilità ai fini della consultazione la certificazione redatta ai sensi della ex Legge 46/1990

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con caldaia a GPL e radiatori in alluminio
Stato impianto	buono
Potenza nominale	24 KW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	su richiesta del CTU il debitore ha dichiarato di non avere nella sua disponibilità ai fini della consultazione la certificazione redatta ai sensi della ex Legge 46/1990

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione piano primo	sup reale lorda	80,00	1,00	80,00
balcone	sup reale lorda	15,00	0,25	3,75
locale tecnico	sup reale lorda	1,40	0,15	0,21
		<b>96,40</b>		<b>83,96</b>



**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2022

Zona: Borgorose periferico

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500,00

Valore di mercato max (€/mq): 700,00

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B**

Sita al piano S1 del complesso immobiliare, a diretto confine con la strada comunale via Difesa, si tratta nello specifico di un box ricompreso in un'unica struttura in c.a. realizzata controterra; il box, indipendente catastalmente ma indiviso rispetto ai confinanti all'interno della medesima, si compone anche di un piccolo locale magazzino posto sul retro a diretto confine con il terrapieno. Il tutto per una superficie lorda totale di 8,65 mq (cantina), 19,20 mq (garage), 5,90 mq (corte di pertinenza accessoria).

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **33,75**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2003

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Difesa, 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70m

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è dotato di porta basculante per l'accesso, di porta divisoria in alluminio con la retrostante cantina/magazzino, di impianto elettrico ed illuminazione, e verte nel complesso in un sufficiente stato di manutenzione generale.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**Copertura tipologia: **a terrazzo** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **porta basculante** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente**  
condizioni: **buone**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **buone**

Pareti esterne

materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** coibentazione:  
**inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone****Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2003
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	su richiesta del CTU il debitore ha dichiarato di non avere nella sua disponibilità ai fini della consultazione la certificazione redatta ai sensi della ex Legge 46/1990

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box	sup reale lorda	19,20	1,00	19,20
cantina	sup reale lorda	8,65	0,35	3,03
corte pertinenziale accessoria esclusiva	sup reale lorda	5,90	0,10	0,59
		<b>33,75</b>		<b>22,82</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2022

Zona: Borgorose periferico

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500,00

Valore di mercato max (€/mq): 700,00

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Il parametro adottato per determinare il più probabile valore di mercato è il metodo comparativo con immobili di caratteristiche simili compravenduti recentemente nella zona, ivi compresi Comuni confinanti e siti nelle immediate vicinanze del bene oggetto della procedura, apportando al tempo stesso le opportune variazioni per adeguare il valore alle caratteristiche specifiche dell'immobile. Il criterio di stima da utilizzare si baserà quindi sull'accertamento del valore unitario da applicare agli immobili interessati, attraverso comparazioni con altri prezzi di mercato acquisiti o comunque noti concernenti altri beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima. Tra le condizioni intrinseche si considera la posizione e l'orientamento, le dimensioni, l'esposizione. Tra le caratteristiche estrinseche si terrà conto dell'accessibilità, oltreché della destinazione urbanistica e de livelli dei servizi presenti nel contesto. Si terrà conto dei principi teorici dell'estimo, ovvero di quei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato dei beni economici e tecnici relativi sia all'oggetto di stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Borgorose;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;  
 Uffici del registro di Rieti;  
 Ufficio tecnico di Borgorose;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borgorose, Rieti, L'Aquila, agenzie immobiliari online, O.M.I. c/o Agenzia delle Entrate di Rieti;



Altre fonti di informazione: Ricontri diretti sul mercato locale, in particolare c/o Agenzie immobiliari limitrofe, che alla data odierna o recentemente si sono occupati di operazioni di intermediazione riguardanti immobili con caratteristiche similari a quello oggetto della procedura. Esame dei valori di mercato O.M.I. più recenti, e reperiti presso agenzie immobiliari online e site nelle immediate vicinanze, per tipologie edilizie simili a quella oggetto della procedura.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 57.092,80.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione piano primo	80,00	€ 680,00	€ 54.400,00
balcone	3,75	€ 680,00	€ 2.550,00
locale tecnico	0,21	€ 680,00	€ 142,80

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 57.092,80
Valore corpo	€ 57.092,80
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 57.092,80
Valore complessivo diritto e quota	€ 57.092,80

#### B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.953,60.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
box	19,20	€ 480,00	€ 9.216,00
cantina	3,03	€ 480,00	€ 1.454,40
corte pertinenziale accessoria esclusiva	0,59	€ 480,00	€ 283,20

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 10.953,60
Valore corpo	€ 10.953,60
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 10.953,60
Valore complessivo diritto e quota	€ 10.953,60

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	83,96	€ 57.092,80	€ 57.092,80
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	22,82	€ 10.953,60	€ 10.953,60

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 10.206,96
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.400,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 51.439,44
---	-------------

Lotto: 002

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.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Spedino, via Difesa, 3,5,7,15****Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] proprietà per 1/1, foglio 69, particella 365, subalterno 12, indirizzo via di Spedino snc, piano T-2, comune Borgorose, categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, superficie 62 mq, rendita € 133,25

Derivante da: Atto di compravendita del 04.09.2001 in notar [REDACTED] di L'aquila rep. n. 12108, trascritto il 28.09.2001 ai nn. 7114/5573 R.G./R.P.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Alla data del sopralluogo il debitore ha dichiarato la non esistenza di un Regolamento Condominiale recante l'indicazione dei millesimi di proprietà delle parti comuni da parte dell'u.i.

Confini: L'u.i. confina a nord ed a sud con affaccio su corte comune, ad est con vano scala comune con sub. 13 (appartenente alla stessa ditta) e con lo stesso sub. 13, ad ovest con affaccio su corte comune e con balcone di pertinenza esclusiva.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare, oltre alla presenza di un soppalco al di sopra del vano soggiorno ed una scala a chiocciola prefabbricata per accedere allo stesso. Il vano finestra sul fronte nord-ovest risulta essere stato chiuso.

Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: pratica DOCFA con esatta rappresentazione grafica ed eventuale ampliamento (relative al soppalco) e presentazione nuova planimetria catastale pratica DOCFA spese tecniche + oneri: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Borgorose (RI) frazione: Spedino, via Difesa, 3,5,7,15****Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**



Intestazione: [REDACTED] proprietà per 1/1, foglio 69, particella 365, subalterno 14, indirizzo via di Spedino snc, piano S1, comune Borgorose, categoria C/6, classe 14, consistenza 23 mq, rendita € 42,76

Derivante da: Atto di compravendita del 04.09.2001 in notar [REDACTED] di L'Aquila rep. n. 12108, trascritto il 28.09.2001 ai nn. 7114/5573 R.G./R.P.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Alla data del sopralluogo il debitore ha dichiarato la non esistenza di un Regolamento Condominiale recante l'indicazione dei millesimi di proprietà delle parti comuni da parte dell'u.i.

Confini: L'u.i. confina a nord e ad ovest con il terrapieno, ad ovest con box censito al sub. 15 intestato alla medesima ditta, a sud con piccola area cortilizia di pertinenza accessoria di separazione con la strada comunale via Difesa

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella planimetria catastale agli atti non risulta essere riportata la divisione in garage e magazzino retrostante a contatto con il terrapieno. Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA con presentazione di planimetria catastale aggiornata. Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni pratica DOCFA (spese tecniche + oneri di presentazione): € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: A livello catastale le difformità sono quelle sopra esplicitate. Da rilevare, altresì, che allo stato attuale i box non sono separati tra di loro dalle pareti laterali (tramezzature) riportate sia sugli elaborati grafici catastali che urbanistici. Per la vendita occorrerà provvedere al frazionamento con la realizzazione dei divisori (la cui spesa è stata computata e riportata nella sezione della regolarità edilizia della presente relazione).

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare insiste in loc. Spedino, frazione del Comune di Borgorose, a circa 7 Km dal capoluogo comunale, in una zona agricola a 4 Km circa dell'imbocco dell'Autostrada A24 Roma-L'Aquila

**Caratteristiche zona:** agricola normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** scuole elementari (scarsa), scuole medie (scarsa), banca (scarsa), poste (scarsa), esercizi commerciali al dettaglio (scarsa)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** L'Aquila.

**Attrazioni paesaggistiche:** Riserva Naturale Monte Velino.

**Attrazioni storiche:** Anfiteatro di Alba Fucens.

**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada A24 4 Km, Superstrada Rieti-Torano E80 4 Km

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Borgorose (RI), via Difesa, 3,5,7,15**

**Libero**

Note: Alla data del sopralluogo il compendio pignorato risulta essere non abitato ma risultante nella disponibilità del debitore, con presenza parziale di alcuni elementi di arredo.

**Identificativo corpo: B**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Borgorose (RI), via Difesa, 3,5,7,15**

Libero

Note: Alla data del sopralluogo il compendio pignorato risulta essere non abitato ma risultante nella disponibilità del debitore.

#### 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:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Rieti in data 24/11/2021 ai nn. 10737/9213; Avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di: Abitazione di tipo economico (A3) in Borgorose foglio 69, part. 365, sub. 11; Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Borgorose foglio 69, particella 365, sub. 15; Abitazione di tipo economico (A3) in Borgorose foglio 69, part. 365, sub. 12; Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Borgorose foglio 69, particella 365, sub. 14; Abitazione di tipo economico (A3) in Borgorose foglio 69, part. 365, sub. 13; Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Borgorose foglio 69, particella 365, sub. 16..

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Rieti in data 24/11/2021 ai nn. 10737/9213; Avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di: Abitazione di tipo economico (A3) in Borgorose foglio 69, part. 365, sub. 11; Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Borgorose foglio 69, particella 365, sub. 15; Abitazione di tipo economico (A3) in Borgorose foglio 69, part. 365, sub. 12; Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Borgorose foglio 69, particella 365, sub. 14; Abitazione di tipo economico (A3) in Borgorose foglio 69, part. 365, sub. 13; Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Borgorose foglio 69, particella 365, sub. 16..

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

###### 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 annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 200000,00; Importo capitale: € 100000,00; A rogito di notaio [REDACTED]

██████████ in data 18/07/2007 ai nn. 51016/11132; Iscritto/trascritto a Rieti in data 25/07/2007 ai nn. 8642/1925 ; Note: Durata dell'ipoteca 25 anni ed avente per oggetto quota dell'intero per la piena proprietà di abitazione di tipo economico (A3) in Borgorose Foglio 69, particella 365, sub. 11, e di stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse (C6) in Borgorose foglio 69, part. 365, sub. 15

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di ██████████ contro ██████████; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 720000,00; Importo capitale: € 360000,00 ; A rogito di notaio ██████████ in data 19/06/2003 ai nn. 14488; Iscritto/trascritto a Rieti in data 23/06/2003 ai nn. 5262/851 ; Note: Durata dell'ipoteca 20 anni ed avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di abitazione di tipo economico (A3) in Borgorose Foglio 69, particella 365, sub. 5, di abitazione di tipo economico (A3) in Borgorose Foglio 69, particella 365, sub. 6, e di terreno sito in Borgorose foglio 69, part. 365

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di ██████████ contro ██████████; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 120000,00; Importo capitale: € 60000,00 ; A rogito di notaio ██████████ in data 18/07/2007 ai nn. 51017/11133; Iscritto/trascritto a Rieti in data 25/07/2007 ai nn. 8643/1926 ; Note: Durata dell'ipoteca 25 anni ed avente per oggetto quota dell'intero per la piena proprietà di abitazione di tipo economico (A3) in Borgorose Foglio 69, particella 365, sub. 12, e di stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse (C6) in Borgorose foglio 69, part. 365, sub. 14

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di ██████████ contro ██████████; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 120000,00; Importo capitale: € 60000,00 ; A rogito di notaio ██████████ in data 18/07/2007 ai nn. 51018/11134; Iscritto/trascritto a Rieti in data 25/07/2007 ai nn. 8644/1927 ; Note: Durata dell'ipoteca 25 anni ed avente per oggetto quota dell'intero per la piena proprietà di abitazione di tipo economico (A3) in Borgorose Foglio 69, particella 365, sub. 13, e di stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse (C6) in Borgorose foglio 69, part. 365, sub. 16

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di ██████████ contro ██████████; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 200000,00; Importo capitale: € 100000,00 ; A rogito di notaio ██████████ in data 18/07/2007 ai nn. 51016/11132; Iscritto/trascritto a Rieti in data 25/07/2007 ai nn. 8642/1925 ; Note: Durata dell'ipoteca 25 anni ed avente per oggetto quota dell'intero per la piena proprietà di abitazione di tipo economico (A3) in Borgorose Foglio 69, particella 365, sub. 11, e di stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse (C6) in Borgorose foglio 69, part. 365, sub. 15

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di ██████████ contro ██████████; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 720000,00; Importo cap-



itale: € 360000,00 ; A rogito di notaio [REDACTED] in data 19/06/2003 ai nn. 14488; Iscritto/trascritto a Rieti in data 23/06/2003 ai nn. 5262/851 ; Note: Durata dell'ipoteca 20 anni ed avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di abitazione di tipo economico (A3) in Borgorose Foglio 69, particella 365, sub. 5, di abitazione di tipo economico (A3) in Borgorose Foglio 69, particella 365, sub. 6, e di terreno sito in Borgorose foglio 69, part. 365

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 120000,00; Importo capitale: € 60000,00 ; A rogito di notaio [REDACTED] in data 18/07/2007 ai nn. 51017/11133; Iscritto/trascritto a Rieti in data 25/07/2007 ai nn. 8643/1926 ; Note: Durata dell'ipoteca 25 anni ed avente per oggetto quota dell'intero per la piena proprietà di abitazione di tipo economico (A3) in Borgorose Foglio 69, particella 365, sub. 12, e di stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Borgorose foglio 69, part. 365, sub. 14

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 120000,00; Importo capitale: € 60000,00 ; A rogito di notaio [REDACTED] in data 18/07/2007 ai nn. 51018/11134; Iscritto/trascritto a Rieti in data 25/07/2007 ai nn. 8644/1927 ; Note: Durata dell'ipoteca 25 anni ed avente per oggetto quota dell'intero per la piena proprietà di abitazione di tipo economico (A3) in Borgorose Foglio 69, particella 365, sub. 13, e di stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Borgorose foglio 69, part. 365, sub. 16

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**4.2.2 Pignoramenti:**

Come riportato nella sezione trascrizioni pregiudizievoli.

**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: non dichiarate**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Borgorose (RI), via Difesa, 3,5,7,15**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** NON DICHIARATE.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** NON DICHIARATE. Alla data del sopralluogo il debitore ha dichiarato la non esistenza di un Regolamento Condominiale recante l'indicazione dei millesimi di proprietà delle parti comuni da parte dell'u.i., nonché la non presenza di spese condominiali insolute

**Millesimi di proprietà:** Alla data del sopralluogo il debitore ha dichiarato la non esistenza di un Regolamento Condominiale recante l'indicazione dei millesimi di proprietà delle parti comuni da parte dell'u.i.,

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Per l'accesso all'u.i. sono presenti delle barriere architettoniche tali da ostacolare, allo stato attuale, l'accesso ai soggetti diversamente abili

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Alla data del sopralluogo il debitore ha dichiarato la non esistenza di un Regolamento Condominiale recante l'indicazione dei millesimi di proprietà delle parti comuni da parte dell'u.i.,

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** classe "G" - I.P.E.: 368,65 kWh/mq x anno

**Note Indice di prestazione energetica:** Alla data del sopralluogo, il debitore ha dichiarato al CTU ed al Custode che l'immobile risulta essere sprovvisto di APE. Come da incarico conferito dal G.E., pertanto, lo scrivente ha provveduto a redigere lo stesso ed a depositarlo in Regione Lazio sul catasto regionale ai sensi delle normative di settore vigenti.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** B

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Borgorose (RI), via Difesa, 3,5,7,15**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** NON DICHIARATE.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** NON DICHIARATE. Alla data del sopralluogo il debitore ha dichiarato la non esistenza di un Regolamento Condominiale recante l'indicazione dei millesimi di proprietà delle parti comuni da parte dell'u.i., nonché la non presenza di spese condominiali insolute

**Millesimi di proprietà:** Alla data del sopralluogo il debitore ha dichiarato la non esistenza di un Regolamento Condominiale recante l'indicazione dei millesimi di proprietà delle parti comuni da parte dell'u.i.,

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Alla data del sopralluogo il debitore ha dichiarato la non esistenza di un Regolamento Condominiale recante l'indicazione dei millesimi di proprietà delle parti comuni da parte dell'u.i.,

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Ai sensi delle normative vigenti, per la tipologia di immobile come quella in esame non vi è l'obbligo di produzione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 29/10/1983 al 04/09/2001 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio [REDACTED], in data 29/10/1983, ai nn. 35856/8441; registra-

to a L'Aquila, in data 17/11/1983, ai nn. 4081; trascritto a Rieti, in data 25/11/1983, ai nn. /6736.

Note: L'oggetto della compravendita ha riguardato la porzione di seminativo a "Peschiera" per are undici, a confine con strada comunale, eredi [REDACTED] e residua proprietà del venditore, salvi altri e riportata in Catasto alla partita 132, foglio 69, part. n. 224 sub. b), ora 365.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 04/09/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio [REDACTED] in data 04/09/2001, ai nn. 12108/5504; registrato a L'Aquila, in data 21/09/2001, ai nn. ; trascritto a Rieti, in data 28/09/2001, ai nn. 7114/5573.

Note: L'oggetto della compravendita ha riguardato: - porzione di fabbricato distinta all'NCEU del comune di Borgorose con Fg. 69, part. 365, sub. 6, piano S1-1 cat. A/3, classe 4, vani 5,5 R.C. L. 473.000; - porzione di fabbricato distinta all'NCEU del comune di Borgorose con Fg. 69, part. 365, sub. 5, piano T-S1 cat. A/3, classe 5, vani 8 R.C. L. 800.000. La parte venditrice ha precisato nell'atto che le particelle 365 sub. 5 e sub. 6 del foglio 69 derivano dal frazionamento delle particelle 365 sub. 1 e 365 sub. 2 del foglio 69.

#### Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 29/10/1983 al 04/09/2001 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio [REDACTED] in data 29/10/1983, ai nn. 35856/8441; registrato a L'Aquila, in data 17/11/1983, ai nn. 4081; trascritto a Rieti, in data 25/11/1983, ai nn. /6736.

Note: L'oggetto della compravendita ha riguardato la porzione di seminativo a "Peschiera" per are undici, a confine con strada comunale, eredi [REDACTED] e residua proprietà del venditore, salvi altri e riportata in Catasto alla partita 132, foglio 69, part. n. 224 sub. b), ora 365.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 04/09/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio [REDACTED] in data 04/09/2001, ai nn. 12108/5504; registrato a L'Aquila, in data 21/09/2001, ai nn. ; trascritto a Rieti, in data 28/09/2001, ai nn. 7114/5573.

Note: L'oggetto della compravendita ha riguardato: - porzione di fabbricato distinta all'NCEU del comune di Borgorose con Fg. 69, part. 365, sub. 6, piano S1-1 cat. A/3, classe 4, vani 5,5 R.C. L. 473.000; - porzione di fabbricato distinta all'NCEU del comune di Borgorose con Fg. 69, part. 365, sub. 5, piano T-S1 cat. A/3, classe 5, vani 8 R.C. L. 800.000. La parte venditrice ha precisato nell'atto che le particelle 365 sub. 5 e sub. 6 del foglio 69 derivano dal frazionamento delle particelle 365 sub. 1 e 365 sub. 2 del foglio 69.

#### Dati precedenti relativi ai corpi: B

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Borgorose (RI) frazione: Spedino, via Difesa, 3,5,7,15**

Numero pratica: 33/2000 del 12/12/2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)

Per lavori: Nuova Costruzione a destinazione d'uso residenziale abusivamente realizzata ed ubicata in Borgorose fraz. Spedino su area distinta in Catasto al Foglio n. 69, part. 365, sub. 1-2 del Comune di Borgorose

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/12/1985 al n. di prot. 10218

Rilascio in data 12/12/2000 al n. di prot. 10218



**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Borgorose (RI) frazione: Spedino, via Difesa, 3,5,7,15**

Numero pratica: 2555/1995

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condonò edilizio tratto dalla legge 724/94

Note tipo pratica: Come da attestazione del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Borgorose, prot. 4948 del 02/08/2022, la pratica risulta non essere stata evasa poichè non è stata assolta la richiesta di integrazione inviata dall'Ente al richiedente.

Per lavori: di suddivisione in più unità immobiliari del piano terreno di fabbricato ad uso residenziale

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 31/03/1995 al n. di prot. 2555

NOTE: La pratica ha riguardato la part. 365, sub. 5 del foglio 69. Come da attestazione del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Borgorose, prot. 4948 del 02/08/2022, la pratica risulta non essere stata evasa poichè non è stata assolta la richiesta di integrazione inviata dall'Ente al richiedente.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Borgorose (RI) frazione: Spedino, via Difesa, 3,5,7,15**

Numero pratica: 2554/1995

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condonò edilizio tratto dalla legge 724/94

Note tipo pratica: Come da attestazione del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Borgorose, prot. 4948 del 02/08/2022, la pratica risulta non essere stata evasa poichè non è stata assolta la richiesta di integrazione inviata dall'Ente al richiedente.

Per lavori: di cambio di destinazione d'uso da locali adibiti a garage-rustico-cantina a locali abitazione

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 31/03/1995 al n. di prot. 2554

NOTE: La pratica ha riguardato la part. 365 del foglio 69. Come da attestazione del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Borgorose, prot. 4948 del 02/08/2022, la pratica risulta non essere stata evasa poichè non è stata assolta la richiesta di integrazione inviata dall'Ente al richiedente.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Borgorose (RI) frazione: Spedino, via Difesa, 3,5,7,15**

Numero pratica: 2553/1995

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condonò edilizio tratto dalla legge 724/94

Note tipo pratica: Come da attestazione del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Borgorose, prot. 4948 del 02/08/2022, la pratica risulta non essere stata evasa poichè non è stata assolta la richiesta di integrazione inviata dall'Ente al richiedente.

Per lavori: di suddivisione in più unità immobiliari del piano primo di fabbricato ad uso residenziale

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 31/03/1995 al n. di prot. 2553

NOTE: La pratica ha riguardato la part. 365 sub. 6 del foglio 69. Come da attestazione del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Borgorose, prot. 4948 del 02/08/2022, la pratica risulta non essere stata evasa poichè non è stata assolta la richiesta di integrazione inviata dall'Ente al richiedente.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Borgorose (RI) frazione: Spedino, via Difesa, 3,5,7,15**

Numero pratica: D.I.A. (legge 662/96) prot. 312 del 16/01/2003

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: con la pratica è stata realizzata ed autorizzata anche la recinzione del lotto

Per lavori: di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria e finiture varie sul fabbricato di proprietà sito nel comune di Borgorose alla fraz. Spedino, distinto al NCEU al Fg. 69, part. 365

Oggetto: manutenzione

Presentazione in data 16/01/2003 al n. di prot. 312

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Borgorose (RI) frazione: Spedino, via Difesa, 3,5,7,15**

Numero pratica: D.I.A. (legge 662/96) prot. 1088 del 12/02/2003

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: con la pratica è stata realizzata ed autorizzata anche la recinzione del lotto

Per lavori: di Costruzione di parcheggi interrati in c.a. e costruzione di una scala esterna in c.a. accessori al fabbricato (condominio) di proprietà della scrivente società e sito nel comune di Borgorose alla frazione Spedino

Oggetto: manutenzione

Presentazione in data 12/02/2003 al n. di prot. 1088

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Borgorose (RI),**

Numero pratica: D.I.A. (legge 662/96) prot. 1088 del 12/02/2003

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: con la pratica è stata realizzata ed autorizzata anche la recinzione del lotto

Per lavori: di Costruzione di parcheggi interrati in c.a. e costruzione di una scala esterna in c.a. accessori al fabbricato (condominio) di proprietà della scrivente società e sito nel comune di Borgorose alla frazione Spedino

Oggetto: manutenzione

Presentazione in data 12/02/2003 al n. di prot. 1088

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto all'ultimo stato assentito, rappresentato dalla C.E. in sanatoria n. 33/2000 del 12/12/2000, a livello edilizio l'appartamento risulta localizzato al livello piano primo anziché al piano secondo e non risulta il frazionamento rispetto all'altro appartamento al piano (oggi censito come sub. 13). Risultano altresì, a livello planimetrico, una diversa distribuzione degli spazi interni, la chiusura del vano finestra sul fronte nord-ovest e la presenza di un soppalco con una scala a chiocciola prefabbricata

Regolarizzabili mediante: presentazione documentazione mancante per la chiusura del condono e demolizione e messa in pristino stato dei luoghi per il soppalco e per la scala a chiocciola

Descrizione delle opere da sanare: frazionamento con altra unità immobiliare al piano a destinazione di civile abitazione, con esatta rappresentazione planimetrica e dei piani e delle quote del fabbricato, demolizione e messa in pristino con eliminazione del soppalco e della scala a chiocciola, chiusura del vano finestra sul fronte nord-ovest

spese tecniche di regolarizzazione (pratica edilizia e presentazione documentazione richiesta e mai integrata per ottenimento C.E. in sanatoria e chiusura pratica di condono aperta): €

3.000,00

demolizione e messa in pristino: € 3.000,00

Oneri Totali: € 6.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Come da attestazione del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Borgorose prot. 4948 del 02/08/2022, occorre provvedere alla presentazione di tutta la documentazione mancante richiesta in integrazione ai fini della chiusura della

pratica di Condono aperta e relativa alla Legge n. 724/1994 con ottenimento della relativa C.E. in sanatoria; all'atto di tale presentazione, come riferito dall'Ufficio Tecnico, occorrerà eseguire una corretta rappresentazione dei livelli e delle quote del fabbricato, visto che allo stato attuale il piano S1 è divenuto piano terra libero su tutti e 4 i lati, il piano rialzato è attualmente denominato piano primo ed il piano primo a sua volta è divenuto il piano secondo.

#### Dati precedenti relativi ai corpi: A

##### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto all'ultimo stato assentito, rappresentato dalla D.I.A. prot. 1088 del 12/02/2003, come rilevato nelle difformità catastali, non è presente la diversa distribuzione degli spazi interni con cui è stata realizzata la cantina retrostante, oltre alle pareti divisorie con i garage posti a confine lateralmente  
 Regularizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria con presentazione distribuzione effettiva degli spazi interni  
 Descrizione delle opere da sanare: esatta rappresentazione grafica degli spazi interni  
 C.I.L.A. in sanatoria (spese tecniche+oneri): € 2.000,00  
 Oneri Totali: € 2.000,00  
 Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### Dati precedenti relativi ai corpi: B

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 302 del 16/04/2004
Zona omogenea:	E-Agricola
Norme tecniche di attuazione:	Comprende il territorio attualmente destinato all'agricoltura, di cui si intende conservare l'attuale valore ambientale e produttivo. Le zone agricole sono destinate all'esercizio delle attività agricole dirette o connesse con l'agricoltura. Sono altresì ammesse le attività sportive equestri caratteristiche del territorio di Borgorose. Le aree in oggetto sono quelle comprese nel territorio del comune di Borgorose con esclusione delle zone ricomprese nel perimetro della riserva naturale parziale dei Monti della Duchessa, all'interno del quale hanno vigenza le zonizzazioni, indicazioni e prescrizioni contenute nel "Piano di tutela ed utilizzo del territorio del parco" che lo strumento di tutela comunale riconferma e fa proprie. Il piano di assetto del parco potrà subire modifiche o integrazioni che non costituiscono variante al piano regolatore generale del comune di Borgorose. Le procedure di approvazione di eventuali varianti al piano di assetto comporteranno la loro automatica vigenza nello strumento urbanistico comunale. Sono sud-



	divise nelle seguenti sottozone: El Zona ricoperta da boschi E2 Zona soggetta a rimboschimento E3 Zona ad utilizzazione agricola E4 Zona ricoperta da vegetazione ripariale.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica:** Ci si riporta integralmente all'attestazione rilasciata allo scrivente dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Borgorose (prot. n. 4948 del 02/08/2022),

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 302 del 16/04/2004
Zona omogenea:	E-Agricola
Norme tecniche di attuazione:	Comprende il territorio attualmente destinato all'agricoltura, di cui si intende conservare l'attuale valore ambientale e produttivo. Le zone agricole sono destinate all'esercizio delle attività agricole dirette o connesse con l'agricoltura. Sono altresì ammesse le attività sportive equestri caratteristiche del territorio di Borgorose. Le aree in oggetto sono quelle comprese nel territorio del comune di Borgorose con esclusione delle zone ricomprese nel perimetro della riserva naturale parziale dei Monti della Duchessa, all'interno del quale hanno vigenza le zonizzazioni, indicazioni e prescrizioni contenute nel "Piano di tutela ed utilizzo del territorio del parco" che lo strumento di tutela comunale riconferma e fa proprie. Il piano di assetto del parco potrà subire modifiche o integrazioni che non costituiscono variante al piano regolatore generale del comune di Borgorose. Le procedure di approvazione di eventuali varianti al piano di assetto comporteranno lo loro automatica vigenza nello strumento urbanistico comunale. Sono suddivise nelle seguenti sottozone: El Zona ricoperta da boschi E2 Zona soggetta a rimboschimento E3 Zona ad utilizzazione agricola E4 Zona ricoperta da vegetazione ripariale.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità:	SI

ità?	
Se sì, di che tipo?	Non specificato

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica:** Ci si riporta integralmente all'attestazione rilasciata allo scrivente dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Borgorose (prot. n. 4948 del 02/08/2022),

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Sita al piano secondo dello stabile plurifamiliare di appartenenza, si distribuisce dal vano scala comune con il sub. 13 (appartenente alla stessa ditta) attraverso un soggiorno/angolo cottura che fa anche da ingresso, un disimpegno, un bagno ed una camera da letto. Completano la proprietà una cantina al piano terra ed un balcone di esclusiva pertinenza all'abitazione sul lato sud-ovest, accessibile direttamente ed unicamente dal soggiorno/angolo cottura. Il tutto per una superficie lorda di 60 mq (appartamento), 10 mq (cantina) e 7,50 mq (balcone).

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **77,00**

E' posto al piano: T-2

L'edificio è stato costruito nel: 1983

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Difensa, 15; ha un'altezza utile interna di circa m. H media 3,50m (abitazione), 2,40m (cantina)

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, essendo disabitato da diverso tempo, è caratterizzato da inevitabili ed evidenti elementi incuria; nel complesso, comunque, buona è la qualità degli infissi interni ed esterni, nonché la qualità delle finiture e delle pavimentazioni.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **c.a. e laterizio** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tap-**

parelle materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **buone**

Infissi interni  
Pareti esterne

Pavim. Interna

**Impianti:**  
Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti**

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento** recapito: **fossa biologica** ispezionabilità : **scarsa** condizioni: **sufficienti**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **sufficienti**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **radiatori** condizioni: **sufficienti**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	su richiesta del CTU il debitore ha dichiarato di non avere nella sua disponibilità ai fini della consult-



	azione la certificazione redatta ai sensi della ex Legge 46/1990
--	--

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con caldaia a GPL e radiatori in alluminio
Stato impianto	buono
Potenza nominale	24 KW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	su richiesta del CTU il debitore ha dichiarato di non avere nella sua disponibilità ai fini della consultazione la certificazione redatta ai sensi della ex Legge 46/1990

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione piano primo	sup. reale lorda	60,00	1,00	60,00
balcone	sup. reale lorda	7,00	0,25	1,75
cantina	sup. reale lorda	10,00	0,20	2,00
		<b>77,00</b>		<b>63,75</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2022

Zona: Borgorose periferico

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500,00

Valore di mercato max (€/mq): 700,00

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B**

Sita al piano S1 del complesso immobiliare, a diretto confine con la strada comunale via Difesa, si tratta nello specifico di un box ricompreso in un'unica struttura in c.a. realizzata controterra; il box, indipendente catastalmente ma indiviso rispetto ai confinanti all'interno della medesima, si compone anche di un piccolo locale magazzino posto sul retro a diretto confine con il terrapieno. Il tutto per una superficie lorda totale di 8,65 mq (cantina), 19,20 mq (garage), 5,90 mq (corte di pertinenza accessoria).

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **33,75**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2003

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Difesa, 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70m

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è dotato di porta basculante per l'accesso, di porta divisoria in alluminio con la retrostante cantina/magazzino, di impianto elettrico ed illuminazione, e verte nel complesso in un sufficiente stato di manutenzione generale.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**Copertura **tipologia: a terrazzo materiale: c.a. condizioni: sufficienti**Strutture verticali **materiale: c.a. condizioni: sufficienti****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni **tipologia: porta basculante materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: buone**Infissi interni **tipologia: a battente materiale: alluminio condizioni: buone**

Pareti esterne

materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** coibentazione:  
**inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone****Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2003
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	su richiesta del CTU il debitore ha dichiarato di non avere nella sua disponibilità ai fini della consultazione la certificazione redatta ai sensi della ex Legge 46/1990

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box	sup reale lorda	19,20	1,00	19,20



cantina	sup reale lorda	8,65	0,35	3,03
corte pertinenziale accessoria esclusiva	sup reale lorda	5,90	0,10	0,59
		<b>33,75</b>		<b>22,82</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2022

Zona: Borgorose periferico

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500,00

Valore di mercato max (€/mq): 700,00

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Il parametro adottato per determinare il più probabile valore di mercato è il metodo comparativo con immobili di caratteristiche similari compravenduti recentemente nella zona, ivi compresi Comuni confinanti e siti nelle immediate vicinanze del bene oggetto della procedura, apportando al tempo stesso le opportune variazioni per adeguare il valore alle caratteristiche specifiche dell'immobile. Il criterio di stima da utilizzare si baserà quindi sull'accertamento del valore unitario da applicare agli immobili interessati, attraverso comparazioni con altri prezzi di mercato acquisiti o comunque noti concernenti altri beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima. Tra le condizioni intrinseche si considera la posizione e l'orientamento, le dimensioni, l'esposizione. Tra le caratteristiche estrinseche si terrà conto dell'accessibilità, oltreché della destinazione urbanistica e de livelli dei servizi presenti nel contesto. Si terrà conto dei principi teorici dell'estimo, ovvero di quei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato dei beni economici e tecnici relativi sia all'oggetto di stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Borgorose;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Borgorose;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borgorose, Rieti, L'Aquila, agenzie immobiliari online, O.M.I. c/o Agenzia delle Entrate di Rieti;

Altre fonti di informazione: Riscontri diretti sul mercato locale, in particolare c/o Agenzie immobiliari limitrofe, che alla data odierna o recentemente si sono occupati di operazioni di intermediazione riguardanti immobili con caratteristiche similari a quello oggetto della procedura. Esame dei valori di mercato O.M.I. più recenti, e reperiti presso agenzie immobiliari online e site

nelle immediate vicinanze, per tipologie edilizie simili a quella oggetto della procedura.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 43.350,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione piano primo	60,00	€ 680,00	€ 40.800,00
balcone	1,75	€ 680,00	€ 1.190,00
cantina	2,00	€ 680,00	€ 1.360,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 43.350,00
Valore corpo			€ 43.350,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 43.350,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 43.350,00

#### B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.953,60.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
box	19,20	€ 480,00	€ 9.216,00
cantina	3,03	€ 480,00	€ 1.454,40
corte pertinenziale accessoria esclusiva	0,59	€ 480,00	€ 283,20
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.953,60
Valore corpo			€ 10.953,60
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.953,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.953,60

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	63,75	€ 43.350,00	€ 43.350,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	22,82	€ 10.953,60	€ 10.953,60

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 8.145,54

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 9.400,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 36.758,06





Derivante da: Atto di compravendita del 04.09.2001 in notar [REDACTED] di L'Aquila rep. n. 12108, trascritto il 28.09.2001 ai nn. 7114/5573 R.G./R.P.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Alla data del sopralluogo il debitore ha dichiarato la non esistenza di un Regolamento Condominiale recante l'indicazione dei millesimi di proprietà delle parti comuni da parte dell'u.i.

Confini: L'u.i. confina a nord con il terrapieno, ad ovest con box censito al sub. 15 intestato alla medesima ditta, ad est con il box censito al sub. 17 (appartenente ad altra ditta), e a sud con piccola area cortilizia di pertinenza accessoria di separazione con la strada comunale via Difesa

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella planimetria catastale agli atti non risulta essere riportata la divisione in garage e magazzino retrostante a contatto con il terrapieno. Regularizzabili mediante: pratica DOCFA con presentazione di planimetria catastale aggiornata Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni pratica DOCFA (spese tecniche + oneri di presentazione): € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: A livello catastale le difformità sono quelle sopra esplicitate. Da rilevare, altresì, che allo stato attuale i box non sono separati tra di loro dalle pareti laterali (tramezzature) riportate sia sugli elaborati grafici catastali che urbanistici. Per la vendita occorrerà provvedere al frazionamento con la realizzazione dei divisori (la cui spesa è stata computata e riportata nella sezione della regolarità edilizia della presente relazione).

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare insiste in loc. Spedino, frazione del Comune di Borgorose, a circa 7 Km dal capoluogo comunale, in una zona agricola a 4 Km circa dell'imbocco dell'Autostrada A24 Roma-L'Aquila

**Caratteristiche zona:** agricola normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** scuole elementari (scarsa), scuole medie (scarsa), banca (scarsa), poste (scarsa), esercizi commerciali al dettaglio (scarsa)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** L'Aquila.

**Attrazioni paesaggistiche:** Riserva Naturale Monte Velino.

**Attrazioni storiche:** Anfiteatro di Alba Fucens.

**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada A24 4 Km, Superstrada Rieti-Torano E80 4 Km

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Borgorose (RI), via Difesa, 3,5,7,15**

**Libero**

Note: Alla data del sopralluogo il compendio pignorato risulta essere non abitato ma risultante nella disponibilità del debitore, con presenza parziale di alcuni elementi di arredo.

**Identificativo corpo: B**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Borgorose (RI), via Difesa, 3,5,7,15**

**Libero**

Note: Alla data del sopralluogo il compendio pignorato risulta essere non abitato ma risultante nella disponibilità del debitore.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### 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:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Rieti in data 24/11/2021 ai nn. 10737/9213; Avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di: Abitazione di tipo economico (A3) in Borgorose foglio 69, part. 365, sub. 11; Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Borgorose foglio 69, particella 365, sub. 15; Abitazione di tipo economico (A3) in Borgorose foglio 69, part. 365, sub. 12; Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Borgorose foglio 69, particella 365, sub. 14; Abitazione di tipo economico (A3) in Borgorose foglio 69, part. 365, sub. 13; Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Borgorose foglio 69, particella 365, sub. 16..

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Rieti in data 24/11/2021 ai nn. 10737/9213; Avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di: Abitazione di tipo economico (A3) in Borgorose foglio 69, part. 365, sub. 11; Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Borgorose foglio 69, particella 365, sub. 15; Abitazione di tipo economico (A3) in Borgorose foglio 69, part. 365, sub. 12; Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Borgorose foglio 69, particella 365, sub. 14; Abitazione di tipo economico (A3) in Borgorose foglio 69, part. 365, sub. 13; Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Borgorose foglio 69, particella 365, sub. 16..

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

###### 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 annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 200000,00; Importo capitale: € 100000,00; A rogito di notaio [REDACTED] in data 18/07/2007 ai nn. 51016/11132; Iscritto/trascritto a Rieti in data 25/07/2007 ai nn. 8642/1925; Note: Durata dell'ipoteca 25 anni ed avente per og-

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

getto quota dell'intero per la piena proprietà di abitazione di tipo economico (A3) in Borgorose Foglio 69, particella 365, sub. 11, e di stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Borgorose foglio 69, part. 365, sub. 15

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 720000,00; Importo capitale: € 360000,00 ; A rogito di notaio [REDACTED] in data 19/06/2003 ai nn. 14488; Iscritto/trascritto a Rieti in data 23/06/2003 ai nn. 5262/851 ; Note: Durata dell'ipoteca 20 anni ed avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di abitazione di tipo economico (A3) in Borgorose Foglio 69, particella 365, sub. 5, di abitazione di tipo economico (A3) in Borgorose Foglio 69, particella 365, sub. 6, e di terreno sito in Borgorose foglio 69, part. 365

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 120000,00; Importo capitale: € 60000,00 ; A rogito di notaio [REDACTED] in data 18/07/2007 ai nn. 51017/11133; Iscritto/trascritto a Rieti in data 25/07/2007 ai nn. 8643/1926 ; Note: Durata dell'ipoteca 25 anni ed avente per oggetto quota dell'intero per la piena proprietà di abitazione di tipo economico (A3) in Borgorose Foglio 69, particella 365, sub. 12, e di stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Borgorose foglio 69, part. 365, sub. 14

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 120000,00; Importo capitale: € 60000,00 ; A rogito di notaio [REDACTED] in data 18/07/2007 ai nn. 51018/11134; Iscritto/trascritto a Rieti in data 25/07/2007 ai nn. 8644/1927 ; Note: Durata dell'ipoteca 25 anni ed avente per oggetto quota dell'intero per la piena proprietà di abitazione di tipo economico (A3) in Borgorose Foglio 69, particella 365, sub. 13, e di stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Borgorose foglio 69, part. 365, sub. 16

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 200000,00; Importo capitale: € 100000,00 ; A rogito di notaio [REDACTED] in data 18/07/2007 ai nn. 51016/11132; Iscritto/trascritto a Rieti in data 25/07/2007 ai nn. 8642/1925 ; Note: Durata dell'ipoteca 25 anni ed avente per oggetto quota dell'intero per la piena proprietà di abitazione di tipo economico (A3) in Borgorose Foglio 69, particella 365, sub. 11, e di stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Borgorose foglio 69, part. 365, sub. 15

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 720000,00; Importo capitale: € 360000,00 ; A rogito di notaio [REDACTED] in data 19/06/2003 ai nn. 14488; Iscritto/trascritto a Rieti in data 23/06/2003 ai nn. 5262/851 ; Note: Durata



dell'ipoteca 20 anni ed avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di abitazione di tipo economico (A3) in Borgorose Foglio 69, particella 365, sub. 5, di abitazione di tipo economico (A3) in Borgorose Foglio 69, particella 365, sub. 6, e di terreno sito in Borgorose foglio 69, part. 365

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 120000,00; Importo capitale: € 60000,00 ; A rogito di notaio [REDACTED] in data 18/07/2007 ai nn. 51017/11133; Iscritto/trascritto a Rieti in data 25/07/2007 ai nn. 8643/1926 ; Note: Durata dell'ipoteca 25 anni ed avente per oggetto quota dell'intero per la piena proprietà di abitazione di tipo economico (A3) in Borgorose Foglio 69, particella 365, sub. 12, e di stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Borgorose foglio 69, part. 365, sub. 14

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 120000,00; Importo capitale: € 60000,00 ; A rogito di notaio Magnante Trecco Federico in data 18/07/2007 ai nn. 51018/11134; Iscritto/trascritto a Rieti in data 25/07/2007 ai nn. 8644/1927 ; Note: Durata dell'ipoteca 25 anni ed avente per oggetto quota dell'intero per la piena proprietà di abitazione di tipo economico (A3) in Borgorose Foglio 69, particella 365, sub. 13, e di stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Borgorose foglio 69, part. 365, sub. 16

**Dati precedenti relativi ai corpi: B****4.2.2 Pignoramenti:**

Come già riportato nella sezione Trascrizioni pregiudizievoli.

**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: non dichiarate**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Borgorose (RI), via Difesa, 3,5,7,15**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON DICHIARATE.**

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momen-**

**to della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** NON DICHIARATE. Alla data del sopralluogo il debitore ha dichiarato la non esistenza di un Regolamento Condominiale recante l'indicazione dei millesimi di proprietà delle parti comuni da parte dell'u.i., nonché la non presenza di spese condominiali insolute

**Millesimi di proprietà:** Alla data del sopralluogo il debitore ha dichiarato la non esistenza di un Regolamento Condominiale recante l'indicazione dei millesimi di proprietà delle parti comuni da parte dell'u.i.,

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Per l'accesso all'u.i. sono presenti delle barriere architettoniche tali da ostacolare, allo stato attuale, l'accesso ai soggetti diversamente abili

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Alla data del sopralluogo il debitore ha dichiarato la non esistenza di un Regolamento Condominiale recante l'indicazione dei millesimi di proprietà delle parti comuni da parte dell'u.i.,

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** classe "G" - I.P.E.: 362,90 KWh/mq x anno

**Note Indice di prestazione energetica:** Alla data del sopralluogo, il debitore ha dichiarato al CTU ed al Custode che l'immobile risulta essere sprovvisto di APE. Come da incarico conferito dal G.E., pertanto, lo scrivente ha provveduto a redigere lo stesso ed a depositarlo in Regione Lazio sul catasto regionale ai sensi delle normative di settore vigenti.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: B**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Borgorose (RI), via Difesa, 3,5,7,15**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** NON DICHIARATE.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** NON DICHIARATE. Alla data del sopralluogo il debitore ha dichiarato la non esistenza di un Regolamento Condominiale recante l'indicazione dei millesimi di proprietà delle parti comuni da parte dell'u.i., nonché la non presenza di spese condominiali insolute

**Millesimi di proprietà:** Alla data del sopralluogo il debitore ha dichiarato la non esistenza di un Regolamento Condominiale recante l'indicazione dei millesimi di proprietà delle parti comuni da parte dell'u.i.,

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Alla data del sopralluogo il debitore ha dichiarato la non esistenza di un Regolamento Condominiale recante l'indicazione dei millesimi di proprietà delle parti comuni da parte dell'u.i.,

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Ai sensi delle normative vigenti, per la tipologia di immobile come quella in esame non vi è l'obbligo di produzione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 29/10/1983 al 04/09/2001 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio [REDACTED], in data 29/10/1983, ai nn. 35856/8441; registrato a L'Aquila, in data 17/11/1983, ai nn. 4081; trascritto a Rieti, in data 25/11/1983, ai nn. /6736.

Note: L'oggetto della compravendita ha riguardato la porzione di seminativo a "Peschiera" per are

undici, a confine con strada comunale, eredi Cremonini Giovanni e residua proprietà del venditore, salvi altri e riportata in Catasto alla partita 132, foglio 69, part. n. 224 sub. b), ora 365.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] al 04/09/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio [REDACTED] in data 04/09/2001, ai nn. 12108/5504; registrato a L'Aquila, in data 21/09/2001, ai nn. ; trascritto a Rieti, in data 28/09/2001, ai nn. 7114/5573.

Note: L'oggetto della compravendita ha riguardato: - porzione di fabbricato distinta all'NCEU del comune di Borgorose con Fg. 69, part. 365, sub. 6, piano S1-1 cat. A/3, classe 4, vani 5,5 R.C. L. 473.000; - porzione di fabbricato distinta all'NCEU del comune di Borgorose con Fg. 69, part. 365, sub. 5, piano T-S1 cat. A/3, classe 5, vani 8 R.C. L. 800.000. La parte venditrice ha precisato nell'atto che le particelle 365 sub. 5 e sub. 6 del foglio 69 derivano dal frazionamento delle particelle 365 sub. 1 e 365 sub. 2 del foglio 69.

#### Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 29/10/1983 al 04/09/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio [REDACTED], in data 29/10/1983, ai nn. 35856/8441; registrato a L'Aquila, in data 17/11/1983, ai nn. 4081; trascritto a Rieti, in data 25/11/1983, ai nn. /6736.

Note: L'oggetto della compravendita ha riguardato la porzione di seminativo a "Peschiera" per are undici, a confine con strada comunale, eredi [REDACTED] e residua proprietà del venditore, salvi altri e riportata in Catasto alla partita 132, foglio 69, part. n. 224 sub. b), ora 365.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 04/09/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio [REDACTED] in data 04/09/2001, ai nn. 12108/5504; registrato a L'Aquila, in data 21/09/2001, ai nn. ; trascritto a Rieti, in data 28/09/2001, ai nn. 7114/5573.

Note: L'oggetto della compravendita ha riguardato: - porzione di fabbricato distinta all'NCEU del comune di Borgorose con Fg. 69, part. 365, sub. 6, piano S1-1 cat. A/3, classe 4, vani 5,5 R.C. L. 473.000; - porzione di fabbricato distinta all'NCEU del comune di Borgorose con Fg. 69, part. 365, sub. 5, piano T-S1 cat. A/3, classe 5, vani 8 R.C. L. 800.000. La parte venditrice ha precisato nell'atto che le particelle 365 sub. 5 e sub. 6 del foglio 69 derivano dal frazionamento delle particelle 365 sub. 1 e 365 sub. 2 del foglio 69.

#### Dati precedenti relativi ai corpi: B

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Borgorose (RI) frazione: Spedino, via Difesa, 3,5,7,15**

Numero pratica: 33/2000 del 12/12/2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Nuova Costruzione a destinazione d'uso residenziale abusivamente realizzata ed ubicata in Borgorose fraz. Spedino su area distinta in Catasto al Foglio n. 69, part. 365, sub. 1-2 del Comune di Borgorose

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/12/1985 al n. di prot. 10218

Rilascio in data 12/12/2000 al n. di prot. 10218

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Borgorose (RI) frazione: Spedino, via Difesa, 3,5,7,15**

Numero pratica: 2555/1995



Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condonò edilizio tratto dalla legge 724/94

Note tipo pratica: Come da attestazione del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Borgorose, prot. 4948 del 02/08/2022, la pratica risulta non essere stata evasa poichè non è stata assolta la richiesta di integrazione inviata dall'Ente al richiedente.

Per lavori: di suddivisione in più unità immobiliari del piano terreno di fabbricato ad uso residenziale

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 31/03/1995 al n. di prot. 2555

NOTE: La pratica ha riguardato la part. 365, sub. 5 del foglio 69. Come da attestazione del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Borgorose, prot. 4948 del 02/08/2022, la pratica risulta non essere stata evasa poichè non è stata assolta la richiesta di integrazione inviata dall'Ente al richiedente.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Borgorose (RI) frazione: Spedino, via Difesa, 3,5,7,15**

Numero pratica: 2554/1995

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condonò edilizio tratto dalla legge 724/94

Note tipo pratica: Come da attestazione del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Borgorose, prot. 4948 del 02/08/2022, la pratica risulta non essere stata evasa poichè non è stata assolta la richiesta di integrazione inviata dall'Ente al richiedente.

Per lavori: di cambio di destinazione d'uso da locali adibiti a garage-rustico-cantina a locali abitazione

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 31/03/1995 al n. di prot. 2554

NOTE: La pratica ha riguardato la part. 365 del foglio 69. Come da attestazione del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Borgorose, prot. 4948 del 02/08/2022, la pratica risulta non essere stata evasa poichè non è stata assolta la richiesta di integrazione inviata dall'Ente al richiedente.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Borgorose (RI) frazione: Spedino, via Difesa, 3,5,7,15**

Numero pratica: 2553/1995

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condonò edilizio tratto dalla legge 724/94

Note tipo pratica: Come da attestazione del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Borgorose, prot. 4948 del 02/08/2022, la pratica risulta non essere stata evasa poichè non è stata assolta la richiesta di integrazione inviata dall'Ente al richiedente.

Per lavori: di suddivisione in più unità immobiliari del piano primo di fabbricato ad uso residenziale

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 31/03/1995 al n. di prot. 2553

NOTE: La pratica ha riguardato la part. 365 sub. 6 del foglio 69. Come da attestazione del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Borgorose, prot. 4948 del 02/08/2022, la pratica risulta non essere stata evasa poichè non è stata assolta la richiesta di integrazione inviata dall'Ente al richiedente.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Borgorose (RI) frazione: Spedino, via Difesa, 3,5,7,15**

Numero pratica: D.I.A. (legge 662/96) prot. 312 del 16/01/2003

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: con la pratica è stata realizzata ed autorizzata anche la recinzione del lotto

Per lavori: di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria e finiture varie sul fabbricato di proprietà sito nel comune di Borgorose alla fraz. Spedino, distinto al NCEU al Fg. 69, part. 365

Oggetto: manutenzione

Presentazione in data 16/01/2003 al n. di prot. 312

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Borgorose (RI) frazione: Spedino, via Difensa, 3,5,7,15**

Numero pratica: D.I.A. (legge 662/96) prot. 1088 del 12/02/2003

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: con la pratica è stata realizzata ed autorizzata anche la recinzione del lotto

Per lavori: di costruzione di parcheggi interrati in c.a. e costruzione di una scala esterna in c.a. accessori al fabbricato (condominio) di proprietà della scrivente società e sito nel comune di Borgorose alla frazione Spedino

Oggetto: manutenzione

Presentazione in data 12/02/2003 al n. di prot. 1088

**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Borgorose (RI),**

Numero pratica: D.I.A. (legge 662/96) prot. 1088 del 12/02/2003

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: con la pratica è stata realizzata ed autorizzata anche la recinzione del lotto

Per lavori: di costruzione di parcheggi interrati in c.a. e costruzione di una scala esterna in c.a. accessori al fabbricato (condominio) di proprietà della scrivente società e sito nel comune di Borgorose alla frazione Spedino

Oggetto: manutenzione

Presentazione in data 12/02/2003 al n. di prot. 1088

**Dati precedenti relativi ai corpi: B****7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto all'ultimo stato assentito, rappresentato dalla C.E. in sanatoria n. 33/2000 del 12/12/2000, a livello edilizio l'appartamento risulta localizzato al livello piano primo anziché al piano secondo e non risulta il frazionamento rispetto all'altro appartamento al piano (oggi censito come sub. 13). Risulta altresì, a livello planimetrico, l'apertura di un secondo vano finestra nel locale soggiorno/angolo cottura (fronte nord-est)

Regolarizzabili mediante: presentazione documentazione mancante per la chiusura del condono e demolizione e messa in pristino stato dei luoghi per il soppalco e per la scala a chiocciola

Descrizione delle opere da sanare: frazionamento con altra unità immobiliare al piano a destinazione di civile abitazione, con esatta rappresentazione planimetrica e dei piani e delle quote del fabbricato, ed apertura di un secondo vano finestra nel locale soggiorno/angolo cottura (fronte nord-est)

spese tecniche di regolarizzazione (pratica edilizia e presentazione documentazione richiesta e mai integrata per ottenimento C.E. in sanatoria e chiusura pratica di condono aperta): € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Come da attestazione del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Borgorose prot. 4948 del 02/08/2022, occorre provvedere alla presentazione di tutta la documentazione mancante richiesta in integrazione ai fini della chiusura della pratica di Condono aperta e relativa alla Legge n. 724/1994 con ottenimento della relativa C.E. in sanatoria; all'atto di tale presentazione, come riferito dall'Ufficio Tecnico, occorrerà eseguire una corretta rappresentazione dei livelli e delle quote del fabbricato, visto che allo stato attuale il piano S1 è divenuto piano terra libero su tutti e 4 i lati, il piano rialzato è attualmente denominato piano primo ed il piano primo a sua volta è divenuto il piano secondo.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto all'ultimo stato assentito, rappresentato dalla D.I.A. prot. 1088 del 12/02/2003, come rilevato nelle difformità catastali, non è presente la diversa distribuzione degli spazi interni con cui è stata realizzata la cantina retrostante, oltre alle pareti divisorie con i garage posti a confine lateralmente

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria con presentazione distribuzione effettiva degli spazi interni

Descrizione delle opere da sanare: esatta rappresentazione grafica degli spazi interni

C.I.L.A. in sanatoria (spese tecniche+oneri): € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: B****7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 302 del 16/04/2004
Zona omogenea:	E-Agricola
Norme tecniche di attuazione:	Comprende il territorio attualmente destinato all'agricoltura, di cui si intende conservare l'attuale valore ambientale e produttivo. Le zone agricole sono destinate all'esercizio delle attività agricole dirette o connesse con l'agricoltura. Sono altresì ammesse le attività sportive equestri caratteristiche del territorio di Borgorose. Le aree in oggetto sono quelle comprese nel territorio del comune di Borgorose con esclusione delle zone ricomprese nel perimetro della riserva naturale parziale dei Monti della Duchessa, all'interno del quale hanno vigenza le zonizzazioni, indicazioni e prescrizioni contenute nel "Piano di tutela ed utilizzo del territorio del parco" che lo strumento di tutela comunale riconferma e fa proprie. Il piano di assetto del parco potrà subire modifiche o integrazioni che non costituiscono variante al piano regolatore generale del comune di Borgorose. Le procedure di approvazione di eventuali varianti al piano di assetto comporteranno la loro automatica vigenza nello strumento urbanistico comunale. Sono suddivise nelle seguenti sottozone: E2 Zona ricoperta da boschi E3 Zona soggetta a rimboschimento E4 Zona ricoperta da vegetazione ripariale.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI



Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica:** Ci si riporta integralmente all'attestazione rilasciata allo scrivente dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Borgorose (prot. n. 4948 del 02/08/2022),

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 302 del 16/04/2004
Zona omogenea:	E-Agricola
Norme tecniche di attuazione:	Comprende il territorio attualmente destinato all'agricoltura, di cui si intende conservare l'attuale valore ambientale e produttivo. Le zone agricole sono destinate all'esercizio delle attività agricole dirette o connesse con l'agricoltura. Sono altresì ammesse le attività sportive equestri caratteristiche del territorio di Borgorose. Le aree in oggetto sono quelle comprese nel territorio del comune di Borgorose con esclusione delle zone ricomprese nel perimetro della riserva naturale parziale dei Monti della Duchessa, all'interno del quale hanno vigenza le zonizzazioni, indicazioni e prescrizioni contenute nel "Piano di tutela ed utilizzo del territorio del parco" che lo strumento di tutela comunale riconferma e fa proprie. Il piano di assetto del parco potrà subire modifiche o integrazioni che non costituiscono variante al piano regolatore generale del comune di Borgorose. Le procedure di approvazione di eventuali varianti al piano di assetto comporteranno la loro automatica vigenza nello strumento urbanistico comunale. Sono suddivise nelle seguenti sottozone: E1 Zona ricoperta da boschi E2 Zona soggetta a rimboscimento E3 Zona ad utilizzazione agricola E4 Zona ricoperta da vegetazione ripariale.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato

**Note sulla conformità:** Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Ci si riporta integralmente all'attestazione rilasciata allo scrivente dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Borgorose (prot. n. 4948 del 02/08/2022),

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Sita al piano secondo dello stabile plurifamiliare di appartenenza, si distribuisce dal vano scala comune con il sub. 12 (appartenente alla stessa ditta) attraverso un soggiorno/angolo cottura che fa anche da ingresso, un bagno ed una camera da letto. Completa la proprietà una cantina al piano terra. Il tutto per una superficie lorda di 50 mq (appartamento) e 10 mq (cantina).

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **60,00**

E' posto al piano: T-2

L'edificio è stato costruito nel: 1983

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Difesa, 15; ha un'altezza utile interna di circa m. H media 3,50m (abitazione), 2,40m (cantina)

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, essendo disabitato da diverso tempo, è caratterizzato da inevitabili ed evidenti elementi incuria; nel complesso, comunque, buona è la qualità degli infissi interni ed esterni, nonché la qualità delle finiture e delle pavimentazioni.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **c.a. e laterizio** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tap-parelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **buone**



**Impianti:**

Citofonico



tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti**

Elettrico



tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti**



Fognatura



tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento** recapito: **fossa biologica** ispezionabilità : **scarsa** condizioni: **sufficienti**



Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **sufficienti**

Idrico



tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti**



Termico



tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **radiatori** condizioni: **sufficienti**



**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	su richiesta del CTU il debitore ha dichiarato di non avere nella sua disponibilità ai fini della consultazione la certificazione redatta ai sensi della ex Legge 46/1990

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con caldaia a GPL e radiatori in alluminio



Stato impianto	buono
Potenza nominale	24 KW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	su richiesta del CTU il debitore ha dichiarato di non avere nella sua disponibilità ai fini della consultazione la certificazione redatta ai sensi della ex Legge 46/1990

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione piano primo	sup reale lorda	50,00	1,00	50,00
cantina	sup reale lorda	10,00	0,20	2,00
		<b>60,00</b>		<b>52,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2022

Zona: Borgorose periferico

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500,00

Valore di mercato max (€/mq): 700,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B**

Sita al piano S1 del complesso immobiliare, a diretto confine con la strada comunale via Difesa, si tratta nello specifico di un box ricompreso in un'unica struttura in c.a. realizzata controterra; il box, indipendente catastalmente ma indiviso rispetto ai confinanti all'interno della medesima, si compone anche di un piccolo locale magazzino posto sul retro a diretto confine con il terrapieno. Il tutto per una superficie lorda totale di 8,65 mq (cantina), 19,20 mq (garage), 5,90 mq (corte di pertinenza accessoria).

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **33,75**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2003

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Difesa, 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70m

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è dotato di porta basculante per l'accesso, di porta divisoria in alluminio con la retrostante cantina/magazzino, di impianto elettrico ed illuminazione, e verte nel complesso in un sufficiente stato di manutenzione generale.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**Copertura tipologia: **a terrazzo** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **porta basculante** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente**  
condizioni: **buone**Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **buone**Pareti esterne materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** coibentazione: **inesistente**  
rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone****Impianti:**ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Pag. 56  
Ver. 3.0

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2003
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	su richiesta del CTU il debitore ha dichiarato di non avere nella sua disponibilità ai fini della consultazione la certificazione redatta ai sensi della ex Legge 46/1990

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box	sup reale lorda	19,20	1,00	19,20
cantina	sup reale lorda	8,65	0,35	3,03
corte pertinenziale accessoria esclusiva	sup reale lorda	5,90	0,10	0,59
		<b>33,75</b>		<b>22,82</b>





**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2022

Zona: Borgorose periferico

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500,00

Valore di mercato max (€/mq): 700,00

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Il parametro adottato per determinare il più probabile valore di mercato è il metodo comparativo con immobili di caratteristiche simili compravenduti recentemente nella zona, ivi compresi Comuni confinanti e siti nelle immediate vicinanze del bene oggetto della procedura, apportando al tempo stesso le opportune variazioni per adeguare il valore alle caratteristiche specifiche dell'immobile. Il criterio di stima da utilizzare si baserà quindi sull'accertamento del valore unitario da applicare agli immobili interessati, attraverso comparazioni con altri prezzi di mercato acquisiti o comunque noti concernenti altri beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima. Tra le condizioni intrinseche si considera la posizione e l'orientamento, le dimensioni, l'esposizione. Tra le caratteristiche estrinseche si terrà conto dell'accessibilità, oltreché della destinazione urbanistica e de livelli dei servizi presenti nel contesto. Si terrà conto dei principi teorici dell'estimo, ovvero di quei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato dei beni economici e tecnici relativi sia all'oggetto di stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Borgorose;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Borgorose;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borgorose, Rieti, L'Aquila, agenzie immobiliari online, O.M.I. c/o Agenzia delle Entrate di Rieti;

Altre fonti di informazione: Ricontri diretti sul mercato locale, in particolare c/o Agenzie immobiliari limitrofe, che alla data odierna o recentemente si sono occupati di operazioni di intermediazione riguardanti immobili con caratteristiche simili a quello oggetto della procedura.

Esame dei valori di mercato O.M.I. più recenti, e reperiti presso agenzie immobiliari online e site nelle immediate vicinanze, per tipologie edilizie simili a quella oggetto della procedura.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 35.360,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione piano primo	50,00	€ 680,00	€ 34.000,00
cantina	2,00	€ 680,00	€ 1.360,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 35.360,00
Valore corpo			€ 35.360,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 35.360,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 35.360,00

**B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.953,60.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
box	19,20	€ 480,00	€ 9.216,00
cantina	3,03	€ 480,00	€ 1.454,40
corte pertinenziale accessoria esclusiva	0,59	€ 480,00	€ 283,20
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.953,60
Valore corpo			€ 10.953,60
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.953,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.953,60

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	52,00	€ 35.360,00	€ 35.360,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	22,82	€ 10.953,60	€ 10.953,60

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 6.947,04

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.400,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 32.966,56

Data generazione:  
20-02-2023

L'Esperto alla stima

