
Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**
OMISSIS

N° Gen. Rep. **182/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-11-2018

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GIANLUCA VERICO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 002 - abitazione di tipo
economico

Esperto alla stima: Arch. Aldo Langone
Codice fiscale: LNGLDA58C30H501W
Partita IVA: 00927280578
Studio in: Via delle Magnolie 7 - 02100 Rieti
Telefono: 0746/481497
Fax: 0746/481497
Email: archielle@libero.it
Pec: aldo.langone@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via di Sotto, n. 11 - Frazione Spedino - Borgorose (RI) - 02021

Lotto: 002 - abitazione di tipo economico

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

OMISSIS nato a OMISSIS, C. F. OMISSIS e OMISSIS nata a OMISSIS, C.F. OMISSIS, foglio 68, particella 460, subalterno 5, comune Borgorose, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 88 mq. , rendita € 131,95 .

2. Stato di possesso

Bene: via di Sotto, n. 11 - Frazione Spedino - Borgorose (RI) - 02021

Lotto: 002 - abitazione di tipo economico

Corpo: A

Possesso: Occupato dagli esecutati in qualità di proprietari dell' immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via di Sotto, n. 11 - Frazione Spedino - Borgorose (RI) - 02021

Lotto: 002 - abitazione di tipo economico

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via di Sotto, n. 11 - Frazione Spedino - Borgorose (RI) - 02021

Lotto: 002 - abitazione di tipo economico

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS (creditore procedente)

5. Comproprietari

Beni: via di Sotto, n. 11 - Frazione Spedino - Borgorose (RI) - 02021

Lotto: 002 - abitazione di tipo economico

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via di Sotto, n. 11 - Frazione Spedino - Borgorose (RI) - 02021



Lotto: 002 - abitazione di tipo economico

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via di Sotto, n. 11 - Frazione Spedino - Borgorose (RI) - 02021

Lotto: 002 - abitazione di tipo economico

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via di Sotto, n. 11 - Frazione Spedino - Borgorose (RI) - 02021

Lotto: 002 - abitazione di tipo economico

Prezzo da libero: € 60.541,25

Prezzo da occupato: € 0,00



Beni in **Borgorose (RI)**
Località/Frazione **Frazione Spedino**
via di Sotto, n. 11

Lotto: 002 - abitazione di tipo economico

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: Frazione Spedino, via di Sotto, n. 11

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS nato a OMISSIS, C. F. OMISSIS e OMISSIS nata a OMISSIS, C.F. OMISSIS, foglio 68, particella 460, subalterno 5, comune Borgorose, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 88 mq. , rendita € 131,95

Confini:

a nord: Via di Sotto;

a nord/est: OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS;

a sud: via OMISSIS;

a sud/ovest: OMISSIS, salvo altri e diversi confini.

Conformità catastale:

Nessuna difformità

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Borgorose è un comune situato nell'alta Valle del Salto (basso Cicolano), in provincia di Rieti, nel Lazio al confine con l'Abruzzo. Fino al 1960 era denominato Borgocollelegato, fino al 1927 ha fatto parte della Provincia dell'Aquila e, dal 1233 al 1861, per oltre 600 anni, è stato parte integrante del Giustizierato d'Abruzzo e della provincia Abruzzo Ulteriore II, nel distretto di Cittaducale, con capoluogo L'Aquila. Fa parte della Comunità montana Salto Cicolano. Il territorio è posto nell'entroterra appenninico ed è contornato ad ovest dai prodromi dei Monti Carseolani (Monte Val de' Varri, Monte Faito, Monte San Nicola), a sud dalla Marsica e a nord dai Monti del Cicolano con il



gruppo montuoso di Monte Nuria. Si può suddividere in una parte pedemontana abitata, disposta su un altopiano (Piana di Borgorose-Corvaro), sui rilievi limitrofi e alcune strette valli adiacenti al corso del fiume Salto ad una quota media di circa 800 m s.l.m., e una parte montana in quota, lungo le Montagne della Duchessa, dove si trova il Lago della Duchessa, e lo spartiacque appenninico fino ad un'altitudine massima di 2239 m al confine sud-est con l'Abruzzo, la provincia dell'Aquila e la catena del Sirente-Velino. Nel territorio è compresa la Riserva regionale Montagne della Duchessa posta al confine con il Parco naturale regionale Sirente-Velino.

Caratteristiche zona: Centro urbano

Area urbanistica: Centro storico

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

Servizi offerti dalla zona: Riferiti al capoluogo Borgorose

Caratteristiche zone limitrofe: Agricole/Residenziali

Importanti centri limitrofi: Rieti 51 km, L'Aquila 33 km, Avezzano 27 km.

Attrazioni paesaggistiche: Riserva naturale m.te Velino, Piana Fucino.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Casello A-24 2,5 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dagli esecutati in qualità di proprietari dell' immobile

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:

Nessuna.

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 attiva** a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; importo ipoteca: € 234.000,000; importo capitale: € 156.000,00, per la durata di anni 30 ; a rogito di notaio Eric Robertazzi di Avezzano in data 18/05/2011 ai nn. 3108/2472 di rep.; Iscritta a Rieti in data 26/05/2011 al n. 666 di form.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; derivante da: atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili; a rogito di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Rieti in data 07/11/2017 al n. 943 di rep. trascritto a Rieti in data 07/12/2017 ai nn. 8625/6782 di form.;



4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

documentazione ipocatastale aggiornata al 02/10/2018 (v. allegato n. 06-A).

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non Presente (v. nota allegato n. 07)

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Comune di Borgorose, Codice Fiscale 00122520570, **proprietario/i ante ventennio al 22/05/2007**, in forza di titoli ultraventennali.

Titolare/Proprietario: OMISSIS nato a OMISSIS e OMISSIS nata a OMISSIS, in regime di comunione dei beni dal 22/05/2007 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Marica Schiavone di Trasacco, in data 19/04/2007, ai nn. 4297/2271 di rep.; trascritto a Rieti, in data 22/05/2007, al n. 3978 di form.

Note: relativo all' acquisizione dell' area di pertinenza del fabbricato, di mq. 2. Fg. 68 p.IIa 763 (non pignorata) e l' alloggio di proprietà comunale, Fg. 68, p.IIa 460, sub.5 (bene pignorato).

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Note sulla conformità edilizia: come risulta dall'attestato dell'ufficio Tecnico Comunale (v. all. n°04 D), non sono state reperite pratiche edilizie relative all'unità oggetto di stima. Per la conformità edilizia si fa pertanto riferimento alla planimetria depositata agli atti catastali in data 11/07/2006, rispetto alla quale non vi sono difformità.



7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B di Completamento

Note sulla conformità:

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

Il bene in stima è un appartamento posto al piano primo di un fabbricato di civile abitazione di più ampia consistenza sito nel nucleo urbano della Frazione di Spedino nel Comune di Borgorose. Di costruzione risalente a data anteriore al 1967 ha accesso per mezzo di scala interna comune ad altra unità dello stabile, direttamente dalla via di Sotto. Si presenta in buono stato manutentivo e conservativo, con impianti completi e funzionanti. E' composto da soggiorno, A/C, disimpegno, bagno e due stanze da letto per un'altezza interna di mt. 2,70 ed una superficie utile di mq. 64,75. Vi e' annesso un piccolo vano ripostiglio di mq. 1,85 circa ubicato sulla p.lla 763 del Fg.68, regolarmente acquistato con l' atto di cui al punto 6 precedente, non riportata negli atti catastali e non oggetto di pignoramento.

1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **64,75**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a falde** condizioni: **non accertabili**

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **non accertabile****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **ante a battente** materiale: **alluminio e doppio vetro** protezio-

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in laterizio condizioni: non accertabili
Pareti esterne	materiale: muratura coibentazione: non accertabile rivestimento: intonaco tinteggiato condizioni: discrete
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagni e cucina materiale: piastrelle in ceramica/grès porcelanato condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: non accertabili conformità: non accertabile
Fognatura	tipologia: mista recapito: collettore o rete comunale condizioni: non accertabili
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: bombolone (metano) conformità: non accertabile
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale conformità: non accertabile
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: bombolone GPL diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: non accertabili



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici reali vengono moltiplicate per coefficienti correttivi che variano in base alla destinazione d'uso, dell' utilizzo della u.i. e delle sue pertinenze, nonché delle sue condizioni manutentive, con coefficiente pieno pari ad 1,00 per le superfici delle destinazioni principali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano primo, residenziale	superf. interna netta	64,75	1,00	64,75
		64,75		64,75

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: Anno 2017 - 2° semestre (riferito al capoluogo Borgorose)

Zona: centrale/capoluogo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 950

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

Il metodo di stima più idoneo appare quello comparativo in base ai valori correnti di compravendita di beni simili apprezzati dal mercato locale in funzione di transazione recentemente effettuate, previa individuazione, valutazione e discriminazione di tutte le differenziazioni esistenti con quello in esame. La valutazione tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua ubicazione, manutenzione, condizioni statiche e di tutti gli altri fattori incidenti sul prezzo di mercato fra cui la pesante "crisi economica" che attualmente penalizza il settore immobiliare in generale e che condiziona in modo particolare la stima degli immobili, che hanno una scarsa domanda di alienazione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Borgorose;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: del luogo e sui siti internet, OMI



(Osservatorio Mercato Immobiliare) dell' Agenzia dell' Entrate;

Altre fonti di informazione: indagini su siti internet di quotazioni Immobiliari. .

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 71.225,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano primo, residen- ziale	64,75	€ 1.100,00	€ 71.225,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 71.225,00
Valore corpo			€ 71.225,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 71.225,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 71.225,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Netta</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	64,75	€ 71.225,00	€ 71.225,00

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%)	€ 10.683,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
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:	€ 60.541,25
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 60.541,25

Data generazione:
05-10-2018L'Esperto alla stima
Arch. Aldo Langone