

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

promossa da:

contro:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

N° Gen. Rep. **10/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-06-2025 ore 9,15

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa **BARBARA VICARIO**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto alla stima: Arch. **Lilia Vittori**

Codice fiscale: VTTLU55A62L293Y

Partita IVA: 00629940578

Studio in: Oliveto di Torricella in Sabina via Case nuove n. 7
Via E.Cirese 10 - Rieti

Telefono: 0746280924

Fax: 0746280924

Email: liavittori@gmail.com

Pec: liavittori@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. Dati Catastali

Bene: via delle Ville n. 58 - Corvaro di Borgorose - Borgorose (RI) -02021-

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Alberghi e pensioni [D2]

proprietà 1/1 in
regime di separazione dei beni, al NCEU del Comune di Borgorose (RI) **foglio 61,**
particella 441, subalterno 3 (già sub 1 e 2), indirizzo via delle Ville n. 58, piano T-1-
2-S1, comune B008, categoria D/2, rendita € 7.804,00

Al NCT del Comune di Borgorose (RI) **foglio 61, particella 441** (già part. 441, 696,
697), qualità E.U., superficie catastale mq 2.940, reddito dominicale: € - reddito
agrario: € -

2. Stato di possesso

Bene: via delle Ville n. 58 - Corvaro di Borgorose - Borgorose (RI) -02021-

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: stessa intestataria

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via delle Ville n. 58 - Corvaro di Borgorose - Borgorose (RI) -02021-

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Presenza di elevatore meccanico

4. Creditori Iscritti

Bene: via delle Ville n. 58 - Corvaro di Borgorose - Borgorose (RI) -02021-

ASTE GIUDIZIARIE®
Lotto: 001
Corpo: A

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Bene: via delle Ville n. 58 - Corvaro di Borgorose - Borgorose (RI) - 02021-
Lotto: 001

Corpo: A
Comproprietari: nessun comproprietario

ASTE GIUDIZIARIE®
6. Misure Penali

Bene: via delle Ville n. 58 - Corvaro di Borgorose - Borgorose (RI) - 02021-

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via delle Ville n. 58 - Corvaro di Borgorose - Borgorose (RI) - 02021-

ASTE GIUDIZIARIE®
Lotto: 001
Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: NO

8. Prezzo

Bene: Immobile Categoria catastale D/2 di 19 vani catastali sito in via delle Ville n. 58 - Corvaro di Borgorose - Borgorose (RI) - 02021-

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 857.337,20

€ 857.000,00 (Euro ottocentocinquantasettemila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Beni in **Borgorose (RI)**
Frazione **Corvaro di Borgorose**
via delle Ville n. 58

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto: 001

ASTE
GIUDIZIARIE®

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?

non risulta trascritto il certificato di denunciata successione in morte della signora

e deceduta il

sulla tuttavia

Raniero Varzi, in data

ai nn.

trascritto a Rieti, in data

ai

Riguarda gli immobili riportati al NCEU del comune di Borgorose al fg. 61 part. 441 sub 1 e sub

2 ora soppressi e variati con la part. 441 sub 3.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Immobile destinato a casa di riposo per anziani [D2] sito in frazione: Corvaro
di Borgorose, via delle Ville n. 58

Note: Villa di 19 vani catastali con parco circostante interamente recintato,
attualmente adibita a casa di riposo per anziani

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: NO

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

1/1 in regime di separazione dei beni, di NCEU del comune di Borgorose (RI) **foglio 61,**
particella 441, subalterno 3, indirizzo via delle Ville n. 58, piano T-1-2-S1, comune B008,
categoria D/2, rendita € 7.804,00

Derivante da: Variazione toponomastica del 28/11/2015 pratica n. RI0113638 in atti dal
28/11/2015;

Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 38855.1/2015)

Variazione toponomastica del 13/10/2011 Pratica n. RI0185707 in atti dal 13/10/2011

variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 36271.1/2011);

Variazione nel classamento del 10/09/2009 Pratica n. RI0129036 in atti dal 10/09/2009

Variazione di classamento (n. 7399.1/2009 Variazione del 30/09/2008 Pratica n.

RI0134521 in atti dal 30/09/2008 FUS-AMPL.VDE-RISTR. (n. 4923.1/2008);

Atto del 26/07/2007, pubblico ufficiale Notar

compravendita: nota presentata con modello unico

reparto PI di

at. Immobili soppressi che hanno generato il precedente: foglio

61 part. 441 sub 1 e 2

Confini: Via delle Ville, via pubblica, terreno part. 1005, part. 943, s.a.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

1/1 in regime di separazione dei beni, **foglio 61, particella 441,** qualità E.U., superficie
catastale 2.940,00, reddito dominicale: € - reddito agrario: € -

Derivante da: deriva dalla soppressione delle part. 696 e 697 del fg 61 e fusione alla

Pag. 4 di 16

Ver. 3.0

Edicom Finance srl

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

part 441 tipo mappale del 22/09/2008 pratica n. R10128474 in atti dal 22/09/2008 (n. 128474.1/2008)

Confini: Via pubblica, strada privata, part. 1005, fabbricati part 1027 e 943, s.a.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: nessuna difformità rilevata al momento dell'accesso

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: zona di espansione normale

Area urbanistica: parte agricola e parte di espansione, a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: sede comunale nel vicino centro abitato di Borgorose, ufficio postale, sportello bancario, negozi al dettaglio, scuola primaria e secondaria di primo grado.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole e residenziali

Importanti centri limitrofi: Rieti, Roma, l'Aquila.

Attrazioni paesaggistiche: riserva naturale Monte Velino, Riserva Regionale Montagne della Duchessa, Gruppo montuoso del Monte Fratta.

Attrazioni storiche: resti delle antiche città di Thora e Lista, tumulo funerario, chiesa di San Francesco Vecchio, Santuario della Madonna delle grazie.

Principali collegamenti pubblici: autobus 1 km

3. STATO DI POSSESSO:

Altro: soggetta a contratto di locazione commerciale

Opponibilità ai terzi:

Note: L'immobile è adibito a Casa di riposo per anziani con contratto di locazione commerciale del 30 marzo 2023, prot. reg. n. 23033015241368061, canone annuo 48.000,00 (Euro quarantottomila) durata contratto anni 6 a partire dal 01 gennaio 2021 e termine 31 dicembre 2026, tacito rinnovo alla scadenza, disdetta almeno 12 mesi prima della scadenza (contratto allegato)

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 _____; derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 2.364.000,00; Importo capitale: € 1.182.000,00; a rogito di Notar Bergamo Elio in data 07/05/2010 ai nn. 1451/672; Iscritto/trascritto a Rieti in data 18/05/2010 ai nn. 6516/1145
Note: a carico di _____ per diritti pari a 1/1 della p.p. sugli immobili al NCEU foglio 61 part. 441 sub 3 e al NCT al fg. 61 part. 441 ente urbano, siti in Comune di Borgorose (RI).
- Ipoteca volontaria attiva a favore di _____; derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 636.000,00; Importo capitale: € 318.000,00; a rogito di Notar Bergamo Elio in data 07/05/2010 ai nn. 1452/673; Iscritto/trascritto a Rieti in data 18/05/2010 ai nn. 6517/1146;
Note: a carico di _____ per i diritti pari a 1/1 della p.p. sugli immobili individuati al NCEU al fg. 61 part. 441 sub 3 e al NCT al fg. 61 part. 441 ente urbano, del comune di Borgorose (RI)

4.2.2 Pignoramenti:

Verbale di pignoramento immobili, atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rieti del 22/12/2023 rep. n. 1362 trascritto presso la Conservatoria dei PP. RR.II. di Rieti il 30 gennaio 2024 al n. gen. 865 e al n. Rg. Part. 753 a favore di _____

a carico di _____
CF _____ per 1/1 della p.p.
Note: sugli immobili riportati al NCEU del Comune di Borgorose al fg. 61 part. 441 sub 3 e al NCT del medesimo comune al fg. n. 61 part. 441 l'ente urbano annesso beni oggetto della presente procedura.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

allegata

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non costituito in condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non trattasi di condominio.

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: 0,00.

Millesimi di proprietà: intera proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI presenza di impianto elevatore

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: parco circostante il fabbricato e presenza di bombolone GPL

Sul terreno è trascritta a favore, servitù di passaggio sia pedonale che carrabile su una striscia di terreno della larghezza di m 6 e lunga m 110 che dalla strada Provinciale lungo il confine a sud est della proprietà costituita al fine di consentire l'accesso dalla strada provinciale al fondo già proprietà di **Progitto Notar Francesca Costa di Borgorose del 13/2/ 1993 rep. n. 422 trascritta a Riten II 19/02/1993 al n. 1126 di form.**

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: non nota perchè non ancora reperito/consegnato l'attestato

Note Indice di prestazione energetica: -

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non risultano vincoli di prelazione a favore dello Stato

Avvertenze ulteriori: Non si è a conoscenza di cause in corso o di atti ablativi da parte della Pubblica Amministrazione

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

_____ per diritti pari a 1/1 della p.p. dal 24/06/1977 al 04/05/2006. In forza di atto di divisione - a rogito di _____ in data _____ ai nn. _____ ; trascritto _____ n data _____ ai nn. _____

Note: riguarda l'Ente Urbano sul quale insiste l'immobile ora part. 441 sub 3 (ex sub 1 e 2) del fg. 61 di Borgorose divisione tra _____

Titolare/Proprietario:

_____ per diritti pari a 1/1 della p.p. in separazione dei beni dal 13/02/1993 al 04/05/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notar _____ data 1 _____ ai nn. _____ trascritto a _____ in data _____ ai nn. _____

Note: riguarda i terreni al fg. 61 part. 696 e 697 ora soppressi ed uniti all'Ente Urbano riportato al NCT del Comune di Borgorose al fg. 61 part. 441

Titolare/Proprietario:

_____ per diritti pari a 1/4 della _____ per diritti pari a _____ della _____ dal 26/07/2007 al 26/07/2007. In forza di accettazione tacita di eredità - a rogito di Notar _____ in data _____ ai nn. _____ trascritto _____ n data _____ ai nn. _____

Note: da

Note: riguarda gli immobili riportati al NCEU al fg. 61 part. 441 sub 2 al fg. 61 part. 441 sub 1 immobili soppressi e variati che hanno generato l'immobile riportato al NCEU al fg. 61 part. 441 sub 3.

Non si rileva la trascrizione del certificato di denunciata successione.

Titolare/Proprietario:

_____ per diritti pari a 1/1 di p.p. Dal 27/05/2006 al 26/7/2007. In forza di atto pubblico di compravendita del Notaio _____ del 4 maggio 2006 rep. n. _____ trascritto presso la Conservatoria PP.RR.II. Di _____ n. Reg. Gen. _____ Reg. Part. _____ nato a _____

Note: riguarda gli immobili riportati al NCT del Comune di Borgorose al fg. n. 61 part. n. 696

e 697, immobili soppressi ed uniti all'Ente Urbano riportato al NCT fg. 61 part. 441.

Titolare/Proprietario:

ber diritti pari a
1/4 di p.p. dal 04/05/2006 al 26/07/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di
Notar [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted] trascritto a [redacted] in data [redacted]

Note: immobili al fg. 61 part. 441 sub 1 e sub 2 ora soppressi ed individuati al NCEU del Comune di Borgorose al fg. 61 part. 441 sub 3

Titolare/Proprietario:

i pari a 1/2
della p.p. dal 04/05/2006 al 26/07/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di
Notar [redacted] da [redacted] ai nn. [redacted] trascritto c [redacted] in data [redacted]

Note: Immobili in comune di Borgorose individuati al NCEU al fg. 61 part. 441 sub 2 e sub 1 immobili soppressi e variati che hanno generato l'immobile riportato al NCEU al fg. 61 part. 441 sub 3.

Titolare/Proprietario:

p.p. per
1/1 p.p. In regime di separazione dei beni, dal 26/07/2007 ad oggi (attuale proprietaria). In
forza di atto di compravendita - a rogito di Notar [redacted] ai nn. [redacted]
trascritto c [redacted] data [redacted] ai nn. [redacted]

Note: riguarda gli immobili in Comune di Borgorose Rieti, al NCEU fg. 61 part. 441 sub 1 e sub 2, immobili soppressi che hanno generato l'immobile riportato al NCEU al fg. 61 part. 441 sub 3 e al NCT riportati al fg. 61 ex part. 696 e 697, immobili soppressi che hanno generato l'attuale part. 441 Ente Urbano.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 269

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per realizzazione Opere Edilizie

Per lavori: costruzione di edificio di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/10/1974

Rilascio in data 26/10/1974

Abitabilità/agibilità in data 06/11/1975

NOTE: Inizio lavori area Genio Civile di Rieti Prot. n. 050248 deposito del 31/10/2007 prot. n. 192603 Il progetto non ha ricevuto il parere favorevole dell'AUSL Rieti e pertanto è stata redatta Perizia di variante con successivo parere favorevole AUSL Rieti (si vedano gli allegati)

Numero pratica: 4

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: realizzazione di una recinzione della part 441

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/09/1994

Rilascio in data 10/01/1975 al n. di prot. 6818

Numero pratica: 30

Intestazione:

Tipo pratica: Condonio Edilizio in sanatoria tratto dalla legge 326 del 24 Novembre 2003 e Legge Regionale 8 Novembre 2004 n. 12

ASTE
GIUDIZIARIE

Per lavori: sanatoria opere edilizie abusive
Oggetto: opere abusive
Presentazione in data 28/03/1986 al n. di prot. 1663
Rilascio in data 20/07/2007

ASTE
GIUDIZIARIE

Numero pratica: 261

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: cambio di destinazione d'uso con opere interne

Oggetto: cambio di destinazione d'uso con ristrutturazione

Presentazione in data 21/11/2003 al n. di prot. 8227

Rilascio in data 17/09/2007

NOTE: Genio civile pos. n. 0497 del 24/5/04

ASTE
GIUDIZIARIE

Numero pratica: 309

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: variante in corso d'opera a permesso di costruire n. 269 del 9/11/2007

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/07/2008 al n. di prot. 3977

Rilascio in data 15/07/2008

NOTE: Genio civile prot. n. 172550 del 02/10/2008 pos. n. 09009

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Numero pratica: 269

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: ristrutturazione fabbricato per civile abitazione e trasformazione in casa di riposo per anziani

Oggetto: ristrutturazione generale

Presentazione in data 31/10/2007 al n. di prot. 5781

Rilascio in data 09/11/2007

NOTE: autorizzazione inizio lavori area Genio Civile di Rieti prot. n. 172550 del 2/10/2008, ristrutturazione e ampliamento di un fabbricato (variante) progetto presentato al G.C. il 31/10/2007 pos. n. 07754 approvato il 18/3/2008 variante pos. n. 09009 del 15/7/2008 prot. n. 127028 parere sanitario AUSL favorevole Prot. n. 24510 del 7/11/2008 su richiesta prot. 5655 del 30/9/2008 della signora (documenti allegati)

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Numero pratica: 297

Intestazione

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: installazione di impianto elevatore

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/02/2008 al n. di prot. 729

Rilascio in data 18/04/2008 al n. di prot. 456

NOTE: autorizzazione inizio lavori area Genio Civile Rieti del 22/10/2008 prot. n. 185834 per il progetto presentato il 5/2/2008 Prot. n. 08159 approvato il 18/4/08 pos. n. 09145 del 4/8/2008 prot. n. 139957

ASTE
GIUDIZIARIE

Numero pratica: 2555

Intestazione:

Tipo pratica: comunicazione

Per lavori: installazione insegne luminose e non

Presentazione in data 18/03/2010 al n. di prot. 2555

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

7.1 Conformità edilizia:

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna difformità rilevata rispetto all'ultimo progetto approvato.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

frazione: Corvaro di Borgorose, via delle Ville n. 58

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	28 dell'8/7/2000 Delibera Giunta Regionale n. 302 del 10/04/2004
Zona omogenea:	Parte F9 servizi privati, parte agricola, parte completamento
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.8
Altezza massima ammessa:	10
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto A

Villa distribuita su quattro piani compreso il PS1, con parco annesso, categoria catastale D/2 avente attuale destinazione d'uso a Casa di riposo per anziani, composta al PS1 da locali di servizio: cucina, dispensa, lavanderia, magazzino e locali di deposito; al piano terra da locali di soggiorno, servizio e accoglienza oltre a tre camere da letto con bagno, balconi e locali tecnici; al primo piano quattro camere da letto, servizi igienici, disimpegni, locali di servizio e balconi, loggia e terrazzo, al secondo piano due camere da letto, servizi igienici, ripostiglio, disimpegni, balcone e loggia.

Il tutto per una superficie commerciale di circa mq 2000 oltre a terreno annesso di ha 00.29.40, recintato e con accesso da strada privata comune ad altre ville.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: NO

E' posto al piano: PS1-PT-P1-P2

L'edificio è stato costruito nel: 1974

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali: rilevate da osservazione diretta ed informazioni fornite dai presenti all'accesso

Balconi

materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Fondazioni

tipologia: **c.a. tipologia non nota** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Scale

tipologia: **a rampe parallele** materiale: **c.a.** ubicazione: **interna**
servoscala: **assente** condizioni: **sufficienti**

Solai

tipologia: **misti travetti prefabbricati e pignatte e travi in ferro e tavelloni** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro verniciato**
apertura: **elettrica** condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni

tipologia: **alluminio elettrocolorato legno** materiale: **alluminio**
protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni

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

Manto di copertura

materiale: **manto di tegole e lastrici solari** coibentazione: **non nota** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne

materiale: **blocchetti e poroton** coibentazione: **inesistente**
rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna

materiale: **lastre in porfido e monocottura** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **monocottura** condizioni: **sufficienti**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Plafoni
materiale: **intonaco** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso

tipologia: **più ingressi** materiale: **alluminio e vetro** accessori:
con maniglione antipanico condizioni: **sufficienti**

Rivestimento

ubicazione: **bagni** materiale: **maioliche di cotto smaltato**
Condizioni: **sufficienti**

Scale

posizione: **interna** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Impianti:
Antincendio
Ascensore

Note: non noto

Citofonico

Note: non consegnato libretto e certificazioni
tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **non
presenti certificazioni di legge**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V-380V** condizioni:
sufficienti

Fognatura

Note: allegate certificazioni di legge
tipologia: **non nota** rete di smaltimento: **non noto**
recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità :
sufficiente condizioni: **sufficienti**

Gas

Note: non consegnate certificazioni di legge
tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **GPL** rete di
distribuzione: **canali coibentati** condizioni: **sufficienti**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Idrico

Note: non consegnate certificazioni di legge
tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete
comunale** rete di distribuzione: **materiale non noto**
condizioni: **sufficienti**

Termico

Note: non consegnate certificazioni di legge
tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** rete di
distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in
alluminio** condizioni: **sufficienti**

Note: non consegnate certificazioni di legge

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Note	Allegato certificato di conformità

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto a gas GPL

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stato impianto	attivo
Epoca di realizzazione/adeguamento	no
Note	non si dichiara l'impianto a norma in mancanza delle necessarie attestazioni di conformità

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Denuncia ISPEL in data	2008-11-04
Collaudo ISPEL	non consegnato al CTU
Contratto manutenzione	
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del bene è stata calcolata con riferimento alla superficie commerciale (lorda) dell'immobile ragguagliata sulla base dell'altezza di piano, della luminosità, della destinazione d'uso e delle ulteriori caratteristiche ritenute influenti.

Destinazione	Parametro	Superficie commerciale	Coef.	Superficie equivalente
locali siti al PS1	sup lorda di pavimento	194,63	0,60	116,78
piano terra	sup lorda di pavimento	388,85	1,00	388,85
terrazzi ed area androne esterno PT	sup lorda di pavimento	26,04	0,30	7,81
piano primo	sup lorda di pavimento	188,90	1,00	188,90

terrazzi al P1	sup lorda di pavimento	96,91	0,15	14,54
Piano secondo	sup lorda di pavimento	105,35	1,00	105,35
terrazzi al P2	sup lorda di pavimento	10,89	0,15	1,63
1.011,57			823,86	

Accessori:

A

1. corte giardinata

Valore a corpo: € 20.000,00

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

La stima è stata eseguita per parametri tecnici, con il metodo del confronto che, allo stato attuale, meglio di ogni altro consente di individuare il più probabile valore di mercato.

Da ricerche eseguite sul mercato immobiliare locale.

Con riferimento alla superficie del bene, al suo orientamento, alla localizzazione, alla tipologia costruttiva, alle finiture interne ed esterne, si è individuato il prezzo di € 1.200,00 per ogni metroquadrato di superficie commerciale ragguagliata del bene, a parte è stata valutata, a corpo, la corte con l'area giardinata.

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: locale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annessa corte giardinata

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 988.632,00.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ragguagliata			
locali siti al PS1	116,78	€ 1.200,00	€ 140.136,00
piano terra	388,85	€ 1.200,00	€ 466.620,00
terrazzi ed area androne esterno pt	7,81	€ 1.200,00	€ 9.372,00
piano primo	188,90	€ 1.200,00	€ 226.680,00
terrazzi al P1	14,54	€ 1.200,00	€ 17.448,00
Piano secondo	105,35	€ 1.200,00	€ 126.420,00
terrazzi al P2	1,63	€ 1.200,00	€ 1.956,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 988.632,00
Valore Corpo			€ 988.632,00
Valore Accessori			€ 20.000,00
Valore complessivo intero			€ 1.008.632,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.008.632,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale ragguagliata	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annessa corte giardinata	823,86	€ 1.008.632,00	€ 1.008.632,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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%)

€ 151.294,80

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto
in cui si trova:

€ 857.337,20

VALORE LOTTO: € 857.000,00 (Euro Ottocentocinquantasettemila/00)ASTE
GIUDIZIARIE®Pag. 15 di 16
Ver. 3.0
Edicom Finance srlASTE
GIUDIZIARIE®



Data generazione:
23-02-2025



L'Esperto alla stima
Arch. Lilia Vittori

