



## Tribunale di Rieti

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA (ora KNICKS SPV SRL)**

contro:



N° Gen. Rep. **48/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-11-2025 ore 12:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**



#### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE** **Lotto 001**

**Esperto alla stima:** INGEGNERE EVA FERRARO

**Codice fiscale:**

**Partita IVA:**

**Studio in:** VIA FUNDANIA SNC - 02100 RIETI

**Email:** ing.eva.ferraro@gmail.com

**Pec:** eva.ferraro@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Difesa 15 (Catastalmente via di Spedino snc) - Spedino - Borgorose (RI) - 02021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

- foglio 69, particella 365, subalterno 10, indirizzo Via di Spedino snc, piano 1, comune Borgorose, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie 101 mq, rendita € 284,05;

- foglio 69, particella 365, subalterno 18, indirizzo Via di Spedino snc, piano S1, comune Borgorose, categoria C/6, classe 14, consistenza 23 mq, superficie 27 mq, rendita € 42,76.

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Difesa 15 (Catastalmente via di Spedino snc) - Spedino - Borgorose (RI) - 02021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via Difesa 15 (Catastalmente via di Spedino snc) - Spedino - Borgorose (RI) - 02021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Difesa 15 (Catastalmente via di Spedino snc) - Spedino - Borgorose (RI) - 02021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA (ora KNICKS SPV Srl)

reditoriiscritti\_sub1\_sub1\_sub1;block=end]

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Difesa 15 (Catastalmente via di Spedino snc) - Spedino - Borgorose (RI) - 02021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno oltre i debitori

**6. Misure Penali**

**Bene:** Via Difesa 15 (Catastalmente via di Spedino snc) - Spedino - Borgorose (RI) - 02021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NON RILEVATE

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Difesa 15 (Catastalmente via di Spedino snc) - Spedino - Borgorose (RI) - 02021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Difesa 15 (Catastalmente via di Spedino snc) - Spedino - Borgorose (RI) - 02021

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:**

**€ 50.567,82**

Beni in **Borgorose (RI)**

Località **Spedino**

Via Difesa 15 (Catastalmente via di Spedino snc)

**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] – Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse [C/6] siti in frazione: Spedino, Via Difesa 15 (Catastalmente via di Spedino snc)**

**Quota e tipologia del diritto**  
**500/1000 di - Piena proprietà**

**Quota e tipologia del diritto**  
**500/1000 di - Piena proprietà**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

- **foglio 69, particella 365, subalterno 10**, indirizzo Via di Spedino snc, piano 1, comune Borgorose, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie 101 mq, rendita € 284,05

**Derivante da:** - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/11/2015 Pratica n. RI0113951 in atti dal 28/11/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 39168.1/2015) - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/10/2011 Pratica n. RI0185919 in atti dal 13/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 36483.1/2011) - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/03/2005 Pratica n. RI0020685 in atti dal 11/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2031.1/2005) - VARIAZIONE del 17/09/2004 Pratica n. RI0086592 in atti dal 17/09/2004 FRAZ-FUS-AMPL-VDE (n. 5070.1/2004)

**Confini:** Il bene confina con il sub 11, con il sub 22 e spazi comuni.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

- **foglio 69, particella 365, subalterno 18**, indirizzo Via di Spedino snc, piano S1, comune Borgorose, categoria C/6, classe 14, consistenza 23 mq, superficie 27 mq, rendita € 42,76

**Derivante da:** - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/11/2015 Pratica n. RI0113959 in atti dal 28/11/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.

39176.1/2015) - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/10/2011 Pratica n. RI0185927 in atti dal 13/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 36491.1/2011) - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/03/2005 Pratica n. RI0020685 in atti dal 11/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2031.1/2005) - VARIAZIONE del 17/09/2004 Pratica n. RI0086592 in atti dal 17/09/2004 FRAZ-FUS-AMPL-VDE (n. 5070.1/2004)

Confini: Il bene confina col sub 17, con spazi comuni e con la via di accesso.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

**Relativamente al bene p.lla 365 sub 10 - Abitazione di tipo economico [A3]**

Rispetto alle planimetrie catastali lo stato rilevato mostra delle difformità sia nella distribuzione degli spazi interni che all'esterno come meglio evidenziato nell' allegato 01 alla presente perizia.

**Relativamente al bene p.lla 365 sub 18 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Rispetto alla planimetria catastale risulta realizzato un tramezzo che separa la cantina dal garage, mentre non risulta la tamponatura a separazione dal sub 17.

Regolarizzabili mediante: A seguito degli esiti delle pratiche edilizie necessarie per acquisire la conformità edilizia/urbanistica, occorrerà procedere alla regolarizzazione catastale dei beni come eventualmente autorizzati tramite n. 2 pratiche DOCFA e n. 1 pratica PREGEO.

Si stimano le seguenti spese di regolarizzazione catastale:

DOCFA + PREGEO SUB 10: € 2.500,00

DOCFA SUB 18: € 1.000,00

Oneri Totali: € 3.500,00

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale**

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

Il bene si trova in zona agricola, nella località di Spedino, frazione del Comune di Borgorose, a circa 7 km dal centro dello stesso comune e a circa 4 km dal casello autostradale Valle del Salto della A24 Roma - L'Aquila.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** autostrada A24 Roma-L'Aquila, con il casello di riferimento chiamato "Valle del Salto", che collega il comune a Roma, L'Aquila e, tramite l'incrocio con l'A25, anche ad Avezzano e Pescara.

**Attrazioni paesaggistiche:** Riserva regionale Montagne della Duchessa e Gruppo montuoso del Monte Fratta.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**



#### **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 attiva a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro ; Derivante da: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 700.000,00; Importo capitale: € 350.000,00 ; A rogito del Notaio Far-aone Antonello in data 19/06/2003 ai nn. 14488; Iscritta a Rieti in data 05/06/2023 ai nn. R.G. 5582/R.P. 342 ; Note: In riferimento alla formalità n. R.P. 851/R.G. 5262 del 23.06.2003

###### **4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro ; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito del Tribunale di Rieti in data 04/05/2024 ai nn. Rep. 550 trascritto a Rieti in data 04/06/2024 ai nn. R.G. 5081/R.P. 4385;

- Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro ; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito del Tribunale di Rieti in data 01/08/2014 ai nn. 572/2014 trascritto a Rieti in data 24/09/2014 ai nn. R.G. 7163/R.P. 6067; gravante sull'immobile al catasto fabbricati al foglio 69, particella 365 sub 10.

###### **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 costituito.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non costituito.

**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.

**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

**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:** A favore di:

, contro: **proprietario ante ventennio** al

**09/05/2007** . In forza di atto di compravendita - a rogito del Notaio Faraone Antonello, in data 04/09/2001, al Rep. 12108; trascritto a Rieti, in data 28/09/2001, ai nn. R.G. 7114/R.P. 5573.

**Titolare/Proprietario:** A favore:

contro

dal 09/05/2007 **ad oggi (attuali proprietari)**. In forza di atto di

compravendita - a rogito del Notaio Magnate Trecco Federico , in data 09/05/2007, ai nn. Rep. 50726 Racc. 10992; trascritto a Rieti, in data 08/06/2007, ai nn. R.G. 6624/R.P. 4488.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Condono Edilizio Legge 724/94 prot. 2553 pratica n. 266 del 31/03/1995

Intestazione:

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dalla legge 724/94

Per lavori: Lavori di suddivisione in più unità immobiliari di fabbricato ad uso residenziale.

Oggetto: Sanatoria

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

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: La pratica non è stata evasa in quanto non sono stati integrati i documenti richiesti dal Comune di Borgorose (si veda l'Allegato 04 alla presente relazione)

Numero pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria Legge 47/85 n. 33 del 2000

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione in sanatoria

Per lavori: Nuova costruzione ad uso residenziale

Oggetto: Sanatoria

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

Rilascio in data 12/12/2000 al n. di prot. 33

NOTE: Pratica n. 163 del 1985 approvata dalla Commissione Edilizia Condono in data 08/07/1998.

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività (L. 662/96) prot. 1088 del 12/02/2003

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Realizzazione di paraggi esterni interrati in c.a. e di una sala esterna in c.a., accessori esterni al condominio.

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

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3] – Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse [C/6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

**Relativamente al bene p.lla 365 sub 10 - Abitazione di tipo economico [A3]** rispetto all'ultimo stato assentito, rappresentato dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 33 del 12/12/2000, nello stato rilevato l'appartamento oggetto di valutazione risulta al piano primo anziché al piano rialzato, e non risulta il frazionamento che ha attualmente separato, allo stesso piano, il sub 10 dal sub 11. Risultano difformità nella distribuzione degli spazi interni e anche nell'area a terrazzo di pertinenza del bene. Risulta un volume realizzato parte in muratura e parte in pannelli lignei sull'area a terrazzo che andrà demolito. Il tutto meglio descritto nell'elaborato grafico allegato 01.

**Relativamente al bene p.lla 365 sub 18 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** Rispetto all'ultimo titolo edilizio, DIA prot. 1088 del 12/02/2003, non è stata realizzata la separazione tra le diverse proprietà, mentre è stata realizzata la tramezzatura che separa il garage dalla cantina. Il tutto meglio descritto nell'elaborato grafico allegato 01.

Regolarizzabili mediante: Per l'abitazione (Sub 10) occorre procedere alla definizione della pratica di condono L.724/1994 provvedendo al ripristino dell'ultimo stato assentito per le opere che non potranno essere sanate. Per i locali garage e cantina (sub 18) occorre procedere con una pratica a sanatoria per le variazioni interne realizzate.

Completamento pratica di condono (sub 10): € 5.000,00

Cila per diversa distribuzione interna (sub 18): € 2.000,00

Oneri Totali: € 7.000,00

Note: Alla richiesta di accertamento di conformità da inoltrare in Comune, per la sanatoria delle opere abusive, è propedeutico accertare la compatibilità di quanto realizzato con eventuali vincoli sovracomuni ambientali e paesaggistici, e con la normativa sismica vigente per l'acquisizione del relativo nulla osta, il rilascio del quale non è determinabile con il semplice sopralluogo inerente la perizia, ma esclusivamente attraverso specifici e puntuali accertamenti strutturali in sito con calcoli di verifica statici-sismici. Il diniego di tale nullaosta sarebbe ostativo al rilascio dei titoli a sanatoria. Gli onorari tecnici varieranno in base alle specifiche prestazioni professionali necessarie per l'ottenimento delle autorizzazioni sopra specificate; per i diversi corpi di fabbrica sono stati calcolati in via presuntiva in € 7.000,00 complessivi. Le spese di regolarizzazione relative ad oneri ed oblazioni sono da computarsi ad esclusiva cura dell'Ufficio Comunale a seconda della casistica prevista dalla L.R. 15/08.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo economico [A3] – Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse [C/6]

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato:            | Piano regolatore generale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| In forza della delibera:                    | Regionale n. 304 del 16/04/2004                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Zona omogenea:                              | 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 rimboschimento E3 Zona ad utilizzazione agricola E4 Zona ricoperta da vegetazione ripariale. |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

### Note sulla conformità urbanistica:

Non tutte le opere edilizie realizzate in difformità ai titoli edilizi sono conformi allo strumento urbanistico. Si fa riferimento alla richiesta di integrazione di documentazione del Comune di Borgorose del 28/03/2003 per la pratica di condono L. 724/94 n. 266 prot. 2553.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

**Aste giudiziarie**  
**Uffici, scuderie, rimesse e**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**2. Quota e tipologia**  
**500/1000 di - Pier**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

**Caratteristiche de**  
**Componenti edili**  
Infissi esterni

**ASTE GIUDIZIARIE®**  **battente materiale: leg**

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **sufficienti**

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

**materiale: mattomelle in ceramica condizioni: sufficienti**

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **Legno blindato** condizioni: **sufficienti**

ubicazione: **bagno** materiale: **Piastrelle ceramica** condizioni: **sufficienti**

ubicazione: **cucina** materiale: **Piastrelle ceramica** condizioni: **sufficienti**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da verificare** conformità: **non fornita**

Termico

tipologia: **autonomo** diffusori: **termosifoni in alluminio**  
condizioni: **da verificare** conformità: **non fornita****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

|                                                             |                            |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Esiste impianto elettrico                                   | SI                         |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO                         |
| Note                                                        | certificazione non fornita |

**Riscaldamento:**

|                                       |                            |
|---------------------------------------|----------------------------|
| Esiste impianto di riscaldamento      | SI                         |
| Tipologia di impianto                 | autonomo                   |
| Stato impianto                        | non in uso                 |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO                         |
| Note                                  | certificazione non fornita |

**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 |
|---------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Vani principali appartamento piano primo (sub 10) | sup reale lorda | 85,21                       | 1,00   | 85,21                  |
| Balcone (sub 10)                                  | sup reale lorda | 7,50                        | 0,25   | 1,88                   |
| Terrazzo (sub 10)                                 | sup reale lorda | 26,60                       | 0,35   | 9,31                   |
| Garage e cantina (sub 18)                         | sup reale lorda | 28,25                       | 0,50   | 14,13                  |
|                                                   |                 | <b>147,56</b>               |        | <b>110,52</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: Semestre 2 - 2024

Zona: Borgorose - periferia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 900

**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 transazioni recentemente effettuate, previa individuazione, valutazione e discriminazione di tutte le differenze esistenti con quello in esame. La valutazione tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua ubicazione, nonché dell'area esterna e delle relative sistemazioni (recinzioni, piantumazioni, ecc.) e di tutti gli altri fattori incidenti sul prezzo di mercato.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Borgorose.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3] – Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse [C/6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 71.844,50.

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Vani principali appartamento piano primo          | 85,21                         | € 650,00               | € 55.386,50               |
| Balcone                                           | 1,88                          | € 650,00               | € 1.222,00                |
| Terrazzo                                          | 9,31                          | € 650,00               | € 6.051,50                |
| Garage e cantina (sub 18)                         | 14,13                         | € 650,00               | € 9.184,50                |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 71.844,50               |
| <b>Valore Finale</b>                              |                               |                        | <b>€ 71.844,50</b>        |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 71.844,50               |
| Valore Accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 71.844,50               |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 71.844,50               |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i>                                                                   | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A         | Abitazione di tipo economico [A3] – Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse [C/6] | 110,52                  | € 71.844,50                          | € 71.844,50                   |

**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%) | € 10.776,68 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:                                                                                       | € 10.500,00 |
| 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: | <b>€ 50.567,82</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|

Data generazione:  
11-10-2025L'Esperto alla stima  
**INGEGNERE EVA FERRARO**