



## Tribunale di Rieti

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CURATELA FALLIMENTARE CESAME ITALIA s.r.l. in liquidazione**

contro: [REDACTED]



N° Gen. Rep. **95/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-03-2025 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Barbara Vicario**



#### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Arch. VIRGILIO D'ANNIBALE

**Codice fiscale:** DNNVGL72E30H282O

**Partita IVA:** 00993180579

**Studio in:** VIA VAL DI FASSA 9/d – 00015 Monterotondo

**Telefono:** +39 333 8622351

**Email:** virgilio.dannibale@tiscali.it

**Pec:** virgilio.dannibale@archiworldpec.it



**INDICE SINTETICO****1. Dati Catastali****Bene:** via fonte Canteri, snc – Borgorose (Ri) - 02021**Lotto:** 001**Corpo:** A**Categoria:** Unità in corso di costruzione [F3]**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 63, particella 33, indirizzo via fonte Canteri, piano T, comune Borgorose**Corpo:** B**Categoria:** Terreno**Dati Catastali:** [REDACTED] a, foglio 63, particella 32, comune Borgorose, qualità PRATO, classe 2, superficie 1.680 mq, reddito dominicale: € 5,21, reddito agrario: € 3,04**2. Stato di possesso****Bene:** via fonte Canteri, snc – Borgorose (Ri) - 02021**Lotto:** 001**Corpo:** A**Possesso:** Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione abitativa stipulato in data 01.09.2014 per l'importo di euro 2.400,00 annui; Registrato ad Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Roma 1 il 10/01/2023 al n. 000391 serie 3T; Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/12/2026.Nota: contratto di locazione opponibile alla procedura**Corpo:** B**Possesso:** Libero**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** via fonte Canteri, snc – Borgorose (Ri) - 02021**Lotto:** 001**Corpo:** A, B**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**4. Creditori Iscritti****Bene:** via fonte Canteri, snc – Borgorose (Ri) - 02021**Lotto:** 001**Corpo:** A, B**Creditori Iscritti:** Nessuno**5. Comproprietari****Bene:** via fonte Canteri, snc – Borgorose (Ri) - 02021**Lotto:** 001**Corpo:** A, B**Comproprietari:** Nessuno**6. Misure Penali****Bene:** via fonte Canteri, snc – Borgorose (Ri) - 02021**Lotto:** 001**Corpo:** A, B**Misure Penali:** Non risultano presso la Conservatoria RR.II. di Rieti trascrizioni di misure penali**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** via fonte Canteri, snc – Borgorose (Ri) - 02021**Lotto:** 001

Corpo: A, B

Continuità delle trascrizioni: Si

8. Prezzo

Bene: via fonte Canteri, snc – Borgorose (Ri) - 02021

Lotto: 001

Corpo: A, B

Prezzo: € 13.850,00



**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.**

**Unità in corso di costruzione [F3] sita in** via fonte Canteri, snc – Borgorose (Ri)- 02021

**1. Quota e tipologia del diritto**

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

Cod. Fiscale: [REDAZIONE]

Eventuali comproprietari: nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDAZIONE], foglio 63, particella 33, indirizzo via fonte Canteri, piano T, comune Borgorose

Conformità catastale:

Il fabbricato risulta accatastato come unità in corso di costruzione ma nella realtà l'immobile per quel che riguarda il piano primo è completamente realizzato e dotato di quanto necessario ad abitarlo.

Regolarizzabili mediante:

La redazione di pratica DOCFA da parte di professionista abilitato.

**Spese:**

Redazione pratica DOCFA da parte di professionista abilitato: € 1.500,00

Spese ed oneri d'ufficio: € 50,00

Oneri Totali: **€ 1.550,00**

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

**Identificativo corpo: B.**

**Terreno agricolo sito in** via fonte Canteri, snc – Borgorose (Ri)- 02021

**Quota e tipologia del diritto**

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

Cod. Fiscale: [REDAZIONE]

Eventuali comproprietari: nessuno

**Identificato al catasto terreni:**

Intestazione: [REDAZIONE], foglio 63, particella 32, comune Borgorose, qualità PRATO, classe 2, superficie 1.680 mq, reddito dominicale: € 5,21, reddito agrario: € 3,04

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

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

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

Caratteristiche zona: agricola

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi insufficienti.

Importanti centri limitrofi: Borgorose.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole-montane

Attrazioni paesaggistiche: Riserva Naturale Regionale Montagne della Duchessa

Principali collegamenti pubblici: servizio trasporto CO.TRA.L.

### 3. STATO DI POSSESSO:

#### Identificativo corpo: A

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione abitativa stipulato in data 01.09.2014 per l'importo di euro 2.400,00 annui; Registrato ad Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Roma 1 il 10/01/2023 al n. 000391 serie 3T; Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/12/2026.

Nota: contratto di locazione opponibile alla procedura

**Corpo:** B

**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:

Nessuno

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale; A favore di **CURATELA FALLIMENTARE CESAME ITALIA s.r.l. in liquidazione** contro [REDACTED] Derivante da: ipoteca giudiziale; Importo ipoteca: € 20.000,00; Importo capitale: € 9.991,00; Spese: € 4.587,06; A rogito di Corte di Appello di Catania in data 07/02/2023 al n. 221; Iscritto a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 26/05/2023 al n. 321 reg. part.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A, B

- Ipoteca giudiziale; A favore di **CURATELA FALLIMENTARE CESAME ITALIA s.r.l. in liquidazione** contro [REDACTED] Derivante da: ipoteca giudiziale; Importo ipoteca: € 30.000,00; Importo capitale: € 14.667,70; Spese: € 6.165,98; A rogito di Tribunale di Catania in data 20/05/2021 al n. 2307; Iscritto a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 26/05/2023 al n. 322 reg. part.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A, B

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **CURATELA FALLIMENTARE CESAME ITALIA s.r.l. in liquidazione** contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Tribunale di Rieti in data 10/07/2023 al n. 416; trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Rieti in data 28/07/2023 al n. reg. part. 6275;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A, B

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

- Domanda giudiziale a favore di **CURATELA FALLIMENTARE CESAME ITALIA s.r.l. in liquidazione** contro [REDACTED] Derivante da: domanda giudiziale; A rogito di Tribunale di Catania in data 27/07/2018 al n. 632; trascritto a Conservatoria dei

RR.II. di Rieti in data 06/09/2018 al n. reg. part. 5019;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A, B

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Non risultano presso la Conservatoria RR.II. di Rieti trascrizioni di misure penali

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** Nessuna

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente (cf. allegato 9)

**Indice di prestazione energetica:** Non presente

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Proprietaria** [redacted] proprietaria per 1/2 ciascuno in comunione legale dei beni da ante ventennio al 19/12/2014;

**Proprietario** [redacted] proprietario per 1/1 dal 19/12/2014 al 29/06/2018. In forza di cessione di diritti reali a titolo gratuito - a rogito notaio Carlo Gaddi in data 19/12/2014 registrato il 19/12/2014 al n. rep. 24528/17904; trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Rieti in data 14/01/2015 al n. reg. part. 133;

**Proprietaria:** [redacted] proprietaria per 1/1 dal 29/06/2018. In forza di atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito - a rogito notaio Carlo Gaddi in data 29/06/2018 registrato il 29/06/2018 al n. rep. 31173/22346; trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Rieti in data 02/07/2018 al n. reg. part. 3772 (del presente atto è stata dichiarata l'inefficacia nei confronti della Curatela Fallimentare del Fallimento Cesame Italia s.r.l. in liquidazione con sentenza del Tribunale di Catania n. 2307/2021 confermata in sede di appello dalla Corte di Appello di Catania con sentenza n. 221 del 2023 trascritta presso la Conservatoria dei RR II di Rieti in data 02-08-2021 reg part 470 );

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Identificativo corpo:** A

Numero pratica: DIA prot. 5163 del 09/07/2002

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: DIA

Per lavori: di manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo

Oggetto: manutenzione ordinaria

Presentazione in data 09/07/2002 prot. 5163

Numero pratica: 2/95

Intestazione [redacted]

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria per fabbricato ad uso civile abitazione in Borgorose, capoluogo (Rieti)

Oggetto: Condomo edilizio

Presentazione in data 05/04/1986 al n. di prot. 2878

Rilasciata in data 07/07/1995 prot. 2878/448

#### 7.1 Conformità edilizia:

**Identificativo corpo:** A

Al momento del sopralluogo l'immobile si sviluppa su due piani fuori terra collegati da una scala esterna e sul lato sud presenta un portico di forma rettangolare con pilastri rivestiti in pietra e struttura di copertura in legno.

Risulta pertanto evidente la non conformità dello stesso allo stato assentito in quanto nei progetti costituenti le pratiche edilizie sopra richiamate non è prevista la presenza né del piano primo né del porticato.

Le difformità individuate non sono regolarizzabili ed è quindi necessario procedere al ripristino del fabbricato allo stato assentito.

Spese:

Regolarizzazione delle difformità individuate:

- spese per la redazione delle pratiche edilizie da parte di professionista abilitato: **euro 3.400,00;**
- spese di ripristino dello stato dei luoghi comprensive 1) Demolizione del solaio di copertura; 2) Rimozione serramenti; 3) Demolizione della muratura esterna in blocchetti di cemento, della scala esterna e delle tramezzature interne; 4) Rimozione dei sanitari; 4) Rimozione della pavimentazione interna; 6) Demolizione del portico; 7) Smaltimento dei rifiuti prodotti: **€ 18.600,00**

Oneri Totali: **€ 22.000,00**

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

## 7.2 Conformità urbanistica:

**Identificativo corpo: A, B**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	di G.R. Lazio n. 302 del 16.04.2004
Zona omogenea:	ZONA E – Agricola
Norme tecniche di attuazione:	Art.34 - Zona E3 - La zona E3 zona a utilizzazione agricola ammette forme di conduzione dell'attività agricola e quelle connesse alla trasformazione dei prodotti agricoli; si possono realizzare fabbricati, per gli addetti all'agricoltura, con un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,03 mc/mq a fini residenziali e pari a 0,07 mc/mq per gli annessi non residenziali, con un'altezza massima di 7,50 m e coperture a falde con coppi tradizionali. Il lotto minimo di intervento stabilito è pari a 10.000 mq. In considerazione della forte diffusione degli allevamenti, in particolare di cavalli, è ammessa la costruzione di stalle con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,10 mc/ mq e lotto minimo di 3000 mq

**Note sulla conformità:**

Confronta quanto detto al punto 7.1 Conformità edilizia

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

Descrizione: **Unità in corso di costruzione [F3] di cui al punto A**

L'immobile si trova su un terreno collinare di media pendenza ed è collegato alla strada comunale tramite una via sterrata in pessime condizioni. Il fabbricato è costituito da due piani collegati da una scala esterna scoperta. Il piano terra costituito da tre ambienti ad oggi privi di destinazione d'uso risulta attualmente in via di completamento, privo degli infissi ed in parte dei pavimenti e degli intonaci. Il primo piano costituito da un soggiorno, due camere, due bagni ed un terrazzo è completamente ultimato con l'esecuzione delle

pavimentazioni, degli intonaci, degli impianti e l'installazione degli infissi (interni ed esterni).

Al piano terra è anche presente un portico con struttura di copertura in legno e pilastri rivestiti in pietra delle dimensioni di 3,75 x 6,00 m.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **180,00**.

È posto al piano terra e primo ed ha un'altezza utile interna variabile. I locali al piano terra hanno un'altezza di m. 2,70, i locali al piano primo hanno delle altezze variabili.

Stato di manutenzione generale: L'immobile presenta uno stato di manutenzione generale sufficiente nei locali del piano primo. Totalmente insufficiente nei locali del piano terra.

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile risultano insufficienti.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **laterocemento** condizioni: **sufficienti**  
Scale tipologia: **a rampa unica** ubicazione: **esterna**  
Strutture verticali materiale: **muratura in blocchi di cemento** condizioni: **insufficienti**

### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni locali piano primo tipologia: **ante a battenti doppi e singoli** materiale: **legno** protezione: **nessuna**

Infissi interni locali piano primo tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna locali piano primo materiale: **gres** condizioni: **sufficienti**

### Impianti:

Elettrico locali piano primo tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti**

Idrico locali piano primo tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti**

### Impianti

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	<b>Si</b>
---------------------------	-----------

### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	<b>Si</b>
----------------------------------	-----------

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
p.t. vano 1	sup reale netta	51,20	1,00	35,60
p.t. vano 2	sup reale netta	30,05	1,00	6,90
p.t. vano 3	sup reale netta	21,90	1,00	4,15
p.p. soggiorno*	sup reale netta	4,90	1,00	4,90
p.p. bagno 1*	sup reale netta	4,00	1,00	7,30
p.p. bagno 2*	sup reale netta	4,45	1,00	1,45
p.p. letto 1*	sup reale netta	11,70	1,00	9,29
p.p. letto 2*	sup reale netta	8,30	1,00	12,30
p.p. ripostiglio*	sup reale netta	1,80	1,00	4,15
p.p. terrazzo*	sup reale netta	24,70	0,30	7,41
		<b>183,10</b>		<b>165,81</b>

\*Nota: i vani del piano primo sono tutti non assentiti

Descrizione: **Terreno agricolo** di cui al punto **B**

Il terreno ha una conformazione di tipo collinare di media pendenza ed è collegato alla strada comunale tramite una via sterrata il cui accesso si trova sul bene individuato al punto A della presente relazione.

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

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari: nessuno

Il terreno risulta di forma compatta ma irregolare. Posto su di un rilievo collinare è caratterizzato da una pendenza piuttosto accentuata.

Colture arboree: Pascolo.

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

L'analisi dell'immobile oggetto della stima, insieme alla valutazione della situazione normativo/urbanistica ha indirizzato lo scrivente ad utilizzare un procedimento di stima di tipo sintetico. Detto procedimento si fonda sulla comparazione del bene oggetto della stima con altri beni, simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, aventi valori unitari noti, deducibili da recenti compravendite e/o dall'andamento del mercato immobiliare.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico del Comune di Borgorose

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borgorose

**8.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Superficie reale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Unità in corso di costruzione [F3]	127,45	€ 37.000,00	€ 37.000,00
B	Terreno agricolo	are 16 ca 80	€ 7.000,00	€ 7.000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 6.600,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 23.550,00

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

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

€ 13.850,00

L'Esperto alla stima  
Arch. VIRGILIO D'ANNIBALE