



**Tribunale di Rieti**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **83/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 02-10-2024 ore 11:45

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



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



**Esperto alla stima:** Arch. VIRGILIO D'ANNIBALE  
**Codice fiscale:** DNNVGL72E30H2820  
**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 Ramiciola, snc – Borgorose - 02021**Lotto:** 001**Corpo:** A**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]**Dati Catastali:** [REDACTED], foglio 69, particella 251, sub. 14, indirizzo via Ramiciola, snc, piano S1-T, comune Borgorose, categoria A/2, classe 4, consistenza 9 vani, superficie Totale: 164 mq, Totale escluse aree scoperte: 136 mq, rendita € 581,01**2. Stato di possesso****Bene:** via Ramiciola, snc – Borgorose - 02021**Lotto:** 001**Corpo:** A**Possesso:** Occupato da [REDACTED]**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** via Ramiciola, snc – Borgorose - 02021**Lotto:** 001**Corpo:** A**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**4. Creditori Iscritti****Bene:** via Ramiciola, snc – Borgorose - 02021**Lotto:** 001**Corpo:** A**Creditori Iscritti:** Nessuno**5. Comproprietari****Bene:** via Ramiciola, snc – Borgorose - 02021**Lotto:** 001**Corpo:** A**Comproprietari:** Nessuno**6. Misure Penali****Bene:** via Ramiciola, snc – Borgorose - 02021**Lotto:** 001**Corpo:** A**Misure Penali:** Non risultano presso la Conservatoria RR.II. di Rieti trascrizioni di misure penali**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** via Ramiciola, snc – Borgorose - 02021**Lotto:** 001**Corpo:** A**Continuità delle trascrizioni:** Si**8. Prezzo****Bene:** via Ramiciola, snc – Borgorose - 02021**Lotto:** 001**Corpo:** A**Prezzo:** € 100.900,00

**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.

Abitazione di tipo civile [A2] sita in via Ramiciola, snc – Borgorose - 02021

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Vedi nota sotto

1/2 nella disponibilità dell'eredità giacente ex art. 528 c.c - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: [REDACTED]

Nota: con il decesso del signor. [REDACTED] avvenuto in data 02/11/2016 risultavano chiamate all'eredità le sig.re [REDACTED] rispettivamente moglie e figlie del defunto. Il Tribunale Ordinario di Rieti in data 22.12.2021 con provvedimento del Presidente Dott. Pierfrancesco De Angelis, dichiarava le suddette signore decadute dal diritto di accettare l'eredità del de cuius [REDACTED] ed in data 21.05.2022 nominava l'avv. [REDACTED] curatore della eredità giacente (del signor. [REDACTED]).

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], foglio 69, particella 251, sub. 14, indirizzo via Ramiciola, snc, piano S1-T, comune Borgorose, categoria A/2, classe 4, consistenza 9 vani, superficie Totale: 164 mq, Totale escluse aree scoperte: 136 mq, rendita € 581,01

**Conformità catastale:**

Al momento del sopralluogo si evidenzia una differente posizione dell'apertura del forno esterno al fabbricato.

Regolarizzabili mediante:

La redazione di pratica DOCFA da parte di professionista abilitato.

**Spese:**

Redazione pratica DOCFA da parte di professionista abilitato: € 900,00

Spese ed oneri d'ufficio: € 50,00

Oneri Totali: € 950,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

Caratteristiche zona: in centro storico normale.

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:**

Occupato da [REDACTED]

**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 volontaria; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED] (entrambi terzo datore di ipoteca), [REDACTED] (debitrice non datrice); Derivante da: ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 120.000,00; Interessi: € 120.000,00; A rogito di Marini Elisei Paride in data 09/04/2010 al n. 22238/6045; Iscritto a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 16/04/2010 al n. 774 reg. part.

- Ipoteca giudiziale; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: ipoteca giudiziale; Importo ipoteca: € 290.000,00; Importo capitale: € 266.718,08; Interessi: € 1.751,55; Spese: € 21.530,37; A rogito di Tribunale di Roma in data 23/10/2015 al n. 23975; Iscritto a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 26/02/2016 al n. 113 reg. part.

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Tribunale di Rieti in data 06/06/2023 al n. 585; trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Rieti in data 03/07/2023 al n. reg. part. 5361;

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Tribunale di Rieti in data 22/09/2023 al n. 576; trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Rieti in data 24/10/2023 al n. reg. part. 8342;

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**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:** Si evidenzia che nell'atto di compravendita (cf. all. 6-visure ipotecarie) la società venditrice si è riservata alcuni diritti e, al contempo, sono stati stabiliti a carico degli acquirenti e loro aventi causa specifici pesi ed obblighi, fra cui quello del rispetto del regolamento condominiale e limitazioni alla facoltà di modificare muretti di recinzione, cancelli e ringhiere anche di proprietà esclusiva e all'uso di parti comuni, fra cui il divieto di parcheggio sull'area di manovra subalterni 1 e 2 e quant'altro.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Proprietaria:** [REDACTED] proprietaria da ante ventennio al 22/12/1995;

**Proprietari:** [REDACTED] (proprietari per 1/2 ciascuno) dal 22/12/1995 al 02/11/2016. In forza di atto di compravendita - a rogito notaio Antonio Manzi in data 22/12/1995 registrato il 22/12/95 al n. rep. 48991; trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Rieti in data 23/12/1995 al n. reg. part. 7588;

**Proprietari:** dal 02/11/2016 al 22.12.2021 [REDACTED] (proprietaria per 1/2) con la restante parte di 1/2 nella disponibilità delle chiamate all'eredità;

**Proprietari:** dal 22/12/2021 ad oggi [REDACTED] (proprietaria per 1/2) e la restante parte di 1/2 nella disponibilità dell'eredità giacente ex art. 528 c.c. in forza del Provvedimento del Tribunale Ordinario di Rieti.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 34/97

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria

Per lavori: di Costruzione di un villino

Oggetto: Variante

Presentazione in data 25/02/1995

Rilasciata in data 20/11/1997 prot. n. 1494

Numero pratica: 146/1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono edilizio ai sensi della L. 24/11/2003

Per il cambio di destinazione d'uso del piano cantina al P.51 e per la realizzazione di un vano ripostiglio

Oggetto: Variante

Presentazione in data 13/12/2004 al n. di prot. 8653

Rilasciata in data NON RILASCIATA

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Al momento del sopralluogo non sono state riscontrate irregolarità rispetto a quanto rappresentato nel progetto architettonico costituente la pratica di condono edilizio n.146/1.

Tale pratica non è però al momento conclusa in quanto deve essere ancora completata la pratica di condono edilizio.

Spese:

Regolarizzazione delle difformità individuate:

- pagamento dei diritti di segreteria per il ritiro del condono edilizio: **euro 150,00;**

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

### 7.2 Conformità urbanistica:

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	di G.R. Lazio n. 302 del 16.04.2004
Zona omogenea:	ZONA B – Completamento
Norme tecniche di attuazione:	Art.30) Zona B- completamento residenziale e non residenziale. Tutte le Zone B sono suddivise dalla Variante Speciale per l'Abusivismo in: zone edificate sature o saturabili residenziali e non residenziali; zone di completamento residenziali e non residenziali.

**Note sulla conformità:**

Confronta quanto detto al punto 7.1 Conformità edilizia

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

L'immobile è un villino unifamiliare costituito da due piani circondato da un giardino di proprietà nel quale si trovano un forno ed una rimessa per la legna.

L'accesso principale si trova al piano terra e conduce ad un disimpegno dal quale è possibile raggiungere i vani posti sullo stesso piano (due camere da letto, uno studio ed un bagno) e tramite una scala in muratura il piano inferiore (seminterrato) dove si trovano un ampio soggiorno-pranzo, una cucina ed un bagno.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Vedi nota sotto

**1/2 nella disponibilità dell'eredità giacente ex art. 528 c.c - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: [REDACTED]

Nota: con il decesso del signor. [REDACTED] avvenuto in data 02/11/2016 risultavano chiamate all'eredità le sig.re [REDACTED] rispettivamente moglie e figlie del defunto. Il Tribunale Ordinario di Rieti in data 22.12.2021 con provvedimento del Presidente Dott. Pierfrancesco De Angelis, dichiarava le suddette signore decadute dal diritto di accettare l'eredità del de cuius [REDACTED] ed in data 21.05.2022 nominava l'avv. [REDACTED] curatore della eredità giacente (del signor. [REDACTED])

Superficie complessiva dell'abitazione di circa mq **127,45**.

È posto al piano primo ed ha un'altezza utile interna di m. 2,70.

Stato di manutenzione generale: L'immobile presenta uno stato di manutenzione generale sufficiente.

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

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **laterocemento** condizioni: **sufficienti**

Scale

tipologia: **a rampa unica** ubicazione: **interna**

Strutture verticali

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

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **ante a battenti doppi e singoli** materiale: **legno** protezione:

ASTE GIUDIZIARIE®  
 Infissi interni  
 Pavim. Interna

persiane in legno condizioni: **sufficienti**  
 tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**  
 materiale: **gres** condizioni: **sufficienti**

**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti****Impianti****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	Si
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	Si
----------------------------------	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
Soggiorno/pranzo	sup reale netta	35,60	1,00	35,60
Cucina	sup reale netta	6,90	1,00	6,90
Disimpegno	sup reale netta	4,15	1,00	4,15
Bagno	sup reale netta	4,90	1,00	4,90
Lavanderia	sup reale netta	7,30	1,00	7,30
Ripostiglio	sup reale netta	1,45	1,00	1,45
Cantina	sup reale netta	18,85	0,50	9,29
Ingresso	sup reale netta	12,30	1,00	12,30
Bagno	sup reale netta	4,15	1,00	4,15
Letto	sup reale netta	11,65	1,00	11,65
Letto	sup reale netta	9,90	1,00	9,90
Studio	sup reale netta	7,20	1,00	7,20
Terrazzo	sup reale netta	3,10	0,30	1,00
		<b>127,45</b>		<b>109,20</b>

**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:****A. Abitazione di tipo civile [A2]**

ID	Immobile	Superficie reale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	127,45	€ 120.000,00	€ 120.000,00

**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%)

€ 18.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.100,00

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

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

€ 100.900,00

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



ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ALLEGATO 1**  
**ELABORATO GRAFICO**  
**Lotto 001**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

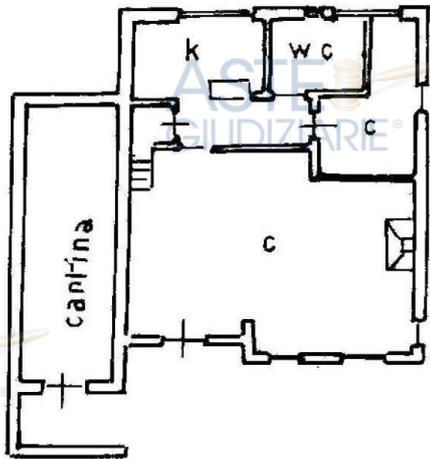
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

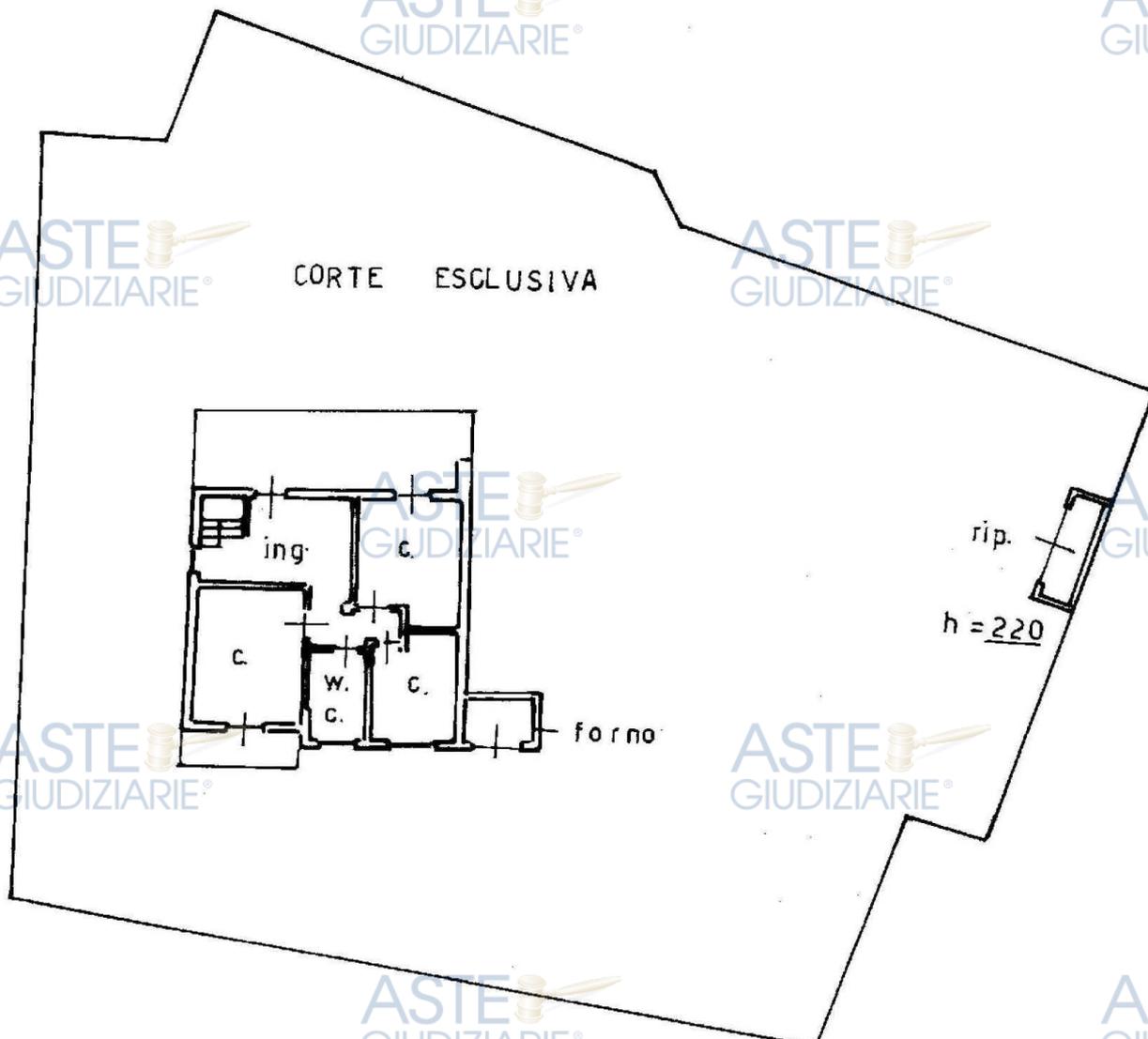
ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Giudice Dott.ssa Barbara Vicario  
Perito: architetto Virgilio D'Annibale

ASTE  
GIUDIZIARIE®

# PIANTA PIANO SEMINTERRATO



# PIANTA PIANO TERRA



10 metri

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ALLEGATO 2**  
**ELABORATO FOTOGRAFICO**  
**Lotto 001**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Giudice Dott.ssa Barbara Vicario  
Perito: architetto Virgilio D'Annibale

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 1



Foto 2



Foto 3

LOTTO 001

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 4

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

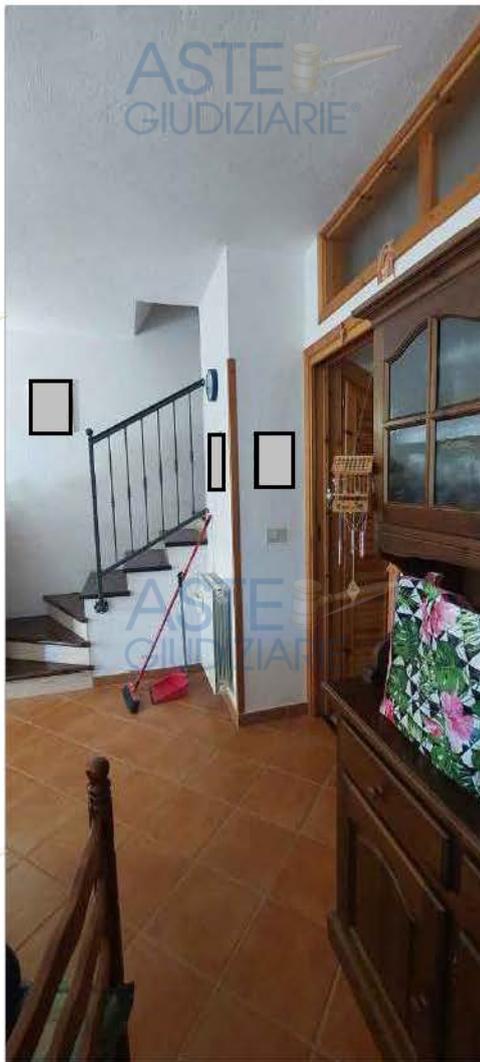


Foto 5

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 6

ASTE  
GIUDIZIARIE®

LOTTO 001

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ALLEGATO 3**  
**VISURE CATASTALI**  
**Lotto 001**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Giudice Dott.ssa Barbara Vicario  
Perito: architetto Virgilio D'Annibale

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Catasto fabbricati**  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al **06/02/2024**



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/02/2024**

**Dati identificativi:** Comune di BORGOROSE (B008) (RI)

Foglio 69 Particella 251 Subalterno 14

**Classamento:**

Rendita: Euro 581,01

Categoria A/2<sup>a</sup>, Classe 4, Consistenza 9 vani

**Indirizzo:** VIA RAMICIOLA n. SNC Piano S1-T

**Dati di superficie:** Totale: 164 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 136 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/11/2015 Pratica n. RI0115489 in atti dal 28/11/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 40706.1/2015)

> **Dati identificativi**

Comune di BORGOROSE (B008) (RI)

Foglio 69 Particella 251 Subalterno 14

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di BORGOROSE (B008) (RI)

Foglio 69 Particella 251

  
VARIAZIONE del 20/10/2005 Pratica n. RI0063330 In atti dal 20/10/2005 FUS.-CAMBIO DEST-AMPLIAMENTO (n. 9992.1/2005)

> **Indirizzo**

VIA RAMICIOLA n. SNC Piano S1-T

  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/11/2015 Pratica n. RI0115489 in atti dal 28/11/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 40706.1/2015)

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 581,01  
Categoria A/2<sup>a</sup>, Classe 4, Consistenza 9 vani

  
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/02/2006  
Pratica n. RI0014710 in atti dal 16/02/2006  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 839.1/2006)  
Notifica in corso con protocollo n. RI0015964 del  
21/02/2006

> **Dati di superficie**

Totale: 164 m<sup>2</sup>  
Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 136 m<sup>2</sup>

  
Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
20/10/2005, prot. n. RI0083330

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

> 1. [REDACTED] (CF [REDACTED])  
nata a [REDACTED]  
Diritto di: Proprietà per 1/2 In regime di comunione  
dei beni (deriva dall'atto 1)

  
1. VARIAZIONE del 20/10/2005 Pratica n. RI0083330  
in atti dal 20/10/2005 FUS.-CAMBIO DEST-  
AMPLIAMENTO (n. 9992.1/2005)

> 2. [REDACTED] (CF [REDACTED])  
nato a [REDACTED]  
Diritto di: Proprietà per 1/2 In regime di comunione  
dei beni (deriva dall'atto 1)



Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90









**Legenda**

- a) A/2: Abitazioni di tipo civile
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) Codice fiscale non validato in anagrafe tributarie



# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 06/02/2024



Direzione Provinciale di Rieti  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di BORGOROSE (Codice: B008)
	Provincia di RIETI
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: 69 Particella: 251 Sub.: 14

<b>INTESTATI</b>	
1. [Redacted] nato a [Redacted]	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni
2. [Redacted] nato a [Redacted]	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni

**Unità immobiliare dal 28/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		69	251	14			A/2	4	9 vani	Totale: 164 m <sup>2</sup> Totale: caluse aree scoperte: 136 m <sup>2</sup>	Euro 581,01	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/11/2015 Pratica n. RI0115499 in atti del 28/11/2015 VARIAZIONI TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 40706.1/2015)	
Indirizzo: VIA RAMICICOLA n. SNC Piano S1-T Particella: [Redacted]												Med.96	
Notifica in corso con protocollo n. RI0015964 dal 21/02/2006													

Mappeal Terreal Corredati  
Codice Comune B008 - Foglio 69 - Particella 251

**Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		69	251	14			A/2	4	9 vani	Totale: 164 m <sup>2</sup> Totale: caluse aree scoperte: 136 m <sup>2</sup>	Euro 581,01	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 06/02/2024

**genzia entrate**  
 Direzione Provinciale di Rieti  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

<b>Indirizzo</b>	VIA RAMICICOLA - BORGOROSE n. SNC PIANO S1-T	<b>Partita</b>	Med.58
<b>Notifica</b>	Notifica in corso con protocollo n. R10015964 del 21/02/2006		

**Situazione dell'unità immobiliare dal 13/10/2011**

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		69	251	14			A/2	4	9 vani		Euro 581,01	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/10/2011 Pratica n. R10185739 in atti dal 13/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA.RICHIESTA DAL COMUNE (n. 36303.1/2011)
<b>Indirizzo</b>	VIA RAMICICOLA - BORGOROSE n. SNC PIANO S1-T											
<b>Notifica</b>	Notifica in corso con protocollo n. R10015964 del 21/02/2006											
<b>Assuntamenti</b>	Med.58											

**Situazione dell'unità immobiliare dal 16/02/2006**

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		69	251	14			A/2	4	9 vani		Euro 581,01	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/02/2006 Pratica n. R10014710 in atti dal 16/02/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. ESP.1/2006)
<b>Indirizzo</b>	VIA RAMICICOLA n. SNC PIANO S1-T											
<b>Notifica</b>	Notifica in corso con protocollo n. R10015964 del 21/02/2006											
<b>Assuntamenti</b>	di studio, classamento e rendita rettificati (d.n. 701/94)											
<b>Assuntamenti</b>	Med.58											

**Situazione dell'unità immobiliare dal 20/10/2005**

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		69	251	14			A/3	4	9 vani		Euro 399,74	VARIAZIONE del 20/10/2005 Pratica n. R10083330 in atti dal 20/10/2005 FUS.-CAMBIO DEST-AMPLIAMENTO (n. 9992.1/2005)
<b>Indirizzo</b>	VIA RAMICICOLA n. SNC PIANO S1-T											

# Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 06/02/2024

**agenzia entrate**  
Direzione Provinciale di Rieti  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Notifica	Partita	Mod.58
Assuntori		
-classamento e rendita proposti (d.m. 70/94)		

Intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 20/10/2005

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N. 1	nome e cognome	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni
N. 2	nome e cognome	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 20/10/2005 Pratica n. RI0083330 in atti del 20/10/2005 FUS -CAMBIO DEST-AMPLIAMENTO (n. 9992.1/2005)	

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originali del precedente foglio 69 Particella 251 Subaltemo 5; Foglio 69 Particella 251 Subaltemo 8; Foglio 69 Particella 251 Subaltemo 9;

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 12/08/2024

**genzia entrate**  
 Direzione Provinciale di Rieti  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di BORGOROSE (Codice: B008)
	Provincia di RIETI
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: 69 Particella: 251 Sub.: 5

DATI IDENTIFICATIVI										DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita					
1		69	251	5 8										VARIAZIONE del 20/10/2005 Pratica n. R100R3330 in atti del 20/10/2005 FUS.-CAMBIO DEST.-AMPLIAMENTO (n. 99972.1/2005)		
				Particella		C		Mq. 4,98								

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:  
 Foglio 69 Particella 251 Subalterno 9; Foglio 69 Particella 251 Subalterno 14;

DATI IDENTIFICATIVI										DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita					
1		69	251	5 8			A/3	4	4 vmi		Euro 177,66			VARIAZIONE del 16/12/1995 Pratica n. 41536 in atti del 12/04/2002 DA IN CORSO DI DEF. A DEFINITO (n. 4578.1/1995)		
				Particella		Inizio 2 Fines S1-T		Parriva		Mq. 4,98						

LOCALITA' RAMOCOLA-VIA S.LIBERATORE Inizio 2 Fines S1-T

Notifica in corso con protocollo n. 42687 del 16/04/2002

# Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 12/08/2024

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/10/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Misura Zona	Categoria	Classe Consistenza		Superficie Catastrale	Rendita
1		69	251	5 8							COSTITUZIONE del 19/06/1995 Pratica n. 92586 in atti dal 02/10/2000 COSTITUZIONE (n. 2507.1/1995)
Indirizzo: VIA SAN LIBERATORE LOCALITA' RAMICCIOLA Interni 5 Piano 81-T Partita: M4458											
Caratteristiche: di immobile in corso di definizione											

Ep'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 22/12/1995

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Indirizzo	Partita		
1	Indirizzo a [redacted]	Partita [redacted]	[redacted]	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 20/10/2005
2	Indirizzo a [redacted]	Partita [redacted]	[redacted]	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 20/10/2005

DATI DERIVANTI DA  
Atto del 22/12/1995 Pubblico ufficiale NOT A MANZI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 48991 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione n. 9999999 registrato in data 11/01/1996 - COMPRAVENDITA Volture n. 482.1/1997 - Pratica n. 115233 in atti dal 09/10/2001

Situazione degli intestati dal 19/06/1995

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Indirizzo	Partita		
1	Indirizzo in ROMA (RM)	Partita [redacted]	[redacted]	(1) Proprietà fino al 22/12/1995

DATI DERIVANTI DA  
COSTITUZIONE del 19/06/1995 Pratica n. 92586 in atti dal 02/10/2000 COSTITUZIONE (n. 2507.1/1995)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Repertorio n. 48991

Raccolta n. 1579

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

7588  
23 DIC 1995

L'anno millenovecentonovantacinque, il giorno ventidue del  
mese di dicembre,

il 22 dicembre 1995,

in Roma, in viale XXI Aprile n.61.

Avanti a me Dottor Antonio MANZI, Notaio in Roma, con studio  
in via Ezio n.24, iscritto al Collegio Notarile dei Distret-  
ti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, senza l'assi-  
stenza dei testimoni per avervi gli infracostituiti compa-  
renti di comune accordo tra loro e col mio consenso espres-  
samente rinunziato,

SONO PRESENTI:

[redacted] to [redacted]

domiciliato per la carica ove appresso, che interviene al  
presente atto nella sua qualità di socio accomandatario del-  
la:

[redacted] con sede [redacted]  
[redacted] F. e partita I.V.A. [redacted]

capitale sociale lire [redacted] versato, iscritta al n.

[redacted] Registro Società tenuto presso la Cancelleria  
Commerciale del Tribunale di Roma, munito dei poteri di or-  
dinaria e straordinaria amministrazione ai sensi del vigente  
patto sociale;



[Redacted text block containing names, addresses, and fiscal codes]

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, con il presente atto convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1) La [Redacted] con sede [Redacted] de [Redacted] e sopra rappresentata, vende e trasferisce in piena proprietà ai coniugi signor [Redacted] [Redacted] che accettano ed acquistano in regime di comunione legale, la seguente porzione del complesso immobiliare in Borgorose, località Ramicciola, via San Liberatore senza civico e precisamente:

una casa di abitazione distinta con il numero cinque, composta da cantina, lavatoio e garage al piano interrato, soggiorno, cucina, due camere, bagno e giardino al piano terra, il tutto a confine con proprietà [Redacted] proprie [Redacted] proprietà [Redacted] loro aventi causa, salvi altri.

Detto immobile è stato denunciato per l'accatastamento, in corso di definizione, in data 19 giugno 1995 al n.2507 di protocollo ed allibrato alla partita 3174 foglio 69 parti-

cella 251 subalterni 8 e 5 (appartamento, cantina e giardino) e sub.9 (garage); in data 16 dicembre 1995 rispettivamente ai n.ri 4678 e 4679 di protocollo sono state presentate denunce di variazione della destinazione da "in corso di definizione" a "civile abitazione" e "garage".

Le parti dichiarano di volersi avvalere della procedura accelerata di attribuzione di consistenza, classamento e reddito catastali all'immobile di cui sopra prevista dalla legge 154/88 ed a tal fine verrà allegata la relativa domanda alla richiesta di voltura del presente atto.

Sono altresì, comprese nella presente vendita tutte le quote proporzionali sugli spazi e le parti che sono da considerarsi comuni per legge e/o per destinazione.

Articolo 2) - La presente vendita è effettuata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'entità immobiliare in oggetto si trova, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, uso, diritto, ragione, azione, servitù, così come alla parte venditrice pervenuta per averla costruita a sua cura e spese sul terreno acquistato con atto del Notaio Giorgio TAVASSI di Roma in data 28 marzo 1991 rep.n.46582/2820 registrato il 16 aprile 1991 al n.23490 e trascritto a Rieti il 12 aprile 1991 al n.2569 di formalità.

La presente vendita è, altresì effettuata, con tutti i diritti, gli obblighi e gli oneri derivanti dal Regolamento di Condominio vigente per il complesso edilizio di cui l'enti-

tà immobiliare in oggetto fa parte regolamento di condominio che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare in ogni sua parte, obbligandosi per sè e suoi eredi e/o aventi causa a qualsiasi titolo ad osservare ed a farlo osservare.

Rimane espressamente pattuito che la società venditrice si riserva per sè ed aventi causa, senza obbligo di chiedere autorizzazione o che ne nasca per chicchessia il diritto ad indennizzo:

- di apportare alle unità immobiliari di sua proprietà tutte quelle varianti o modifiche che l'uso e la destinazione di esse richiedessero, senza dover chiedere autorizzazione alcuna e senza corrispondere alcun indennizzo;

- di amministrare, direttamente o a mezzo di proprio delegato, il condominio fino alla totale vendita delle unità immobiliari che ne fanno parte, con facoltà di cedere detta amministrazione anche prima;

- di destinare a qualsiasi uso le unità di sua proprietà e di convenire e stipulare con terzi eventuali servitù attive o passive sull'area destinata a zona di manovra e all'inse-diamento del bombolone per il gas (distinto in catasto al foglio 69 particella 250 sub.1 e particella 251 sub.1 e 2);

- di stipulare con una ditta specializzata l'installazione e l'uso del bombolone per il gas da utilizzare per tutto il complesso immobiliare, con diritto a rivalersi delle spese

pro quota, sui singoli condomini; l'installazione avverrà sull'area distinta al foglio 69 particella 251 sub.1, area che è bene comune a tutti i villini del complesso; l'accesso è riservato alla società che gestisce l'impianto e alla società venditrice mediante passaggio pedonale e carrabile sull'area di manovra distinta al foglio 69 particella 251 sub.2 e particella 250 sub.1; le predette società restano esonerate dal partecipare alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle predette aree.

Rimane inoltre espressamente stabilito:

- che tutti i muri perimetrali, cancelli e ringhiere sia interni che esterni, sia comuni che di proprietà esclusiva, non potranno essere fatti oggetto di modifiche di nessun genere ed in particolare di quelle riguardanti l'altezza, le dimensioni, l'estetica e la tinteggiatura, fatto salvo l'assenso della società costruttrice;
- che l'area di manovra che serve i villini 2, 3, 4, 5, 6 e 7 nonchè il cancello in ferro carrabile insistenti sulle particelle 251 sub.2 e 250 sub.1 del foglio 69, sono bene comune e pertanto le spese per la relativa manutenzione ordinaria e straordinaria sono da dividersi in parti uguali tra i villini che le utilizzano; su dette aree è assolutamente vietato parcheggiare; i proprietari dei villini 2 e 3 possono utilizzare per l'accesso esclusivamente il cancello carrabile mentre il cancello pedonale è riservato ai pro-



prietari dei villini 5, 6, e 7 e così ad essi farà carico la  
sua manutenzione ordinaria e straordinaria.

Rimane inoltre espressamente pattuito che qualsiasi modifica  
che potrebbe pregiudicare il rilascio della licenza di abi-  
tabilità è espressamente vietata e comunque la società ven-  
ditrice rimane esonerata da ogni eventuale relativa respon-  
sabilità.

Articolo 3) - La società venditrice, come costituita, garan-  
tisce la piena proprietà e la libera disponibilità dell'enti-  
tà immobiliare in oggetto, la sua libertà da pesi, vinco-  
li, oneri, gravami e privilegi anche fiscali, nonché l'ine-  
sistenza di trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, vo-  
lendo, in caso contrario, rispondere per le molestie e/o  
l'evizione.

Articolo 4) - Il corrispettivo della presente vendita, è  
stato, tra le parti, convenuto in complessive lire centoot-  
tomilioni (L. 108.000.000), somma che la società venditrice,  
come costituita, dichiara di aver già ricevuto dalla parte  
acquirente alla quale rilascia ampia, definitiva e liberato-  
ria quietanza di saldo, con rinuncia all'ipoteca legale e  
con esonero per il competente Conservatore dei Registri Im-  
mobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 5) - Il possesso legale e materiale dell'entità  
immobiliare in oggetto passa alla parte acquirente dalla da-  
ta odierna e, pertanto, da tale data, redditi ed oneri an-

dranno, rispettivamente a suo profitto e carico.

Articolo 6) - Il signor [REDACTED] alla indicata qualità, con riferimento a quanto disposto dalla legge 28 febbraio 1985 n. 47 e dalla legge 724/94 e successive modifiche e integrazioni dichiara che:

- l'entità immobiliare in oggetto è stata costruita a seguito del rilascio della concessione edilizia n.11 del 19 gennaio 1991 - pratica edilizia 247/90;

- per le opere eseguite in difformità dalla citata concessione è stata presentata domanda di sanatoria al Comune di Borgorose in data 25 febbraio 1995 al n.1494 di protocollo e pagata la corrispondente oblazione in L.5.330.400 nonchè gli oneri concessori in L.4.129.900;

- è stata presentata una seconda domanda di sanatoria per opere eseguite nell'intero complesso edilizio al Comune di Borgorose in data 25 febbraio 1995 al n.1499 di protocollo e pagata la corrispondente oblazione in L.2.000.000, non essendo dovuti gli oneri concessori;

- gli abusi eseguiti rientrano tra quelli sanabili;  
- quanto dichiarato nelle domande di sanatoria è conforme al vero;

- non è stata richiesta documentazione suppletiva da parte del Comune di Borgorose;

- non risulta essere stato irrogato alcuno dei provvedimenti sanzionatori previsti dall'art. 41 della legge 47/85.

La copia conforme delle domande di sanatoria, delle ricevute di versamento delle relative oblazioni e degli oneri concessori si allega al presente atto sotto la lettera "A".

La società venditrice, come costituita, garantisce il buon esito delle pratiche di condono di cui sopra e si obbliga, a sua cura e spese, a presentare all'autorità competente la documentazione che eventualmente fosse richiesta e di pagare al Comune quanto eventualmente dovuto, esonerando la parte acquirente da ogni danno, molestia o spese.

Le parti dichiarano di essere edotte degli adempimenti prescritti dall'art. 46 della predetta legge n.47 del 28 febbraio 1985, per il conseguimento dei benefici fiscali.

Articolo 7) - Ai sensi dell'art. 3 del D.L. 27/4/1990 n. 90 e successiva legge di conversione con modificazioni, del 26/6/1990 n. 165 e degli artt. 4 e 26 della Legge 4.1.1968 n. 15, il signor [REDACTED] della indicata qualità, da me

Notaio ammonito sulla responsabilità penali cui può andare incontro in caso di dichiarazioni false o reticenti, assumendone la piena responsabilità, dichiara ed attesta che il

reddito fondiario dell'immobile oggetto di questo atto non è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale, alla data odierna, è scaduto il termine di presentazione poichè lo stesso è un bene alla cui produzione ed al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa.

Articolo 8) - Ai fini fiscali:

vute La parte acquirente chiede l'applicazione dell'aliquota age-  
ces- volata dell'imposta I.V.A. prevista al n.21 della Tabella A,  
parte seconda, allegata al D.P.R. 26 ottobre 1972 n.633 e  
buon successive modifiche, così come modificata dall'art.16 del  
ia, a D.L. 22 maggio 1993 n.155 convertito con modificazioni nella  
e la legge 19 luglio 1993 n.243, a tal fine dichiarando;  
igare - che la porzione di fabbricato in oggetto è destinata ad a-  
parte bitazione non di lusso secondo i criteri di cui al Decreto  
del Ministro dei Lavori Pubblici 2 agosto 1969, pubblicato  
pre- sulla G.U. n.218 del 27 agosto 1969;  
feb- - di essere residente in Comune di Borgorose ove è ubicato  
l'immobile acquistato;  
90 - di non possedere altro fabbricato o porzione di fabbricato  
del idoneo ad abitazione;  
1968 - di essere a conoscenza che, in caso di dichiarazione men-  
da me dace o in caso di cessione a titolo oneroso o gratuito del-  
indare l'entità immobiliare in oggetto, prima del decorso del ter-  
assu- mine di cinque anni da oggi decadrà dai benefici richiesti  
che il come sopra, salvo il caso in cui la stessa parte entro un  
to non anno dall'alienazione proceda all'acquisto di altro immobile  
eddi- da adibire a propria abitazione principale.  
ine di La società venditrice, come costituita, mi consegna la di-  
GIUDIZIARIE® chiazione IN.V.IM. e chiede la riduzione al cinquanta per  
cento della relativa imposta.  
Articolo 9) - Le spese del presente atto e conseguenti sono



a carico della parte acquirente.

Il presente trasferimento è soggetto ad I.V.A.

Articolo 10) - Ai sensi della Legge 19 maggio 1975 n. 151:

- gli acquirenti dichiarano di essere coniugi in regime di comunione legale.

Articolo 11) - I componenti concordemente dispensano me Notaio dalla lettura dell'allegato che dichiarano di ben conoscere.

E richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura ai componenti che da me interpellati lo dichiarano conforme alla loro volontà e con me Notaio lo sottoscrivono e firmano a margine del foglio intermedio.

Scritto in parte a macchina da persona di mia fiducia ed in parte a mano da me Notaio su 3 (tre) fogli per 9 (nove) facciate oltre la presente sin qui.

F.to



ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ALLEGATO 9**  
**ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Giudice Dott.ssa Barbara Vicario  
Perito: architetto Virgilio D'Annibale

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In riferimento alla redazione dell'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA dell'immobile sottoposto alla presente procedura lo scrivente architetto Virgilio D'Annibale nella qualità di CTU relaziona quanto segue:

- dal 12.04.2018 gli ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA vanno obbligatoriamente depositati tramite il SISTEMA INFORMATICO APE LAZIO;
- allegati all'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA devono obbligatoriamente essere allegati una serie di documenti e certificazioni attestanti la sicurezza degli impianti di cui l'immobile dispone;
- al momento del sopralluogo al sottoscritto CTU non è stata fornita la documentazione utile al deposito dell'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA;

Pertanto per quanto sopra rappresentato la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica non è stata possibile.

**l'Esperto alla stima**

**architetto Virgilio D'ANNIBALE**

