

---

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

promossa da

contro:

N° Gen. Rep. **343/2011**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 02-10-2024 ore 09:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - B**

**Esperto alla stima:** INGEGNERE EVA FERRARO  
**Codice fiscale:** FRRVEA73T41H501W  
**Partita IVA:** 00940980576  
**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 Marsicana 127 - Corvaro - Località Camponi - Borgorose (RI) - 02021

**Lotto:** 001 - B

**Corpo:** A

**Categoria:** Terreni in zona artigianale

[redacted] sede in ROMA (RM), sezione censu-  
aria Comune di BORGOROSE (Codice:B008)foglio 50, particella 754, qualità Seminativo , classe  
4, superficie catastale 1.136 , reddito dominicale: € 0,88, reddito agrario: € 1,76,

sezione censuaria Comune di BORGOROSE (Codice:B008)foglio 50, particella 204, qualità Sem-  
inativo , classe 4, superficie catastale 2.205, reddito dominicale: € 1,71, reddito agrario: €  
3,42,

sezione censuaria Comune di BORGOROSE (Codice:B008)foglio 50, particella 629, qualità Sem-  
inativo , classe 4, superficie catastale 1.195, reddito dominicale: € 0,93, reddito agrario: €  
1,85,

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Marsicana 127 - Corvaro - Località Camponi - Borgorose (RI) - 02021

**Lotto:** 001 - B

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

**Bene:** Via Marsicana 127 - Corvaro - Località Camponi - Borgorose (RI) - 02021

**Lotto:** 001 - B

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Marsicana 127 - Corvaro - Località Camponi - Borgorose (RI) - 02021

**Lotto:** 001 - B

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti** [redacted]

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Marsicana 127 - Corvaro - Località Camponi - Borgorose (RI) - 02021



**Lotto:** 001 - B

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Bene:** Via Marsicana 127 - Corvaro - Località Camponi - Borgorose (RI) - 02021

**Lotto:** 001 - B

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Marsicana 127 - Corvaro - Località Camponi - Borgorose (RI) - 02021

**Lotto:** 001 - B

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Marsicana 127 - Corvaro - Località Camponi - Borgorose (RI) - 02021

**Lotto:** 001 - B

**Valore complessivo intero (Oltre IVA come per Legge):**

**€ 117.700,00**



Beni in **Borgorose (RI)**  
Frazione **Corvaro - Località Camponi**  
Via Marsicana 127

**Lotto: 001 - B**

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.**

**Terreni in zona artigianale siti in frazione: Corvaro - Località Camponi , Via Marsicana 127**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** di  - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 09042181009

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:  sede in ROMA (RM) ,  
sezione censuaria Comune di BORGOROSE (Codice:B008), foglio 50, particella 754, qualità  
Seminativo , classe 4, superficie catastale 1.136 , reddito dominicale: € 0,88, reddito agrario: €  
1,76

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 01/07/2008 Pratica n. RI0087185 in atti dal 01/07/2008 (n.  
87185.2/2008)

Confini: Il bene confina con strada provinciale, p.lla 233 e p.lla 204

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:  sede in ROMA (RM) ,  
sezione censuaria Comune di BORGOROSE (Codice:B008), foglio 50, particella 204, qualità  
Seminativo , classe 4, superficie catastale 2.205, reddito dominicale: € 1,71, reddito agrario: €  
3,42

Derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/04/2008 Pratica n. RI0060464 in atti dal  
30/04/2008 ISTANZA 60410/08 (n. 852.1/2008)

Confini: Il bene confina con strada provinciale, p.lla 233 e p.lla 754

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:  sede in ROMA (RM) ,  
sezione censuaria Comune di BORGOROSE (Codice:B008), foglio 50, particella 629, qualità  
Seminativo , classe 4, superficie catastale 1.195, reddito dominicale: € 0,93, reddito agrario: €  
1,85

Derivante da: VOLTURA D'UFFICIO del 03/12/2007 Pratica n. RI0150914 in atti dal 28/10/2008  
CONV MOD UNIC 9124/08 RIS=1 PER POSSESSO (n. 9925.1/2008)

Confini: Il bene confina con p.lla 233, p.lla 628 e p.lla 247

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Catastalmente, allo stato attuale le p.lle 204 e  
754 risultano terreni seminativi. Sono state realizzate in maniera parziale le fondazioni del



complesso autorizzato con Permesso di Costruire n. 365 del 2009.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Il compendio ricade nel Comune di Borgorose, nella zona artigianale nella Località di Corvaro.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** artigianale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

## 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:

- Descrizione onere: CONVENZIONE EDILIZIA; A rogito del Segretario Comunale del Comune di Borgorose in data 09/09/2009 ai nn. 12; trascritto a Rieti in data 08/10/2009 ai nn. Reg. Gen. 12088/Reg. Part. 8151;

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

#### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore ;  
Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 20.000,00; Importo capitale: €



9361,95 ; A rogito di Tribunale di Avezzano in data 15/12/2010 ai nn. 1674/2010; Iscritta a Rieti in data 03/03/2011 ai nn. Reg. Gen. 1965/ Reg. Part. 282

- Ipoteca giudiziale attiva a favore della [REDACTED] 2006 SRL; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 25.000,00; Importo capitale: € 9287,17; A rogito di Tribunale di Avezzano in data 21/10/2010 ai nn. 1553/20\0; Iscritta a Rieti in data 09/03/2011 ai nn. Reg. Gen. 2143/Reg. Part. n. 307

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]. Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare ; A rogito del Tribunale di Avezzano in data 23/12/2011 ai nn. 878/2011 trascritto a Rieti in data 27/08/2012 ai nn. Reg. Gen. n. 2816/Reg. Part. n. 2005;

#### 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:** Nessuna

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**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:**

**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:****P.LLA 754:**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] dal 09/07/1986 al 03/07/2008 . In forza di atto di compravendita - a rogito del Notaio Adolfo De Rienzi, in data 09/07/1986, ai nn. 16; trascritto a Rieti, in data 12/07/1986, ai nn. Reg. Gen. 23192/Reg. Part. 3420.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] dal 03/07/2008 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giacomo Laurora di Roma , in data 03/07/2008, ai nn. 49968/18611; trascritto a Rieti, in data 14/07/2008, ai nn. Reg. Gen. 8060/Reg. Part. 6109.

**P.LLA 204:**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] **proprietario ante ventennio al 13/12/2006.**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] dal 13/12/2006 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Luca Cesare Imperiale di Borgorose, in data 13/12/2006, ai nn. 2447/1252; trascritto a Rieti, in data 11/01/2007, ai nn. Reg. Gen. 344/Reg. Part. 215.

**P.LLA 629:**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] **proprietario ante ventennio al 03/12/2007.**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] dal 03/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giacomo Laurora di Roma , in data 03/12/2007, ai nn. 48497; trascritto a Rieti, in data 11/12/2007, ai nn. Reg. Gen. 13544/Reg. Part. 9124.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 365 del 16/09/2009

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione di un fabbricato commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/02/2009 al n. di prot. 771

Rilascio in data 16/09/2009 al n. di prot. 365

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Inizio Lavori del 09/06/2010 prot. 4288

**7.1 Conformità edilizia:**

**Terreni in zona artigianale**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dallo stato dei luoghi risultano appena iniziate le fondazioni del fabbricato autorizzato con Permesso di Costruire n. 365 del 2009. Ad oggi risulta scaduta la convenzione stipulata con il Comune di Borgorose. Occorrerà procedere alla presentazione di un nuovo progetto per l'edificazione sull'area oggetto di stima previa rimozione e ripristino della porzione del corpo di fabbrica realizzato.

Regolarizzabili mediante: Pratica per demolizione e rimessa in pristino

Pratica edilizia e oneri di ripristino: € 20.000,00

Oneri Totali: **€ 20.000,00**

**7.2 Conformità urbanistica:****artigianale**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di Giunta Regionale n. 302 del 16/04/2004
Zona omogenea:	D2- Zona Produttiva Artigianale
Norme tecniche di attuazione:	<p>Piano Regolatore Consortile approvato con delibera di C.R. n. 171 del 25/02/2004 e successiva variante ed ampliamento approvati con deliberazione n. 62 del 13/03/2009 del Consiglio Regionale del Lazio.</p> <p>NTA</p> <p>Tutte le aree previste in questa zona sono destinate alla nuova costruzione di insediamenti di piccola industria artigianato commercio e comunque di attività produttive in genere sono vietati gli insediamenti di attività nocive di qualsiasi genere non sono consentiti in ogni caso gli scarichi di fognatura e canali senza preventiva depurazione, secondo disposizioni che verranno impartite di volta in volta dalla Asl competente in relazione alla composizione chimica ed organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi igienico-sanitarie vigenti. In tali zone il PRG si attua per intervento indiretto con piano attuativo o lottizzazione convenzionata che preveda i seguenti indici e parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- I.F.T. 1,2 mc/mq;</li> <li>- Servizi pubblici: dovranno essere previsti nelle quantità e tipologie prescritte dal DM 1444/68;</li> <li>- superficie per lotto minimo: 2000 mq;</li> <li>- Altezza massima: 7,50 ml;</li> <li>- distacco dalla strada: - per strade di larghezza &lt; 7,00 m devono essere di ml. 5</li> <li>- per strade di larghezza da 7,00 a 15,00 m devono essere di ml. 7,5</li> </ul>





	<ul style="list-style-type: none"> <li>- per strade di larghezza &gt;15,00 m devono essere di ml. 10</li> <li>- Distacchi dai confini: 5 ml;</li> <li>- coperture a falde;</li> <li>- aree per parcheggi privati interni 15% della superficie del lotto</li> </ul>
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione n. 12 del 09/09/2009
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	Dalla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico risulta che detta convenzione non sia più efficace (Allegato n. 04)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Descrizione: Terreni in zona **artigianale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di tre appezzamenti di terreno siti nel Comune di Borgorose nella zona artigianale della località Corvaro nei pressi del casello autostradale della Valle del Salto. Le particelle 204 e 754, limitrofe sviluppano una superficie complessiva pari a 3.341 mq, la p.lla 629 poco distante sviluppa una superficie di 1.195 mq. Sulle p.lle 204 e 754 insistono le fondazioni di un fabbricato artigianale la cui costruzione, precedentemente autorizzata con regolare titolo edilizio, è poi stata interrotta. La p.lla 629 risulta libera. I terreni hanno orografia prevalentemente pianeggiante. Si evidenzia che le aree sono destinate alla nuova costruzione di piccola industria, artigianato, commercio e comunque attività produttive in genere nel rispetto degli standard previsti dalle Norme del PRG e tramite intervento indiretto con Piano Attuativo o lottizzazione Convenzionata.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** di  - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 09042181009

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4.536,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Stato di manutenzione generale: mediocre



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreni in zona produttiva artigianale di 4.536 mq per un volume potenziale di circa 5.400 mc	<b>volume potenziale</b>	5.400,00	1,00	5.400,00
		<b>5.400,00</b>		<b>5.400,00</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Capannone

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2023-2^

Zona: Corvaro

Tipo di destinazione: Produttiva/Artigianale

Tipologia: Capannoni

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 350

Valore di mercato max (€/mq): 500

**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;

Ufficio tecnico del Comune di Borgorose.



**8.3 Valutazione corpi:****A. Terreni in zona Artigianale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 162.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreni in zona produttiva artigianale di 4536 mq per un volume potenziale di circa 5.400 mc	5.400,00	€ 30,00	€ 162.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 162.000,00
Valore corpo			€ 162.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 162.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 162.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>VOLUME POTENZIALE</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Produttiva /artigianale	5.400,00	€ 162.000,00	€ 162.000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 24.300,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 20.000,00
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>€ 117.700,00</b>
---	---------------------

Data generazione:  
02-09-2024

L'Esperto alla stima  
**INGEGNERE EVA FERRARO**

