

---

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **85/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-12-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Abitazione cielo-**  
**terra con annesse cantine**

**Esperto alla stima:** Arch. Aldo Langone  
**Codice fiscale:** LNLDA58C30H501W  
**Partita IVA:** 00927280578  
**Studio in:** Via delle Magnolie 7 - 02100 Rieti  
**Telefono:** 0746/481497  
**Fax:** 0746/481497  
**Email:** archielle@libero.it  
**Pec:** aldo.langone@archiworldpec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** VIA PORSENNA n. SNC - Castelmenardo - Borgorose (RI) - 02021

**Lotto:** 001 - Abitazione cielo-terra con annesse cantine

**Corpo:** Abitazione con annesse cantine

**Categoria:** .379

**OMISSIS** nata in **OMISSIS** il **OMISSIS**, C.F. **OMISSIS** pel quota di 1/1 della piena proprietà, foglio **27**, particella **566**, subalterno **8** graffata con la p.lla **570** Sub- alterno **2**, indirizzo **Via Porsenna SNC** (in realtà civ. 5), piano **S1-T - 1**, comune **Borgorose**, categoria **A/3**, classe **4**, superficie **311 m<sup>2</sup>** totale escluse aree scoperte, rendita **€ 466,36**

### 2. Stato di possesso

**Bene:** VIA PORSENNA n. 5- Castelmenardo - Borgorose (RI) - 02021

**Lotto:** 001 - Abitazione cielo-terra con annesse cantine

**Corpo:** Abitazione con annesse cantine

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** VIA PORSENNA n. 5 - Castelmenardo - Borgorose (RI) - 02021

**Lotto:** 001 - Abitazione cielo-terra con annesse cantine

**Corpo:** Abitazione con annesse cantine

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** VIA PORSENNA n. 5 - Castelmenardo - Borgorose (RI) - 02021

**Lotto:** 001 - Abitazione cielo-terra con annesse cantine

**Corpo:** Abitazione con annesse cantine

**Creditori Iscritti:** **OMISSIS** (creditore precedente)

### 5. Comproprietari

**Beni:** VIA PORSENNA n. 5 - Castelmenardo - Borgorose (RI) - 02021

**Lotto:** 001 - Abitazione cielo-terra con annesse cantine

**Corpo:** Abitazione con annesse cantine

Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** VIA PORSENNA n. 5 - Castelmenardo - Borgorose (RI) - 02021

**Lotto:** 001 - Abitazione cielo-terra con annesse cantine

**Corpo:** Abitazione con annesse cantine



Misure Penali: NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** VIA PORSENNIA n. 5 - Castelmenardo - Borgorose (RI) - 02021

**Lotto:** 001 - Abitazione cielo-terra con annesse cantine

**Corpo:** Abitazione con annesse cantine

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** VIA PORSENNIA n. 5 - Castelmenardo - Borgorose (RI) - 02021

**Lotto:** 001 - Abitazione cielo-terra con annesse cantine

**Prezzo da libero:** € 72.776,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00



Beni in **Borgorose (RI)**  
Località/Frazione **Castelmenardo**  
VIA PORSENNNA n. 5

**Lotto: 001 - Abitazione cielo-terra con annesse cantine**

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: Abitazione con annesse cantine.**

**sito in frazione: Castelmenardo, VIA PORSENNNA n. 5**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

**OMISSIS** nata in **OMISSIS** il **OMISSIS**, C.F. **OMISSIS** per quota di 1/1 della piena proprietà, foglio **27**, particella **566**, subalterno **8** graffato con la p.lla **570** Subalter- no **2**, indirizzo **VIA PORSENNNA SNC** (in realtà civ. 5 ) , piano **S1-T - 1** , comune **Borgorose**, cate- goria **A/3**, classe **4**, superficie **311 m<sup>2</sup>** totale escluse aree scoperte, rendita **€ 466,36**

Confini:

a nord e sud: affaccio su via Poresenna e via del Burrone;

ad est e dovest: fabbricati in aderenza destinati ad abitazioni di altre prop. estranee alla procedura, salvo altri e diversi confini.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni per la chiusura e/o apertura di vani porta al piano terra.

Regolarizzabili mediante: variazione catastale con procedura Docfa per diversa distribuzione degli spazi interni.

Onorari tecnici: € 450,00

Diritti presentazione pratica: € 50,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

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

**N.B. La regolarizzazione catastale dei manufatti potrà avvenire dopo quella urbanistica del successivo punto 7.1**



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

Castelmenardo è una frazione di circa 140 abitanti del comune italiano di Borgorose; il borgo è situato alle pendici delle montagne della Duchessa, al confine meridionale della provincia di Rieti (Lazio) con quella dell'Aquila (Abruzzo) a 819 m s.l.m. A nord si trovano i limitrofi borghi di Collemaggiore, Pagliara e Colleviati-Villette.

Il capoluogo comunale, Borgorose, è situato poco più a sud a circa 2 chilometri e mezzo di distanza. Il borgo è collegato tramite un innesto alla strada statale 578 Salto Cicolana, arteria stradale che permette di raggiungere Rieti, nel Lazio, ed Avezzano, in Abruzzo.

**Caratteristiche zona:** a pochi metri dal centro storico di Castelmenardo Centro storico

**Area urbanistica:** residenziale / centro storico a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste agricole/residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Borgorose, Corvaro.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**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 volontaria** annotata a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS**; derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; importo ipoteca: € 93.500,00; importo capitale: € 55.000,00 ; a rogito di notaio **OMISSIS** di **OMISSIS** in data 06/06/2013 al n. 32150 di rep.; iscritta a Rieti in data 12/06/2013 al n. 379 di form.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS**



**OMISSIS**; derivante da: atto esecutivo e cautelare per la somma di € 39.786,20 oltre interessi e spese ; a rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO - U.N.E.P di Rieti in data 09/06/2023 al n. 555 di rep. trascritto a Rieti in data 27/06/2023 al n. 5197 di form.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

**Aggiornamento ipotecario al 08/11/2024 (vedi allegato n. 06 A).**

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non specificato.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Non specificato.

**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:** redatta dal C.T.U. (vedi allegato n. 07-A)

**Indice di prestazione energetica:** G

**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: OMISSIS** nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**, C.F. **OMISSIS** per la quota di 1/1 della piena proprietà dal **01/08/1989** al **06/06/2013**. In forza di atto di donazione dalla sig.ra **OMISSIS** a rogito di notaio **OMISSIS** di **OMISSIS**, in data 01/08/1989 al n. 19721 di rep.; trascritto a Rieti, in data 23/08/1989, al n. 5413 di form.

**Titolare/Proprietario: OMISSIS** nato a **OMISSIS** il **OMISSIS** per la quota di 1/1 della piena proprietà dal **06/06/2013** al **16/01/2006** in forza di accettazione tacita di eredità in morte di **OMISSIS** deceduto il **OMISSIS** a rogito di notaio **OMISSIS** di **OMISSIS**, in data 06/06/2013, al n. 32149 di rep.; trascritto a Rieti, in data 11/06/2013, al n. 3614 di form.

**Titolare/Proprietario: OMISSIS** nata a **OMISSIS** il **OMISSIS**, **OMISSIS** nata ad **OMISSIS** il **OMISSIS**, **OMISSIS** nata ad **OMISSIS** il **OMISSIS** e **OMISSIS** nata ad **OMISSIS** il **OMISSIS** dal **16/01/2006** al **25/05/2009** in forza di successione in morte del sig. **OMISSIS** deceduto il **OMISSIS**; trascritto a Rieti, in data 20/06/2007, al n. 4844 di form.

**Note:** risulta accettazione tacita di eredità a rogito notaio **OMISSIS** di **OMISSIS** del **06/06/2013**, n. rep. 32149, trascritta il **11/06/2013** al n. di form. 3615.



**Titolare/Proprietario:** **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il **OMISSIS** dal **25/05/2009** al **29/05/2010** in forza di atto di compravendita - a rogito di notaio **OMISSIS** di **OMISSIS**, in data 25/05/2009, al n. 27701 di rep; trascritto a Rieti, in data 09/06/2009, al n. 3689 di form..

**Titolare/Proprietario:** **OMISSIS** nata a **OMISSIS** il **OMISSIS**, **OMISSIS** nata a **OMISSIS** il **OMISSIS** e **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il **OMISSIS** dal **29/05/2010** al **23/11/2011** in forza di successione in morte di **OMISSIS**, deceduto il **OMISSIS**; trascritto a Rieti, in data 06/11/2012, al n. 7080 di form..

**Note:** risulta accettazione tacita di eredità a rogito notaio **OMISSIS** di **OMISSIS** del **23/11/2011**, n. di rep. **29449**, trascritta a Rieti il **06/12/2011** al n. **8017** di form.

**Titolare/Proprietario:** **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il **OMISSIS** e **OMISSIS** nata in **OMISSIS** il **OMISSIS** dal **23/11/2011** al **06/06/2013** in forza di atto di compravendita - a rogito di notaio **OMISSIS** di **OMISSIS**, in data 23/11/2011, al n. 29449 di form.; trascritto a Rieti, in data 06/12/2011, al n. 8018 di form..

**Titolare/Proprietario:** **OMISSIS** nata in **OMISSIS** il **OMISSIS** dal **06/06/2013** ad oggi (attuale proprietaria) in forza di atto di compravendita - a rogito di notaio **OMISSIS** di **OMISSIS**, in data 06/06/2013, al n. 32149 di rep.; trascritto a Rieti, in data 11/06/2013, al n. 3616 di form.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

Come risulta dall'attestato dell'ufficio Tecnico Comunale (v. all. n°04 D), non sono state reperite pratiche edilizie relative all'unità oggetto di stima. Per la conformità edilizia si fa pertanto riferimento alla planimetria depositata agli atti catastali in data 17/11/2011, rispetto alla quale vi sono piccole difformità.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni per la chiusura e/o apertura di vani porta al piano terra

Regolarizzabili mediante: presentazione C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell' art. 22 della L.R. 15/08 (accertamento di conformità) per le modifiche interne.

Descrizione delle opere da sanare: apertura/chiusura vani porta. Regolarizzabili previo pagamento dell'oblazione prevista dalla L.R. 15/08 comma 2 lettera c), nella misura stabilita dal competente Ufficio Tecnico Comunale che si valuta in via puramente presuntiva in € 1.000,00 restando in capo eventuali maggiori importi all' acquirente. Gli onorari tecnici varieranno in base alle specifiche prestazioni professionali conseguenti a tale casistica e in via puramente presuntiva si valutano in € 1.000,00, restando in capo eventuali maggiori importi all' acquirente.

**N.B. Propredeutica alla CILA sarà la verifica della necessità di nulla-osta sismico in funzione della consistenza delle murature oggetto di chiusura/apertura con eventuali oneri per sanzioni e prestazioni professionali a carico del futuro acquirente.**

Oneri tecnici: € 1.000,00

Oblazione: € 1.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

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



**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
----------------------------------	---------------------------

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Descrizione: di cui al punto **Abitazione con annesse cantine**

Il bene in stima è un appartamento distribuito su tre livelli facente parte di un fabbricato di più ampia consistenza situato nel centro storico della frazione di Castelmenardo del Comune di Borgorose. Di antica costruzione in muratura di pietrame, con tetto e orizzontamenti di piano tutti in legname, è a destinazione completamente residenziale. Si trova in pessimo stato di manutenzione e conservazione, in alcune strutture portanti sono visibili dei danneggiamenti e sono presenti diverse infiltrazioni di acque meteoriche all'interno dei vani, chiaramente derivanti dal deterioramento della copertura.

L'u.i. ha accesso diretto dal civ. 5 della via comunale Porsenna ed è composta al piano terra da disimpegno, soggiorno, cucina, tre vani ed un bagno per una superficie complessiva utile di circa mq. 147,40 ed h variabile da mt. 2,35 a mt. 3,14 oltre a ripostiglio di circa mq. 25,20.

Una scala interna in pietra collega i vani descritti al piano primo, dove trovano posto tre locali intercomunicanti tra loro completamente allo stato rustico, della sup. complessiva di circa 56,50 mq. ed h massima di circa mt. 3,40,

I vani di piano terra sono rifiniti parzialmente e di fatto inabitabili, per assenza di riscaldamento e con impianti idraulico ed elettrico fuori norma. Gli infissi interni ed esterni sono in legname, questi ultimi in pessimo stato o addirittura mancanti in alcune bucatore.

Vi è annessa una cantina di piano seminterrato, accessibile dal civ. 1 di via del Burrone, di mq. 34,20 circa ed h media di circa mt. 2,40, anche questa in pessimo di manutenzione/conservazione ed allo stato rustico.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **263,30****Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>pessime</b>
Fondazioni	tipologia: <b>non accertabile</b> materiale: <b>muratura di pietrame</b> condizioni: <b>non accertabile</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>pietra</b> ubicazione: <b>interna</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Solai	tipologia: <b>legno</b> condizioni: <b>pessime</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura di pietrame</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>





**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>pessime/inesistenti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>scadenti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>parte al rustico, parte con mattonelle di ceramica, parte in elementi flottanti in legname</b> condizioni: <b>scarse</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b>

**Impianti:**

Elettrico	condizioni: <b>pessime</b> conformità: <b>non a norma</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> condizioni: <b>non accertabili</b>
Idrico	alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>non accertabili</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici reali vengono moltiplicate per coefficienti correttivi che variano in base alla destinazione d'uso, dell' utilizzo della u.i. e delle sue pertinenze, nonché delle sue condizioni manutentive, con coefficiente pieno pari ad 1,00 per le superfici delle destinazioni residenziali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano Seminterrato - Cantina	sup reale netta	34,20	0,40	13,68
Piano Terra – Rip/Cantina	sup reale netta	25,20	0,60	15,12
Piano Terra - Sup. residenziale	sup reale netta	147,40	1,00	147,40
Piano Primo - Sup. residenziale	sup reale netta	56,50	0,80	45,20
		<b>263,30</b>		<b>221,40</b>



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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: Periferica/FRAZIONE: CORVARO (assente nella fraz. Castelmenardo)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 400

Valore di mercato max (€/mq): 600

## **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 transazione recentemente effettuate, previa individuazione, valutazione e discriminazione di tutte le differenziazioni esistenti con quello in esame. La valutazione tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua ubicazione, manutenzione, condizioni statiche e di tutti gli altri fattori incidenti che condizionano il prezzo di mercato.

In particolare si è fatto riferimento, per la comparazione dei prezzi, ad una area geografica molto ampia e che ha riguardato le frazioni ed i comuni del comprensorio fino a Borgorose, stante l'inesistenza di un mercato immobiliare proprio per Castelmenardo.

### **8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Borgorose;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Borgorose;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: del luogo e sui siti internet, OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia dell'Entrate;

Altre fonti di informazione: indagini su siti internet di quotazioni Immobiliari.

### **8.3 Valutazione corpi:**

#### **Abitazione con annesse cantine.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 88.560,00.



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano Seminterrato - Cantina	13,68	€ 400,00	€ 5.472,00
Piano Terra - Rip/Cantina	15,12	€ 400,00	€ 6.048,00
Piano Terra - Sup. residenziale	147,40	€ 400,00	€ 58.960,00
Piano Primo - Sup. residenziale	45,20	€ 400,00	€ 18.080,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 88.560,00
Valore corpo			€ 88.560,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 88.560,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 88.560,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione con annesse cantine		221,40	€ 88.560,00	€ 88.560,00

**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% )	€ 13.284,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
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:	€ 72.776,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 72.776,00

Data generazione:  
10-11-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Aldo Langone**

