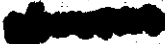

Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

contro: 


N° Gen. Rep. **88/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-05-2026 ore 10,30

Giudice Delle Esecuzioni: **GIUDICE MARILINA GUGLIELMI**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto UNICO**

Esperto alla stima: **GEOMETRA PATRIZIO PETRUCCI**

Codice fiscale: **BTRPRZ66C17B627B**

Partita IVA: **00779000579**


Studio In: **Via Biancifiore 41 - 02100 RIETI**

Telefono: **0746204945**

Email: **petruccip66@gmail.com**



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via San Francesco n. 3, piano 1, Borgorose (RI), cap. 02021, frazione Corvaro

Lotto: unico

Corpi: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A2]

Intestazione catastale:

[REDACTED]

Proprietà 1/1

foglio 32, particella 1009, subalterno 4, scheda catastale presente (ma non coerente con lo stato dei luoghi), Indirizzo Via San Francesco n. 3 Piano 1 comune Borgorose, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie totale 81 mq, rendita catastale € 131,95

2. Stato di possesso

Bene: Via San Francesco n. 3, piano 1, Borgorose (RI), cap. 02021, frazione Corvaro

Lotto: unico

Corpi: A

Possesso: Occupato dal proprietario e dai familiari [REDACTED] in [REDACTED] Libero ai fini della vendita.

L'Avv. [REDACTED] con pec del 08/04/2026, successiva all'invio della perizia in bozza (07/04/2026) ha comunicato che [REDACTED] lasciato l'abitazione nei pressi di [REDACTED] per tornare a vivere in maniera stabile nell'immobile di cui alla procedura in oggetto, allegando contratto fornitura energia elettrica di cui intestataria è [REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via San Francesco n. 3, piano 1, Borgorose (RI), cap. 02021, frazione Corvaro

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti



Bene: Via San Francesco n. 3, piano 1, Borgorose (RI), cap. 02021, frazione Corvaro

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A

5. Comproprietari

Beni: Via San Francesco n. 3, piano 1, Borgorose (RI), cap. 02021, frazione Corvaro

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via San Francesco n. 3, piano 1, Borgorose (RI), cap. 02021, frazione Corvaro

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: No

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via San Francesco n. 3, piano 1, Borgorose (RI), cap. 02021, frazione Corvaro

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via San Francesco n. 3, piano 1, Borgorose (RI), cap. 02021, frazione Corvaro

Lotto: 001

Valore complessivo intero: € 26.041,95



Beni in **Borgorose (RI)**
Località/Frazione
Via San Francesco n. 3, frazione Corvaro

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 con annessa cantina [A2]: , Via San Francesco n.
3, piano 1, Borgorose (RI), cap. 02021, frazione Corvaro

Quota e tipologia del diritto

1/1 [REDACTED]
c.f. [REDACTED] - Proprietà 1/1

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] - proprietà 1/1
foglio 32, particella 1009, subalterno 4, scheda catastale presente (ma non
coerente con lo stato dei luoghi), Indirizzo Via San Francesco n. 3 Piano 1
comune Borgorose, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie
totale 81 mq, rendita catastale € 131,95

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- diversa distribuzione degli spazi interni del 01/02/2011 Pratica n. RI0014522 in
atti dal 01/02/2011 diversa distribuzione degli spazi interni (n. 773.1/2011)
- variazione nel classamento del 18/01/2012 Pratica n. RI0008888 in atti dal
18/01/2012 variazione di classamento (n. 485.1/2012)
- variazione toponomastica del 16/05/2013 Pratica n. RI0046115 in atti dal
16/05/2013 variazione di toponomastica (n. 6934.1/2013)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini:

- A sud-ovest distacco su Via San Francesco,
- A ovest altro subalterno del cassone n. 1009,
- A sud-est-nord corte n. 1617 (intestata al Comune di Borgorose)

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale

Regolarizzabili tramite pratica docfa per esatta rappresentazione grafica

Costi € 670,00

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):



L'edificio nel quale si trova la unità immobiliare pignorata è ubicato nella frazione di Corvaro, la più popolosa del comune di Borgorose, nella quale sono presenti nelle immediate vicinanze, supermercato, farmacia, ufficio postale, negozi di ogni genere; la abitazione si trova a circa 3 km dal casello autostradale della Valle del Salto per Roma-L'Aquila-Pescara ed a 3 km circa dal paese di Borgorose, ove sono posizionati gli uffici comunali.

La Custode Avv. Nicoletta Ciavarelli, con pec del 08/04/2026, ha chiesto di completare la descrizione inserendo quanto segue.

Corvaro, frazione di Borgorose (RI), è un borgo medievale nel Cicolano, con i resti di un castello e una torre circolare che dominano la valle; è noto per il Tumulo del Montariolo (monumentale necropoli equiccola (IX-I sec. a.C., con un diametro di 50 metri, unica nell'area peninsulare (IX-I sec. a.C.) e come accesso alla Riserva Montagne della Duchessa (punto di partenza per escursioni verso il suggestivo Lago della Duchessa (1788 m s.l.m.) e il Rifugio Sebastiani). È una destinazione ideale per sfuggire al caldo intenso estivo o per praticare sport invernali, con stagioni ben definite. Offre attrazioni storiche (castello, museo archeologico) e naturalistiche (escursionismo, Lago della Duchessa). Nelle vicinanze si trovano il borgo di S. Stefano (con affreschi del '300) e il convento francescano di San Francesco Vecchio del 1255.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: abitazioni e attività commerciali

Importanti centri limitrofi: Borgorose

Attrazioni paesaggistiche: Grotte Val de Varrì

Attrazioni storiche: centri storici borghi limitrofi

Principali collegamenti pubblici: Bus

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3], Via San Francesco n. 3, piano 1, Borgorose (RI), cap. 02021, frazione Corvaro

Occupato Occupato dal proprietario e dai famigliari [REDACTED]. Libero ai fini della vendita.
L'Avv. [REDACTED] con pec del 08/04/2026, successiva all'invio della perizia in bozza (07/04/2026) ha comunicato che il sig. [REDACTED] ha lasciato l'abitazione nei pressi di [REDACTED] per tornare a vivere in maniera stabile nell'immobile di cui alla procedura in oggetto, allegando contratto fornitura energia elettrica di cui intestatari [REDACTED].

Opponibilità ai terzi:

Occupato dal proprietario e dai famigliari [REDACTED]. Libero ai fini della vendita.
L'Avv. [REDACTED] con pec del 08/04/2026, successiva all'invio della perizia in bozza (07/04/2026) ha comunicato che il sig. [REDACTED] ha lasciato l'abitazione nei pressi di [REDACTED] per tornare a vivere in maniera stabile nell'immobile di cui alla procedura in oggetto, allegando contratto fornitura energia elettrica di cui intestatari [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:

Nessuna.

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. c.f. 09339391006 con sede in Roma, contro [REDACTED]; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo, Importo ipoteca: € 87.935,26; Importo capitale: € 43.967,63 ; A rogito di notaio Valente Mattia di Pescina in data 01/06/2012 rep. 26902/14108; Iscritta a Rieti in data 02/07/2012 ai nn. 5807 reg. gen. e 418 reg. part.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento a favore Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. c.f. 09339391006 con sede in Roma, contro [REDACTED], trascritto a Rieti in data 15/09/2025 ai nn. 8474 reg. gen. e 7144 reg. part; atto Uff. Giud. Tribunale di Rieti del 14/08/2025 rep. 825

Dati precedenti relativi ai corpi: A

4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna nuova formalità alla data dell'aggiornamento effettuato.

4.3. Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3], Via San Francesco n. 3, piano 1, Borgorose (RI), cap. 02021, frazione Corvaro



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Dati non disponibili.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Dati non disponibili.
Millesimi di proprietà: Dati non disponibili.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: da predisporre
Indice di prestazione energetica: non nota
Note Indice di prestazione energetica: non nota
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: dal 01/06/2012 alla attualità
 [redacted] nat. [redacted] in forza di atto di compravendita a rogito
 VALENTE MATTIA del 01/06/2012, rep. 26901/14107, trascritto presso la Conservatoria di Rieti
 addì 02/07/2012 ai nn.5806 reg. gen. e 4506 reg. part., dai signori [redacted] nato a
 [redacted] e da [redacted] nat. [redacted]

Titolare/Proprietario: dal 20-5-2011 al 1-6-2012 :
 [redacted] nata a [redacted] in regime di comunione legale
 con [redacted] in forza di atto a rogito del Dott. ACQUAVIVA SALVATORE (Segretario
 del comune di Borgorose) del 20/05/2011, rep. 50, trascritto presso la Conservatoria di
 Rieti addì 06/06/2011 ai nn.5194 reg. gen. e 3893 reg. part. dal Comune di Borgorose.

Titolare/Proprietario: fino al 2-5-2011
 in base alla certificazione notarile in atti l'immobile risulta da sempre del Comune di Bor-
 gorose.
 Attraverso complesse ricerche svolte presso il catasto è risultato quanto segue :
 -l'immobile n. 1009 sub 4 del foglio 32 venne caricato in ditta al comune di Borgorose (già
 Borgocollevegato) alla partita NCEU n. 235 in virtù di nota Intendentizia n. 6223/62 del 21-5-
 1962 da : Demanio dello Stato ecc. unitamente alle p.lle 1007 subb 1-2-3-4, 1008 subb 1-2-
 3-4 n. 10009 sub 1-2-3 come da estratto dalla partita NCEU n 235 di Borgorose allegato;
 -al catasto terreni la particella n. 1009 del fg. 32 fu caricata nella partita del catasto
 terreni in data 27-10-1947 con verifica periodica del 1946 come fabbricato rurale intestato,
 a [redacted], [redacted] fratelli e sorelle per l'area, e
 al Demanio dello Stato Lavori Pubblici per il fabbricato, risultando poi scaricato al NCEU a
 seguito di verifica periodica del 1965.
 Essendo l'area circostate il fabbricato intestato al comune di Borgorose, è stata fatta una
 ricerca a carico della predetta area, identificata dalla particella n. 1617 del fg. 32 di
 Borgorose.
 La ricerca ha consentito di individuare la trascrizione n. 5709 reg. part. del 17/09/2019.
 Tale trascrizione (della quale si unisce copia della nota) si riferisce ad un considerevole
 numero di immobili del catasto terreni del comune di Borgorose (163 in tutto), ma nessuna
 particella di terreno è riconducibile all'area di sedime della particella n. 1009 (ex 773,
 come da planimetria allegata).

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: , Via San Francesco n. 3, piano 1,
 Borgorose (RI), cap. 02021, frazione Corvaro.

Numero pratica: Pratica Edilizia n. 3624 del 20/05/2013 prot. 003624 del 20/05/2013

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: richiesta permesso di costruire per realizzazione balcone

Commento:

Detto balcone non è quello esistente; dai disegni sarebbe stato un secondo balcone che avrebbe avuto affaccio su Via San Francesco.

I lavori non sono mai stati realizzati pertanto la pratica edilizia NON deve essere considerata

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Numero pratica: Pratica Edilizia n. 2756 del 20/04/2016 prot. 002756 del 20/04/2016

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) per rimaneggiamento tetto in legno

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitabilità/agibilità : non presente nella documentazione rilasciata dal Comune di Borgorose a seguito della richiesta di accesso agli atti.

Dati precedenti relativi ai corpi: A [REDACTED]

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Informazioni in merito alla conformità edilizia: il vano porta di accesso alla abitazione allo spazio che viene identificato come balcone o veranda nella planimetria catastale, non risulta disegnato nella planimetria catastale né nella planimetria (sempre catastale) allegata ai disegni delle pratiche edilizie sopra richiamate.

Poichè l'accesso al suddetto spazio uso balcone-veranda può avvenire solo dal vano porta in parola, e tale vano porta non risulta disegnato nella planimetria catastale, tale fatto non può che ricondursi ad un mero errore di graficizzazione nella planimetria catastale.

Il suddetto spazio viene rappresentato come già esistente anche nelle due pratiche edilizie fornite dall'ufficio tecnico di Borgorose, alle quali sono state allegate anche delle foto esterne; dunque anche questo avvalorata la tesi, per ambedue le difformità catastali, del mero errore nella rappresentazione della planimetria catastale.

Si ritiene di aver reso a delle parti coinvolte nella presente procedura, e reso edotti gli interessati all'acquisto della unità pignorata, nella maniera più esaustiva al sottoscritto possibile.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.2 Conformità urbanistica:

frazione: , Via San Francesco n. 3, piano 1, Borgorose (RI), cap. 02021, frazione Corvaro

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRG approvato con delibera di Giunta Regionale N.302 del 16/04/2004
Zona omogenea:	Zona B di completamento

Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegati rilasciati dal Comune di Bor-gorose
-------------------------------	---

Note sulla conformità: nessuna

Opere da eseguire : controllo del manto dello stato del manto di copertura rimaneggiato nel 2013 tramite piattaforma telescopica con cestello

Costi presunti : € 1.500,00 (da ripartire tra i proprietari dei 4 alloggi coperti da tetto con tipologia a falde)

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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

Abitazione in appartamento, distribuita al piano primo di palazzina quadri familiare, con 2 alloggi al piano terra, con accesso indipendente, e due al piano primo serviti da una scala a due rampe, tra questi ultimi 2 in comune; si accede alla scala dal portoncino di ingresso situato al civico 3, che affaccia sulla corte identificata dalla particella n. 1617 del foglio 32 (intestata a Comune di Borgorose) e su distacco con la pubblica via denominata Via San Francesco. La abitazione è costituita da ampia zona uso ingresso-cucina-pranzo-disimpegno di mq utili 21,23, una prima camera da letto di mq 16,27, una seconda camera da letto di mq 13,11, un bagno di mq 6,23, ed un balcone/veranda di mq 4,40

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 piena proprietà -

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **57,94**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato accatastato al nceu nel 1962 ma già classificato catastalmente fabbricato, sui registri del catasto terreni, dal 1947;

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa mt 2.70 al piano 1°

L'intero fabbricato è composto da 2 piani fuori terra (piano terra e piano primo).

Stato di manutenzione generale: non ottimale

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dello stabile non appaiono delle migliori; necessiterebbero opere di rimaneggiamento al tetto.

Strutture verticali in muratura di pietrame in buone condizioni, solai in latero cemento di piano in buone condizioni, tetto in legno da rimaneggiare nel manto di copertura, dotazione di infissi interni in condizioni sufficienti, ed esterni costituiti da persiane in alluminio in buone condizioni.

Impianti idrico, fognario, elettrico, funzionanti.

Impianto di riscaldamento costituito da stufa a pellet funzionante ma insufficiente.

Copertura	tipologia: a falde condizioni: minimo da rimaneggiare nel manto
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: muratura condizioni: non accertabile
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: scadenti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone



Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno-alluminio protezione: persiane in alluminio condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione e guaina: no
Pareti esterne	materiale: muratura di pietrame coibentazione: no: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: mista, prevalentemente piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: funzionante conformità: da verificare
Fognatura	condizioni: funzionante
Gas	tipologia: non allacciato alla rete
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: funzionante
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: stufa a pellet - insufficiente

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non noto
Impianto a norma	Da verificare
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	no

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Attraverso stufa a pellet



Stato impianto	Funzionante ma insufficiente
Epoca di realizzazione/adeguamento	2012
Impianto a norma	Da verificare
Esiste la dichiarazione di conformità	Da verificare
Note	

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso-cucina-pranzo-disimp.	sup reale netta	21,23	1,00	21,00
camera 1	sup reale netta	16,27	1,00	6,00
camera 2	sup reale netta	13,11	1,00	3,00
bagno	sup reale netta	6,23	1,00	13,00
Balcone/veranda	sup reale netta	4,40	0,25	1,10
		61,24		57,94

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il metodo di stima ritenuto più idoneo appare quello comparativo in base ai valori correnti di compravendita di beni simili sul mercato locale o in funzione di compravendite riferibili a immobili simili e nella stessa zona. Nella valutazione si è tenuto conto anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua ubicazione, nonché dell'area esterna e delle relative sistemazioni, e di ogni altro fattore che è ritenuto dal ctu poter incidere in maniera positiva o negativa sul più probabile prezzo di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;



Uffici del registro di Rieti;
Ufficio tecnico di Borgorose;
Osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.)

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ingresso-cucina- pranzo-disimp.	21,23	€ 550,00	€ 11.676,50
camera 1	16,27	€ 550,00	€ 8.948,50
camera 2	13,11	€ 550,00	€ 7.210,50
bagno	6,23	€ 550,00	€ 3.426,50
Balcone/veranda	1,10	€ 550,00	€ 605,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 31.867,00
Valore Corpo			€ 31.867,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 31.867,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 31.867,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitaz. di tipo economico [A3]	57,94	€ 31.867,00	€ 31.867,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 4.780,05
Spese per rimaneggiamento e controllo del manto di copertura (pro quota 1.500:4=€ 375) e spese tecniche per pratica docfa (€ 670):	€ 1.045,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 26.041,95
---	-------------

Data generazione: 30-04-2026

L'Esperto alla stima
GEOMETRA PATRIZIO PETRUCCI

