
Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA + 1**

contro: **INGRAO Graziella Giuseppina**

N° Gen. Rep. **10/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-06-2025 ore 9,15

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa **BARBARA VICARIO**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Arch. Lilia Vittori**
Codice fiscale: VITLU55A62L293Y
Partita IVA: 00629940578
Studio in: Oliveto di Torricella in Sabina via Case nuove n. 7
Via E.Cirese 10 - Rieti
Telefono: 0746280924
Fax: 0746280924
Email: llia.vittori@gmail.com
Pec: llia.vittori@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via delle Ville n. 58 - Corvaro di Borgorose - Borgorose (RI) -02021-

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Alberghi e pensioni [D2]

NGRAO Graziella Giuseppina nata a Torino (TO) il 27/03/1953 proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, al NCEU del Comune di Borgorose (RI) **foglio 61, particella 441, subalterno 3** (già sub 1 e 2), indirizzo via delle Ville n. 58, piano T-1-2-S1, comune B008, categoria D/2, rendita € 7.804,00

Al NCT del Comune di Borgorose (RI) **foglio 61, particella 441** (già part. 441, 696, 697), qualità E.U., superficie catastale mq 2.940, reddito dominicale: € - reddito agrario: € -

2. Stato di possesso

Bene: via delle Ville n. 58 - Corvaro di Borgorose - Borgorose (RI) -02021-

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: stessa intestataria

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via delle Ville n. 58 - Corvaro di Borgorose - Borgorose (RI) -02021-

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Presenza di elevatore meccanico

4. Creditori Iscritti

Bene: via delle Ville n. 58 - Corvaro di Borgorose - Borgorose (RI) -02021-



Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA NUOVA SPA

5. Comproprietari

Beni: via delle Ville n. 58 - Corvaro di Borgorose - Borgorose (RI) - 02021-

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: nessun comproprietario

6. Misure Penali

Beni: via delle Ville n. 58 - Corvaro di Borgorose - Borgorose (RI) -02021-

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via delle Ville n. 58 - Corvaro di Borgorose - Borgorose (RI) -02021-

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: NO

8. Prezzo

Bene: Immobile Categoria catastale D/2 di 19 vani catastali sito in via delle Ville n. 58 - Corvaro di Borgorose - Borgorose (RI) - 02021-

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 857.337,20

€ 857.000,00 (Euro ottocentocinquantasettemila/00)



Beni in **Borgorose (RI)**
Frazione **Corvaro di Borgorose**
via delle Ville n. 58

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Sì**

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?

non risulta trascritto il certificato di denunciata successione in morte della signora **Aurelio**
Anna, nata a **Fenne (PE)** il **21 febbraio 1931** e deceduta il **15/05/2003**, risulta tuttavia
trascritta l'accettazione tacita di eredità per i diritti pari a 2/4 della p.p. a rogito di Notar
Raniero Varzi, in data **26/07/2007** ai nn. **57480/8357**, trascritto a Rieti, in data **11/09/2007**, ai
nn. **10161/6863**.

Riguarda gli immobili riportati al NCEU del comune di Borgorose al fg. 61 part. 441 sub 1 e sub
2, ora soppressi e variati con la part. 441 sub 3.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

**Immobile destinato a casa di riposo per anziani [D2] sito in frazione: Corvaro
di Borgorose, via delle Ville n. 58**

Note: Villa di 19 vani catastali con parco circostante interamente recintato,
attualmente adibita a casa di riposo per anziani

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: NO

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **INGRAO Graziella Giuseppina** nata a **Torino (TO)** il **27/03/1953** proprietà
1/1 in regime di separazione dei beni, al NCEU del comune di Borgorose (RI) **foglio 61,**
particella 441, subalterno 3, indirizzo via delle Ville n. 58, piano T-1-2-S1, comune B008,
categoria D/2, rendita € 7.804,00

Derivante da: Variazione toponomastica del 28/11/2015 pratica n. RI0113638 in atti dal
28/11/2015;

Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 38855.1/2015)

Variazione toponomastica del 13/10/2011 Pratica n. RI0185707 in atti dal 13/10/2011
variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 36271.1/2011);

Variazione nel classamento del 10/09/2009 Pratica n. RI0129036 in atti dal 10/09/2009

Variazione di classamento (n. 7399.1/2009 Variazione del 30/09/2008 Pratica n.
RI0134521 in atti dal 30/09/2008 FUS-AMPL.VDE-RISTR. (n. 4923.1/2008);

Atto del 26/07/2007, pubblico ufficiale Notar **Varzi Raniero** sede Roma (RM) Rep. n.
57480 compravendita; nota presentata con modello unico n. **6864.1/2007** reparto PI di
Rieti in atti dal **03/09/2007**. Immobili soppressi che hanno generato il precedente: foglio
61 part. 441 sub 1 e 2

Confini: Via delle Ville, via pubblica, terreno part. 1005, part. 943, s.a.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: **INGRAO Graziella Giuseppina** nata a **Torino (TO)** il **27/03/1953** proprietà
1/1 in regime di separazione dei beni, **foglio 61, particella 441**, qualità E.U., superficie
catastale 2.940,00, reddito dominicale: € - reddito agrario: € -

Derivante da: deriva dalla soppressione delle part. 696 e 697 del fg 61 e fusione alla



part 441 tipo mappale del 22/09/2008 pratica n. RI0128474 in atti dal 22/09/2008 (n. 128474.1/2008)

Confini: Via pubblica, strada privata, part. 1005, fabbricati part 1027 e 943, s.a.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: nessuna difformità rilevata al momento dell'accesso

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: zona di espansione normale

Area urbanistica: parte agricola e parte di espansione, 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: sede comunale nel vicino centro abitato di Borgorose, ufficio postale, sportello bancario, negozi al dettaglio, scuola primaria e secondaria di primo grado.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole e residenziali

Importanti centri limitrofi: Rieti, Roma, l'Aquila.

Attrazioni paesaggistiche: riserva naturale Monte Velino, Riserva Regionale Montagne della Duchessa, Gruppo montuoso del Monte Fratta.

Attrazioni storiche: resti delle antiche città di Thora e Lista, tumulo funerario, chiesa di San Francesco Vecchio, Santuario della Madonna delle grazie.

Principali collegamenti pubblici: autobus 1 km

3. STATO DI POSSESSO:

Altro: soggetta a contratto di locazione commerciale

Opponibilità ai terzi:

Note: L'immobile è adibito a Casa di riposo per anziani con contratto di locazione commerciale del 30 marzo 2023, prot. reg. n. 23033015241368061, canone annuo 48.000,00 (Euro quarantottomila) durata contratto anni 6 a partire dal 01 gennaio 2021 e termine 31 dicembre 2026, tacito rinnovo alla scadenza, disdetta almeno 12 mesi prima della scadenza (contratto allegato)

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 attiva a favore di BANCA NUOVA SPA; derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 2.364.000,00; Importo capitale: € 1.182.000,00; a rogito di Notar Bergamo Elio in data 07/05/2010 ai nn. 1451/672; Iscritto/trascritto a Rieti in data 18/05/2010 ai nn. 6516/1145
Note: a carico di [redacted] per diritti pari a 1/1 della p.p. sugli immobili al NCEU foglio 61 part. 441 sub 3 e al NCT al fg. 61 part. 441 ente urbano, siti in Comune di Borgorose (RI).
- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA NUOVA SPA; derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 636.000,00; Importo capitale: € 318.000,00; a rogito di Notar Bergamo Elio in data 07/05/2010 ai nn. 1452/673; Iscritto/trascritto a Rieti in data 18/05/2010 ai nn. 6517/1146;
Note: a carico di [redacted] nata a [redacted] 27 marzo 1953 per i diritti pari ad 1/1 di p.p. sugli immobili individuati al NCEU al fg 61 part. 441 sub 3 e al NCT al fg. 61 part 441 ente urbano, del comune di Borgorose (RI)

4.2.2 Pignoramenti:

Verbale di pignoramento immobili, atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rieti del 22/12/2023 rep. n. 1362 trascritto presso la Conservatoria dei PP. RR.II. di Rieti il 30 gennaio 2024 al n. gen. 865 e al n. Rg. Part. 753 a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. con sede a Napoli Cod. fisc. n. 05828330638 a carico di [redacted] nata a [redacted] 27/03/1953 CF [redacted] per 1/1 della p.p.

Note: sugli immobili riportati al NCEU del Comune di Borgorose al fg. 61 part. 441 sub 3 e al NCT del medesimo comune al fg. n. 61 part. 441 l'ente urbano annesso beni oggetto della presente procedura.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

allegata

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non costituito in condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non trattasi di condominio.

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

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: 0,00.

Millesimi di proprietà: intera proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI presenza di impianto elevatore

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: parco circostante il fabbricato e presenza di bombolone GPL



Sul terreno è trascritta a favore, servitù di passaggio sia pedonale che carrabile su una striscia di terreno della larghezza di m 6 e lunga m 110 che dalla strada Provinciale lungo il confine a sud est della proprietà [redacted] costituita al fine di consentire l'accesso dalla strada provinciale al fondo già proprietà di Bonanni Ennio, rogito Notar Francesca Costa di Borgorose del 13/2/ 1993 rep. n. 422 trascritta a Rieti il 19/02/1993 al n. 1126 di form.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: non nota perchè non ancora reperito/consegnato l'attestato

Note Indice di prestazione energetica: -

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non risultano vincoli di prelazione a favore dello Stato

Avvertenze ulteriori: Non si è a conoscenza di cause in corso o di atti ablativi da parte della Pubblica Amministrazione

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: BONANNI Ennio nato a Roma il 18 aprile 1937 per diritti pari a 1/1 della p.p. dal 24/06/1977 al 04/05/2006. In forza di atto di divisione - a rogito di Notar Gioacchino Attagüle, in data 24/06/1977, ai nn. 416; trascritto a Rieti, in data 21/07/1977, ai nn. 1784/4255.

Note: riguarda l'Ente Urbano sul quale insiste l'immobile ora part. 441 sub 3 (ex sub 1 e 2) del fg. 61 di Borgorose, divisione tra Bonanni Ennio nato a Roma il 18/4/1937, Bonanni Pietro nato a Roma il 26/10/1928, Casini Eiseo nato a Amatrice il 3/2/1909 e Casini Pietro nato a Amatrice (RI) il 7/6/1927.

Titolare/Proprietario: BONANNI Ennio nato a Roma il 18 aprile 1937 per diritti pari a 1/1 della p.p. in separazione dei beni dal 13/02/1993 al 04/05/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notar Costa Francesca, in data 13/02/1993, ai nn. 422, trascritto a Rieti, in data 19/02/1993, ai nn. 1397/1125.

Note: riguarda i terreni al fg. 61 part. 696 e 697 ora soppressi ed uniti all'Ente Urbano riportato al NCT del Comune di Borgorose al fg. 61 part. 441.

Titolare/Proprietario: BONANNI Massimiliano nato a Roma il 6 ottobre 1968 per diritti pari a 1/4 della p.p. BONANNI Catia nata a Roma il 5 gennaio 1965 per diritti pari a 1/4 della p.p. dal 26/07/2007 al 26/07/2007. In forza di accettazione tacita di eredità - a rogito di Notar Raniero Varzi, in data 26/07/2007, ai nn. 57480/8357, trascritto a Rieti, in data 01/09/2007, ai nn. 10161/6863.

Note: da D'Aurelio Erinda Anna nata a Penne (PE) il 21 febbraio 1931 e deceduta il 5/05/2003 per i diritti pari a 2/4 di p.p.

Note: riguarda gli immobili riportati al NCEU al fg. 61 part. 441 sub 2 al fg. 61 part. 441 sub 1 immobili soppressi e variati che hanno generato l'immobile riportato al NCEU al fg. 61 part. 441 sub 3.

Non si rileva la trascrizione del certificato di denunciata successione.

Titolare/Proprietario: BONANNI Massimiliano nato a Roma il 6 ottobre 1968 per diritti pari a 1/1 di p.p. Dal 27/05/2006 al 26/7/2007. In forza di atto pubblico di compravendita del Notaio Del Grosso Antonella del 4 maggio 2006 rep. n. 13380/6975, trascritto presso la Conservatoria PP.RR.II. Di Rieti il 27/05/2006 al n. Reg. Gen. 4807 e Reg. Part. n. 3042 da Bonanni Ennio nato a Roma il 18/04/1937.

Note: riguarda gli immobili riportati al NCT del Comune di Borgorose al fg. n. 61 part. n. 696



e 697, immobili soppressi ed uniti all'Ente Urbano riportato al NCT fg. 61 part. 441.

Titolare/Proprietario: BONANNI Massimiliano nato a Roma il 6 ottobre 1968 per diritti pari a 1/4 di p.p. dal 04/05/2006 al 26/07/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notar Del Grosso Antonella in data 04/05/2006, ai nn. 13380/6975, trascritto a Rieti in data 27/05/2006, ai nn. 4808/3043.

Note: immobili al fg. 61 part. 441 sub 1 e sub 2 ora soppressi ed individuati al NCEU del Comune di Borgorose al fg. 61 part 441 sub 3

Titolare/Proprietario: BONANNI Massimiliano nato a Roma il 6 ottobre 1968 diritti pari a 1/2 della p.p. dal 04/05/2006 al 26/07/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notar Del Grosso Antonella in data 04/05/2006 ai nn. 13380/6975, trascritto a Rieti in data 27/05/2006, ai nn. 4807/3042 da Bonanni Ennio.

Note: Immobili in comune di Borgorose individuati al NCEU al fg 61 part 441 sub 2 e sub 1 immobili soppressi e variati che hanno generato l'immobile riportato al NCEU al fg 61 part. 441 sub 3.

Titolare/Proprietario: INGRAO Graziella Giuseppina nata a Torino il 27 marzo 1953 p.p. per 1/1 p.p. In regime di separazione dei beni, dal 26/07/2007 ad oggi (attuale proprietaria). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notar Farzi Raniero, ai nn. 57480/8357, trascritto a Rieti in data 01/09/2007, ai nn. 10162/6864.

Note: riguarda gli immobili in Comune di Borgorose Rieti, al NCEU fg. 61 part. 441 sub 1 e sub 2, immobili soppressi che hanno generato l'immobile riportato al NCEU al fg. 61 part 441 sub 3 e al NCT riportati al fg. 61 ex part. 696 e 697, immobili soppressi che hanno generato l'attuale part. 441 Ente Urbano.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 269

Intestazione: Bonanni Ennio e Erlinda Anna D'Aurelio
Tipo pratica: Nulla Osta per realizzazione Opere Edilizie
Per lavori: costruzione di edificio di civile abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 26/10/1974
Rilascio in data 26/10/1974
Abitabilità/agibilità in data 06/11/1975

NOTE: Inizio lavori area Genio Civile di Rieti Prot. n. 050248 deposito del 31/10/2007 prot. n. 192603 Il progetto non ha ricevuto il parere favorevole dell'AUSL Rieti e pertanto è stata redatta Perizia di variante con successivo parere favorevole AUSL Rieti (si vedano gli allegati)

Numero pratica: 4

Intestazione: Bonanni Ennio
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: realizzazione di una recinzione della part 441
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 19/09/1994
Rilascio in data 10/01/1975 al n. di prot. 6818

Numero pratica: 30

Intestazione: Bonanni Ennio
Tipo pratica: Condonò Edilizio in sanatoria tratto dalla legge 326 del 24 Novembre 2003 e Legge Regionale 8 Novembre 2004 n. 12



Per lavori: sanatoria opere edilizie abusive
Oggetto: opere abusive
Presentazione in data 28/03/1986 al n. di prot. 1663
Rilascio in data 20/07/2007

Numero pratica: 261

Intestazione: **Baranni Massimiliano**
Tipo pratica: Permesso di Costruire
Per lavori: cambio di destinazione d'uso con opere interne
Oggetto: cambio di destinazione d'uso con ristrutturazione
Presentazione in data 21/11/2003 al n. di prot. 8227
Rilascio in data 17/09/2007
NOTE: Genio civile pos. n. 0497 del 24/5/04

Numero pratica: 309

Intestazione: **Carè Graziano**
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: variante in corso d'opera a permesso di costruire n. 269 del 9/11/2007
Oggetto: variante
Presentazione in data 10/07/2008 al n. di prot. 3977
Rilascio in data 15/07/2008
NOTE: Genio civile prot. n. 172550 del 02/10/2008 pos. n. 09009

Numero pratica: 269

Intestazione: **Carè Graziano**
Tipo pratica: Permesso di Costruire
Per lavori: ristrutturazione fabbricato per civile abitazione e trasformazione in casa di riposo per anziani
Oggetto: ristrutturazione generale
Presentazione in data 31/10/2007 al n. di prot. 5781
Rilascio in data 09/11/2007
NOTE: autorizzazione inizio lavori area Genio Civile di Rieti prot. n. 172550 del 2/10/2008, ristrutturazione e ampliamento di un fabbricato (variante) progetto presentato al G.C. il 31/10/2007 pos. n. 07754 approvato il 18/3/2008 variante pos. n. 09009 del 15/7/2008 prot. n. 127028 parere sanitario AUSL favorevole Prot. n. 24510 del 7/11/2008 su richiesta prot. 5655 del 30/9/2008 della signora **Ingrao Graziella Giuseppina** (documenti allegati)

Numero pratica: 297

Intestazione: **Carè Graziano**
Tipo pratica: Permesso di Costruire
Per lavori: installazione di impianto elevatore
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 04/02/2008 al n. di prot. 729
Rilascio in data 18/04/2008 al n. di prot. 456
NOTE: autorizzazione inizio lavori area Genio Civile Rieti del 22/10/2008 prot. n. 185834 per il progetto presentato il 5/2/2008 Prot. n. 08159 approvato il 18/4/08 pos. n. 09145 del 4/8/2008 prot. n. 139957

Numero pratica: 2555

Intestazione: **Carè Graziano**
Tipo pratica: comunicazione
Per lavori: installazione insegne luminose e non
Presentazione in data 18/03/2010 al n. di prot. 2555

7.1 Conformità edilizia:



Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna difformità rilevata rispetto all'ultimo progetto approvato.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

frazione: Corvaro di Borgorose, via delle Ville n. 58

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	28 dell'8/7/2000 Delibera Giunta Regionale n. 302 del 10/04/2004
Zona omogenea:	Parte F9 servizi privati, parte agricola, parte completamento
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.8
Altezza massima ammessa:	10
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Villa distribuita su quattro piani compreso il PS1, con parco annesso, categoria catastale D/2 avente attuale destinazione d'uso a Casa di riposo per anziani, composta al PS1 da locali di servizio: cucina, dispensa, lavanderia, magazzino e locali di deposito; al piano terra da locali di soggiorno, servizio e accoglienza oltre a tre camere da letto con bagno, balconi e locali tecnici; al primo piano quattro camere da letto, servizi igienici, disimpegni, locali di servizio e balconi, loggia e terrazzo, al secondo piano due camere da letto, servizi igienici, ripostiglio, disimpegni, balcone e loggia.

Il tutto per una superficie commerciale di circa mq 2000 oltre a terreno annesso di ha 00.29.40, recintato e con accesso da strada privata comune ad altre ville.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: NO

E' posto al piano: PS1-PT-P1-P2

L'edificio è stato costruito nel: 1974

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70



L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali: rilevate da osservazione diretta ed informazioni fornite dai presenti all'accesso

Balconi	materiale: muratura condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: c.a. tipologia non nota materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: misti travetti prefabbricati e pignatte e travi in ferro e tavelloni condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro verniciato apertura: elettrica condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: alluminio elettrocolorato legno materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: manto di tegole e lastrici solari coibentazione: non nota condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: blocchetti e poroton coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: lastre in porfido e monocottura condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: monocottura condizioni: sufficienti



Plafoni	materiale: intonaco condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: più ingressi materiale: alluminio e vetro accessori: con maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagni materiale: maioliche di cotto smaltato condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna rivestimento: marmo condizioni: sufficienti

Impianti:

Antincendio

Note: non noto

Ascensore

Citofonico

Note: non consegnato libretto e certificazioni
tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **non presenti certificazioni di legge**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V-380V** condizioni: **sufficienti**

Fognatura

Note: allegate certificazioni di legge
tipologia: **non nota** rete di smaltimento: **non noto**
recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **sufficiente** condizioni: **sufficienti**

Gas

Note: non consegnate certificazioni di legge
tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **canali coibentati** condizioni: **sufficienti**

Idrico

Note: non consegnate certificazioni di legge
tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **materiale non noto** condizioni: **sufficienti**

Termico

Note: non consegnate certificazioni di legge
tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti**

Note: non consegnate certificazioni di legge

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

Esiste impianto elettrico	SI
Note	Allegato certificato di conformità

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto a gas GPL



Stato impianto	attivo
Epoca di realizzazione/adeguamento	no
Note	non si dichiara l'impianto a norma in mancanza delle necessarie attestazioni di conformità

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Denuncia ISPEL in data	2008-11-04
Collaudo ISPEL	non consegnato al CTU
Contratto manutenzione	S.I.E.L. srl sede via Borromini 24 66051 Avezzano (AQ) P.IVA 01155810664
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del bene è stata calcolata con riferimento alla superficie commerciale (lorda) dell'immobile ragguagliata sulla base dell'altezza di piano, della luminosità, della destinazione d'uso e delle ulteriori caratteristiche ritenute influenti.

Destinazione	Parametro	Superficie commerciale	Coeff.	Superficie equivalente
locali siti al PS1	sup lorda di pavimento	194,63	0,60	116,78
piano terra	sup lorda di pavimento	388,85	1,00	388,85
terrazzi ed area androne esterno PT	sup lorda di pavimento	26,04	0,30	7,81
piano primo	sup lorda di pavimento	188,90	1,00	188,90



1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 10 / 2024

terrazzi al P1	sup lorda di pavimento	96,91	0,15	14,54
Piano secondo	sup lorda di pavimento	105,35	1,00	105,35
terrazzi al P2	sup lorda di pavimento	10,89	0,15	1,63
1.011,57				823,86

Accessori:

A

1. corte giardinata Valore a corpo: € 20.000,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima è stata eseguita per parametri tecnici, con il metodo del confronto che, allo stato attuale, meglio di ogni altro consente di individuare il più probabile valore di mercato.

Da ricerche eseguite sul mercato immobiliare locale.

Con riferimento alla superficie del bene, al suo orientamento, alla localizzazione, alla tipologia costruttiva, alle finiture interne ed esterne, si è individuato il prezzo di € 1.200,00 per ogni metroquadrato di superficie commerciale ragguagliata del bene, a parte è stata valutata, a corpo, la corte con l'area giardinata.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Borgorose;

Agenzie immobiliari e/o Osservatori del Mercato Immobiliare: locale.



8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annessa corte giardinata**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 988.632,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente ragguagliata</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locali siti al PS1	116,78	€ 1.200,00	€ 140.136,00
piano terra	388,85	€ 1.200,00	€ 466.620,00
terrazzi ed area androne esterno pt	7,81	€ 1.200,00	€ 9.372,00
piano primo	188,90	€ 1.200,00	€ 226.680,00
terrazzi al P1	14,54	€ 1.200,00	€ 17.448,00
Piano secondo	105,35	€ 1.200,00	€ 126.420,00
terrazzi al P2	1,63	€ 1.200,00	€ 1.956,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 988.632,00
Valore Corpo			€ 988.632,00
Valore Accessori			€ 20.000,00
Valore complessivo intero			€ 1.008.632,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.008.632,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie commerciale ragguagliata</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annessa corte giardinata	823,86	€ 1.008.632,00	€ 1.008.632,00

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%)

€ 151.294,80

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 857.337,20**VALORE LOTTO: € 857.000,00 (Euro Ottocentocinquantasettemila/00)**

Data generazione:
23-02-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Lilia Vittori

