

Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **20/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-02-2026 ore 12:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTO COLONNELLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 (Lotto Unico)

Esperto alla stima: Ing. Fabio Fabi
Codice fiscale: FBAFBA76R14H501D
Partita IVA: 01012410575
Studio in: Via A. Calcagnadoro 70 - 02100 Rieti
Telefono: 3476228620
Email: fabiofabio.ing@gmail.com
Pec: fabio.fabi@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati catastali

Bene: Immobili siti in Via della Cappella n. 2-4-6, Comune di Borgorose (RI) – Frazione Torano CAP 02021, identificati al NCEU del suddetto Comune al foglio 107 particella 994 ed al NCT al foglio 107 particella 29, 38, 992 e 993.

Lotto: 001 (Lotto Unico)

Corpo A: ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE [A/4] - (F. 107 Part. 994)

Categoria: Abitazioni di tipo popolare - Categoria Catastale A/4

Bene intestato a:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1 di 1

Immobile adibito ad Abitazione di tipo popolare, identificato al NCEU del Comune di Borgorose (RI) al Foglio 107, Particella 994, indirizzo Via della Cappella n. 2 e 4 Frazione Torano, Piano T-1-2, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 6,5 Vani, Superficie totale 229 mq (Superficie totale escluse aree scoperte 228 mq), Rendita € 134,28.

Corpo B: VIGNETO (F. 107 Part. 29)

Categoria: VIGNETO

Bene intestato a:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1 di 1

Immobile identificato al NCT del Comune di Borgorose (RI) al Foglio 107, Particella 29, indirizzo Via della Cappella n. 6 Frazione Torano, Terreno con qualità di VIGNETO, classe 01, superficie catastale 530 mq, reddito dominicale: € Euro 2,74 , reddito agrario: € Euro 2,74.

Corpo C: AREA DI FABBRICATO DEMOLITO (F. 107 Part. 38)

Categoria: AREA DI FABBRICATO DEMOLITO

Bene intestato a:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1 di 1

Immobile identificato al NCT del Comune di Borgorose (RI) al Foglio 107, Particella 38, indirizzo Via della Cappella, Frazione Torano, AREA DI FABBRICATO DEMOLITO, superficie catastale 48 mq, reddito dominicale: € Euro 0,00 , reddito agrario: € Euro 0,00.

Corpo D: VIGNETO (F. 107 Part. 992)

Categoria: VIGNETO

Bene intestato a:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] (RI) il [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED]

██████████ proprietà per 1 di 1
Immobile identificato al NCT del Comune di Borgorose (RI) al Foglio 107, Particella 992, Frazione Torano, Terreno con qualità di VIGNETO, classe 01, superficie catastale 490 mq, reddito dominicale: € Euro 2,53 , reddito agrario: € Euro 2,53.

Corpo E: EREA RURALE (F. 107 Part. 993)**Categoria:** AREA RURALE**Bene intestato a:**

- ██████████ nato a ██████████ il ██████████ Codice Fiscale:

██████████ proprietà per 1 di 1
Immobile identificato al NCT del Comune di Borgorose (RI) al Foglio 107, Particella 993, indirizzo Via della Cappella Frazione Torano, AREA RURALE, superficie catastale 53 mq, reddito dominicale: € Euro 0,00 , reddito agrario: € Euro 0,00.

2. Stato di possesso

Bene: Immobili siti in Via della Cappella n. 2-4-6, Comune di Borgorose (RI) – Frazione Torano CAP 02021, identificati al NCEU del suddetto Comune al foglio 107 particella 994 ed al NCT al foglio 107 particella 29, 38, 992 e 993.

Lotto: 001 (Lotto Unico)

Corpo A: ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE [A/4] - (F. 107 Part. 994)

Possesso: Al momento dei sopralluoghi, effettuati dal CTU in data 31/07/2025 e in data 16/09/2025, l'immobile risultava libero.

Corpo B: VIGNETO (F. 107 Part. 29)

Possesso: Al momento dei sopralluoghi, effettuati dal CTU in data 31/07/2025 e in data 16/09/2025, l'immobile risultava libero.

Corpo C: AREA DI FABBRICATO DEMOLITO (F. 107 Part. 38)

Possesso: Al momento dei sopralluoghi, effettuati dal CTU in data 31/07/2025 e in data 16/09/2025, l'immobile risultava libero.

Corpo D: VIGNETO (F. 107 Part. 992)

Possesso: Al momento dei sopralluoghi, effettuati dal CTU in data 31/07/2025 e in data 16/09/2025, l'immobile risultava libero.

Corpo E: EREA RURALE (F. 107 Part. 993)

Possesso: Al momento dei sopralluoghi, effettuati dal CTU in data 31/07/2025 e in data 16/09/2025, l'immobile risultava libero.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Immobili siti in Via della Cappella n. 2-4-6, Comune di Borgorose (RI) – Frazione Torano CAP 02021, identificati al NCEU del suddetto Comune al foglio 107 particella 994 ed al NCT al foglio 107 particella 29, 38, 992 e 993.

Lotto: 001 (Lotto Unico)

Corpo A: ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE [A/4] - (F. 107 Part. 994)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo B: VIGNETO (F. 107 Part. 29)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo C: AREA DI FABBRICATO DEMOLITO (F. 107 Part. 38)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo D: VIGNETO (F. 107 Part. 992)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo E: EREA RURALE (F. 107 Part. 993)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Immobili siti in Via della Cappella n. 2-4-6, Comune di Borgorose (RI) – Frazione Torano CAP 02021, identificati al NCEU del suddetto Comune al foglio 107 particella 994 ed al NCT al foglio 107 particella 29, 38, 992 e 993.

Lotto: 001 (Lotto Unico)

Corpo A: ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE [A/4] - (F. 107 Part. 994)

Creditori Iscritti:

- [REDACTED] con sede in [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] a cui è subentrata [REDACTED] con sede in [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED] **(Creditore Procedente)**

Corpo B: VIGNETO (F. 107 Part. 29)

Creditori Iscritti:

- [REDACTED] con sede in [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] a cui è subentrata [REDACTED] con sede in [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED] **(Creditore Procedente)**

Corpo C: AREA DI FABBRICATO DEMOLITO (F. 107 Part. 38)**Creditori Iscritti:**

- [REDACTED] con sede in [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] a cui è subentrata [REDACTED] con sede in [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED] **(Creditore Procedente)**

Corpo D: VIGNETO (F. 107 Part. 992)**Creditori Iscritti:**

- [REDACTED] con sede in [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] a cui è subentrata [REDACTED] con sede in [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED] **(Creditore Procedente)**

Corpo E: EREA RURALE (F. 107 Part. 993)**Creditori Iscritti:**

- [REDACTED] con sede in [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] a cui è subentrata [REDACTED] con sede in [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED] **(Creditore Procedente)**

5. Comproprietari

Bene: Immobili siti in Via della Cappella n. 2-4-6, Comune di Borgorose (RI) – Frazione Torano CAP 02021, identificati al NCEU del suddetto Comune al foglio 107 particella 994 ed al NCT al foglio 107 particella 29, 38, 992 e 993.

Lotto: 001 (Lotto Unico)**Corpo A: ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE [A/4] - (F. 107 Part. 994)**

Comproprietari: Nessuno

Corpo B: VIGNETO (F. 107 Part. 29)

Comproprietari: Nessuno

Corpo C: AREA DI FABBRICATO DEMOLITO (F. 107 Part. 38)

Comproprietari: Nessuno

Corpo D: VIGNETO (F. 107 Part. 992)

Comproprietari: Nessuno

Corpo E: EREA RURALE (F. 107 Part. 993)

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Immobili siti in Via della Cappella n. 2-4-6, Comune di Borgorose (RI) – Frazione Torano CAP 02021, identificati al NCEU del suddetto Comune al foglio 107 particella 994 ed al NCT al foglio 107 particella 29, 38, 992 e 993.

Lotto: 001 (Lotto Unico)

Corpo A: ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE [A/4] - (F. 107 Part. 994)

Misure Penali: NON NOTE

Corpo B: VIGNETO (F. 107 Part. 29)

Misure Penali: NON NOTE

Corpo C: AREA DI FABBRICATO DEMOLITO (F. 107 Part. 38)

Misure Penali: NON NOTE

Corpo D: VIGNETO (F. 107 Part. 992)

Misure Penali: NON NOTE

Corpo E: EREA RURALE (F. 107 Part. 993)

Misure Penali: NON NOTE

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Immobili siti in Via della Cappella n. 2-4-6, Comune di Borgorose (RI) – Frazione Torano CAP 02021, identificati al NCEU del suddetto Comune al foglio 107 particella 994 ed al NCT al foglio 107 particella 29, 38, 992 e 993.

Lotto: 001 (Lotto Unico)

Corpo A: ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE [A/4] - (F. 107 Part. 994)

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo B: VIGNETO (F. 107 Part. 29)

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo C: AREA DI FABBRICATO DEMOLITO (F. 107 Part. 38)

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo D: VIGNETO (F. 107 Part. 992)

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo E: EREA RURALE (F. 107 Part. 993)

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Immobili siti in Via della Cappella n. 2-4-6, Comune di Borgorose (RI) – Frazione Torano CAP 02021, identificati al NCEU del suddetto Comune al foglio 107 particella 994 ed al NCT al foglio 107 particella 29, 38, 992 e 993.

Lotto: 001 (Lotto Unico)

Valore complessivo intero: € 13.865,35

**Immobili siti in Via della Cappella n. 2-4-6, Comune di Borgorose (RI) – Frazione Torano
CAP 02021, identificati al NCEU del suddetto Comune al foglio 107 particella 994 ed an NCT
del suddetto Comune al foglio 107 particella 28, 38, 992 e 993.**

Lotto: 001 (Lotto Unico)

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 POPOLARE [A/4] - (F. 107 Part. 994)

Palazzetto cielo terra adibito ad Abitazione di tipo popolare, identificato al NCEU del Comune di Borgorose (RI) al Foglio 107, Particella 994, indirizzo Via della Cappella n. 2 e 4 Frazione Torano.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] – Residente a [REDACTED].

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1 di 1

Comune Borgorose (RI), Foglio 107, Particella 994, indirizzo Via della Cappella n. 2 e 4 Frazione Torano, Piano T-1-2, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 6,5 Vani, Superficie totale 229 mq (Superficie totale escluse aree scoperte 228 mq), Rendita € 134,28.

L'unità immobiliare è un fabbricato cielo-terra composto da un corpo principale, che si sviluppa su quattro livelli (piano terra, primo piano, secondo piano e sottotetto), affiancato da un corpo secondario costituito da un unico piano terra

Derivante da:

Impianto meccanografico del 30/06/1987 – Variazione del 02/08/1993 Pratica n. RI0024380 in atti dal 25/03/2005 VSI (n. 89.1/1993)

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non risultano in atti utilità comuni

Confini:

L'immobile confina: a Nord con la particella n. 1200; a Sud con la strada comunale Via della Cappella; a Est con la particella n. 36; e a Ovest con la particella n. 993, anch'essa di proprietà del debitore esecutato e parte del compendio pignorato.

Conformità catastale:

Dal confronto tra le planimetrie catastali depositate presso l'Ufficio Provinciale – Territorio dell'Agenzia delle Entrate e lo stato di fatto dell'immobile, rilevato dallo scrivente C.T.U. nel corso dei sopralluoghi effettuati in data 31/07/2025 e 16/09/2025, sono state riscontrate le difformità di seguito descritte.

Al **Piano Terra**, rispetto alla planimetria catastale, sono state rilevate le seguenti difformità:

- Nel muro di separazione tra il vano scala e la cantina n. 1 risultano graficizzati una finestra e una piccola scala a scendere, elementi non presenti allo stato attuale;
- Nella cantina n. 1 è rappresentata una tramezzatura atta a delimitare un disimpegno, non riscontrata in loco; inoltre, la porta che da tale disimpegno dovrebbe consentire l'accesso alle cantine attualmente non praticabili (per la presenza di detriti di demolizione e vegetazione spontanea) non è presente;
- Nella cantina n. 1 non risultano rappresentati gli ingombri di due pilastri in calcestruzzo;
- La finestra della cantina n. 1 è stata trasformata in porta e spostata rispetto alla posizione riportata in planimetria;
- Nel muro di separazione tra la cantina n. 1 e il vano sottoscala è rappresentata una porta non riscontrata allo stato dei luoghi;
- Non risultano rappresentati il muro di separazione tra la cantina n. 2 e il vano scala, né quello tra le cantine n. 2 e n. 3;
- Nella cantina n. 3 non risultano rappresentate una finestra esistente sulla parete Sud e una nicchia presente sulla parete Nord.

Al **Primo Piano** le difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale sono le seguenti:

- Nel vano n. 1 non risultano rappresentati gli ingombri di due pilastri in calcestruzzo, né una piccola tramezzatura che presumibilmente doveva delimitare il servizio igienico;
- Il vano porta di collegamento tra il servizio igienico e il vano n. 1 non è rappresentato;
- Nel servizio igienico, la finestra risulta rappresentata con dimensioni maggiori rispetto a quelle effettivamente rilevate; inoltre, sulla parete Nord non è riportata una nicchia esistente nella muratura;
- Nel vano scala non è presente la porta che da accesso al servizio igienico; inoltre, la porta di collegamento con il vano 1 risulta rappresentata con dimensioni inferiori rispetto a quelle reali;
- I muri di separazione tra il vano scala e il vano n. 2, così come quello tra i vani n. 2 e n. 3, risultano rappresentati con spessore inferiore rispetto a quello effettivo;
- Nel vano n. 3 non è rappresentata una nicchia presente nella parete Nord.

Al Piano **Secondo** sono state rilevate le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale:

- Nel vano n. 4 non risultano rappresentati gli ingombri di due pilastri in calcestruzzo né l'ingombro della volta di copertura della scala, che risulta emergente dal solaio. Inoltre, nello stesso vano non sono riportati la finestra posta in corrispondenza dell'angolo con il vano n. 6 e il foro nel solaio per l'accesso al piano superiore;
- I muri di separazione tra il vano scala e il vano n. 5, nonché quello tra il vano n. 5 e il vano n. 6, risultano rappresentati con spessore inferiore rispetto a quello reale;
- Nel vano n. 6 non risultano rappresentati la finestra ubicata in corrispondenza dell'angolo con il vano n. 4 e il foro nel solaio destinato all'accesso al piano superiore.

Si evidenzia, inoltre, la mancata rappresentazione dell'intero piano sottotetto e la non corretta indicazione dell'orientamento nelle planimetrie catastali attualmente agli atti.

Regolarizzabili mediante:

Presentazione di un nuova pratica catastale DOCFA finalizzata all'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile.

Descrizione delle opere da sanare:

Le difformità riscontrate risultano regolarizzabili mediante la presentazione, presso l'Ufficio Provinciale del Territorio, di una nuova pratica catastale DOCFA.

Le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione sono stimate in circa € 1000,00, oltre ai tributi erariali dovuti, pari a circa € 70,00.

Pertanto, le spese complessive necessarie per la regolarizzazione catastale sono stimate in circa € 1070,00.

Oneri Totali: **€ 1.070,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Le spese tecniche e i tributi erariali necessari per la regolarizzazione catastale, sono solo stimate e presunte, eventuali maggiori oneri resteranno in capo all'acquirente.

IDENTIFICATIVO CORPO B: VIGNETO (F. 107 Part. 29)

Terreno agricolo con qualità di Vigneto identificato al catasto terreni del Comune di Borgorose (RI) – Frazione Torano al Foglio 107, Particella 29

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] – Residente a [REDACTED].

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1 di 1

Comune di Borgorose (RI), Foglio 107, Particella 29, indirizzo Via della Cappella n. 6 Frazione Torano, Terreno con qualità di VIGNETO, classe 01, superficie catastale 530 mq, reddito dominicale: € Euro 2,74 , reddito agrario: € Euro 2,74.

Derivante da:

Impianto meccanografico del 26/11/1977

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non risultano in atti utilità comuni

Confini:

L'immobile confina: a Nord e a Est, rispettivamente, con le particelle n. 992 e n. 38, anch'esse di proprietà del debitore esecutato e facenti parte del compendio pignorato; a Sud con la strada comunale Via della Cappella; e, infine, ad ovest con la particella n. 11.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità

Per il corpo C del compendio pignorato non sono state riscontrate difformità catastali.

Regolarizzabili mediante:

Il copro in esame NON NECESSITA di nessuna pratica di regolarizzazione catastale

Per quanto sopra SI dichiara la conformità catastale

IDENTIFICATIVO CORPO C: AREA DI FABBRICATO DEMOLITO (F. 107 Part. 38)

Particella con qualità di Area di Fabbricato Demolito identificato al catasto terreni del Comune di Borgorose (RI) – Frazione Torano al Foglio 107, Particella 38

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] – Residente a [REDACTED].

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1 di 1

Comune di Borgorose (RI), Foglio 107, Particella 38, indirizzo Via della Cappella Frazione Torano, AREA DI FABBRICATO DEMOLITO, superficie catastale 48 mq, reddito dominicale: € Euro 0,00 , reddito agrario: € Euro 0,00.

Derivante da:

VARIAZIONE D'UFFICIO del 07/06/2018 Pratica n. RI0038294 in atti dal 07/06/2018 BONIFICA F.R. (n. 2656.1/2018) - destinazione variata in ambito delle operazioni connesse alle attività dell'art. 13, comma 14 ter, d.l. 6 dicembre 2011, n. 201.classamento aggiornato a seguito di verifica d'ufficio di immobile rurale.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non risultano in atti utilità comuni

Confini:

L'immobile confina: a Nord, Est e Ovest, rispettivamente, con le particelle n. 992, 993 e 29, anch'esse di proprietà del debitore esecutato e facenti parte del compendio pignorato; e a Sud, con la strada comunale Via della Cappella.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità

Per il corpo C del compendio pignorato non sono state riscontrate difformità catastali.

Regolarizzabili mediante:

Il copro in esame NON NECESSITA di nessuna pratica di regolarizzazione catastale

Per quanto sopra SI dichiara la conformità catastale

IDENTIFICATIVO CORPO D: VIGNETO (F. 107 Part. 992)

Terreno con qualità di Vigneto identificato al catasto terreni del Comune di Borgorose (RI) – Frazione Torano al Foglio 107, Particella 992

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] – Residente a [REDACTED].

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:**

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1 di 1

Comune di Borgorose (RI), Foglio 107, Particella 992, Frazione Torano, Terreno con qualità di VIGNETO, classe 01, superficie catastale 490 mq, reddito dominicale: € Euro 2,53 , reddito agrario: € Euro 2,53.

Derivante da:

Impianto meccanografico del 26/11/1977

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non risultano in atti utilità comuni

Confini:

L'immobile confina: a Nord con le particelle nn. 1674, 1682, 31, 32, 37 e 120; a Sud e Est, rispettivamente, con le particelle nn. 993 e 29, entrambe di proprietà del debitore esecutato e facenti parte del compendio pignorato; infine, a Ovest con le particelle nn. 11 e 13.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità

Per il corpo C del compendio pignorato non sono state riscontrate difformità catastali.

Regolarizzabili mediante:

Il copro in esame NON NECESSITA di nessuna pratica di regolarizzazione catastale

Per quanto sopra SI dichiara la conformità catastale**IDENTIFICATIVO CORPO E: EREA RURALE (F. 107 Part. 993)**

Particella con qualità di Area Rurale identificato al catasto terreni del Comune di Borgorose (RI) – Frazione Torano al Foglio 107, Particella 993

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] – Residente a [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:**

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1 di 1

Comune di Borgorose (RI) al Foglio 107, Particella 993, indirizzo Via della Cappella Frazione Torano, AREA RURALE, superficie catastale 53 mq, reddito dominicale: € Euro 0,00 , reddito agrario: € Euro 0,00.

Derivante da:

VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/09/2016 Pratica n. RI0071418 in atti dal 14/09/2016 ATTIVITA A04 BONIFICA DEI FABBRICATI EX RURALI (n. 3238.1/2016) Notifica in corso con protocollo n. RI0084675 del 28/10/2016

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non risultano in atti utilità comuni

Confini:

L'immobile confina: a Nord, Est e Ovest, rispettivamente, con le particelle n. 992, 994 e 38, tutte di proprietà del debitore esecutato e facenti parte del compendio pignorato; mentre a Sud confina con la strada comunale Via della Cappella.

Conformità catastale:**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità**

Per il corpo E del compendio pignorato non sono state riscontrate difformità catastali.

Regolarizzabili mediante:

Il copro in esame NON NECESSITA di nessuna pratica di regolarizzazione catastale.

Per quanto sopra SI dichiara la conformità catastale

2 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili di cui ai precedenti corpi sono ubicati in Via della Cappella, n. 2-4-6, nel centro storico di Torano, frazione di Borgorose (RI).

La zona è ben collegata alla rete stradale, grazie alla strada provinciale SP 25 e alla strada regionale SR 578 Salto Cicolana, che la rendono facilmente raggiungibile sia dal capoluogo, distante circa 10 km, che da Rieti e dalle vicine località montane.

Il territorio circostante si caratterizza per un paesaggio rurale e agricolo, con campi coltivati, pascoli e antichi casali in pietra che testimoniano la tradizione contadina della zona. L'area offre anche suggestivi scorci panoramici, con ampie vedute sulla valle sottostante e sui monti circostanti.

Caratteristiche zona: Periferica normale

Area urbanistica: Residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Negozi dei generi di prima necessità, bar, ristorante, chiesa.

Caratteristiche zone limitrofe: Agricole

Importanti centri limitrofi: Rieti (Capoluogo di Provincia) 54 Km; L'aquila 38 Km; Roma (Capoluogo di

Regione) 95 km ed altri Comuni limitrofi.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Naturale dei Monti Lucretili, Lago del Salto e zone collinari limitrofe di rilevante interesse naturalistico e paesaggistico.

Attrazioni storiche: Nelle zone limitrofe si trova la Rocca di Torano, una fortezza medievale risalente al XIII secolo, insieme a diversi borghi di rilevante interesse storico.

Principali collegamenti pubblici: Casello autostradale A24-Valle del Salto 5 Km; Stazione Autobus - Borgorose 10 Km; Stazione Ferroviaria – Rieti 54 Km.

3 STATO DI POSSESSO:

IDENTIFICATIVO CORPO A: ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE [A/4] - (F. 107 Part. 994)

Palazzetto cielo terra adibito ad Abitazione di tipo popolare, identificato al NCEU del Comune di Borgorose (RI) al Foglio 107, Particella 994, indirizzo Via della Cappella n. 2 e 4 Frazione Torano.

Al momento dei sopralluoghi, effettuati dal CTU in data 31/07/2025 e in data 19/09/2025, l'immobile risultava libero.

IDENTIFICATIVO CORPO B: VIGNETO (F. 107 Part. 29)

Terreno agricolo con qualità di Vigneto identificato al catasto terreni del Comune di Borgorose (RI) – Frazione Torano al Foglio 107, Particella 29

Al momento dei sopralluoghi, effettuati dal CTU in data 31/07/2025 e in data 19/09/2025, l'immobile risultava libero.

IDENTIFICATIVO CORPO C: AREA DI FABBRICATO DEMOLITO (F. 107 Part. 38)

Particella con qualità di Area di Fabbricato Demolito identificato al catasto terreni del Comune di Borgorose (RI) – Frazione Torano al Foglio 107, Particella 38

Al momento dei sopralluoghi, effettuati dal CTU in data 31/07/2025 e in data 19/09/2025, l'immobile risultava libero.

IDENTIFICATIVO CORPO D: VIGNETO (F. 107 Part. 992)

Terreno con qualità di Vigneto identificato al catasto terreni del Comune di Borgorose (RI) – Frazione Torano al Foglio 107, Particella 992

Al momento dei sopralluoghi, effettuati dal CTU in data 31/07/2025 e in data 19/09/2025, l'immobile risultava libero.

IDENTIFICATIVO CORPO E: EREA RURALE (F. 107 Part. 993)

Particella con qualità di Area Rurale identificato al catasto terreni del Comune di Borgorose (RI) – Frazione Torano al Foglio 107, Particella 993

Al momento dei sopralluoghi, effettuati dal CTU in data 31/07/2025 e in data 19/09/2025, l'immobile risultava 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 provvedimenti 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 giudiziale attiva a favore di [REDACTED] sede di [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Atto Giudiziario - Decreto ingiuntivo ; Importo ipoteca: € 103.223,00; Importo capitale: € 103.234,79; Emesso da Tribunale di Roma (RM) in data 11/07/2011 Numero di Repertorio 13914; iscritto/trascritto a Rieti (RI) in data 21/03/2013 Reg. Gen. n. 2240 - Reg. Part. n. 163.

Dati precedenti relativi ai corpi:

A - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE [A/4] - (F. 107 Part. 994)

B - VIGNETO (F. 107 Part. 29)

C - AREA DI FABBRICATO DEMOLITO (F. 107 Part. 38)

D - VIGNETO (F. 107 Part. 992)

E – AREA RURALE (F. 107 Part. 993)

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore [REDACTED] sede di [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili; Emesso da: Tribunale di Rieti in data 24/07/2013 Numero di Repertorio 891; Iscritto/trascritto a Rieti (RI) in data 30/08/2013 Reg. Gen. n. 7264 - Reg. Part. n. 5404.

- Pignoramento a favore di [REDACTED] sede [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili; Emesso da: Tribunale di Rieti in data 10/02/2025 Numero di Repertorio 172; Iscritto/trascritto a Rieti (RI) in data 25/02/2025 Reg. Gen. N. 1680 - Reg. Part. n. 1397.

Dati precedenti relativi ai corpi:

A - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE [A/4] - (F. 107 Part. 994)

- B - VIGNETO (F. 107 Part. 29)
- C - AREA DI FABBRICATO DEMOLITO (F. 107 Part. 38)
- D - VIGNETO (F. 107 Part. 992)
- E – AREA RURALE (F. 107 Part. 993)

4.2.3 Altre trascrizioni:

NON RISULTANTI

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

NON RISULTANTE

4.3 Misure Penali

NON NOTE

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**IDENTIFICATIVO CORPO A:** ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE [A/4] - (F. 107 Part. 994)

Palazzetto cielo terra adibito ad Abitazione di tipo popolare, identificato al NCEU del Comune di Borgorose (RI) al Foglio 107, Particella 994, indirizzo Via della Cappella n. 2 e 4 Frazione Torano.

Spese di gestione condominiale: NON NOTE.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON NOTE.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON NOTE.

Millesimi di proprietà: NESSUNO

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO – L'accessibilità per le persone diversamente abili non è garantita a causa della presenza di un gradino all'ingresso dell'immobile e di scale interne che conducono ai piani superiori. Occorre eventualmente prevedere l'installazione di attrezzature che consentano la mobilità e il trasporto, come ad esempio un servoscala per l'accesso ai piani superiori

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NON NOTE

Attestazione Prestazione Energetica: NON PRESENTE

Indice di prestazione energetica: NON NOTO

Note Indice di prestazione energetica: Per l'immobile oggetto del presente atto non è possibile redigere e depositare l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), in quanto è in corso di ristrutturazione ed è privo di impianto termico (e del relativo libretto) nonché degli infissi.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Al CTU non è risultato possibile acquisire informazioni circa l'esistenza di vincoli di prelazione dello Stato ex. D.Lgs 42/2004.

Avvertenze ulteriori: Al CTU non è risultato possibile acquisire informazioni circa l'esistenza di cause in corso.

IDENTIFICATIVO CORPO B: VIGNETO (F. 107 Part. 29)

Terreno agricolo con qualità di Vigneto identificato al catasto terreni del Comune di Borgorose (RI) – Frazione Torano al Foglio 107, Particella 29

Spese di gestione condominiale: NON NOTE.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON NOTE.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON NOTE.

Millesimi di proprietà: NESSUNO

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO – L'accessibilità dell'immobile alle persone diversamente abili, anche se lo stesso è ubicato al piano di campagna, non è garantita per la presenza di ostacoli e avvallamenti naturali.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO

Attestazione Prestazione Energetica: NON PREVISTO PER LEGGE

Indice di prestazione energetica: NON PREVISTO PER LEGGE

Note Indice di prestazione energetica: NESSUNA

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Al CTU non è risultato possibile acquisire informazioni circa l'esistenza di vincoli di prelazione dello Stato ex. D.Lgs 42/2004.

Avvertenze ulteriori: Al CTU non è risultato possibile acquisire informazioni circa l'esistenza di cause in corso.

IDENTIFICATIVO CORPO C: AREA DI FABBRICATO DEMOLITO (F. 107 Part. 38)

Particella con qualità di Area di Fabbricato Demolito identificato al catasto terreni del Comune di Borgorose (RI) – Frazione Torano al Foglio 107, Particella 38

Spese di gestione condominiale: NON NOTE.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON NOTE.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON NOTE.

Millesimi di proprietà: NESSUNO

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO – L'accessibilità dell'immobile alle persone diversamente abili, anche se lo stesso è ubicato al piano di campagna, non è garantita per la presenza di ostacoli e avvallamenti naturali.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO

Attestazione Prestazione Energetica: NON PREVISTO PER LEGGE

Indice di prestazione energetica: NON PREVISTO PER LEGGE

Note Indice di prestazione energetica: NESSUNA

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Al CTU non è risultato possibile acquisire informazioni circa l'esistenza di vincoli di prelazione dello Stato ex. D.Lgs 42/2004.

Avvertenze ulteriori: Al CTU non è risultato possibile acquisire informazioni circa l'esistenza di cause in corso.

IDENTIFICATIVO CORPO D: VIGNETO (F. 107 Part. 992)

Terreno con qualità di Vigneto identificato al catasto terreni del Comune di Borgorose (RI) – Frazione Torano al Foglio 107, Particella 992

Spese di gestione condominiale: NON NOTE.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON NOTE.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON NOTE.

Millesimi di proprietà: NESSUNO

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO – L'accessibilità dell'immobile alle persone diversamente abili, anche se lo stesso è ubicato al piano di campagna, non è garantita per la presenza di ostacoli e avvallamenti naturali.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO

Attestazione Prestazione Energetica: NON PREVISTO PER LEGGE

Indice di prestazione energetica: NON PREVISTO PER LEGGE

Note Indice di prestazione energetica: NESSUNA

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Al CTU non è risultato possibile acquisire informazioni circa l'esistenza di vincoli di prelazione dello Stato ex. D.Lgs 42/2004.

Avvertenze ulteriori: Al CTU non è risultato possibile acquisire informazioni circa l'esistenza di cause in corso.

IDENTIFICATIVO CORPO E: EREA RURALE (F. 107 Part. 993)

Particella con qualità di Area Rurale identificato al catasto terreni del Comune di Borgorose (RI) – Frazione Torano al Foglio 107, Particella 993

Spese di gestione condominiale: NON NOTE.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON NOTE.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON NOTE.

Millesimi di proprietà: NESSUNO

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO – L'accessibilità dell'immobile alle persone diversamente abili, anche se lo stesso è ubicato al piano di campagna, non è garantita per la presenza di ostacoli e avvallamenti naturali.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO

Attestazione Prestazione Energetica: NON PREVISTO PER LEGGE

Indice di prestazione energetica: NON PREVISTO PER LEGGE

Note Indice di prestazione energetica: NESSUNA

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Al CTU non è risultato possibile acquisire informazioni circa l'esistenza di vincoli di prelazione dello Stato ex. D.Lgs 42/2004.

Avvertenze ulteriori: Al CTU non è risultato possibile acquisire informazioni circa l'esistenza di cause in corso.

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1 di 1

Proprietario dall'ante ventennio al oggi (attuale proprietario) In forza di atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Ernesto Caprino del 22/10/1993 rep.10555, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti il 20/11/1993 Registro Particolare 6763 Registro Generale 8384, successivamente rettificato con atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Ernesto Caprino del 20/12/2012 rep.1307/939, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti il 07/01/2013 Registro Particolare 61 Registro Generale 77.

Dati precedenti relativi ai corpi:

A - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE [A/4] - (F. 107 Part. 994)

B - VIGNETO (F. 107 Part. 29)

C - AREA DI FABBRICATO DEMOLITO (F. 107 Part. 38)

D - VIGNETO (F. 107 Part. 992)

E - AREA RURALE (F. 107 Part. 993)

Note: Per maggiori dettagli sulla storia delle precedenti proprietà dei beni oggetto di stima, si rimanda alle visure catastali storiche ed alla dettagliata Certificazione Notarile allegate al presente elaborato peritale.

7 PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione Edilizia n. 06/1998

Per lavori: Risanamento statico conservativo di un fabbricato di civile abitazione

Presentazione: in data 11/12/1997 al n. di prot. 6877

Rilascio: in data 12/02/1998 al n. di prot. 6877

Note: Pratica edilizia riguardante solo l'immobile del CORPO A: ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE [A/4] - (F. 107 Part. 994)

Per l'Autorizzazione Edilizia n. 06/1998 il Comune di Borgorose ha rilasciato tre proroghe, ciascuna della durata di un anno. In particolare:

- in data 12.02.1999 a seguito della richiesta del 12.02.1999 Prot.n. 742;
- in data 25.02.2000 a seguito della richiesta del 11.02.2000 Prot.n. 865;
- in data 28.02.2001 a seguito della richiesta del 09.02.2001 Prot.n. 1030.

7.1 Conformità Edilizia:

IDENTIFICATIVO CORPO A: ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE [A/4] - (F. 107 Part. 994)

Palazzetto cielo terra adibito ad Abitazione di tipo popolare, identificato al NCEU del Comune di Borgorose (RI) al Foglio 107, Particella 994, indirizzo Via della Cappella n. 2 e 4 Frazione Torano.

Confrontando lo stato di fatto dell'immobile con gli elaborati grafici del titolo autorizzativo (Autorizzazione Edilizia n. 06/1998), sono state riscontrate le difformità edilizie di seguito descritte.

Al Piano Terra sono presenti le seguenti difformità:

- Nella parete Ovest del vano scala è presente un foro finestra che si affaccia sulla cantina n. 1 non autorizzato dal titolo edilizio;
- Nella cantina 1 è stato demolito un setto murario portante ed è stata realizzata la sostituzione mediante due pilastri in calcestruzzo a sostegno del solaio sovrastante;
- Nella parete Nord della cantina 3 è presente una nicchia non presente nel titolo autorizzativo; inoltre, nella parete Sud si rileva la mancata realizzazione dell'ingrandimento della finestra e nelle pareti Nord e Ovest la mancata realizzazione delle porte previste per mettere in comunicazione il vano con la cantina 1 e con i vani attualmente non accessibili.

Al Piano Primo sono presenti le seguenti difformità:

- Nel pianerottolo d'arrivo della scala è stata richiusa la porta che dava accesso al vano 3;
- Nell'vano 1 è stato demolito un setto murario portante ed è stata realizzata la sostituzione mediante due pilastri in calcestruzzo a sostegno del solaio sovrastante; inoltre, è stata realizzata una porzione di tramezzatura non autorizzata dal titolo edilizio;
- La porta che dal vano 1 conduce al vano scala è stata spostata; inoltre, nello stesso setto murario è stata realizzata un'ulteriore porta non prevista nel titolo autorizzativo;
- Nella parete Nord del vano 2 è presente una nicchia non autorizzata;
- Nel muro di separazione tra il vano 2 e il vano 3 è stata realizzata una porta non autorizzata;
- Nella parete Nord del vano 3 è presente una nicchia non autorizzata; inoltre, nel medesimo vano si rileva la mancata realizzazione delle tramezzature previste per definire un servizio igienico;
- Nel vano scala è stata realizzata una tramezzatura non autorizzata dal titolo edilizio;

Al Piano Secondo sono presenti le seguenti difformità:

- Nel pianerottolo d'arrivo della scala sono state ingrandite le porte di accesso ai vani 4 e 5, mentre è stata chiusa la porta prevista per l'accesso al vano 6;
- Nel vano 4 è stato demolito un setto murario portante ed è stata realizzata la sostituzione mediante due pilastri in calcestruzzo a sostegno del solaio sovrastante; Inoltre, nella parete Ovest è presente un foro finestra non autorizzato e si rileva anche la mancata realizzazione delle tramezzature previste per la definizione di un disimpegno e di un locale di sgombero;
- Nel vano 5 si rileva la mancata realizzazione di una finestra prevista nella parete Sud;
- Il muro di separazione tra il vano 5 e il vano 6 presenta uno spessore inferiore rispetto a quanto previsto nel titolo edilizio; inoltre, nello stesso muro è stata realizzata una porta non autorizzata che mette in comunicazione i due vani;
- Nella parete Ovest del vano 6 è presente un foro finestra non autorizzato; inoltre, rileva la mancata realizzazione delle tramezzature previste per definire un servizio igienico.

Nel **Sottotetto** sono presenti le seguenti difformità:

- Nei solai di pavimento dei vani 7 e 8 sono stati realizzati dei fori scala non autorizzati; inoltre, nelle pareti perimetrali dei lati Est e Ovest dei medesimi vani, sono state realizzate delle finestre non autorizzate;
- La copertura del fabbricato è stata realizzata a una quota superiore rispetto a quella autorizzata, comportando un incremento del volume dell'immobile.

Si rileva che, in riferimento al titolo edilizio autorizzativo (Autorizzazione Edilizia n. 06/1998), presso l'ufficio tecnico del Comune di Borgorose non risulta presentata la comunicazione di inizio lavori e che i termini concessi risultano scaduti.

Regolarizzabili mediante:

Per le difformità edilizie riscontrate è necessaria l'acquisizione di un titolo edilizio a sanatoria, ottenibile con l'accertamento di conformità, ai sensi del combinato disposto dell'art. 36 comma 1 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 22 comma 1, della L.R. Lazio n. 15/2008.

Tali disposizioni prevedono la possibilità di regolarizzare opere eseguite in assenza di titolo o in difformità, a condizione che le stesse risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della relativa domanda.

Il progetto a sanatoria deve comprendere anche l'autorizzazione sismica, ottenuta secondo quanto previsto dal DPR 380/2001 e secondo le disposizioni del Regolamento Regionale Lazio n. 26/2020 e della Circolare operativa n. 0407168/2025.

Per quanto riguarda la difformità relativa all'innalzamento della copertura del fabbricato, con conseguente incremento del volume dell'immobile e aumento della quota di gronda e di colmo, si precisa che l'intervento **non è sanabile**. Le Norme Tecniche di Attuazione del PRG per la zona A – Centro storico consentono infatti esclusivamente interventi di conservazione dei manufatti esistenti. In tale contesto non sono ammesse modifiche che comportino aumenti di volume o incrementi delle superfici utili.

Pertanto, per la sopraelevazione realizzata nel sottotetto è necessario procedere al ripristino della copertura in conformità alle quote indicate negli elaborati dell'Autorizzazione Edilizia n. 06/1998.

Descrizione delle opere da sanare:

Per le opere non sanabili, per le quali è necessario provvedere al ripristino dello stato autorizzato dall'Autorizzazione Edilizia n. 06/1998, i costi per i lavori da eseguire, con lo stesso tipo di materiali e finiture dello stato attuale, sono stimati in € 33.774,54 (si veda l'ALLEGATO N°10 "Computo metrico lavori di ripristino delle opere non sanabili").

Per le restanti difformità, per le quali è possibile presentare una pratica edilizia in sanatoria, comprensiva dell'autorizzazione sismica prevista dalla normativa nazionale e regionale, le spese tecniche per la regolarizzazione sono stimate in € 8.000,00, oltre agli oneri per oblazione, sanzioni e per i diritti di segreteria, stimati complessivamente in € 2.000,00.

Spese tecniche : **€ 8.000,00**

Oblazioni e diritti di segreteria: **€ 2.000,00**

Spese per il ripristino dello stato autorizzato: **€ 33.774,54**

Oneri Totali: **€ 43.774,54** (importo puramente indicativo e presunto).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Per l'ottenimento del titolo edilizio in sanatoria è necessaria l'acquisizione dell'autorizzazione sismica, il cui rilascio richiede specifiche e puntuali indagini e verifiche strutturali in sito, nonché i relativi calcoli di verifica, al fine di accertare la conformità delle opere eseguite alla normativa sismica vigente.

Gli onorari tecnici, pertanto, varieranno in funzione delle prestazioni professionali richieste, mentre l'entità delle sanzioni o delle oblazioni sarà determinato dagli Uffici Competenti unicamente a seguito della presentazione della pratica e nell'ambito della relativa istruttoria. Le spese e gli onorari tecnici esposti in precedenza sono da considerarsi presuntivi, eventuali maggiori oneri restano in capo all'acquirente.

IDENTIFICATIVO CORPO B: VIGNETO (F. 107 Part. 29)

Terreno agricolo con qualità di Vigneto identificato al catasto terreni del Comune di Borgorose (RI) – Frazione Torano al Foglio 107, Particella 29

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Per il corpo in esame non sono state riscontrate difformità edilizie

Regolarizzabili mediante:

Il corpo in esame non necessita di alcuna Pratica Edilizia di regolarizzazione.

Descrizione delle opere da sanare:

Per il corpo in esame non sono state riscontrate opere da sanare.

Per quanto sopra SI dichiara la conformità edilizia

IDENTIFICATIVO CORPO C: AREA DI FABBRICATO DEMOLITO (F. 107 Part. 38)

Particella con qualità di Area di Fabbricato Demolito identificato al catasto terreni del Comune di Borgorose (RI) – Frazione Torano al Foglio 107, Particella 38

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Per il corpo in esame non sono state riscontrate difformità edilizie

Regolarizzabili mediante:

Il corpo in esame non necessita di alcuna Pratica Edilizia di regolarizzazione.

Descrizione delle opere da sanare:

Per il corpo in esame non sono state riscontrate opere da sanare.

Per quanto sopra SI dichiara la conformità edilizia

IDENTIFICATIVO CORPO D: VIGNETO (F. 107 Part. 992)

Terreno con qualità di Vigneto identificato al catasto terreni del Comune di Borgorose (RI) – Frazione Torano al Foglio 107, Particella 992

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Per il corpo in esame non sono state riscontrate difformità edilizie

Regolarizzabili mediante:

Il corpo in esame non necessita di alcuna Pratica Edilizia di regolarizzazione.

Descrizione delle opere da sanare:

Per il corpo in esame non sono state riscontrate opere da sanare.

Per quanto sopra SI dichiara la conformità edilizia

IDENTIFICATIVO CORPO E: EREA RURALE (F. 107 Part. 993)

Particella con qualità di Area Rurale identificato al catasto terreni del Comune di Borgorose (RI) – Frazione Torano al Foglio 107, Particella 993

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Per il corpo in esame non sono state riscontrate difformità edilizie

Regolarizzabili mediante:

Il corpo in esame non necessita di alcuna Pratica Edilizia di regolarizzazione.

Descrizione delle opere da sanare:

Per il corpo in esame non sono state riscontrate opere da sanare.

Per quanto sopra SI dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità Urbanistica:

IDENTIFICATIVO CORPO A: ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE [A/4] - (F. 107 Part. 994)

Palazzetto cielo terra adibito ad Abitazione di tipo popolare, identificato al NCEU del Comune di Borgorose (RI) al Foglio 107, Particella 994, indirizzo Via della Cappella n. 2 e 4 Frazione Torano.

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Delibera della Giunta Regionale n. 302 del 16.4.2004
Zona omogenea:	Zona A – Centro Storico
Norme tecniche di attuazione:	Artt. dal 37 al 46 delle NTA del PRG
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:	Artt. dal 37 al 46 delle NTA del PRG
Rapporto di copertura:	Artt. dal 37 al 46 delle NTA del PRG
Altezza massima ammessa:	Artt. dal 37 al 46 delle NTA del PRG
Volume massimo ammesso:	Artt. dal 37 al 46 delle NTA del PRG
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nessuna

Regolarizzabili mediante:

Il corpo in esame NON NECESSITA di alcuna Pratica di regolarizzazione Urbanistica.

Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica

IDENTIFICATIVO CORPO B: VIGNETO (F. 107 Part. 29)

Terreno agricolo con qualità di Vigneto identificato al catasto terreni del Comune di Borgorose (RI) – Frazione Torano al Foglio 107, Particella 29

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Delibera della Giunta Regionale n. 302 del 16.4.2004
Zona omogenea:	Zona E – Zona Agricola
Norme tecniche di attuazione:	L.R. Lazio 38/1999 artt. 55 e 57
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:	L.R. Lazio 38/1999 artt. 55 e 57
Rapporto di copertura:	L.R. Lazio 38/1999 artt. 55 e 57
Altezza massima ammessa:	L.R. Lazio 38/1999 artt. 55 e 57
Volume massimo ammesso:	L.R. Lazio 38/1999 artt. 55 e 57
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nessuna

Regolarizzabili mediante:

Il corpo in esame NON NECESSITA di alcuna Pratica di regolarizzazione Urbanistica.

Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica

IDENTIFICATIVO CORPO C: AREA DI FABBRICATO DEMOLITO (F. 107 Part. 38)

Particella con qualità di Area di Fabbricato Demolito identificato al catasto terreni del Comune di Borgorose (RI) – Frazione Torano al Foglio 107, Particella 38

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Delibera della Giunta Regionale n. 302 del 16.4.2004
Zona omogenea:	Zona A – Centro Storico
Norme tecniche di attuazione:	Artt. dal 37 al 46 delle NTA del PRG
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:	Artt. dal 37 al 46 delle NTA del PRG
Rapporto di copertura:	Artt. dal 37 al 46 delle NTA del PRG
Altezza massima ammessa:	Artt. dal 37 al 46 delle NTA del PRG
Volume massimo ammesso:	Artt. dal 37 al 46 delle NTA del PRG
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nessuna

Regolarizzabili mediante:

Il corpo in esame NON NECESSITA di alcuna Pratica di regolarizzazione Urbanistica.

Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica

IDENTIFICATIVO CORPO D: VIGNETO (F. 107 Part. 992)

Terreno con qualità di Vigneto identificato al catasto terreni del Comune di Borgorose (RI) – Frazione Torano al Foglio 107, Particella 992

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Delibera della Giunta Regionale n. 302 del 16.4.2004
Zona omogenea:	Zona E – Zona Agricola
Norme tecniche di attuazione:	L.R. Lazio 38/1999 artt. 55 e 57
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:	L.R. Lazio 38/1999 artt. 55 e 57
Rapporto di copertura:	L.R. Lazio 38/1999 artt. 55 e 57
Altezza massima ammessa:	L.R. Lazio 38/1999 artt. 55 e 57
Volume massimo ammesso:	L.R. Lazio 38/1999 artt. 55 e 57
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nessuna

Regolarizzabili mediante:

Il corpo in esame NON NECESSITA di alcuna Pratica di regolarizzazione Urbanistica.

Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica

IDENTIFICATIVO CORPO E: EREA RURALE (F. 107 Part. 993)

Particella con qualità di Area Rurale identificato al catasto terreni del Comune di Borgorose (RI) – Frazione Torano al Foglio 107, Particella 993

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Delibera della Giunta Regionale n. 302 del 16.4.2004
Zona omogenea:	Zona A – Centro Storico
Norme tecniche di attuazione:	Artt. dal 37 al 46 delle NTA del PRG
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:	Artt. dal 37 al 46 delle NTA del PRG
Rapporto di copertura:	Artt. dal 37 al 46 delle NTA del PRG
Altezza massima ammessa:	Artt. dal 37 al 46 delle NTA del PRG
Volume massimo ammesso:	Artt. dal 37 al 46 delle NTA del PRG
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nessuna

Regolarizzabili mediante:

Il corpo in esame NON NECESSITA di alcuna Pratica di regolarizzazione Urbanistica.

Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Palazzetto cielo terra** di cui al punto **A – Abitazione di tipo popolare - A/4 - (F. 107 Part. 994)**

Palazzetto cielo terra adibito ad Abitazione di tipo popolare, identificato al NCEU del Comune di Borgorose (RI) al Foglio 107, Particella 994, indirizzo Via della Cappella n. 2 e 4 Frazione Torano

Il corpo **A** del compendio pignorato è l'edificio identificato al catasto fabbricati del Comune di Borgorose al Foglio 107, Particella 994, con categoria catastale A/4 (Abitazioni di tipo popolare).

Situato nel centro storico della frazione di Torano, l'immobile dista circa 10 km dal capoluogo ed è accessibile dai civici n. 2 e n. 4 dalla strada comunale Via della Cappella.

L'edificio, realizzato con struttura portante in muratura, ha una forma pressoché rettangolare ed è costituito da un corpo principale che si sviluppa su quattro livelli: piano terra, primo piano, secondo piano e sottotetto. Ad esso è affiancato un corpo secondario, formato da un unico piano terra, i cui vani non sono attualmente accessibili a causa della presenza di detriti derivanti da demolizioni e di vegetazione arbustiva spontanea.

L'immobile è dotato di un vano scala interno di collegamento verticale, con accesso dal civico n. 2 di via della Cappella, che serve tutti i piani, ad eccezione del sottotetto. Il vano scala è realizzato in muratura portante con soffitti a volta, mentre tutti gli ambienti dell'immobile sono allo stato grezzo, privi di finiture interne, rivestimenti, infissi e impianti, e la loro destinazione d'uso non è ancora definita. Al primo e al secondo piano del fabbricato, oltre al vano scala, sono presenti tre vani per ciascun piano, mentre nel sottotetto sono presenti due vani.

Si precisa che l'immobile è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione non portato a compimento, circostanza che ne determina l'attuale stato grezzo e la non definizione della destinazione d'uso dei vari ambienti.

Il **piano terra** è destinato a locali cantina. Una di queste, con superficie di 24 mq, si raggiunge direttamente dal vano scala e consente l'accesso alle altre cantine presenti nel corpo secondario, attualmente non accessibili.

Dal civico n. 4 di via della Cappella si accede invece ad altre due cantine. La prima, priva di finestre e con una superficie di 12 mq, permette tramite porte interne, l'accesso a un piccolo vano sottoscala di 2 mq e l'accesso alla seconda cantina, avente una superficie di 15 mq e dotata di finestra.

Al **primo piano** dell'immobile, dal passaggio porta situato a destra del pianerottolo di arrivo della scala, si accede al vano identificato con il n. 1, avente una superficie di 24 mq e dotato di finestra. All'interno di tale vano è presente una porzione di tramezzatura che delimita parzialmente un piccolo ambiente di circa 3 mq, anch'esso provvisto di una piccola finestra. Inoltre, tramite un passaggio porta ubicato sulla parete Sud-Est, è possibile accedere alla scala che conduce al piano superiore.

Dal passaggio porta situato a sinistra del pianerottolo della scala si accede, invece, al vano identificato con il n. 2, avente una superficie di 12 mq e dotato di finestra. Da questo ambiente, tramite un passaggio porta posto sulla parete Nord-Ovest, si accede al vano identificato con il n. 3, avente una superficie di 17 mq e anch'esso dotato di finestra.

Il **secondo piano** dell'immobile presenta una distribuzione interna sostanzialmente analoga a quella del piano sottostante.

Dal passaggio porta situato a destra del pianerottolo di arrivo della scala si accede al vano identificato con il n. 4, avente una superficie di 34 mq e dotato di due finestre sulla parete Nord-Ovest e di una porta finestra sulla parete Sud-Est, che conduce a un piccolo balcone di circa 1 mq.

Dal passaggio porta situato a sinistra del pianerottolo della scala si accede, invece, al vano identificato con il n. 5, avente una superficie di 14 mq e dotato di una porta finestra sulla parete Sud-Est, che conduce a un piccolo balcone di circa 1 mq. Da questo ambiente, tramite un passaggio porta posto sulla parete Nord-Ovest, si accede al vano identificato con il n. 6, avente una superficie di 17 m² e dotato di due finestre sulla parete Nord-Ovest.

Nei soffitti degli ambienti n. 4 e n. 6 sono presenti bucatore realizzate per l'installazione futura di scale, attualmente non presenti, che collegherebbero gli ambienti corrispondenti del sottotetto.

Il **sottotetto** è composto da due grandi vani. Il primo, identificato con il n. 7, è accessibile attraverso un foro presente nel soffitto del sottostante n. 4 e ha una superficie di 36 mq con un'altezza media di 2,50 m.

Il secondo vano, identificato con il n. 8, ha una superficie di 39 mq e un'altezza media di 2,30 m ed è accessibile dal sottostante vano n. 6.

Entrambi i vani del sottotetto sono dotati di tre finestre, una è situata sulla parete Sud-Est e due sulla parete Nord-Ovest.

L'immobile presenta una copertura articolata su due livelli. Il primo livello, situato sopra i vani del corpo secondario a un solo piano, era costituito da una copertura a falda unica, attualmente demolita. Il corpo principale, invece, è dotato di una copertura a capanna con manto provvisorio realizzato in lamiere grecate.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **391,30**

E' posto al piano: Terra, Primo, Secondo e sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: antecedente al 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: L'edificio è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione non concluso

Ha un'altezza utile interna media di circa: Piano Terra 2,45 m, Piano Primo 3,12 m; Piano Secondo 2,80 m; Sottotetto altezza 2,40m.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: Pessimo

Condizioni generali dell'immobile: In occasione dei sopralluoghi effettuati dal CTU in data 31/07/2025 e 16/09/2025, l'immobile è risultato internamente allo stato grezzo e privo di pavimenti, impianti, intonaci e infissi. Si rendono pertanto necessari interventi di consolidamento delle murature, a causa della presenza di lesioni da risarcire nonché interventi di completamento delle finiture.

Le condizioni di manutenzione risultano particolarmente degradate: in diversi vani sono stati rilevati cumuli di detriti provenienti da precedenti demolizioni, oltre a materiali da costruzione abbandonati.

Nel vano scala e nei locali del sottotetto sono state riscontrate aree con accumulo di guano di uccelli, che hanno avuto accesso all'interno del fabbricato attraverso finestre prive di infissi e dispositivi di protezione. Per quanto riguarda le condizioni esterne, il fabbricato presenta un intonaco ormai deteriorato; le finestre sono in parte prive di infissi e quelli presenti, così come quelli delle porte, versano in evidente stato di degrado.

La copertura è realizzata con lamiere grecate, mentre le canali di gronda e i discendenti risultano presenti unicamente sulla falda prospiciente la via comunale.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture Verticali	materiale: muratura		condizioni: da ristrutturare
Solai	tipologia: a volte in pietra		condizioni: da ristrutturare
	tipologia: in laterocemento		condizioni: sufficienti
	tipologia: in ferro con tavelloni		condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde	materiali: in legno	condizioni: da ristrutturare
Scale	tipologia: interna	materiali: in pietra	condizioni: da ristrutturare
Balconi	materiale: in pietra		condizioni: da ristrutturare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	No
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è stato effettuato sulla base del rilievo geometrico eseguito in occasione dei sopralluoghi del 31/07/2025 e del 16/09/2025.

La consistenza dell'unità immobiliare è stata determinata applicando i criteri previsti dal D.P.R. 138/1998, che stabilisce parametri uniformi per la classificazione e la ponderazione delle superfici, attribuendo coefficienti differenziati in funzione della destinazione d'uso e della rilevanza degli ambienti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale [mq]	Coeff.	Superficie equivalente [mq]
Piano Terra - Vani accessori a servizio indiretto comunicanti	Superficie reale lorda	85,40	0,50	42,70
Piano Terra - Vani accessori a servizio indiretto NON comunicanti	Superficie reale lorda	42,60	0,25	10,65
Piano Primo - Vani principali e a servizio diretto	Superficie reale lorda	87,10	1,00	87,10
Piano Secondo - Vani principali e a servizio diretto	Superficie reale lorda	87,10	1,00	87,10
Piano Secondo - Balconi	Superficie reale lorda	2,00	0,30	0,60
Piano Sottotetto - Soffitta a servizio diretto	Superficie reale lorda	87,10	0,50	43,55
		391,30		271,70

Descrizione: **Terreno agricolo** di cui al punto **B – Vigneto (F. 107 Part. 29)**

Terreno agricolo con qualità di Vigneto identificato al catasto terreni del Comune di Borgorose (RI) – Frazione Torano al Foglio 107, Particella 29

Il corpo **B** del compendio pignorato è un terreno con qualità di Vigneto, identificato al Catasto Terreni del Comune di Borgorose, foglio 107, particella 29.

Il terreno ha forma rettangolare irregolare e una superficie complessiva di 530 mq.

L'immobile, situato nel centro storico della frazione di Torano, confina:

- a Nord e Est rispettivamente con le particelle catastali nn. 992 e 38, di proprietà del debitore esecutato e facenti parte del compendio pignorato;
- a Sud con la strada comunale Via della Cappella, dalla quale, al civico n. 8, dispone di accesso diretto tramite un cancello d'ingresso;
- a Ovest con la particella catastale n. 11.

Il terreno risulta privo di recinzioni nel lato Nord, a confine con la particella n. 992, mentre è delimitato:

- nel lato Sud e Est da un muro in pietra;
- nel lato Ovest da un muro in pietra sormontato da pali di cemento e rete metallica.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **530,00**

il terreno risulta di forma: rettangolare irregolare ed orografia pseudo pianeggiante

Sistemazioni agrarie: nessuna

Sistemi irrigui presenti: nessuno

Colture erbacee: Prato incolto

Colture arboree: Varie essenze arboree distribuite in modo disomogeneo.

Stato di manutenzione generale: Mediocre

Condizioni generali dell'immobile: In occasione dei sopralluoghi effettuati dal CTU in data 31/07/2025 e in data 16/09/2025, il terreno è risultato libero, non coltivato né adibito ad altri usi; inoltre, non risultano eseguite le ordinarie operazioni di manutenzione, consistenti nello sfalcio delle essenze erbacee e nella potatura delle specie arboree presenti.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Considerando che il corpo aggetto di stima è un terreno agricolo, la consistenza è stata calcolata sulla base della superficie reale netta dell'immobile.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale [mq]	Coeff.	Superficie equivalente [mq]
Vigneto	Superficie Reale Netta	530,00	1,00	530,00
		530,00		530,00

Descrizione: **Terreno** di cui al punto **C – Area di fabbricato demolito (F. 107 Part. 38)**

Particella con qualità di Area di Fabbricato Demolito identificato al catasto terreni del Comune di Borgorose (RI) – Frazione Torano al Foglio 107, Particella 38

Il corpo **C** del compendio pignorato è una particella con qualità di Area di Fabbricato Demolito, identificata al Catasto Terreni del Comune di Borgorose al foglio 107 particella 38, di forma pentagonale irregolare e con una superficie complessiva di 48 mq.

L'immobile, situato nel centro storico della frazione di Torano, confina:

- a Sud con la strada comunale "via della Cappella", dalla quale, al civico n. 6, dispone di accesso diretto;
- a Nord, Est e Ovest rispettivamente con le particelle n. 992, 993 e 29, immobili di proprietà del debitore esecutato e facenti parte del compendio pignorato.

Su una porzione della particella è presente un manufatto di ridotte dimensioni (ex fabbricato rurale, attualmente allo stato di rudere), con superficie di circa 20 mq, mentre la restante parte, di circa 28 mq, è invasa da vegetazione arborea e arbustiva spontanea e occupata da cumoli di materiali di demolizioni e rifiuti vari.

L'immobile risulta privo di recinzioni a confine con la particella n. 993, mentre nei restanti lati è delimitato da un muro in pietra.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **48,00**

il terreno risulta di forma: irregolare, ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie: nessuna

Sistemi irrigui presenti: nessuno

Colture arboree: Varie essenze arbustive spontanee.

Stato di manutenzione generale: Pessimo

Condizioni generali dell'immobile: In occasione dei sopralluoghi effettuati dal CTU in data 31/07/2025 e in data 16/09/2025, il terreno è risultato libero, non coltivato né adibito ad altri usi.

Sullo stesso non risultano eseguite le ordinarie operazioni di manutenzione, consistenti nello sfalcio delle essenze erbacee e nella rimozione delle specie arbustive spontanee; inoltre, si rilevava presenza di cumoli di materiali di risulta da demolizioni e rifiuti vari.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'immobile, pur risultando catastalmente classificato come terreno, consiste in un ex fabbricato rurale in stato di rudere di 20 mq, con corte esclusiva di 28 mq. La consistenza è stata calcolata secondo i criteri del D.P.R. 138/1998 applicabile ai fabbricati, in quanto il manufatto, già presente sul foglio catastale d'impianto, può essere oggetto di intervento di conservazione previo accertamento della volumetria originaria, conformemente alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG per la zona omogenea di riferimento

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale [mq]	Coeff.	Superficie equivalente [mq]
Piano Terra - Vani principali e a servizio diretto	Superficie reale lorda	20,00	1,00	20,00
Corte esclusiva	Superficie Reale Netta	28,00	0,10	2,80
		48,00		22,80

Descrizione: **Terreno agricolo** di cui al punto **D – Vigneto (F. 107 Part. 992)**

Terreno agricolo con qualità di Vigneto identificato al catasto terreni del Comune di Borgorose (RI) – Frazione Torano al Foglio 107, Particella 992

Il corpo **D** del compendio pignorato è un terreno con qualità di Vigneto, identificato al Catasto Terreni del Comune di Borgorose, foglio 107, particella 992.

Il terreno ha forma rettangolare irregolare e una superficie complessiva di 490 mq.

L'immobile, situato nel centro storico della frazione di Torano, confina:

- a Nord-Est con le particelle catastali nn. 1674,1682,31,32,37 e 1200;
- a Sud-Est e Sud-Ovest rispettivamente con le particelle n. 993 e 29, di proprietà del debitore esecutato e facenti parte del compendio pignorato;
- a Sud-Ovest con le particelle catastali nn. 11 e 13.

Il terreno risulta privo di recinzioni a confine con la particella n. 29, mentre è delimitato:

- nel lato Nord-Est da un muro in pietra in parte sormontato da paletti e rete metallica;
- nel lato Nord-Ovest da un muro in pietra;
- nel lato Sud-Est, a confine con la particella 993, da un muro in pietra in cui è presente un varco che consente l'accesso diretto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **490,00**

il terreno risulta di forma: rettangolare irregolare ed orografia pseudo pianeggiante

Sistemazioni agrarie: nessuna

Sistemi irrigui presenti: nessuno

Colture erbacee: Prato incolto

Colture arboree: Varie essenze arboree distribuite in modo disomogeneo.

Stato di manutenzione generale: Mediocre

Condizioni generali dell'immobile: In occasione dei sopralluoghi effettuati dal CTU in data 31/07/2025 e in data 16/09/2025, il terreno è risultato libero, non coltivato né adibito ad altri usi; inoltre, non risultano eseguite le ordinarie operazioni di manutenzione, consistenti nello sfalcio delle essenze erbacee e nella potatura delle specie arboree presenti.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Considerando che il corpo aggetto di stima è un terreno, la consistenza è stata calcolata sulla base della superficie reale netta dell'immobile.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale [mq]	Coeff.	Superficie equivalente [mq]
Vigneto	Superficie Reale Netta	490,00	1,00	490,00
		490,00		490,00

Descrizione: **Terreno** di cui al punto E – **Area Rurale (F. 107 Part. 993)**

Particella con qualità di Area Rurale identificato al catasto terreni del Comune di Borgorose (RI) – Frazione Torano al Foglio 107, Particella 993

Il corpo E del compendio pignorato è una particella con qualità di Area Rurale, identificata al Catasto Terreni del Comune di Borgorose al foglio 107 particella 993, di forma rettangolare-irregolare e con una superficie complessiva di 53 mq.

L'immobile, situato nel centro storico della frazione di Torano, confina:

- a Nord-Est con l'edificio identificato con la particella n. 994, di proprietà del debitore esecutato e facente parte del compendio pignorato;
- a Sud-Est con la strada comunale Via della Cappella;
- a Sud-Ovest e Nord-Ovest rispettivamente con le particelle nn. 38 e 992, di proprietà del debitore esecutato e facenti parte del compendio pignorato.

L'immobile è in aderenza alla particella n. 994 e risulta privo di recinzioni a confine con la particella n. 29, mentre è delimitato, sul lato Sud-Est e sul lato Nord-Ovest da un muro in pietra; su quest'ultimo lato, è presente un varco che consente l'accesso diretto alla particella n. 992.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **53,00**

il terreno risulta di forma: rettangolare irregolare, ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie: nessuna

Sistemi irrigui presenti: nessuno

Colture arboree: Varie essenze arbustive spontanee.

Stato di manutenzione generale: Pessimo

Condizioni generali dell'immobile: In occasione dei sopralluoghi effettuati dal CTU in data 31/07/2025 e in data 16/09/2025, il terreno è risultato libero, non coltivato né adibito ad altri usi.

Sullo stesso non risultano eseguite le ordinarie operazioni di manutenzione, consistenti nello sfalcio delle essenze erbacee e nella potatura delle specie arboree presenti; inoltre, si rilevava la presenza di cumoli di materiali di demolizioni e rifiuti vari.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Poiché la particella in questione può essere considerata, di fatto, la corte esclusiva dell'immobile identificato con la particella catastale n. 994, la sua consistenza è stata determinata secondo i criteri del D.P.R. 138/1998. In particolare, per le aree scoperte di pertinenza esclusiva, la normativa prevede che la superficie venga computata nella misura del 10% fino al raggiungimento della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto; per l'eccedenza si applica un coefficiente del 2%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale [mq]	Coeff.	Superficie equivalente [mq]
Area Rurale	Superficie Reale Netta	53,00	0,10	5,30
		53,00		5,30

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Per i beni facenti parte del compendio immobiliare oggetto della presente relazione, è stato adottato il criterio di stima sintetico-comparativo. Questo metodo consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, basandosi sui valori di beni simili posti in vendita nel mercato locale.

Definite le caratteristiche generali e la consistenza, espressa in metri quadrati commerciali, la stima è stata effettuata utilizzando come parametro di calcolo il valore medio del metro quadrato commerciale applicato nella zona.

La raccolta delle informazioni relative a beni simili, ubicati nel Comune di Borgorose (RI) e nei comuni limitrofi, è stata effettuata direttamente presso agenzie immobiliari, acquirenti, venditori e imprese operanti nel settore edilizio, tenendo conto anche dei valori unitari indicati dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Le informazioni acquisite sono risultate in numero sufficiente a costituire un campione rappresentativo di parametri tecnico-economici, ipotizzando una libera e incondizionata contrattazione tra le parti.

Successivamente, sono state applicate opportune ponderazioni, mediante aggiustamenti in aumento o in diminuzione, in funzione delle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di stima (stato di conservazione e manutenzione, dimensioni, accessori, disponibilità, ecc.).

In tal modo, il valore unitario di stima ottenuto può ritenersi congruo e commercialmente attendibile.

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: Agenzie immobiliari, imprese edili operanti nella zona d'interesse e in quelle limitrofe, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare;

Altre fonti di informazione: Venditori, acquirenti, agenzie immobiliari della zona, imprese edili, riviste locali e provinciali che trattano il mercato immobiliare.

8.3 Valutazione corpi:

CORPO A - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE [A/4] - (F. 107 Part. 994)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 21.244,71

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente [mq]</i>	<i>Valore unitario [€]</i>	<i>Valore Complessivo [€]</i>
Piano Terra - Vani accessori a servizio indiretto comunicanti	42,70	€ 450,00	€ 19.215,00
Piano Terra - Vani accessori a servizio indiretto NON comunicanti	10,65	€ 450,00	€ 4.792,50
Piano Primo - Vani principali e a servizio diretto	87,10	€ 450,00	€ 39.195,00
Piano Secondo - Vani principali e a servizio diretto	87,10	€ 450,00	€ 39.195,00
Piano Secondo - Balconi	0,60	€ 450,00	€ 270,00
Piano Sottotetto - Soffitta a servizio diretto	43,55	€ 450,00	€ 19.597,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 122.265,00
Stato di manutenzione detrazione del 55% (edificio al grezzo, solo struttura, senza tramezzature, finiture, infissi e impianti)			-€ 67.245,75
Detrazioni per ripristino della copertura come da titolo autorizzativo (Si veda ALLEGATO N° 10 - Computo metrico lavori di ripristino delle opere non sanabili)			-€ 33.774,54
Valore Finale			€ 21.244,71
Valore corpo			€ 21.244,71
Valore Accessori			€ -
Valore complessivo intero			€ 21.244,71
Valore complessivo diritto e quota			€ 21.244,71

CORPO B – VIGNETO (F. 107 Part. 29)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.146,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente [mq]</i>	<i>Valore unitario [€]</i>	<i>Valore Complessivo [€]</i>	
Vigneto	530,00	€ 4,50	€	2.385,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€	2.385,00
Stato di manutenzione detrazione del 10.00%			-€	238,50
Valore Finale			€	2.146,50
Valore corpo			€	2.146,50
Valore Accessori			€	-
Valore complessivo intero			€	2.146,50
Valore complessivo diritto e quota			€	2.146,50

CORPO C – AREA DI FABBRICATO DEMOLITO (F. 107 Part. 38)

Poiché l'immobile, sebbene risulti catastalmente come terreno, è costituito da un manufatto di ridotte dimensioni (ex fabbricato rurale, attualmente allo stato di rudere) con una superficie di 20 mq e una corte esclusiva di 28 mq, la sua stima è stata effettuata adottando lo stesso metodo utilizzato per i fabbricati.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.052,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente [mq]</i>	<i>Valore unitario [€]</i>	<i>Valore Complessivo [€]</i>	
Piano Terra - Vani principali e a servizio diretto	20,00	€ 450,00	€	9.000,00
Corte esclusiva	2,80	€ 450,00	€	1.260,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€	10.260,00
Stato di manutenzione detrazione del 80% (edificio allo stato di rudere)			-€	8.208,00
Valore Finale			€	2.052,00
Valore corpo			€	2.052,00
Valore Accessori			€	-
Valore complessivo intero			€	2.052,00
Valore complessivo diritto e quota			€	2.052,00

CORPO D – VIGNETO (F. 107 Part. 992)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.984,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente [mq]</i>	<i>Valore unitario [€]</i>	<i>Valore Complessivo [€]</i>	
Vigneto	490,00	€ 4,50	€	2.205,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€	2.205,00
Stato di manutenzione detrazione del 10.00%			-€	220,50
Valore Finale			€	1.984,50
Valore corpo			€	1.984,50
Valore Accessori			€	-
Valore complessivo intero			€	1.984,50
Valore complessivo diritto e quota			€	1.984,50

CORPO E – AREA RURALE (F. 107 Part. 993)

Poiché la particella in questione, può essere di fatto considerata come corte esclusiva dell'immobile identificato con la particella catastale n. 994, la sua stima è stata condotta equiparandola ad un'area scoperta di pertinenza esclusiva del medesimo immobile.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.908,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente [mq]</i>	<i>Valore unitario [€]</i>	<i>Valore Complessivo [€]</i>	
Area Rurale	5,30	€ 450,00	€	2.385,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€	2.385,00
Stato di manutenzione detrazione del 20% (non risultano eseguite le ordinarie operazioni di manutenzione e presenza di cumoli di materiali di demolizioni e rifiuti vari)			-€	477,00
Valore Finale			€	1.908,00
Valore corpo			€	1.908,00
Valore Accessori			€	-
Valore complessivo intero			€	1.908,00
Valore complessivo diritto e quota			€	1.908,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Equivalente [mq]	Valore intero medio ponderale [€]	Valore diritto e quota [€]
CORPO A	ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE [A/4] (F. 107 Part. 994)	271,70	€ 21.244,71	€ 21.244,71
CORPO B	VIGNETO (F. 107 Part. 29)	530,00	€ 2.146,50	€ 2.146,50
CORPO C	AREA DI FABBRICATO DEMOLITO (F. 107 Part. 38)	22,80	€ 2.052,00	€ 2.052,00
CORPO D	VIGNETO (F. 107 Part. 992)	490,00	€ 1.984,50	€ 1.984,50
CORPO E	AREA RURALE (F. 107 Part. 993)	5,30	€ 1.908,00	€ 1.908,00

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%)	€ 4.400,36
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:	€ 11.070,00
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:	€ 13.865,35
---	-------------

Data generazione:
30/01/2026



L'Esperto alla stima

Ing. Fabio Fabi