

Tribunale di Rieti

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: f

contro:

N° Gen. Rep. **60/2020**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-10-2022

Giudice Delle Esecuzioni: **GIUDICE R. COLONNELLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Comune di ASCREA

001 appartamento

002 appartamento

003 lotto agricolo

Comune di ROCCA

SINIBALDA

001 - lotto agricolo

002 - lotto agricolo

003 - lotto agricolo

Esperto alla stima: Arch. Lilla Vittori
Codice fiscale: VTLLI55A62L293Y
Partita IVA: 00629940578
Studio in: Via E. Clrese 10 - Rieti
Telefono: 0746280924
Fax: 0746280924
Email: lillavittori@gmail.com
Pec: lilla.vittori@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

IN COMUNE DI ASCREA

Lotto: 001

1. Dati Catastali

Bene: Via Rampa del Cavallino – loc. Valleverde - Ascrea (RI) - 02020-

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Bene futuro [F]

foglio 7, particella 280, subalterno 21, indirizzo loc. Valleverde, via Rampa del Cavallino, piano 3, comune Ascrea, categoria F, consistenza in corso di costruzione.

foglio 7, particella 280, subalterno 13, indirizzo località Valle Verde, piano 2, categoria C/6, classe 9, consistenza 19 mq, superficie 21 mq, rendita € 33,36; con diritti sulle seguenti ulteriori particelle: foglio 7, particella 280, subalterno 1, indirizzo via Rampa del Cavallino foglio 7, particella 280, subalterno 5, indirizzo via Rampa del Cavallino, foglio 7, particella 280, subalterno 17, indirizzo via Rampa del cavallino, enti urbani comuni.

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: Bene futuro [F]

foglio 7, particella 280, subalterno 18, comune Ascrea, categoria in corso di costruzione, via Rampa del Cavallino.

in sede **foglio 7, particella 280, subalterno 7**, piano 2, categoria C/6, classe 9, consistenza 19 mq, superficie 21 mq, rendita € 33,36 ente urbano, foglio 7; con diritti sulle seguenti ulteriori particelle: particella 280, subalterno 1, indirizzo via Rampa del Cavallino, foglio 7, particella 280, subalterno 5, indirizzo via Rampa del Cavallino, foglio 7, particella 280, subalterno 17, indirizzo via Rampa del Cavallino.

Lotto: 003

Corpo: A

Categoria: terreno agricolo

con sede in **sezione censuaria Ascrea, foglio 7, particella 37**, qualità **4**, superficie catastale are 03 ca 70, reddito dominicale: € 0,25, reddito agrario: € 0,67.

IN COMUNE DI ROCCA SINIBALDA

Lotto: 001

Bene: -Via Rampa del Cavallino - Lottizzazione [redacted] - **Comune di Rocca Sinibalda (RI) - 02026-**

Lotto: 001 - lotto 140 della lottizzazione denominata [redacted] del comune di Rocca



Sinibalda, terreno agricolo.

Corpo: A

Categoria: agricolo

..... foglio 28, particella 173, qualità sem. arb. classe 4,
superficie catastale are 09 ca 76, reddito dominicale: € 0,66, reddito agrario: € 1,26

Lotto: 002 - lotto di terreno agricolo originariamente inserito all'interno della lottizzazione [REDACTED]

Corpo: A

Categoria: agricolo

..... foglio 28, particella 107, qualità sem. arb. classe 4,
superficie catastale 1710 mq, reddito dominicale: € 1,15, reddito agrario: € 2,21

Lotto: 003 - lotto agricolo inizialmente inserito all'interno della lottizzazione denominata [REDACTED]
[REDACTED] del Comune di Rocca Sinibalda.

Corpo: A

Categoria: agricolo

..... con sede foglio 28, particella 158, qualità sem. arb., classe 4,
superficie catastale 510, reddito dominicale: € 0,34, reddito agrario: € 0,66, foglio 28,
particella 159, qualità pasc. cespugliato, classe U, superficie catastale mq 270, reddito
dominicale: € 0,01, reddito agrario: € 0,04

2. Stato di possesso

Bene: Via Rampa del Cavallino – lottizzazione [REDACTED] - Ascrea (RI) - 02020-

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

Lotto: 002

Corpo: A

Possesso: Libero

Lotto: 003

Corpo: A

Possesso: Libero



Bene: - Lottizzazione [REDACTED] - Rocca Sinibalda (RI) - 02026-

Lotto: 001 - terreno agricolo in comune di Rocca Sinibalda località "Valleverde"

Corpo: A

Possesso: Libero

Lotto: 002 - lotto di terreno agricolo in comune di Rocca Sinibalda, località "Valleverde"

Corpo: A

Possesso: Libero

Lotto: 003 - lotto di terreno agricolo in comune di Rocca Sinibalda, località "Valleverde"

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Rampa del Cavallino - Valleverde - Ascrea (RI) - 02020-

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: - Lottizzazione [REDACTED] - Rocca Sinibalda (RI) - 02026-

Lotto: 001 - terreno agricolo in località "Valle Verde" del comune di Rocca Sinibalda

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - lotto di terreno agricolo in località "Valle Verde" del comune di Rocca Sinibalda

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003 - lotto di terreno agricolo in località "Valle Verde" del comune di Rocca Sinibalda

Corpo: A

Accessibilità degli Immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Rampa del Cavallino - Valleverde- Ascrea (RI) - 02020-

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 002

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 003

Corpo: A

Misure Penali: NO

Beni: - Lottizzazione [REDACTED] Rocca Sinibalda (RI) - 02026-

Lotto: 001 - terreno agricolo in località "Valle Verde" del comune di Rocca Sinibalda

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - lotto di terreno agricolo

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 003 - lotto di terreno agricolo

Corpo: A

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Rampa del Cavallino - Valleverde - Ascrea (RI) - 02020-

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Rampa del Cavallino.- "Valle verde"- in Comune di Ascrea (RI) - 02020-

Lotto: 001

Valore complessivo intero: € 21.400,00

Lotto: 002

Valore complessivo intero: € 18.200,00

Lotto: 003

Valore complessivo intero: € 3.150,00

Bene: - Lottizzazione ██████████- in Comune di Rocca Sinibalda (RI) - 02026-

Lotto: 001 - lotto di terreno agricolo

Valore complessivo intero: € 4.150,00

Lotto: 002 - lotto di terreno agricolo

Valore complessivo intero: € 7.300,00

Lotto: 003 - lotto di terreno agricolo

Valore complessivo intero: € 3.300,00



Beni in Ascrea (RI)
Località/Frazione Valleverde "Colle di Tora"
Via Rampa del Cavallino

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Bene futuro [F] sito in frazione: Valleverde del Comune di Ascrea, Via Rampa del Cavallino

Note: F/3 Trattasi di appartamento al rustico, da completare, privo di infissi, impianti e finiture interne.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 7, particella 280, subalterno 21, indirizzo Valleverde via Rampa del Cavallino, piano 3, comune Ascrea, categoria F, consistenza: in corso di costruzione.

Derivante da: Variazione del 23/09/2013 prot. n. RI0094145 in atti dal 23/09/2013 verifica stato attuale u.i. (N. 16497.1/2013)

Costituzione del 04/09/2009 Prot. RI0124963 in atti dal 04/09/2009 costituzione (N. 2872.1/2009)

Decreto (disposizioni delle autorità del 28/03/2017 trascrizione in atti dal 27/04/2017 Rep. n. 153 Rogante Tribunale di Rieti sede Rieti registrazione sede, Decreto di trasferimento immobili (n. 2459.1/2017)

Costituzione del 04/09/2009 prot. n. RI0124963 in atti dal 04/09/2009 Registrazione Costituzione (N. 2872.1/2009)

Confini: Spazi e servizi comuni a tre lati sub 1, appartamento sub 20

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: s. con sede foglio 7, particella 280, subalterno 13, indirizzo località Valle Verde, piano 2, categoria C/6, classe 9, consistenza 19 mq, superficie 21 mq, rendita € 33.36

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie Variazione nel classamento del 04/9/2010 prot. n. RI0126909 in atti dal 04/09/2010 variazione di classamento (n. 7388.1/2010)

Costituzione del 04/09/2009 prot. n. RI0124963 in atti da 04/09/2009 costituzione (N. 2872.1/2009) decreto (disposizioni dell'autorità) del 28/03/2017 trascrizione in atti dal 27/04/2017 Rep. N. 153, Rogante Tribunale di Rieti, sede Rieti Registrazione sede: Decreto di trasferimento immobili (N. 2459.1/2017)



Confini: area comune sub 1, posto auto n 14, posto auto n, 12, terrapieno, s.a.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ente urbano, foglio 7, particella 280, subalterno 1, indirizzo via Rampa del Cavallino

Note: bene comune non censibile

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ente urbano, foglio 7, particella 280, subalterno 5, indirizzo via Rampa del Cavallino

Note: bene comune non censibile

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ente urbano, foglio 7, particella 280, subalterno 17, indirizzo via Rampa del Cavallino

Note: bene comune non censibile

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna difformità

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: non rinvenuta planimetria cataatale depositata presso l'ufficio competente ma planimetria atto di provenienza.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

lottizzazione denominata [REDACTED], via rampa del Cavallino snc, posta alle pendici del colle Maone, in prossimità della diga del lago del Turano con vista sul lago, ricadente parte nel comune di Ascrea e parte in quello di Rocca Sinibalda, a pochi chilometri dai centri abitati di Stipes, Posticciola, Colle di Tora e Rocca Sinibalda.

Caratteristiche zona: lottizzazione [REDACTED] nei Comuni di Rocca Sinibalda e Ascrea, area di pregio naturalistico.

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi privato.

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

Servizi offerti dalla zona: nei vicini centri di Rocca Sinibalda, Colle di Tora.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole e residenziali.

Importanti centri limitrofi: Rieti e Roma.

Attrazioni paesaggistiche: Lago del Turano, cascata delle Vallocchie, Riserva naturalistica del monte Navegna e Cervia.

Attrazioni storiche: Parrocchiale di San Nicola, Parrocchiale di San Giovanni Battista.

Principali collegamenti pubblici: autobus a circa un chilometro

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'immobile non è abitabile mancando impianti, finiture interne e serramenti

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:*

Vincoli paesistico ed idrogeologico

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:*

Nessuna.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] rogito di Tribunale di Rieti in data 05/10/2019 Rep. n. 902 iscritto/trascritto a Rieti in data 18/11/2019 al nn. 8735/7111;

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; derivante da: atto di precetto in rinnovazione notificato il 5/6/2020 per € 46.011,24 a fronte di Decreto Ingiuntivo Tribunale di Roma n. 8884/2018 R.G. 22106/2018 per € 44.144,37 oltre spese e accessori notificato; a rogito di Tribunale di Rieti in data 14/07/2020 al nn. 411 iscritto/trascritto a Rieti in data 23/07/2020 al nn. 4631/3820;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*
Ispezione aggiornata allegata.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale: € 516,38

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 516,38

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: All. 1

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 264,85

Millesimi di proprietà: 49,27

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: spazi ed aree comuni



Attestazione Prestazione Energetica: Non richiesta

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non richiesta per immobili in corso di costruzione.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: l'unità immobiliare fa parte di un fabbricato edificato su terreni pignorati distinti in C.T. del comune di Ascrea al fg 7 part 87, 31/parte 32/parte ora part 280 inserito all'interno dei lotti 107-108-109-110 della lottizzazione "Valleverde"

-Il [redacted] è creditore della [redacted] l'importo di € 52.683,37 tali somme riguardano il credito del consorzio riportato nell'allegato n. 2, in particolare gli oneri di urbanizzazione riferiti ai periodi precedenti all'acquisto; tale credito segue il bene trattandosi di obbligazione di carattere reale (propter rem) con la conseguenza che i debiti gravanti sul precedente proprietario si trasferiscono su quello attuale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] con sede [redacted] proprietario/i ante ventennio al 12/02/1991. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notar Giovanni Filippi in Rieti, in data 29/05/1982, ai nn. 52618; registrato a Rieti, in data 18/06/1982, ai nn. 2062/Vol. atti pubblici; trascritto a Rieti, in data 24/06/1982, ai nn. 4226/3597.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 12/02/1991 al 28/03/2017. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notar Claudio Cerini in Roma, in data 12/02/1991, ai nn. 127628/27259; registrato a Roma, in data 04/03/1991, trascritto in data 14/03/1991, ai nn. 2292/1886.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 28/03/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Rieti, in data 28/03/2017, ai nn. 153/2017; trascritto a Rieti, in data 27/04/2017, ai nn. 3175/2459.

7. PRATICHE EDILIZIE: nessuna

Nonostante una prima richiesta di accesso agli atti, successivo sollecito ed accesso di persona presso gli uffici comunali, non sono state reperite pratiche edilizie inerenti l'immobile in questione.

7.1 Conformità edilizia:

Bene futuro [F]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Non avendo reperito le pratiche edilizie inerenti l'immobile il C.T.U. non è in grado di esprimere giudizi sulla conformità edilizia dell'immobile.



7.2 Conformità urbanistica:**Bene futuro [F]**

Strumento urbanistico Approvato:	PDF e PRG adottato
In forza della delibera:	variante al Pdf approvata con D.C.C. n. 5 del 18/1/1986 approvata dal CTCR il 21/17/1987
Zona omogenea:	B2
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	lottizzazione denominata [REDACTED]
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Il mandato ricevuto dal G.E. concerne anche l'accertamento della conformità urbanistica del bene pignorato tramite il reperimento e l'esame di ogni altro documento utile alla verifica dell'esistenza di atti sanzionatori e/o domande di condono edilizio e/o concessioni in sanatoria o a titolo costitutivo presso l'Amm.ne Comunale. Poiché tuttavia l'Ufficio tecnico comunale non è stato in grado di mettere a disposizione del CTU la documentazione edilizia ed urbanistica richiesta, lo scrivente CTU non può rispondere esaurientemente al quesito posto dal G.E. in merito alla conformità urbanistica dell'immobile.

Pertanto risulta impossibile anche una valutazione degli eventuali oneri derivanti dalla necessità di una possibile regolarizzazione tecnica amministrativa o un'eventuale sanatoria post vendita ex art 40 ultimo comma L. 47/85.

In considerazione del fatto che, nonostante i numerosi tentativi di ricerca, sia con il tecnico in carica in precedenza che con l'attuale, a tutt'oggi la documentazione riguardante l'immobile risulta irreperibile, forse perché andata smarrita o fuori posto in archivio, la sottoscritta deposita la relazione tecnica richiesta nelle more di ulteriori verifiche che l'ufficio afferma star conducendo e si riserva di integrare anche successivamente con eventuali informazioni utili la presente perizia.

Descrizione: Bene futuro [F] di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 100/100 di appartamento in corso di ultimazione distribuito su 2 Livelli (box al Piano Secondo ed appartamento al Piano Terzo) facente parte di un edificio residenziale indipendente, articolato su n. 7 livelli da P.T. a P. 6, con ingressi carrabile e pedonale da strade a "monte" e a "valle" dell'insediamento, inserito all'interno dei lotti nn. 107-108-109 e 110 di in una vasta lottizzazione edilizia parzialmente ultimata, denominata [REDACTED] nella frazione di "Stipes" del Comune di Ascrea (Ri), a circa ml. 720 slm, in posizione panoramica e soleggiata, al margine settentrionale del lago del Turano, a circa 5 minuti dal centro abitato di Posticcioia, alle pendici meridionali del "Colle Maone" con vista panoramica sul lago del Turano.

Composto da: Ingresso-disimpegno, Soggiorno, cucina con piccolo balcone, bagno, ripostiglio e Camera da letto (Sup. netta mq. 57,00 circa) oltre a un box della superficie di circa mq 18,00. Il tutto in corso di ultimazione, privo di pavimenti, finiture, impianti e serramenti. Compresi spazi comuni, ascensore, atri, corti e locali tecnici, al fg. 7 part. 280 sub 1-5-17.



1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **59,34**

E' posto al piano: **P2 e P3**

L'edificio è stato costruito nel: **ante 2008**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **non ristrutturato**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **sub 21 e sub 13**; ha un'altezza utile interna di circa m. **2.80**

L'intero fabbricato è composto da n. **7** piani complessivi di cui fuori terra n. **7** e di cui interrati n. **0**

Stato di manutenzione generale: **sufficiente**

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile è al rustico, privo di finiture interne, impianti e serramenti. da completare

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **c.a.**
condizioni: **sufficienti**

Fondazioni

tipologia: **travi continue rovesce**
materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Solai

tipologia: **solai misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali

materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Travi

materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **assenti**

Infissi interni

tipologia: **assenti**

Manto di copertura

materiale: **tegole in cemento**
coibentazione: **non nota** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne

materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** coibentazione: **inesistente**
rivestimento: **intonaco di cemento**
condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **assente**



Plafoni

Portone di ingresso

tipologia: assente

Rivestimento

ubicazione: assenti

Impianti:

Elettrico

tipologia: assente

Fognatura

tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC
recapito: fossa biologica ispezionabilità: sufficiente
condizioni: sufficienti conformità: da collaudare

Idrico

tipologia: assente

Termico

tipologia: assente

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del bene è stata calcolata con riferimento alla superficie utile dell'immobile, al netto delle murature perimetrali e delle tramezzature.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziata	Coeff.	Superficie equivalente
SOGGIORNO	sup reale netta	21,55	1,00	21,55
CAMERA	sup reale netta	13,55	1,00	13,55
RIPOSTIGLIO	sup reale netta	3,60	0,90	3,24
BAGNO	sup reale netta	5,46	1,00	5,46
DISIMPEGNO	sup reale netta	5,65	0,80	4,52
TERRAZZINO	sup reale netta	1,03	0,30	0,31



CUCINA	sup reale netta	8,50	1,00	8,50
		59,34		57,13

Accessori**A1. androni, cortile e spazi comuni**

Identificato al n. Foglio 7 Part. 280 Sub 1-5-17 Composto da scale, ascensore, atri e corte comune

Valore a corpo: € 2000

A2. Box

Identificato al n. sub 13 Posto al piano 2 Sviluppa una superficie complessiva di 18.48 mq

Valore a corpo: € 3200

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

La stima è stata eseguita per parametri tecnici, con il metodo del confronto che, al momento attuale, più di ogni altro consente di individuare il più probabile valore di mercato. Con riferimento inoltre allo stato di conservazione del bene, alla localizzazione ed alla circostanza che l'immobile è allo stato grezzo, mancante cioè di finiture interne, impianti e serramenti. In considerazione di tutto quanto sopra esposto si è individuata la somma di € 350,00 per ogni metroquadrato di superficie utile ragguagliata.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti, sezione Ascrea; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti; Uffici del registro di Rieti; Ufficio tecnico di Ascrea; Agenzie Immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Locale

8.3 Valutazione corpi:**A. Bene futuro [F] con annesso androni, cortile e spazi comuni, con annesso Box**

Stima sintetica comparativa parametrica € 25.195,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SOGGIORNO	21,55	€ 350,00	€ 7.542,50
CAMERA	13,55	€ 350,00	€ 4.742,50
RIPOSTIGLIO	3,24	€ 350,00	€ 1.134,00
BAGNO	5,46	€ 350,00	€ 1.911,00
DISIMPEGNO	4,52	€ 350,00	€ 1.582,00
TERRAZZINO	0,31	€ 350,00	€ 108,50
CUCINA	8,50	€ 350,00	€ 2.975,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 19.995,50
Valore corpo	€ 19.995,50
Valore Accessori	€ 5.200,00
Valore complessivo intero	€ 25.195,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 25.195,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobilie</i>	<i>Superficie Netta</i>	<i>Valore Intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Bene futuro [F]	57,13	€ 25.195,50	€ 25.195,50



	con annessi androni, cortile e spazi comuni, con annesso Box			
--	--	--	--	--

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarla e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 3.779,32

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 21.416,17

Arrotondabile ad € 21.400,00 (Euro Ventunomila quattrocento/00)

VALORE LOTTO N. 01 Comune di Ascrea € 21.400,00
(Euro Ventunomila quattrocento)



Lotto: 002

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.

Bene futuro [F] sito in frazione: Stipes lottizzazione ██████████ del comune di Ascrea, Via Rampa del Cavallino

Note: F/3

Quota e tipologia del diritto

100/100 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale. ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████ foglio 7, particella 280, subalterno 18, comune Ascrea, categoria in corso di costruzione.

Derivante da: Variazione del 23/09/2013 prot. n. RI0094184 in atti dal 23/09/2013 verifica stato attuale U.I. (n. 16504.1/2013)

Costituzione del 4/09/2009 prot. n. RI0124963 in atti dal 04/09/2009 costituzione (n. 2872.1/2009)

Decreto (disposizioni delle autorità) del 28/03/2017 trascrizione in atti dal 27/04/2017 rep. n. 153 rogante Tribunale di Rieti sede Rieti registrazione sede: Decreto di trasferimento immobili (n.2459.1/2017)

Confini: aree e spazi comuni a tre lati subalterno 1, appartamento subalterno 19, s.a

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████ con sede ██████████ foglio 7, particella 280, subalterno 7, piano 2, categoria C/6, classe 9, consistenza 19 mq, superficie 21 mq, rendita € 33,36

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 inserimento In visura dei dati di superficie Variazione nel classamento del 04/09/2010 prot. n. RI0126909 in atti dal 04/09/2010 Variazione di classamento (n. 7388.1/2010)

Costituzione del 04/09/2009 prot. n. RI0124963 in atti dal 04/09/2009 costituzione (n. 2872.1/2009)

Costituzione del 04/09/2009 prot. n. RI0124963 in atti dal 04/09/2009 Registrazione Costituzione (n. 2872.1/2009)

Confini: area comune sub 1. terrapieno, posti auto sub 6 e 8, s.a.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ente urbano, foglio 7, particella 280, subalterno 1, indirizzo via Rampa del Cavallino

Note: bene comune non censibile

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ente urbano, foglio 7, particella 280, subalterno 5, indirizzo via Rampa del Cavallino

Note: bene comune non censibile

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ente urbano, foglio 7, particella 280, subalterno 17, indirizzo via Rampa del



Cavallino

Note: beni comuni non censibili

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna difformità

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: non rinvenuta agli atti planimetria catastale ma riferimento planimetria atto di provenienza.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

lottizzazione denominata [REDACTED] via rampa del Cavallino snc, posta alle pendici del colle Maone, in prossimità della diga del lago del Turano con vista sul lago ricadente parte nel comune di Ascrea e parte in quello di RoccaSinibalda, a pochi chilometri dai centri abitati di Posticcioia, Colle di Tora e Rocca Sinibalda.

Caratteristiche zona: lottizzazione [REDACTED] nei Comuni di Rocca Sinibalda e Ascrea, zona di notevole valore paesaggistico.

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi privati.

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

Servizi offerti dalla zona: nei vicini centri di Stipes, Rocca Sinibalda, Colle di Tora negozi al dettaglio, ufficio postale, uffici comunali, stazione carabinieri, scuola primaria e secondaria di primo grado.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole e residenziali.

Importanti centri limitrofi: Rieti e Roma.

Attrazioni paesaggistiche: Lago del Turano, cascata delle Valfocchie, Riserva naturalistica del monte Navegna e Cervia.

Attrazioni storiche: Parrocchiale di San Nicola, Parrocchiale di San Giovanni Battista.

Principali collegamenti pubblici: autobus a circa un chilometro

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'appartamento non è al momento abitabile necessitando di lavori di completamento con posa in opera di finiture interne, serramenti interni ed esterni ed impianti

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:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] a rogito di Tribunale di Rieti in data 05/10/2019 al nn. 902 iscritto/trascritto a Rieti in data 18/11/2019 ai nn. 8735/7111;

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: atto di precetto in rinnovazione notificato il 5/6/2020 per € 46.011,24 a fronte di Decreto Ingiuntivo Tribunale di Roma n. 8884/2018 R.G. 22106/2018 per € 44.144,37 oltre spese e accessori notificato; a rogito di Tribunale di Rieti in data 14/07/2020 al nn. 411 iscritto/trascritto a Rieti in data 23/07/2020 ai nn. 4631/3820;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Allegata

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: 531,54

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 531,54

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 252,64

Millesimi di proprietà: 54,63

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Non previsto per edifici in costruzione

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: spazi, ascensore ed aree comuni

Attestazione Prestazione Energetica: Non richiesta per immobili privi di serramenti.

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: l'unità immobiliare fa parte di un fabbricato edificato su terreni pignorati distinti in C.T. del comune di Ascrea al fg 7 part 87 31/parte 32/parte ora part 280 inserito all'interno dei lotti 107-108-109-110 della lottizzazione [redacted]

Il [redacted] è creditore nei confronti della [redacted] dell'importo di €



52.683,37.

Tali somme riguardano il credito del consorzio riportato nell'allegato n. 2, in particolare gli oneri di urbanizzazione riferiti ai periodi precedenti all'acquisto; tale credito segue il bene trattandosi di obbligazione di carattere reale (propter rem) con la conseguenza che i debiti gravanti sul precedente proprietario si trasferiscono su quello attuale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: _____ proprietario/i ante ventennio al 12/02/1991. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notar G. Filippi in Rieti, in data 29/05/1982, ai nn. 52618; registrato a Rieti, in data 18/06/1982, ai nn. 2062; trascritto a Rieti, in data 24/06/1982, ai nn. 4226/3597.

Titolare/Proprietario: _____ con sede _____ dal 12/02/1991 al 28/03/2017. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notar Claudio Cerini di Roma, in data 12/02/1991, al nn. 127628; registrato a Roma, in data 04/03/1991, ai nn.; trascritto a Rieti, in data 14/03/1991, ai nn. 2292/1886.

Titolare/Proprietario: _____ con sede in _____ dal 28/03/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Rieti, in data 28/03/2017, ai nn. 153/2017; trascritto a Rieti, in data 27/04/2017, al nn. 3175/2459.

7. PRATICHE EDILIZIE: nessuna pratica edilizia rinvenuta

7.1 Conformità edilizia:

Bene futuro [F]

Nessuna pratica edilizia inerente l'immobile oggetto di stima è stata rinvenuta dal tecnico comunale del comune di Ascrea.

7.2 Conformità urbanistica:

Bene futuro [F]

Strumento urbanistico Approvato:	PdF
In forza della delibera:	variante al PdF approvata con D.C.C. n. 5 del 18/1/1986 approvata dal CTCR il 21/17/1987
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	lottizzazione _____
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni	Richiamo alla convenzione



particolari?	
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Il mandato ricevuto dal G.E. concerne anche l'accertamento della conformità urbanistica del bene pignorato tramite il reperimento e l'esame di ogni altro elemento atto alla verifica dell'esistenza di atti sanzionatori e/o domande di condono edilizio e/o concessioni in sanatoria o a titolo costitutivo presso l'Amm.ne Comunale. Poiché tuttavia l'Ufficio tecnico comunale non è stato in grado di mettere a disposizione di CTU la documentazione edilizia ed urbanistica richiesta, lo scrivente CTU non è in grado di rispondere esaurientemente al quesito posto dal G.E. in merito alla conformità urbanistica dell'immobile. Pertanto risulta impossibile anche una valutazione degli eventuali oneri derivanti dalla necessità di una eventuale regolarizzazione tecnica amministrativa o un'eventuale sanatoria post vendita ex art 40 ultimo comma L. 47/85.

In considerazione del fatto che, nonostante i numerosi tentativi di ricerca, sia con il tecnico in carica in precedenza che con l'attuale, a tutt'oggi la documentazione riguardante l'immobile risulta irreperibile, la sottoscritta deposita la relazione tecnica richiesta nelle more di ulteriori verifiche che l'ufficio afferma di stare conducendo e si riserva di integrare anche successivamente con eventuali informazioni utili la presente perizia.

Descrizione: Bene futuro [F] di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 100/100 di appartamento in corso di ultimazione distribuito su 2 Livelli (box al Piano Secondo ed appartamento al Piano Terzo), facente parte di un edificio residenziale indipendente, articolato su n. 7 livelli da P.T. a P. 6, con ingressi carrabile e pedonale da strade a "monte" e a "valle", inserito all'interno dei lotti nn. 107-108-109 e 110 di in una vasta lottizzazione edilizia parzialmente ultimata denominata "██████████" nella frazione di "Stipes" del Comune di Ascrea (RI), a circa ml. 720 slm, in posizione panoramica e soleggiata, al margine settentrionale del lago del Turano, a circa 5 minuti dal centro abitato di Posticciola, alle pendici meridionali del "Colle Maone" con vista panoramica sul lago del Turano.

Composto da: Soggiorno con angolo cottura e piccolo balcone, due bagni, disimpegno e Camera da letto (Sup. netta mq. 46,00 circa) oltre a un box della superficie di circa mq 18,00. Il tutto in corso di ultimazione, privo di pavimenti, finiture, impianti e serramenti.

Compresi spazi comuni, ascensore, atri, corti e locali tecnici, al fg. 7 part. 280 sub 1-5-17.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **47,72**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

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

Immobile privo di impianti e finiture

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del bene è stata calcolata con riferimento alla superficie utile dell'immobile, al netto delle murature perimetrali e delle tramezzature.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SOGGIORNO	sup reale netta	30,23	1,00	30,23
LETTO	sup reale netta	4,24	1,00	4,24
BAGNO 1	sup reale netta	5,11	1,00	5,11
BAGNO 2	sup reale netta	4,24	1,00	4,24
DISIMPEGNO	sup reale netta	1,90	1,00	1,90
BALCONI	sup reale netta	2,00	0,30	0,60
		47,72		46,32

Accessori**A1. androni, cortile e spazi comuni**

Identificato al n. Foglio 7 Part. 280 sub 1-5-17 Composto da scale, ascensore atrii e corti

Valore a corpo: € 2.000

A2. Box

Identificato al n. 7 Posto al piano 2 Composto da box, sviluppa una superficie complessiva di 18 mq

Valore a corpo: € 3.200

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

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti, sezione Ascrea; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti; Uffici del registro di Rieti; Ufficio tecnico di Ascrea; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: locale.



8.3 Valutazione corpi:

A. Bene futuro [F] con annessi: androni, loc. ascensore, cortile e spazi comuni, con annesso Box
 Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 16.212,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SOGGIORNO	30,23	€ 350,00	€ 10.580,50
LETTO	4,24	€ 350,00	€ 1.484,00
BAGNO 1	5,11	€ 350,00	€ 1.788,50
BAGNO 2	4,24	€ 350,00	€ 1.484,00
DISIMPEGNO	1,90	€ 350,00	€ 665,00
BALCONI	0,60	€ 350,00	€ 210,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 16.212,00
Valore corpo	€ 16.212,00
Valore Accessori	€ 5.200,00
Valore complessivo intero	€ 21.412,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 21.412,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Bene futuro [F] con annesso androni, cortile e spazi comuni, con annesso Box .	46,32	€ 21.412,00	€ 21.412,00

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%) € 3.211,80

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 18.200,20

VALORE LOTTO 02 in Comune di Ascrea € 18.200,00
(Euro Diciottomila duecento)



MISSISSIPPI

8.3 Valutazione corpi:**A. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.900,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno edificabile	780,00	€ 5,00	€ 3.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.900,00
Valore corpo			€ 3.900,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo	780,00	€ 3.900,00	€ 3.900,00

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%) € 585,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 3.315,00

VALORE LOTTO N.03 Comune di Rocca Sinibalda € 3.300,00
(Euro Tremilatrecento/00)

Data generazione:
06-10-2022

L'Esperto alla stima
Arch. Lilia Vittori

