



## Tribunale di Rieti

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

**Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. (BNL S.p.a.)**

contro:



N° Gen. Rep. **42/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 02/04/2025 ore 11.00

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Barbara VICARIO**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 01 (UNICO)**

**APPARTAMENTO** in edificio plurifamiliare con **piccola corte pertinenziale**

**Esperto alla stima: Architetto MARCO SIGNORETTI**

**Codice fiscale:** SGN MRC 64527 H501A

**Partita IVA:** 00792840571

**Studio in:** Via Paolessi n. 83 - 02100 Rieti

**Telefono / Fax:** 0746-200.628

**cell:** 340- 85.71.291

**mail:** [bbanele@libero.it](mailto:bbanele@libero.it)

**Pec:** [marco.signoretti@archiworldpec.it](mailto:marco.signoretti@archiworldpec.it)

**INDICE SINTETICO****1. Dati Catastali**

**Bene:** Loc. "Valleverde" snc ("Colle Maone") – Comune di **ROCCA SINIBALDA (RI)** – 02026

**Lotto:** 01 (unico)

**Corpo:** A: **APPARTAMENTO** in edificio plurifamiliare con **piccola corte pertinenziale**

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A/3]

**Intestazione catastale (intero compendio):**

Proprietà 1/1

**Identificazione catastale indicata nell'Atto di Pignoramento:**

foglio **27**, particella **203 Sub. 3** (*appartamento*) **graffata** con **Sub. 8** (*corte esclusiva*)  
 scheda catastale presente in atti, indirizzo Loc. Valle Verde Snc, Lotto 89 Interno 1B,  
 piano Terra, Comune Rocca Sinibalda (RI), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani,  
 superficie Totale: 66 m<sup>2</sup>, Totale: escluse aree scoperte: 60 m<sup>2</sup>, rendita € 147,19

**2. Stato di possesso**

Compendio non occupato, oggetto di liberazione disposta dal G.E.  
 (considerato libero per la procedura)

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

Verificata con esito negativo

**4. Creditori Iscritti**

- **UNICREDIT BANCA S.P.A.** (ipoteca Volontaria n. Form. 2457 del 18.12.2006) **cancellata**
- **BANCA UCB S.P.A.** (ipoteca Volontaria n. Form. 43 del 14.01.2008) **attiva**

**5. Comproprietari**

Nessuno

**6. Misure Penali**

Non rilevate

**7. Continuità delle trascrizioni**

Verificata con esito: **POSITIVO**

**8. Prezzo**

Prezzo a base d'asta ..... in cifra tonda : € **19.800,00**

**Lotto: 01 (unico)**

**APPARTAMENTO** in edificio plurifamiliare con **piccola corte pertinenziale**

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**

**APPARTAMENTO** in edificio plurifamiliare con **piccola corte pertinenziale**

**Abitazione di tipo economico [A/3]**

**Ubicazione:** Loc. Valleverde Snc - **ROCCA SINIBALDA (RI)** - 02026

**Quota e tipologia del diritto dell'intero compendio pignorato:**

- [REDACTED] - Proprietà 1/1  
Stato Civile: [REDACTED] (al momento dell'acquisto del compendio)

**Comproprietari:** Nessuno

**Compendio pignorato identificato in CATASTO FABBRICATI come segue:**

**Intestazione catastale (intero compendio):**

- [REDACTED] - Proprietà 1/1

**Identificazione catastale indicata nell'Atto di Pignoramento:**

foglio 27, particella 203 Sub. 3 (*appartamento*) **graffata** con Sub. 8 (*corte esclusiva*)  
scheda catastale presente in atti, indirizzo Loc. Valle Verde Snc, Lotto 89 Interno 1B,  
piano Terra, Comune Rocca Sinibalda (RI), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani,  
superficie Totale: 66 m<sup>2</sup>, Totale: escluse aree scoperte: 60 m<sup>2</sup>, rendita € 147,19

**Derivante da:** AMPLIAMENTO del 29/01/1997 in atti dal 29/01/1997 (n. D00157.1/1997)

**Conformità catastale:**

Dal confronto dello stato dei luoghi con la consistenza rappresentata nella planimetria agli atti del catasto, non sono state riscontrate difformità



## 2. DESCRIZIONE GENERALE

Compendio pignorato:

**APPARTAMENTO** (Cat. A/3) con annessi con veranda e ripostiglio esterni pertinenziali, ubicato nella Lottizzazione "Valleverde" (Loc "Colle Maone") nel Comune di ROCCA SINIBALDA (RI), sulla sponda Nord del Lago del Turano, inserito in un edificio plurifamiliare composto nel suo complesso da n. 5 unità immobiliari distribuite su due livelli.

L'appartamento, inserito al Piano Terra, è dotato di piccola corte esclusiva interamente recintata con accesso diretto, esclusivamente pedonale, dalla strada privata di lottizzazione.

**L'appartamento** si compone di:

n. 2 vani, soggiorno, WC, cucina, con ripostiglio e veranda esterni, per una superficie utile calpestabile complessiva di **mq. 70.91** (tra superfici residenziali e non residenziali), corrispondente ad una superficie ragguagliata (omogeneizzata) di mq. **46.61**

Come detto il compendio pignorato è inserito in un edificio plurifamiliare a sua volta inserito in una lottizzazione convenzionata gestita dal "Consorzio Valleverde", collocato in un'area turistica residenziale che si estende per circa 25 ettari tra i comuni di Ascrea e Rocca Sinibalda (RI) sul costone di una collina che domina il Lago del Turano.

Nella vendita è compresa la proporzionale comproprietà delle parti, spazi ed impianti comuni del fabbricato di cui il compendio pignorato è parte, tra cui, in particolare, le stradine pedonali di accesso alle singole unità immobiliari che si dipartono dalla strada principale di lottizzazione ed attraversano i giardini di pertinenza dei singoli appartamenti.

Esposizione del compendio: direzione Sud-Est vista Lago del Turano

Confini:

**Sud-Est:** strada di lottizzazione

**Sud-Ovest:** Fg. 27 P.IIa 203 Sub. 2

**Nord-Ovest e Nord-Est:** Fg. 27 P.IIa 203 Sub. 10 (corte dell'appartamento sub. 5)

**Caratteristiche zona:** periferica

**Area urbanistica:** residenziale (lottizzazione convenzionata) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** rurali

## 3. STATO DI POSSESSO:

Compendio non occupato, oggetto di liberazione disposta dal G.E.  
(considerato libero per la procedura)

## 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:**

Nessuno.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Il compendio pignorato è inserito in una lottizzazione convenzionata gestita da un Consorzio denominato "CONSORZIO VALLEVERDE", costituito con atto a rogito del Dott. Gianfranco IACOVONE, notaio in Roma, stipulato in data 30.12.1981, Rep. 5.707, registrato presso l'U.R. di Roma in data 11.01.1982 al n. 980.

**Dovrà essere espressamente previsto il rispetto per l'assegnatario delle condizioni derivanti dalla gestione del Consorzio**

**Nello specifico:**

In data 01.12.2014 il Consiglio di Amministrazione del Consorzio "Valle Verde" ha approvato il Regolamento Disciplinare Interno che contiene le norme di comportamento volte alla protezione dei beni d'uso comune ed alla tutela della convivenza nell'ambito del comprensorio.

Si raccomanda vivamente ai signori Consorziati di inserire nei futuri contratti di locazione e/o vendita la seguente clausola:

*"l'acquirente e/o il conduttore è tenuto al rispetto ed all'adempimento delle norme contenute nello Statuto consortile e nel Regolamento Disciplinare Interno vigente, che dichiara di conoscere e sarà responsabile di ogni violazione, sua, dei conviventi, nonché del personale di servizio anche occasionale".*

**Per ulteriori informazioni e/o comunicazioni:**

<https://www.conorziovalleverde.com/>

mail: [consorziovalleverde81@gmail.com](mailto:consorziovalleverde81@gmail.com)

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:****4.2.1 Iscrizioni:**

- **Ipoteca volontaria (cancellata)**

a favore di:

UNICREDIT BANCA S.P.A.

con sede a BOLOGNA (BO) C.F/P.Iva 12931320159

contro:

[REDACTED] - Proprietà 1/1

Derivante da:

Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 170.647,00; Importo capitale: € 113.765,00;

A rogito del Dott. VITIELLO Francesco, Notaio in LEONESSA (RI), stipulato in data 07/12/2006 ai nn. 2143/1008;

Ipoteca iscritta a Rieti in data 18/12/2006 **Form. 2457**

- **Ipoteca volontaria (attiva)**

a favore di:

BANCA UCB S.P.A.

con sede a MILANO (MI) -- C.F/P.Iva 09464450155

contro:

[REDACTED] -- Proprietà 1/1



Derivante da:  
 Concessione a garanzia di mutuo fondiario;  
 Importo ipoteca: € 177.000,00; Importo capitale: € 118.000,00;  
 A rogito del Dott. VITIELLO Francesco, Notaio in LEONESSA (RI),  
 stipulato in data 28/12/2007 ai nn. 2802/1571;  
 ipoteca iscritta a Rieti in data 14/01/2008 **Form. 43**

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento**  
 a favore di:  
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA  
 con sede a ROMA (RM) – C.F./ P.Iva 09339391006  
 contro:

[REDACTED] - Proprietà 1/1

Derivante da:  
 Verbale di pignoramento immobili a rogito del Tribunale di Rieti in data  
 09/04/2024 n. 707;  
 Pignoramento trascritto a Rieti in data 24/04/2024 **Form 3305**;

- **Pignoramento**  
 a favore di:  
FINDOMESTIC BANCA S.P.A.  
 con sede a FIRENZE (FI) – C.F./ P.Iva 03562770481  
 contro:

[REDACTED] Proprietà 1/1

Derivante da:  
 Verbale di pignoramento immobili a rogito del Tribunale di Rieti in data  
 25/07/2009 n. 335/2009;  
 Pignoramento trascritto a Rieti in data 11/08/2009 **Form 5168**;

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Verificata con esito positivo

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

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

Come precisato il compendio pignorato è inserito in una lottizzazione gestita da un Consorzio, pertanto, in riferimento a:

- *Spese di gestione consortili*
- *Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile*
- *Spese consortili scadute ed insolute alla data della perizia*
- *Millesimi di proprietà*
- *Particolari vincoli e/o dotazioni consortili*



si rimanda alla lettura degli allegati:

- 9.2) "Oneri consortili arretrati - mail Consorzio VALLEVERDE del 25.02.2025"
- 9.3) *Convenzione Lottizzazione "VALLEVERDE"*
- 9.4) *Regolamento Disciplinare "Consorzio Valleverde"*
- 9.5) *Statuto "Consorzio Valleverde"*

Con particolare riferimento alla comunicazione del Consorzio (Allegato 9.2) che sinteticamente individua in :

**€ 10.458,25 corrispondenti a :**

ONERI ORDINARI E STRAORDINARI (All. "A") scaduti ed inseriti nel Decreto Ingiuntivo R.G. n. 61613/2021 n.21477/21 a cui è derivato l'intervento del "Consorzio Valleverde" depositato nel fascicolo della presente procedura esecutiva.

**€ 5.495,00 corrispondenti a :**

ONERI ORDINARI E STRAORDINARI (All. "B") maturati alla data odierna ma successivi a detto Decreto Ingiuntivo, pertanto non inseriti nel citato intervento depositato nel fascicolo della procedura.

**€ 525,00 corrispondenti a :**

Oneri ordinari futuri, non ancora scaduti (All. "C")

Oltre quanto desumibile dalla lettura dei citati allegati, si precisa che, in attesa della consegna definitiva al Comune di Rocca Sinibalda (RI) delle opere di urbanizzazione della Lottizzazione "Valleverde" (*strade, acquedotti, fognature, illuminazione, ect*) gli oneri consortili attualmente previsti ed applicati ai consorziati, si riferiscono a :

**Oneri ORDINARI (fissi):**

ricongducibili alle spese correnti per la manutenzione e gestione delle opere di Urbanizzazione applicate con cadenza trimestrale (per il compendio di specie la spesa corrente annuale è di 4 rate da € 175,00 per un totale complessivo di € 700,00/anno)

**Oneri STRAORDINARI (variabili):**

ricongducibili ad interventi occasionali di ripristino/esecuzione delle ulteriori opere di urbanizzazione

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Verificata con esito negativo

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** "G"

**Note Indice di prestazione energetica:**

Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.) redatta dal sottoscritto CTU e trasmessa alla Regione Lazio in data 13.02.2025 prot. 188909

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno

**Avvertenze ulteriori:** nessuna



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** dal 07/12/2006 ad oggi (Attuale proprietaria)

- [REDACTED] - Proprietà 1/1  
Stato Civile: [REDACTED] (al momento dell'acquisto del compendio)

In forza di atto di compravendita a rogito del Dott. VITIELLO Francesco, Notaio in LEONESSA (RI), stipulato in data 07/12/2006, ai nn. 2142/1007, trascritto a Rieti il 18/12/2006 **Form. 8390**

Parte venditrice:

- [REDACTED] Proprietà 1/2 fino al 07/12/2006
- [REDACTED] Proprietà 1/2 fino al 07/12/2006

**Titolari/Proprietari:** dal 21/07/1986 al 07/12/2006

- [REDACTED] Proprietà 1/2 fino al 07/12/2006
- [REDACTED] Proprietà 1/2 fino al 07/12/2006

Titolari dei diritti come sopra indicati dal 21/07/1986 al 07/12/2006

In forza di atto di compravendita a rogito del Dott. PANNUNZIO Franco, Notaio in ROMA (RM), stipulato in data 21/07/1986, al n. 13394 trascritto a Rieti il 13/08/1986 **Form. 4023**

Parte venditrice:

- [REDACTED] Proprietà fino al 21/07/1986

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

- Numero pratica: **365/75**  
Tipo pratica: **Licenza Edilizia**  
Per lavori: **REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE**  
Oggetto: **nuova costruzione**  
Rilascio in data: **02.01.1975**  
Il certificato di AGIBILITA' non risulta rilasciato



• Numero pratica: **36-17/2001**

Intestazione

Tipo pratica: **Concessione Edilizia in sanatoria (L. 47/85 e L. 724/94)**

Per lavori:

**AMPLIAMENTO DI UNITA' IMMOBILIARI IN UN FABBRICATO SITO NELLA LOTTIZZAZIONE "VALLEVERDE"**

Presentazione in data: 29.11.1985 e 27.02.1995

Rilascio in data 12.01.2001 prot. n. 4510

Collaudo Statico depositato alla Regione Lazio (Genio Civile di Rieti) n. 1844 del 11.12.1985

Il certificato di AGIBILITA' non risulta rilasciato

### 7.1 Conformità edilizia:

Il titolo originario (Licenza Edilizia n. 365/1975) non è stato rinvenuto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rocca Sinibalda (RI), tuttavia è stata verificata l'attuale consistenza del compendio pignorato con le planimetrie allegate al successivo titolo edilizio sanante (Condono Edilizio N. pratica: **36-17/2001**)

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale (P.R.G.)
Zona omogenea:	Lottizzazione "VALLEVERDE"  L'intera area, inserita nella Lottizzazione Urbanistica "Valleverde", risulta sottoposta a vincolo paesaggistico tramite dichiarazione di notevole interesse pubblico con provvedimento dell'Amm.ne competente ai sensi dell'art. 134 lett. a) e art. 136 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui al D.Lgvo 42/2004 ( ex. L. 1497/39). Nella "Tav. A" del P.T.P.R. vigente (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale), l'area è classificata nel "Paesaggio degli insediamenti Urbani". I Vincoli ricognitivi (Tav. "B") sono riconducibili al Vincolo Paesaggistico imposto con D.M. 4/3/1975, di cui all'art. 8) del P.T.P.R. vigente, nonché art. 34), in quanto area sottoposta a protezione delle coste dei laghi ( Lago del Turano)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Convenzione Edilizia di Lottizzazione (Allegato 9.3)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	<b><u>Rispetto per l'assegnatario delle condizioni derivanti dalla gestione del Consorzio "Valleverde"</u></b>

	<p><b>Nello specifico:</b></p> <p>In data 01.12.2014 il Consiglio di Amministrazione del Consorzio "Valle Verde" ha approvato il Regolamento Disciplinare Interno che contiene le norme di comportamento volte alla protezione dei beni d' uso comune ed alla tutela della convivenza nell'ambito del comprensorio.</p> <p>Si raccomanda vivamente ai signori Consorziati di inserire nei futuri contratti di locazione e/o vendita la seguente clausola:</p> <p><i>"l'acquirente e/o il conduttore è tenuto al rispetto ed all'adempimento delle norme contenute nello Statuto consortile e nel Regolamento Disciplinare Interno vigente, che dichiara di conoscere e sarà responsabile di ogni violazione, sua, dei conviventi nonché del personale di servizio anche occasionale".</i></p>
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Non sono state riscontrate irregolarità

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Corpo: A: APPARTAMENTO** in edificio plurifamiliare con **piccola corte pertinenziale**In Comune di **ROCCA SINIBALDA (RI)**Località/Frazione: **Loc. Valle Verde Snc**

**APPARTAMENTO** (Cat. A/3) con annessi con veranda e ripostiglio esterni pertinenziali, ubicato nella Lottizzazione "Valleverde" (Loc "Colle Maone") nel Comune di ROCCA SINIBALDA (RI), sulla sponda Nord del Lago del Turano, inserito in un edificio plurifamiliare composto nel suo complesso da n. 5 unità immobiliari distribuite su due livelli.

L'appartamento, inserito al Piano Terra, è dotato di piccola corte esclusiva interamente recintata con accesso diretto, esclusivamente pedonale, dalla strada privata di lottizzazione.

**L'appartamento** si compone di:

n. 2 vani, soggiorno, WC, cucina, con ripostiglio e veranda esterni, per una superficie utile calpestabile complessiva di **mq. 70.91** (tra superfici residenziali e non residenziali), corrispondente ad una superficie ragguagliata (omogeneizzata) di mq. **46.61**

Esposizione: direzione Sud-Est vista Lago del Turano

**Confini:****Sud-Est:** strada di lottizzazione**Sud-Ovest:** Fg. 27 P.IIa 203 Sub. 2**Nord-Ovest e Nord-Est:** Fg. 27 P.IIa 203 Sub. 10 (corte dell'appartamento sub. 5)

**Quota e tipologia del diritto del compendio pignorato:**

- [REDACTED]

- Proprietà 1/1

Stato Civile: nubile al momento dell'acquisto del compendio pignorato

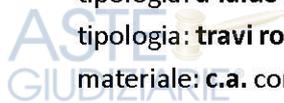
Comproprietari: NessunoCondizioni generali dell'immobile:

Condizioni generali mediocri, con problemi di ammaloramento di alcune porzioni nell'attacco a terra delle pareti esterne ed interne per umidità da risalita capillare e fenomeni di infiltrazione nelle pareti e nella copertura dei vani contro-terra.

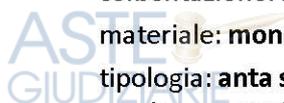
Fabbricato privo di isolamento termico dell'involucro.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali (intero fabbricato):**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>discrete</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>ordinarie</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>discrete</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>discrete</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>ante singole e doppie a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>sportelloni</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in laterizio</b> coibentazione: <b>assente</b> condizioni: <b>discrete</b>
Pareti esterne	coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>monocottura</b> condizioni: <b>discrete</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> accessori: <b>nessuno</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagni e cucina</b> materiale: <b>maioliche di monocottura</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Scale	inesistente
<b>Impianti:</b>	
Antifurto	inesistente
Antincendio	inesistente
Ascensore	inesistente



Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da adeguare</b>
Energia solare	inesistente
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC/cemento</b> recapito: <b>collettore o rete consortile</b> ispezionabilità : <b>scarsa</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Gas	inesistente
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete consortile</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> condizioni: <b>discrete</b>
Termico	assente

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non rilevata
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non rilevata

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	-
Stato impianto	-
Epoca di realizzazione/adeguamento	-
Esiste la dichiarazione di conformità	-

**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:**

La consistenza è stata riferita alla Superficie netta Equivalente, ovvero al totale delle superfici utili nette residenziali (S.U.) e delle superfici nette non residenziali (S.n.r.), omogeneizzate.

LOTTO_01 (unico)		
SOGGIORNO	mq.	21.73
CUCINA	mq.	3.36
VANO 1	mq.	8.37
VANO 2	mq.	7.60
RIP	mq.	4.16
WC	mq.	4.58
VERANDA	mq.	21.11
<b>TOT. SUP.</b>	<b>mq.</b>	<b>70.91</b>

coeff	sup. equiv. Mq.
1	21.73
1	3.36
0.6	5.02
0.6	4.56
0.5	2.08
1	4.58
0.25	5.28
	<b>46.61</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Stima sintetico-comparativa:

Tale metodo deriva dalla conoscenza diretta dei prezzi di compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima, in condizioni di ordinarietà.

Le indagini di mercato sono state rivolte verso due tipi di fonti:

La prima cosiddetta fonte "indiretta" che fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta dell'acquisizione di informazioni e dati che sono emersi da inserzioni immobiliari locali desunte da riviste specializzate, settimanali, quotidiani, periodici, siti internet, ect. .

La seconda mediante indagine condotta in ambito fiduciario avente ad oggetto la rilevazione di specifici, dati di compravendita, di offerta e di stima, desunte da operatori immobiliari locali (Agenzie, Operatori locali e Società immobiliari).

Sulla base delle indagini di mercato svolte, considerate le caratteristiche specifiche del compendio e il suo specifico stato di conservazione, il valore unitario di mercato è stato stimato in €/mq. 500,00 (di Sup. Netta Utile calpestabile).

Nel caso in esame quale parametro di valutazione è stato assunto il mq. di "superficie netta equivalente" derivata dalla "superficie netta reale" desunta dal rilievo diretto eseguito nel corso del sopralluogo del 21.10.2024

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di RIETI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di RIETI;

Uffici del registro di RIETI;

Ufficio tecnico del Comune di Rocca Sinibalda (RI);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: locali.

**8.3 Valutazione corpi:**

**Corpo: A:**

**APPARTAMENTO** in edificio plurifamiliare con **piccola corte pertinenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SOGGIORNO	21,73		
CUCINA	3,36		
VANO 1	5,02		
VANO 2	4,56		
RIPOSTIGLIO	2,08		
WC	4,58		
VERANDA	5,28		
	Mq. 46.61	€/mq. 500,00	€ 23.305,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 23.305,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota 1/1</i>
Corpo <b>A</b>	<b>APPARTAMENTO</b> in edificio plurifamiliare con <b>piccola corte pertinenziale</b>	Mq. 46.61	€ 23.305,00	€ 23.305,00

**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 disposizioni del Giudice delle Esecuzioni ( min.15% ); € 3.495,75

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto 01 (unico):**

Valore compendio al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova .....in cifra tonda : **€ 19.800,00**

Data generazione:  
28.02.2025

L'Esperto alla stima  
**Architetto Marco Signoretti**