



Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
..... *"omissis"*

contro: *"omissis"*
Residenza: FABRICA DI ROMA (VT) Via Roma n. 33 - cap 01034 - (VT)

N° Gen. Rep. **151/2009**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26.05.2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Barbara VICARIO**
Custode : **Avv. Federico GIULIANI**

Lotto 01

Abitazione a "schiera" (in corso di costruzione) con corti esclusive

Lotto 02

Lotto estinto con provvedimento del G.E. del 14.12.2010

Lotto 03

Terreni agricoli di varia natura e consistenza

Esperto alla stima: **Architetto Marco SIGNORETTI**

Codice fiscale: SGN MRC 64S27 H501A
Partita IVA: 00792840571
Studio in: Via Paolessi 83 - 02100 Rieti
Telefono / Fax : 0746-200.628
cell: 340- 85.71.291
mail: bbanele@libero.it
Pec: marco.signoretti@archiworldpec.it

PREMESSA

Con provvedimento del 26.11.2019, in ordine alla necessità di aggiornare la perizia di stima depositata in data 31.05.2010 ed in riferimento all'istanza di vendita dei Lotti n. 1) e n. 3) , il G.E. disponeva la revoca della nomina dell'originario tecnico, incaricando il sottoscritto dei medesimi incombenenti che tenessero conto delle problematiche medio tempore intercorse.

Non potendo adempiere all'incarico mediante una semplice consultazione degli atti contenuti nel fascicolo (cartaceo e digitale) ed in considerazione del notevole tempo trascorso dall'originaria perizia, è stato necessario ripercorrere integralmente le consuete operazioni di stima (*sopralluoghi, accertamenti, accesso agli atti, ispezioni presso i pubblici uffici, ect.*)

E' stato pertanto eseguito un rilievo presso il compendio in data 03.02.2020, unitamente al Custode Giudiziario Avv. Federico GIULIANI, ed ulteriori accessi agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di CITTAREALE (RI) e presso gli Uffici Pubblici preposti (Conservatoria, Catasto, U.R., Genio Civile, ect.) con conseguente aggiornamento dell'intera documentazione in atti.

In origine la procedura RGE 151/2009, riunita alla RGE 154/2009 in data 02.02.2010, includeva tutti gli immobili contenuti nei due pignoramenti entrambi notificati in data 25.07.2009 (Trascr.: Form. 8473 e 8474 del 15.10.2009) , ovvero:

Lotto 01

- terreno con sovrastante fabbricato in corso di costruzione (Fg.2 p.lla 842, oggi p.lla 934)

Lotto 02

- n. 5 fabbricati diruti (Fg. 2 p.lle 8, 100, 349 sub. 1, 385 e 388)

Lotto 03

- n. 10 terreni (Fg. 1 p.lle 83,87,152–Fg. 2 p.lle 213, 150, 372, 71– Fg. 3 p.lla 5- Fg. 8 p.lla 54 – Fg. 9 p.lla 42)

tutti i cespiti ubicati nella frazione di "Trimezzo" del Comune di **CITTAREALE (RI)**

Con provvedimento del 14.12.2010 il G.E. dichiarava, su richiesta del creditore procedente, l'estinzione della procedura limitatamente ai fabbricati diruti costituenti il **Lotto 02** , disponendo, con separato giudizio, la divisione del fabbricato in corso di costruzione costituente il **Lotto 01** in quanto gravato da pignoramento per la quota del 50%.

All'esito della **DIVISIONE** rubricata in n. R.G. 1371/2011, con Ordinanza del 13.11.2013, veniva attribuita la piena proprietà *pro indiviso* dell'abitazione in corso di costruzione costituente il "**Lotto 01** " della proposta di divisione del CTU del 29.06.2012 (abitazione medio tempore censita al catasto fabbricati al Fg. 2 p.lla 934 sub. 1), rispettivamente a :

..... **"omissis"** (**debitore**) n. a ROMA il 21/06/1951 C.F. : **"omissis"**
 **"omissis"** (**non debitore**) n. a RODI GARGANICO il 20/04/1952 C.F.: **"omissis"**
 coniuge in regime di comunione legale con il predetto,

già di proprietà di:

- **"omissis"** nato a ROMA il 21/06/1951 C.F.: **"omissis"** Prop. 3/6
- **"omissis"** n. a CITTAREALE il 13/04/1937 C.F.: **"omissis"** Prop. 1/6
- **"omissis"** n. a CITTAREALE il 02/03/1949 C.F.: **"omissis"** Prop.1/6
- **"omissis"** n. a CITTAREALE il 15/03/1946 C.F.: **"omissis"** Prop. 1/6

per avere quest'ultimi acquisito la titolarità indivisa in forza di Atto di CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO a rogito del Dott. **"omissis"** , Notaio in Rieti , stipulato in data 22/03/2005, n. 77425/18159, trascritto a Rieti in data 01.04.2005 **Form. 1690**, mediante il quale il Comune di Cittareale (RI) ha ceduto il terreno (fg. 2 p.lla 842) sul quale è stato edificato il compendio pignorato (oggi p.lla 934) agli eredi degli originari aventi titolo (..... **"omissis"** e **"omissis"**)

All'esito della divisione giudiziale la proprietà dell'abitazione (in corso di costruzione) veniva pertanto assegnata a **"omissis"** (debitore) per il **50% in virtù della comunione dei beni** con la coniuge Sig.ra **"omissis"**
 (Vedi *Parere del Consiglio Notarile di Viterbo e Rieti n. prot. 0500/12 del 21.05.2012 – Allegato 6.26*) .

Ne deriva che il valore a base d'asta del compendio costituente il **Lotto 01**, è stato considerato al 50%, attesa l'applicabilità al caso di specie delle disposizioni di cui agli artt. 177 e 179 c. 2 lett b) Cod. Civ., dovendo vendere tuttavia l'intero in considerazione del fatto che il **Lotto 01** (ovvero l'abitazione distinta al Fig. 2 p.lla 934 sub. 1, già oggetto di Divisione Giudiziale) **non risulta ulteriormente divisibile**.

Infine si precisa che il **Lotto 03**, costituito da :

- n. 10 terreni (Fig. 1 p.lle 83,87,152–Fig. 2 p.lle 213, 150, 372, 71– Fig. 3 p.lla 5– Fig. 8 p.lla 54 – Fig. 9 p.lla 42)

è stato valutato per l'intera proprietà (**1/1**) a favore del debitore (Sig. **"omissis"**), in quanto derivante dalla successione del genitore, **"omissis"** , deceduto in data 04.09.1999, registrata ad Albano Laziale il 15/05/2003, n. 90/498, trascritta a Rieti il 04/05/2004 Form. 2821, nella quale i co-eredi (Sigg. **"omissis"** , **"omissis"** , **"omissis"** e **"omissis"**) rinunciano all'eredità con atto pubblico del 25.09.2000 Reg. a Roma in data 09.10.2000.

Provenienza esclusiva (1/1) a favore del debitore, "perfezionata" con l'accettazione tacita di eredità trascritta con **Form. 4213** del 20.07.2018 derivante dalla **sentenza n. 200 emessa dal Tribunale di Viterbo in data 05.03.2015** nella causa civile iscritta al n. 1259 dell'R.G. dell'anno 2011 tra UNICREDIT S.p.a., a carico del debitore, mediante la quale viene accertata e dichiarata ai sensi dell'art. 476 C.C. l'intervenuta accettazione tacita dell'eredità del *De Cuius*, **"omissis"** , da parte del figlio **"omissis"** (debitore) riguardante le quote di proprietà e gli immobili descritti rispettivamente nel quadro C e nel quadro B della nota, costituenti l'attuale compendio pignorato .

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Comune di **CITTAREALE** (RI) – 02010 - Via Civita snc - Fraz. di “Trimezzo”

Lotto: 01 - **ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE**

Corpo: A - Abitazione in corso di costruzione

Categoria: Bene futuro [F/3]

Attuale intestazione catastale:

- **“omissis”** nato a ROMA il 21/06/1951 C.F.: **“omissis”**
Prop. 1/2 in regime di comunione dei beni con **“omissis”**
- **“omissis”**n. a RODI GARGANICO il 20/04/1952 C.F.: **“omissis”**
Prop. 1/2 in regime di comunione dei beni con **“omissis”**

Attuale Identificazione catastale

- foglio **2**, particella **934**, subalterno **1**
- scheda catastale: non associata
- indirizzo: Via Civita snc
- piano T-1-2, comune CITTAREALE (RI)
- categoria: in corso di costruzione
- classe: (non presente) consistenza: (non presente) superficie (non presente) rendita (non presente)

Beni: Comune di **CITTAREALE** (RI) – 02010 - - Fraz. di “Trimezzo”

Lotto: 03 - **TERRENI AGRICOLI DI VARIA NATURA E CONSISTENZA**

Corpo: B - Terreni agricoli di varia natura e consistenza

Attuale intestazione (catastale) e relativa intestazione (catastale) per singola particella :

- **“omissis”** nato a ROMA il 21/06/1951 C.F.: **“omissis”** Prop. 1/1
foglio **1**, particella **83**, qualità Pascolo Arborato , classe 2, sup. catastale mq. 7920,
reddito dominicale: € 2.05, reddito agrario: € 0.82
- **“omissis”** nato a ROMA il 21/06/1951 C.F.: **“omissis”** Prop. 1/1
foglio **1**, particella **87**, qualità PASCOLO, classe 2, superficie catastale mq. 8850,
reddito dominicale: € 1.83, reddito agrario: € 0.46
- **“omissis”** nato a ROMA il 21/06/1951 C.F.: **“omissis”** Prop. 1/1
foglio **1**, particella **152**, qualità Pascolo Arborato , classe 2, sup. catastale mq. 2170,
reddito dominicale: € 0.56, reddito agrario: € 0.22
- **“omissis”** nato a ROMA il 21/06/1951 C.F.: **“omissis”** Prop. 1/1
foglio **2**, particella **71**, qualità SEMINATIVO , classe 3, superficie catastale mq. 3300
reddito dominicale: € 3.24, reddito agrario: € 5.97
-

- **"omissis"** n. a ROMA il 28/03/1977 C.F.: **"omissis"** Prop. 2/324
- **"omissis"** n. a ROMA il 21/06/1951 C.F.: **"omissis"** Prop. 318/324
- **"omissis"** n. a ROMA il 25/09/1978 C.F.: **"omissis"** Prop. 2/324
- **"omissis"** nato a ROMA il 15/11/1979 C.F.: **"omissis"** Prop. 2/324
 foglio **2**, particella **150**, qualità Pascolo /Pascolo Arborato , sup. catastale mq. 13280,
 reddito dominicale: € 2.99, reddito agrario: € 1.23

- **"omissis"** nato a ROMA il 21/06/1951 C.F.: **"omissis"** Prop. 1/1
 foglio **2**, particella **213**, qualità SEMINATIVO , classe 4, superficie catastale mq. 5270,
 reddito dominicale: € 2.45, reddito agrario: € 6.80

- **"omissis"** nata il 10/08/1882 Proprieta` per 1/1,
 foglio **2**, particella **372**, qualità PRATO, classe 3, superficie catastale mq. 1870,
 reddito dominicale: € 3.38, reddito agrario: € 1.93

- **"omissis"** nato a ROMA il 21/06/1951 C.F.: **"omissis"** Prop. 1/1
 foglio **3**, particella **5**, qualità Pascolo Arborato , classe 2, superficie catastale mq. 5070
 reddito dominicale: € 1.31, reddito agrario: € 0.52

- **"omissis"** nato a ROMA il 21/06/1951 C.F.: **"omissis"** Prop. 1/1
 foglio **8**, particella **54**, qualità PASCOLO, classe 2, superficie catastale mq. 6220,
 reddito dominicale: € 1.28, reddito agrario: € 0.32

- **D.....** **"omissis"** nato a ROMA il 21/06/1951 C.F.: **"omissis"** Prop. 1/1
 foglio **9**, particella **42**, qualità Pascolo Arborato , classe 2, superficie catastale mq. 7230
 reddito dominicale: € 1.87, reddito agrario: € 0.75

2. Stato di possesso

Lotto: 01 - Abitazione in corso di costruzione

Possesso: Libero, nella disponibilità del debitore

Lotto: 03 - Terreni agricoli di varia natura e consistenza

Possesso: Libero, nella disponibilità del debitore

3. Creditori Iscritti

Lotto: 01 - Abitazione in corso di costruzione

Creditori Iscritti:

ASPRA FINANCE S.p.a.

CAPITALIA S.p.a.

EQUITALIA GERIT S.p.a. (Creditore intervenuto , non iscritto)

Lotto: 03 - Terreni agricoli di varia natura e consistenza

Creditori Iscritti:

ASPRA FINANCE S.p.a.

CAPITALIA S.p.a.

EQUITALIA GERIT S.p.a. (Creditore intervenuto , non iscritto)

5. Comproprietari

Lotto: 01 - Abitazione in corso di costruzione

- Comproprietari (estranei alla procedura) :
..... **"omissis"** n. a RODI GARGANICO il 20/04/1952 C.F.: **"omissis"**
Prop. 1/2 in regime di comunione dei beni con **"omissis"** (debitore)

Lotto: 03 - Terreni agricoli di varia natura e consistenza

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Lotto: 01 - Abitazione in corso di costruzione

Misure Penali: non rilevate

Lotto: 03 - Terreni agricoli di varia natura e consistenza

Misure Penali: non rilevate

7. Continuità delle trascrizioni

Lotto: 01 - Abitazione in corso di costruzione

Continuità delle trascrizioni: Verificata con esito positivo

Lotto: 03 - Terreni agricoli e boschivi di varia natura e consistenza

Continuità delle trascrizioni: Verificata con esito positivo

8. Prezzo

Lotto: 01 - Abitazione in corso di costruzione

Prezzo a base d'asta in cifra tonda **quota pignorata (Prop. 1/2): 21.000,00**

Prezzo a base d'asta in cifra tonda **valore intero (1/1) in virtù della NON divisibilità: 42.000,00**

Lotto: 03 - Terreni agricoli di varia natura e consistenza

Prezzo a base d'asta in cifra tonda **quota pignorata (Prop. 1/1): 29.500,00**

Beni in **CITTAREALE (RI)**
Frazione "**Trimezzo**" - Via Civita snc

Lotto: 01
Abitazione (in corso di costruzione) con corti esclusive

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Abitazione in corso di costruzione.

Bene futuro [F/3] sito in **CITTAREALE (RI)** CAP: 02010 - frazione "**Trimezzo**" Via Civita snc

Quota e tipologia del diritto

- "**omissis**" - **Piena proprietà 1/2**
C.F.: "**omissis**" - Residenza: Fabrica di Roma (VT) Via Roma n. 33
cap 01034- (VT) Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni
- Comproprietari (estranei alla procedura) :
..... "**omissis**" n. a RODI GARGANICO il 20/04/1952 C.F.: "**omissis**" Prop. 1/2
in regime di comunione dei beni con "**omissis**" (debitore)

Attuale intestazione catastale:

- "**omissis**" nato a ROMA il 21/06/1951 C.F. : "**omissis**"
Prop. 1/2 in regime di comunione dei beni con "**omissis**"
- "**omissis**" n. a RODI GARGANICO il 20/04/1952 C.F.: "**omissis**"
Prop. 1/2 in regime di comunione dei beni con "**omissis**"

Attuale Identificazione catastale

- foglio **2**, particella **934**, subalterno **1**
 - scheda catastale: non associata
 - indirizzo: Via Civita snc
 - piano T-1-2, comune CITTAREALE (RI)
 - categoria: in corso di costruzione
 - classe: (non presente) consistenza: (non presente) superficie (non presente) rendita (non presente)

Derivante da:

- **DIVISIONE** (n. 17012.1/2013) prot. n. RI0099263 in atti del Catasto dal 09/10/2013
- SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA : **Ordinanza di Divisione Giudiziale**
Proc. 1307/11 - Reg. n. 1033/13 - del 13/11/2013
Trascrizione in atti: Form 3460 del 24/05/2016 - Repertorio n.: 1307
Rogante: TRIBUNALE DI RIETI Sede: RIETI
Registrazione: SENTENZA PER DIVISIONE (n. 3460.1/2016)

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non rilevati

Confini:

NORD: p.lla 904 e 903

SUD: p.lla 934 sub. 2

EST: p.lla 909

OVEST: p.lla 903

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE e CENNI STORICI :

Cittareale è un comune di 476 abitanti della provincia di Rieti nel Lazio.

Fino al 1927 faceva parte della provincia dell'Aquila, in Abruzzo e, dal 1233 al 1861, per oltre 600 anni, è stato parte integrante del giustizierato d'Abruzzo e della provincia Abruzzo Ultra II, nel distretto di Cittaducale, con capoluogo L'Aquila.

TERRITORIO

Il suo territorio comunale confina con due regioni: Umbria a nord e Abruzzo a sud e condivide con il confinante comune di Accumoli la particolarità di essere uno dei cinque comuni laziali il cui territorio comunale confina con più regioni diverse da quelle di appartenenza.

STORIA

Il Comune di Cittareale sorge nella Valle Falacrina; presso l'antico Vicus Phalacrinae, villaggio in cui nell'anno 9 d.C. nacque Tito Flavio Vespasiano, imperatore romano e padre di due figli anch'essi imperatori, Tito e Domiziano.

Gran parte della critica storica ha fatto risalire la fondazione di Cittareale a Manfredi il quale, nel 1261, costruì il borgo sulle rovine di un antico centro chiamato Apolline, distrutto dai Saraceni; il nome di Cittareale sarebbe stato poi attribuito al castello da Carlo I d'Angiò nel 1268, che vi costruì anche una rocca difensiva con lo scopo di controllare le vie commerciali di collegamento tra il Regno di Sicilia e lo Stato Pontificio.

La recente storiografia diversamente data la fondazione di Civitas Regalis al 1329 per opera di Roberto d'Angiò che in quell'anno concesse speciali vantaggi e immunità, affinché fondata alle porte del Regno per resistere agli urti nemici, essa sia veramente un borgo franco a cui possano accorrere gli abitanti dei dintorni, e il nuovo insediamento venne abitato dalle popolazioni della terra Camponesca e delle valli di Falacrine e di Radeto.

Contesa durante il XV secolo tra le confinanti Norcia, Amatrice e L'Aquila per i suoi ricchi pascoli e per il controllo dei transiti, passò per un breve periodo alle dipendenze di quest'ultima, per entrare successivamente a far parte degli Stati mediceo farnesiani.

ARCHITETTURE MILITARI

Capolavoro di architettura militare è la *Rocca di Cittareale*. La Rocca era adibita a funzioni meramente militari di difesa del territorio, vista la sua posizione strategica al confine tra il Regno delle Due Sicilie e lo Stato Pontificio. Nel corso dei secoli sono stati numerosi gli interventi operati sulla fortezza, dovuti alle "innovazioni" militari (vedi l'introduzione della polvere da sparo) e ai numerosi attacchi distruttori subiti. La Rocca, nella particolare forma e nell'ampia estensione con cui si presenta oggi al pubblico, è quella ricostruita dagli aragonesi nel 1479. Abbandonata per anni, è stata restaurata e resa in parte visitabile

AREE ARCHEOLOGICHE

Dal 2005 un'équipe di archeologi della British School at Rome e dell'Università degli Studi di Perugia, conduce delle campagne di scavi sul territorio di Cittareale che hanno permesso il ritrovamento di numerosi reperti.

I ritrovamenti abbracciano un periodo storico vastissimo, partendo dalle guerre sociali dell'epoca della "romanizzazione della Sabina" fino ad arrivare al periodo medievale, passando per la Roma imperiale.

Nella zona di San Lorenzo è stata ritrovata la Villa dove nacque l'Imperatore Tito Flavio Vespasiano. I reperti ritrovati sono esposti nel Museo Civico di Cittareale, inaugurato in occasione dei festeggiamenti del bimillenario della nascita di Vespasiano, nel 2009

COLLEGAMENTI

Cittareale si trova lungo la strada provinciale 17 "Umbra 1° tronco", che la collega a sud con la Strada statale 4 Via Salaria (svincolo Cittareale) e a nord con Norcia, in provincia di Perugia (dopo il confine provinciale la strada assume il nome di SP 476/1).

La Salaria è una strada ad una sola carreggiata ma a scorrimento veloce (ad eccezione del tratto Posta-Rieti ancora da ammodernare) ed è la principale arteria a servizio di Cittareale, con la quale si raggiunge da un lato Roma e il capoluogo di provincia Rieti, e dall'altro Ascoli Piceno e il mare Adriatico.

Cittareale non è servita da alcuna linea ferroviaria; la stazione più vicina è quella di Antrodoco, che dista circa 28 km, posta sulla linea secondaria Terni-Rieti-L'Aquila.

Nel territorio comunale sarebbe dovuta passare la Ferrovia Salaria (Roma-Rieti-Ascoli Piceno-San Benedetto del Tronto), che fu più volte progettata ma mai realizzata

AMMINISTRAZIONE

Nel 1850 acquisì dal territorio di Cascia il villaggio di Trimezzo.

Nel 1927, a seguito del riordino delle circoscrizioni provinciali stabilito dal regio decreto n. 1 del 2 gennaio 1927, quando venne istituita la provincia di Rieti, Cittareale passò dalla provincia dell'Aquila a quella di Rieti.

Caratteristiche zona: agricola normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Compendio Libero (nella disponibilità del debitore)

Abitazione a "schiera" di testa su tre livelli fuori terra, in corso di costruzione, allo stato rustico, non occupata, non utilizzata, libera ed accessibile, con corti esclusive (antistante e retrostante l'abitazione) priva di recinzioni.

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:*

Nessuna.

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

- **Ipoteca giudiziale** (*annotata*)
a favore di: CAPITALIA S.p.a.
contro: "***omissis***" (debitore)
Derivante da Decreto Ingiuntivo
Importo ipoteca: € 61.974,83; Importo capitale: € 37.040,83
Ipoteca a rogito del Tribunale Civile di Roma del 29/01/1992 n. 1646/1992;
Iscritta a Rieti in data 21/08/2007 **Form. 2120**
Note:
Ipoteca annotata con **Form. 437** del 26.05.2016 mediante RESTRIZIONE DEI BENI per esclusione dell'unità immobiliare distinta al Fig. 2 p.IIa 934 sub. 2 derivante dalla Sentenza di Divisione n. 1033/13 Rep. 1307/2011 Trascritta alla Conservatoria di Rieti con **Form. 3460** del 24.05.2016.

- **Ipoteca giudiziale** (*annotata*)
a favore di: ASPRA FINANCE S.p.a.
contro: "***omissis***" (debitore)
Derivante da Decreto Ingiuntivo;
Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 36.796,24
Ipoteca a rogito del Tribunale Civile di Roma del 26/10/1991 n. 16686/1991;
Iscritta a Rieti in data 13/11/2008/ **Form. 1816** ;
Note:
Ipoteca annotata con **Form. 439** del 26.05.2016 mediante RESTRIZIONE DEI BENI per esclusione dell'unità immobiliare distinta al Fig. 2 p.IIa 934 sub. 2 derivante dalla Sentenza di Divisione n. 1033/13 Rep. 1307/2011 Trascritta alla Conservatoria di Rieti con **Form. 3460** del 24.05.2016.

- **Ipoteca giudiziale** (*annotata*)
a favore di: ASPRA FINANCE S.p.a.
contro: "***omissis***" (debitore)
Derivante da Decreto Ingiuntivo;
Importo ipoteca: € 250.000,00; Importo capitale: € 74.352,30
Ipoteca a rogito del Tribunale Civile di Roma del 26/10/1991 n. 16687/1991;
Iscritta a Rieti in data 25/11/2008 **Form. 1885** ;

Note:

Ipoteca annotata con **Form. 438** del 26.05.2016 mediante RESTRIZIONE DEI BENI per esclusione dell'unità immobiliare distinta al Fg. 2 p.la 934 sub. 2 derivante dalla Sentenza di Divisione n. 1033/13 Rep. 1307/2011 Trascritta alla Conservatoria di Rieti con **Form. 3460** del 24.05.2016.

4.2.2 Pignoramenti:• **Pignoramento**

a favore di : ASPRA FINANCE S.p.a.

contro: "omissis" (debitore)

Derivante da:

Verbale di pignoramento immobili a rogito del Tribunale Civile di Rieti in data 25/07/2009 n. 338, trascritto a Rieti in data 15/10/2009 **Form. 8473**;

Note:

Pignoramento annotato con **Form. 435** del 26.05.2016 mediante RESTRIZIONE DEI BENI per esclusione dell'unità immobiliare distinta al Fg. 2 p.la 934 sub. 2 derivante dalla Sentenza di Divisione n. 1033/13 Rep. 1307/2011 Trascritta alla Conservatoria di Rieti con **Form. 3460** del 24.05.2016.

• **Pignoramento**

a favore di: ASPRA FINANCE S.p.a.

contro : "omissis" (debitore)

Derivante da:

Verbale di pignoramento immobili a rogito del Tribunale Civile di Rieti in data 25/07/2009 n. 339 trascritto a Rieti in data 15/10/2009 **Form. 8474**;

Note:

Pignoramento annotato con **Form. 436** del 26.05.2016 mediante RESTRIZIONE DEI BENI per esclusione dell'unità immobiliare distinta al Fg. 2 p.la 934 sub. 2 derivante dalla Sentenza di Divisione n. 1033/13 Rep. 1307/2011 Trascritta alla Conservatoria di Rieti con **Form. 3460** del 24.05.2016.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevate

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non rilevate

Millesimi di proprietà: non rilevati

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

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non rilevati

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non richiesta in quanto edificio in corso di costruzione

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non rilevati

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- **"omissis"** nato a ROMA il 21/06/1951 C.F.: **"omissis"** Prop. 3/6
- **"omissis"** n. a CITTAREALE il 13/04/1937 C.F.: **"omissis"** Prop. 1/6
- **"omissis"** n. a CITTAREALE il 02/03/1949 C.F.: **"omissis"** Prop.1/6
- **"omissis"** n. a CITTAREALE il 15/03/1946 C.F.: **"omissis"** Prop. 1/6

Proprietari dal 22.03.2005 al 13.11.2013

In forza di CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO a rogito del Dott. **"omissis"**, Notaio in Rieti , stipulato in data 22/03/2005, n. 77425/18159.

Trascritto a Rieti in data 01.04.2005 **Form. 1690**

Note:

Atto mediante il quale il Comune di Cittareale cede il terreno (fg. 2 p.lla 842) sul quale è stato edificato il compendio pignorato (oggi p.lla 934) agli eredi degli originari aventi titolo (..... **"omissis"** e **"omissis"**).

Tra tali eredi è ricompreso l'attuale debitore, Sig. **"omissis"** (figlio di **"omissis"**), titolare della quota del 50% dell'intera p.lla sulla quale è stata edificata la bifamiliare a "schiera" oggetto di successiva Divisione Giudiziale definita con Sentenza n. 1033/13 del 13.11.2013, trascritta con Form. 3460 del 24.05.2016.

Ante ventennio

Si precisa che l'originaria p.lla 171 da cui è successivamente derivata la p.lla 842 ceduta dal Comune (oggi p.lla 934) è pervenuta alla medesima amministrazione comunale per **espropriazione** a proprio favore mediante Atto a rogito del Segretario Comunale del 19.12.1997 Rep. 2553, Reg. U.R. Rieti Vol. 107 n. 7 del 13.02.1998, trascritto a Rieti con **Form. n. 2163 e n. 2164** in data 11.05.1998.

Titolare/Proprietario:

- **"omissis"** nato a ROMA il 21/06/1951 C.F.: **"omissis"** Prop. 1/2 in regime di comunione dei beni con **"omissis"**
- **"omissis"** n. a RODI GARGANICO il 20/04/1952 C.F.: **"omissis"** Prop. 1/2 in regime di comunione dei beni con **"omissis"**

Proprietari dal 13.11.2013 ad oggi (attuali proprietari)

In forza di Sentenza per Divisione 1033/13 del Tribunale di Rieti del 13/11/2013 n. Rep. 1307/2011; trascritta a Rieti in data 24/05/2016, **Form. 3460**.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Il fabbricato all'interno del quale è inserito il compendio pignorato (Lotto 01) è stato costruito negli anni '80 nell'ambito del Piano Particolareggiato per la ricostruzione della Frazione di Trimezzo del Comune di Cittareale, distrutta dal Sisma del 19.09.1979.

Per detto intervento il Comune di Cittareale ha rilasciato Concessione Edilizia n. 49/X del 10.12.1985 intestata a **"omissis"** e **"omissis"**, a seguito di richiesta del 03.06.1985 e conseguente parere favorevole della Commissione Edilizia in data 21.06.1985 Verbale n. 23.

I lavori, iniziati in data 14.12.1985 non sono mai stati ultimati ed il manufatto, nella sua attuale consistenza, ovvero allo stato "rustico", completo nella sola struttura, nelle tamponature esterne e nella copertura, risulta in totale difformità dal titolo edilizio rilasciato.

Difformità sinteticamente riconducibili alla realizzazione di un'abitazione bifamiliare cielo-terra, realizzata su due livelli oltre al sottotetto, senza interrato, anziché una monofamiliare su due livelli con seminterrato, come originariamente prevista in progetto.

Per dette trasformazioni è stata richiesta Concessione Edilizia in Variante (completamento) in data 13.11.1990 prot. n. 3769, che ha ricevuto parere favorevole dalla Commissione Edilizia del Comune con verbale n. 115 dell' 11.12.1992

Tuttavia il titolo edilizio in variante non è stato rinvenuto presso l'Ufficio Tecnico del Comune.

Dalla lettura degli atti, tra l'altro di difficile consultazione a causa dello stato di conservazione dell'archivio comunale conseguente alle note vicende di disagio derivanti dal recente Sisma del 2016, non è stato possibile accertare le cause del mancato rilascio del titolo edilizio in Variante, nonostante, come detto, il relativo progetto avesse acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia.

E' stato pertanto necessario eseguire un secondo accertamento presso l'Ufficio del Genio Civile di Rieti, dal quale è emerso che per il 1° progetto, associato alla citata Concessione Edilizia 49/X del 10.12.1985, è stata rilasciata regolare Autorizzazione Sismica in data 29.11.1985 n. pos. 001736, mentre la richiesta di Autorizzazione in Variante, inoltrata al Genio Civile in data 30.04.1991 n. Pos. 0015854 è stata respinta con nota n. 6038 del 13.08.1992, in attesa di integrazioni documentali a cura del richiedente.

Agli atti del Genio Civile non risulta che dette integrazioni siano state trasmesse, né è derivato che l'Autorizzazione Sismica in Variante non è stata rilasciata.

E' verosimile che detta circostanza non abbia consentito al Comune di Cittareale di rilasciare la Concessione Edilizia in Variante di propria competenza, e comunque, stante la situazione di fatto, in termini edilizi ed urbanistici, le irregolarità riscontrate sono riconducibili ad un intervento edilizio realizzato in difformità sostanziale, privo di titolo edilizio abilitativo.

Per dette modifiche, come detto, il Comune di Cittareale non ha rilasciato alcun provvedimento autorizzativo, né risultano presentate istanze di condono edilizio (cfr. *attestazione del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune rilasciata in data 23.02.2021 prot. 1668*).

In termini di regolarizzazione, per quanto verosimilmente sia possibile procedere con un'istanza di "accertamento di conformità" ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, è auspicabile, riducendo tempi e costi, avvalersi del combinato disposto degli artt. 40 comma 6 della L. 47/85 e 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001 (cd. "condono post-asta"), presentando istanza di sanatoria entro 120 gg. dalla notifica del Decreto di Trasferimento emesso dall'Autorità Giudiziaria, nel rispetto del presupposti secondo i quali:

- Le ragioni del credito per cui si procede, ovvero:

Ipoteca Giudiziale Form. 2120, derivante da Decreto Ingiuntivo n. Rep. 1646/1992 del 29.01.1992;

Ipoteca Giudiziale Form. 1816, derivante da Decreto Ingiuntivo n. Rep. 16686/1991 del 26.10.1991;

Ipoteca Giudiziale Form. 1885, derivante da Decreto Ingiuntivo n. Rep. 16687/1991 del 26.10.1991;

risultano tutte antecedenti sia al D.L. 269/2003 del 30.09.2003 (in vigore dal 01.10.2003) come anche alla relativa Legge di conversione n. 326/2003 del 24.11.2003 (ultima legge sul condono edilizio, cd "3° Condono Edilizio").

ed inoltre:

- l'epoca dell'abuso (riconducibile ad una data antecedente la domanda di Concessione per il completamento delle opere inoltrata al Comune di Cittareale in data 13.11.1990 prot. 3769) risulta antecedente sia al termine ultimo di presentazione delle istanze del "cd. 3° Condono Edilizio" fissata al 31.03.2003 che alla notifica del pignoramento avvenuta in data 25.07.2009;

Si precisa infine che i costi da sostenere per la regolarizzazione (Oblazioni, Oneri di Urbanizzazione, Onorari professionali con relative spese, oneri fiscali, previdenziali ect.) sono stati considerati ed "assorbiti" sia nella valutazione complessiva del compendio che nella riduzione del suo valore del 15% per "assenza di garanzia per vizi e per la immediatezza della vendita giudiziaria" (come da disposizioni del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare)

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia

Acquisita la conformità edilizia nel rispetto del citato combinato disposto degli artt. 40 comma 6 della L. 47/85 e 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001, per il completamento del manufatto dovrà essere perfezionata presso il Comune di Cittareale, specifica Comunicazione/Segnalazione di Inizio Attività per l'ultimazione delle opere (CILA/SCIA) ai sensi del DPR 380/2001, previa acquisizione di eventuali pareri sovra comunali in relazione alla tipologia di intervento e alla caratterizzazione dei lavori previsti per il completamento .

Agibilità e Collaudo strutturale:

Da quanto esposto è evidente che allo stato attuale le certificazioni (Agibilità e Collaudo strutturale) non sono state rilasciate.

La relativa acquisizione potrà avvenire alla conclusione dei lavori di completamento del compendio.

7.2 Conformità Urbanistica :

Strumento urbanistico approvato:	P.d.F - Programma di Fabbricazione
Zona omogenea:	Zona Residenziale "C4" "Lotto n. 28" del P.P. (Piano Particolareggiato di trasferimento della Frazione di Trimezzo del Comune di Cittaducale) approvato con Del. C.C. n. 58 del 06.06.1984
Dichiarazione di conformità con lo strumento urbanistico:	Verificata con esito positivo

Descrizione: **Bene futuro [F/3]** di cui al punto **A**

Abitazione (in corso di costruzione) con corti esclusive

Unità immobiliare catastalmente censita "in corso di costruzione"

Abitazione in tipologia a "schiera" su tre livelli fuori terra, in posizione di testa (lato Nord), in corso di costruzione, allo stato rustico, completamente priva di qualsivoglia finitura interna e dei relativi impianti (fatta eccezione per piccoli tratti di "schematura" dell'impianto idrico), con corti esclusive (antistante e retrostante l'abitazione) priva di recinzioni, caratterizzata esclusivamente da:

- struttura in cemento armato con copertura a falde inclinate
- manto di copertura in tegole di cemento
- discendenti e canali di gronda in lamiera
- rivestimento parziale esterno in cortina di laterizio
- tramezzature interne e tamponature esterne in forati di laterizio.

Nel rispetto delle destinazioni d'uso indicate negli elaborati di progetto, l'abitazione si compone di:

- PIANO TERRA:
Cucina, Soggiorno, Bagno, Ripostiglio e Terrazzo (Vani : 01-02-03-Terrazzo 01) per una superficie Utile Netta calpestabile di mq. 38.43
- PIANO PRIMO:
Camera, Bagno, Ripostiglio, Terrazzo e Disimpegno (Vani : 04-05-06-Terrazzo 02 e Dis.01) per una superficie Utile Netta calpestabile di mq. 33.64
- PIANO SECONDO (sottotetto):
n. 2 vani, servizio igienico, e Disimpegno (Vani : 07-08-09- e Dis.02) per una superficie Utile Netta calpestabile di mq. 35.63

Pertanto l'intera abitazione, su tre livelli fuori terra, sviluppa una superficie complessiva Utile Netta calpestabile di mq. 107.70, corrispondente ad una superficie equivalente (ragguagliata) di mq. 88.74

Completano il compendio due corti ad uso esclusivo, anteriore e posteriore l'abitazione (Lato Est ed Ovest), allo stato attuale ancora prive di recinzione, della superficie complessiva di mq. 136,00 ca.

Caratteristiche generali del compendio:

Superficie complessiva utile netta calpestabile: mq **107,70 ca.** (ragguagliata mq. 88.74)

E' posto al piano: Terra- Primo e Secondo (sottotetto)

Inizio costruzione anno 1985

Fabbricato non ancora ultimato

L'unità immobiliare è ubicata in Via Civita s.n.c. nella frazione di Trimezzo del Comune di Cittareale (RI)

Altezza utile interna: Vedi rilievo

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile:

Nonostante il tempo trascorso dall'inizio della costruzione (anni '80), la struttura dell'edificio si presenta in buone condizioni generali di conservazione; aggregata ad altre unità immobiliari appartenenti al medesimo complesso edilizio in cui il compendio pignorato, unitamente all'adiacente unità immobiliare (p.la 934 sub. 2), sono le sole a non essere ancora ultimate.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	inesistente
Infissi esterni	inesistenti
Infissi interni	inesistenti
Manto di copertura	materiale: tegole in cemento coibentazione: inesistente condizioni: mediocri
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera coibentazione: inesistente rivestimento: cartina in laterizio condizioni: ordinarie
Pavim. Esterna	inesistente
Pavim. Interna	inesistente
Plafoni	materiale: al rustico condizioni: mediocri
Portone di ingresso	inesistente
Rivestimento	inesistente
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: inesistente

Impianti:

Antenna collettiva	inesistente
Antifurto	inesistente
Antincendio	inesistente
Ascensore	inesistente
Citofonico	inesistente
Condizionamento	inesistente
Elettrico	inesistente
Energia solare	inesistente
Fognatura	inesistente
Gas	inesistente
Idrico	Inesistente (fatta eccezione per piccoli tratti di "schematura" dell'impianto di adduzione dei bagni)
Telefonico	inesistente
Termico	inesistente

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
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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 rilevata in occasione del sopralluogo del 03.02.2020.

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
VANO-01	superf. interna netta	26,10	1,00	26,10
VANO-02	superf. interna netta	6,51	1,00	6,51
VANO-03	superf. interna netta	2,50	1,00	2,50
VANO-04	superf. interna netta	6,37	1,00	6,37
VANO-05	superf. interna netta	13,90	1,00	13,90
VANO-06	superf. interna netta	5,54	1,00	5,54
VANO-07	superf. interna netta	8,97	0.60	5.38
VANO-08	superf. interna netta	14,96	0.60	8.98
VANO-09	superf. interna netta	7,00	0.60	4.20
terrazzo-01	superf. interna netta	3,32	0.30	1.00
terrazzo-02	superf. interna netta	3,41	0.30	1.02
disimpegno-01	superf. interna netta	4,42	1,00	4,42
disimpegno-02	superf. interna netta	4,70	0.60	2.82
		107,70		88.74

Accessori

A - Corti esclusive

Completano il compendio due corti ad uso esclusivo, antistante e retrostante l'abitazione (Lato Est ed Ovest), allo stato attuale ancora prive di recinzione, della superficie complessiva di mq. 136.00 ca.

Valore a corpo: **€ 5.000,00**

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

Sintetico Comparativo con il metodo del "valore di trasformazione" atteso che i valori di mercato comparabili per tipologia e destinazione d'uso reperibili sul mercato locale, sono riferibili ad immobili ultimati e non in corso di costruzione .

Pertanto in fase di stima è stato assunto un valore riferito alla superficie netta equivalente di €/mq 1.300,00 per il "bene trasformato" ed un corrispondente valore di €/mq. 800,00 per il "costo di trasformazione" (oneri di ultimazione) corrispondente quindi ad un valore netto di €/mq. 500,00 da applicare alla superficie Netta "equivalente" (ragguagliata) di mq. **88.74**

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di RIETI ; Conservatoria dei Registri Immobiliari di RIETI ; Ufficio del registro di RIETI ;
Ufficio tecnico di CITTAREALE ; Agenzie immobiliari del mercato immobiliare: Locali .

8.3 Valutazione corpi:**A - Abitazione in corso di costruzione. Bene futuro [F/3] con annesse corti esclusive**

Stima Sintetico-Comparativa con il metodo del "valore di trasformazione"

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
VANO-01	26,10		
VANO-02	6,51		
VANO-03	2,50		
VANO-04	6,37		
VANO-05	13,90		
VANO-06	5,54		
VANO-07	5,38		
VANO-08	8,98		
VANO-09	4,20		
terrazzo-01	1,00		
terrazzo-02	1,02		
disimpegno-01	4,42		
disimpegno-02	2,82		
Tot. mq. ____88.74		€ 500,00	€ 44.370,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 44.370,00
Valore Accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero (1/1)			€ 49.370,00
Valore complessivo diritto e quota (1/2)			€ 24.685,00

Riepilogo:

<i>Immobile</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale 1/1</i>	<i>Valore diritto e quota 1/2</i>
ABITAZIONE in corso di costruzione con CORTI esclusive	88.74	€ 49.370,00	€ 24.685,00

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 G.E. € 3.703,00

8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 01:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda **quota pignorata (Prop. 1/2):** € **21.000,00**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda **valore intero (1/1) in virtù della NON divisibilità :** € **42.000,00**

Lotto: 03

Terreni agricoli di varia natura e consistenza

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo A : Terreni agricoli di varia natura e consistenza.

Comune di CITTAREALE (RI) - CAP: 02010 frazione di "Trimezzo"

Quota e tipologia del diritto

- **"omissis"**- **Piena proprietà 1/1**

C.F.: **"omissis"**- Residenza: Fabbrica di Roma (VT) Via Roma n. 33
cap 01034- (VT) Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari:

Nessuno

Attuale intestazione catastale:

- **"omissis"** nato a ROMA il 21/06/1951 C.F. : **"omissis"****Prop. 1/1**
*(intestazione corrispondente a tutti i cespiti del **Lotto 03**, ad esclusione delle particelle distinte al Fg. 2 mappali **150** e **372** da volturare in virtù della successione del dan-
te causa, Sig. **"omissis"** , deceduto in data 04.09.1999, registrata ad Albano
Laziale il 15/05/2003, n. 90/498, trascritta a Rieti il 04/05/2004 Form. 2821, nella
quale i co-eredi (Sigg. **"omissis"** , **"omissis"** , **"omissis"** e
"omissis") rinunciano all'eredità con atto pubblico del 25.09.2000 Reg. a Roma in
data 09.10.2000,
Detta Successione è stata "perfezionata" con l'accettazione tacita di eredità trascritta
con **Form. 4213** del 20.07.2018 derivante dalla **sentenza n. 200 emessa dal Tribunale
di Viterbo in data 05.03.2015** nella causa civile iscritta al n. 1259 dell'R.G. dell'anno
2011 tra UNICREDIT S.p.a., a carico di **"omissis"** , mediante la quale viene ac-
certata e dichiarata ai sensi dell'art. 476 C.C. l'intervenuta accettazione tacita dell'ere-
dità del De Cuius, **"omissis"** , da parte del figlio **"omissis"** (debitore) ri-
guardante le quote di proprietà e gli immobili descritti rispettivamente nel quadro C e
nel quadro B della nota (tra i quali i cespiti costituenti il compendio pignorato).*

Attuali identificazioni catastali:

- foglio **1**, particella **83** qualità Pascolo Arborato , classe 2, superficie catastale 7920,
reddito dominicale: € 2.05, reddito agrario: € 0.82
- foglio **1**, particella **87** qualità PASCOLO, classe 2, superficie catastale 8850,
reddito dominicale: € 1.83, reddito agrario: € 0.46

- foglio **1**, particella **152**, qualità Pascolo Arborato , classe 2, superficie catastale 2170, reddito dominicale: € 0.56, reddito agrario: € 0.22
- foglio **2**, particella **71**, qualità SEMINATIVO , classe 3, superficie catastale 3300, reddito dominicale: € 3.24, reddito agrario: € 5.97
- foglio **2**, particella **150**, qualità Pascolo /Pascolo Arborato , superficie catastale 13280, reddito dominicale: € 2.99, reddito agrario: € 1.23
- foglio **2**, particella **213**, qualità SEMINATIVO , classe 4, superficie catastale 5270, reddito dominicale: € 2.45, reddito agrario: € 6.80
- foglio **2**, particella **372**, qualità PRATO, classe 3, superficie catastale 1870, reddito dominicale: € 3.38, reddito agrario: € 1.93
- foglio **3**, particella **5**, qualità Pascolo Arborato , classe 2, superficie catastale 5070, reddito dominicale: € 1.31, reddito agrario: € 0.52
- foglio **8**, particella **54**, qualità PASCOLO, classe 2, superficie catastale 6220, reddito dominicale: € 1.28, reddito agrario: € 0.32
- foglio **9**, particella **42**, qualità Pascolo Arborato , classe 2, superficie catastale 7230, reddito dominicale: € 1.87, reddito agrario: € 0.75

Conformità catastale:

Ciò premesso, non sono state riscontrate irregolarità catastali.

2. DESCRIZIONE GENERALE (cenni storici):

Cittareale è un comune di 476 abitanti della provincia di Rieti nel Lazio.

Fino al 1927 faceva parte della provincia dell'Aquila, in Abruzzo e, dal 1233 al 1861, per oltre 600 anni, è stato parte integrante del giustizierato d'Abruzzo e della provincia Abruzzo Ultra II, nel distretto di Cittaducale, con capoluogo L'Aquila.

TERRITORIO

Il suo territorio comunale confina con due regioni: Umbria a nord e Abruzzo a sud e condivide con il confinante comune di Accumoli la particolarità di essere uno dei cinque comuni laziali il cui territorio comunale confina con più regioni diverse da quelle di appartenenza.

STORIA

Il Comune di Cittareale sorge nella Valle Falacrina; presso l'antico Vicus Phalacrinae, villaggio in cui nell'anno 9 d.C. nacque Tito Flavio Vespasiano, imperatore romano e padre di due figli anch'essi imperatori, Tito e Domiziano.

Gran parte della critica storica ha fatto risalire la fondazione di Cittareale a Manfredi il quale, nel 1261, costruì il borgo sulle rovine di un antico centro chiamato Apolline, distrutto dai Saraceni; il nome di Cittareale sarebbe stato poi attribuito al castello da Carlo I d'Angiò nel 1268, che vi

costruì anche una rocca difensiva con lo scopo di controllare le vie commerciali di collegamento tra il Regno di Sicilia e lo Stato Pontificio.

La recente storiografia diversamente data la fondazione di Civitas Regalis al 1329 per opera di Roberto d'Angiò che in quell'anno concesse speciali vantaggi e immunità, affinché fondata alle porte del Regno per resistere agli urti nemici, essa sia veramente un borgo franco a cui possano accorrere gli abitanti dei dintorni, e il nuovo insediamento venne abitato dalle popolazioni della terra Camponesca e delle valli di Falacrine e di Radeto.

Contesa durante il XV secolo tra le confinanti Norcia, Amatrice e L'Aquila per i suoi ricchi pascoli e per il controllo dei transiti, passò per un breve periodo alle dipendenze di quest'ultima, per entrare successivamente a far parte degli Stati mediceo farnesiani.

ARCHITETTURE MILITARI

Capolavoro di architettura militare è la *Rocca di Cittareale*. La Rocca era adibita a funzioni meramente militari di difesa del territorio, vista la sua posizione strategica al confine tra il Regno delle Due Sicilie e lo Stato Pontificio. Nel corso dei secoli sono stati numerosi gli interventi operati sulla fortezza, dovuti alle "innovazioni" militari (vedi l'introduzione della polvere da sparo) e ai numerosi attacchi distruttori subiti. La Rocca, nella particolare forma e nell'ampia estensione con cui si presenta oggi al pubblico, è quella ricostruita dagli aragonesi nel 1479. Abbandonata per anni, è stata restaurata e resa in parte visitabile

AREE ARCHEOLOGICHE

Dal 2005 un'équipe di archeologi della British School at Rome e dell'Università degli Studi di Perugia, conduce delle campagne di scavi sul territorio di Cittareale che hanno permesso il ritrovamento di numerosi reperti.

I ritrovamenti abbracciano un periodo storico vastissimo, partendo dalle guerre sociali dell'epoca della "romanizzazione della Sabina" fino ad arrivare al periodo medievale, passando per la Roma imperiale.

Nella zona di San Lorenzo è stata ritrovata la Villa dove nacque l'Imperatore Tito Flavio Vespasiano. I reperti ritrovati sono esposti nel *Museo Civico di Cittareale*, inaugurato in occasione dei festeggiamenti del bimillenario della nascita di Vespasiano, nel 2009

COLLEGAMENTI

Cittareale si trova lungo la strada provinciale 17 "Umbra 1° tronco", che la collega a sud con la Strada statale 4 Via Salaria (svincolo Cittareale) e a nord con Norcia, in provincia di Perugia (dopo il confine provinciale la strada assume il nome di SP 476/1).

La Salaria è una strada ad una sola carreggiata ma a scorrimento veloce (ad eccezione del tratto Posta-Rieti ancora da ammodernare) ed è la principale arteria a servizio di Cittareale, con la quale si raggiunge da un lato Roma e il capoluogo di provincia Rieti, e dall'altro Ascoli Piceno e il mare Adriatico.

Cittareale non è servita da alcuna linea ferroviaria; la stazione più vicina è quella di Antrodoco, che dista circa 28 km, posta sulla linea secondaria Terni-Rieti-L'Aquila.

Nel territorio comunale sarebbe dovuta passare la Ferrovia Salaria (Roma-Rieti-Ascoli Piceno-San Benedetto del Tronto), che fu più volte progettata ma mai realizzata

AMMINISTRAZIONE

Nel 1850 acquisì dal territorio di Cascia il villaggio di *Trimezzo*.

Nel 1927, a seguito del riordino delle circoscrizioni provinciali stabilito dal regio decreto n. 1 del 2 gennaio 1927, quando venne istituita la provincia di Rieti, Cittareale passò dalla provincia dell'Aquila a quella di Rieti

Caratteristiche zona: agricola normale

Area urbanistica: agricola .

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

3. STATO DI POSSESSO:

Note:

Terreni agricoli di varia natura e consistenza, privi di recinzione, **liberi ed accessibili**

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:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale (annotata)**
a favore di: CAPITALIA S.p.a.
contro: "**omissis**" (debitore)
Derivante da Decreto Ingiuntivo
Importo ipoteca: € 61.974,83; Importo capitale: € 37.040,83
Ipoteca a rogito del Tribunale Civile di Roma del 29/01/1992 n. 1646/1992;
Iscritta a Rieti in data 21/08/2007 **Form. 2120**
Note:
Ipoteca annotata con **Form. 437** del 26.05.2016 mediante RESTRIZIONE DEI BENI per esclusione dell'unità immobiliare distinta al Fg. 2 p.IIa 934 sub. 2 derivante dalla Sentenza di Divisione n. 1033/13 Rep. 1307/2011 Trascritta alla Conservatoria di Rieti con **Form. 3460** del 24.05.2016.
- **Ipoteca giudiziale (annotata)**
a favore di: ASPRA FINANCE S.p.a.
contro: "**omissis**" (debitore)
Derivante da Decreto Ingiuntivo;
Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 36.796,24
Ipoteca a rogito del Tribunale Civile di Roma del 26/10/1991 n. 16686/1991;
Iscritta a Rieti in data 13/11/2008/ **Form. 1816** ;

Note:

Ipoteca annotata con **Form. 439** del 26.05.2016 mediante RESTRIZIONE DEI BENI per esclusione dell'unità immobiliare distinta al Fg. 2 p.lla 934 sub. 2 derivante dalla Sentenza di Divisione n. 1033/13 Rep. 1307/2011 Trascritta alla Conservatoria di Rieti con **Form. 3460** del 24.05.2016

- **Ipoteca giudiziale** (*annotata*)
a favore di: ASPRA FINANCE S.p.a.
contro: "**omissis**" (debitore)
Derivante da Decreto Ingiuntivo;
Importo ipoteca: € 250.000,00; Importo capitale: € 74.352,30
Ipoteca a rogito del Tribunale Civile di Roma del 26/10/1991 n. 16687/1991;
Iscritta a Rieti in data 25/11/2008 **Form. 1885** ;
Note:
Ipoteca annotata con **Form. 438** del 26.05.2016 mediante RESTRIZIONE DEI BENI per esclusione dell'unità immobiliare distinta al Fg. 2 p.lla 934 sub. 2 derivante dalla Sentenza di Divisione n. 1033/13 Rep. 1307/2011 Trascritta alla Conservatoria di Rieti con **Form. 3460** del 24.05.2016

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento**
a favore di : ASPRA FINANCE S.p.a.
contro: "**omissis**" (debitore)
Derivante da:
Verbale di pignoramento immobili a rogito del Tribunale Civile di Rieti in data 25/07/2009 n. 338, trascritto a Rieti in data 15/10/2009 **Form. 8473**;
Note:
Pignoramento annotato con **Form. 435** del 26.05.2016 mediante RESTRIZIONE DEI BENI per esclusione dell'unità immobiliare distinta al Fg. 2 p.lla 934 sub. 2 derivante dalla Sentenza di Divisione n. 1033/13 Rep. 1307/2011 Trascritta alla Conservatoria di Rieti con **Form. 3460** del 24.05.2016.
- **Pignoramento**
a favore di: ASPRA FINANCE S.p.a.
contro : "**omissis**" (debitore)
Derivante da:
Verbale di pignoramento immobili a rogito del Tribunale Civile di Rieti in data 25/07/2009 n. 339 trascritto a Rieti in data 15/10/2009 **Form. 8474**;
Note:
Pignoramento annotato con **Form. 436** del 26.05.2016 mediante RESTRIZIONE DEI BENI per esclusione dell'unità immobiliare distinta al Fg. 2 p.lla 934 sub. 2 derivante dalla Sentenza di Divisione n. 1033/13 Rep. 1307/2011 Trascritta alla Conservatoria di Rieti con **Form. 3460** del 24.05.2016

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- "**omissis**" nato a ROMA il 21/06/1951 C.F.: "**omissis**" Prop. 1/1
Proprietario dal 04.09.1999 ad oggi (attuale proprietario)

In forza di denuncia di successione Registrata presso U.R. Albano Laziale, in data 15/05/2003, n. 90/498; Successione trascritta a Rieti, in data 04/05/2004, **Form. 2821**.

N.B. (precedenti proprietari) :

I beni sono stati dichiarati in Successione come "*possesso animo domini*" da oltre 20 anni, privi di titolo di provenienza reso pubblico.

Note:

Accettazione tacita di eredità trascritta con **Form. 4213** del 20.07.2018

Con sentenza n. 200 emessa dal Tribunale di Viterbo in data 05.03.2015 nella causa civile iscritta al n. 1259 dell'R.G. dell'anno 2011 tra UNICREDIT S.p.a., a carico di "**omissis**" (debitore), viene accertata e dichiarata ai sensi dell'art. 476 C.C. l'intervenuta accettazione tacita dell'eredità del De Cuius "**omissis**" da parte del figlio "**omissis**" riguardante le quote di proprietà e gli immobili descritti rispettivamente nel quadro C e nel quadro B della nota di trascrizione (tra i quali tutti i cespiti costituenti il "Lotto 3" della presente procedura).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non rilevate

7.1 Conformità edilizia:

Nessun edificio presente sui terreni costituenti il "Lotto 03"

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	P.d.F - Programma di Fabbricazione
Zona omogenea:	Zona Agricola "E1" (cfr. Certificato di destinazione Urbanistica del 06.03.2020 rilasciato dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Cittareale in data 09.03.2020 prot. 0001860 - allegato 3.1).
Terreni sottoposti a vincolo di carattere urbanistico:	-) Terreni sottoposti alla normativa urbanistica di cui alla L.R. 38/99 e ss.mm.ii. -) Terreni parzialmente ricadenti in area sottoposta a vincolo ambientale di cui al D.Lgvo 42/2004 (Vedi dettaglio sottostante) -) Terreni ricadenti in area sottoposta a vincolo sismico (L. 64/74 e ss.mm.ii.)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il P.d.F:	SI

Terreni ricadenti in area sottoposta a vincolo ambientale D. Lgvo n. 42/2004, rispettivamente:

"Beni di insieme" c) d), Vincolo Ministero codice 120087: Cittareale, Leonessa, Selva Rotonda. D.M. del 22.05.1985 G.U. / BURL n. 176 del 27.07.1985 art. 8 N.T.A. :

- Fg. 8 P.IIa 54
- Fg. 9 P.IIa 42

"Boschi" art. 38 N.T.A. :

- Fg. 1 P.IIa 83
- Fg. 1 P.IIa 87
- Fg. 1 P.IIa 152
- Fg. 2 P.IIa 150
- Fg. 3 P.IIa 5
- Fg. 8 P.IIa 54
- Fg. 9 P.IIa 42

"Fascia di rispetto sorgenti" della falda nord del Monte Ciuffolone D.P.R. 28.10.1955 G.U. n. 290 (ID GU 63) del 17.12.1955 art. 35 N.T.A.:

- Fg. 8 P.IIa 54
- Fg. 9 P.IIa 42

"Terreni a quota superiore di 1200 m s.l.m." art 36 N.T.A. :

- Fg. 1 P.IIa 83
- Fg. 1 P.IIa 152
- Fg. 3 P.IIa 5

Note sulla conformità:

Non sono state riscontrate irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione Corpo di cui al punto **A** :
Terreni agricoli di varia natura e consistenza

TERRENI AGRICOLI di diversa natura e consistenza, di forme irregolari ed orografia mediamente acclive, non accorpati, aventi una superficie complessiva nominale catastale di **mq. 61.180** ca. in zona relativamente circoscritta, alle pendici delle colline prospicienti la frazione di "Trimezzo" del Comune di Cittareale (RI)

Quota e tipologia del diritto

- **"omissis"**- **Piena proprietà 1/1**

C.F.: **"omissis"**- Residenza: Fabrica di Roma (VT) Via Roma n. 33 - cap 01034- (VT)

Stato Civile: coniugato

Regime Patrimoniale: comunione dei beni (proprietà pervenuta per successione – bene personale)

I terreni risultano di forma irregolare ed orografia mediamente acclive

Tessitura prevalente Est-Ovest

Sistemazioni agrarie: non rilevate

Sistemi irrigui presenti: nessuno

Colture erbacee: non rilevate

Colture arboree: non rilevate, incolto

Stato di manutenzione generale: mediocre

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le consistenze dei TERRENI AGRICOLI derivano dalle superfici nominali indicate nelle visure catastali

Consistenza **TERRENI**

Identificazione	Parametro	Superficie (mq.)	Destinazione	Superficie equivalente (mq.)
Fg. 1 P.IIa 83	Superficie catastale	7.920	Pascolo arborato	7.920
Fg. 1 P.IIa 87	Superficie catastale	8.850	Pascolo	8.850
Fg. 1 P.IIa 152	Superficie catastale	2.170	Pascolo arborato	2.170
Fg. 2 P.IIa 71	Superficie catastale	3.300	Seminativo	3.300
Fg. 2 P.IIa 150 AA	Superficie catastale	2.822	Pascolo	2.822
Fg. 2 P.IIa 150 AB	Superficie catastale	10.458	Pascolo arborato	10.458

Fg. 2 P.IIa 213	Superficie catastale	5.270	Seminativo	5.270
Fg. 2 P.IIa 372	Superficie catastale	1.870	Prato	1.870
Fg. 3 P.IIa 5	Superficie catastale	5.070	Pascolo arborato	5.070
Fg. 8 P.IIa 54	Superficie catastale	6.220	Pascolo	6.220
Fg. 9 P.IIa 42	Superficie catastale	7.230	Pascolo arborato	7.230
		Mq. 61.180		Mq. 61.180

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 si sono 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 trattative immobiliari locali.

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, lo specifico stato di conservazione, la reale destinazione d'uso dei terreni, il valore unitario di mercato, è stato stimato in:

€/mq. 0.405 per i terreni ad uso Pascolo arborato;

€/mq. 0.345 per i terreni ad uso Pascolo;

€/mq. 0.780 per i terreni ad uso Seminativo;

€/mq. 0.780 per i terreni ad uso Prato;

con incremento del 50% per i terreni di fondo valle, più facilmente accessibili.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di RIETI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di RIETI;

Uffici del registro di RIETI;

Ufficio tecnico di CITTAREALE ;

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

8.3 Valutazione corpi:**Corpo A : Terreni agricoli di varia natura e consistenza**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Identificazione	Valore unitario €/mq	Superficie (mq.)	Destinazione	Valore complessivo
Fg. 1 P.IIa 83	0.405	7.920	Pascolo arborato	€ 3.207,60
Fg. 1 P.IIa 87	0.345	8.850	Pascolo	€ 3.053,25
Fg. 1 P.IIa 152	0.405	2.170	Pascolo arborato	€ 878,85
Fg. 2 P.IIa 71	1.17	3.300	Seminativo	€ 3.861,00
Fg. 2 P.IIa 150 AA	0.345	2.822	Pascolo	€ 973,59
Fg. 2 P.IIa 150 AB	0.405	10.458	Pascolo arborato	€ 4.235,49
Fg. 2 P.IIa 213	1.17	5.270	Seminativo	€ 6.165,90
Fg. 2 P.IIa 372	1.17	1.870	Prato	€ 2.187,90
Fg. 3 P.IIa 5	0.405	5.070	Pascolo arborato	€ 2.053,35
Fg. 8 P.IIa 54	0.518	6.220	Pascolo	€ 3.218,85
Fg. 9 P.IIa 42	0.405	7.230	Pascolo arborato	€ 2.928,15
			Tot.	€ 32.763,93

Valore corpo **A** - **TERRENI** **€ 32.763,93**

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo INTERO, diritto e quota (1/1) **€ 32.763,93****Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota €
Corpo A	Terreni agricoli di varia natura e consistenza	61.180 mq.	€ 32.763,93	€ 32.763,93

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita
giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E € 3.276,39

8.5 Prezzo base d'asta del lotto (LOTTO 03) :

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si
trova in cifra tonda **quota pignorata (Prop. 1/1):** € **29.500,00**

Data generazione:
22.04.2021

L'Esperto alla stima
Architetto Marco Signoretti