

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI  
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

G.E. [REDACTED]

Causa n. [REDACTED] del Registro Generale

[REDACTED]

CTU ESPERTO: [REDACTED]

CUSTODE: [REDACTED]

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio  
per stima immobiliare

SCALA	TAVOLA
-------	--------

<b>Il Richiedente:</b> TRIBUNALE DI RIETI G.E. [REDACTED]	<b>Il ctu:</b> Ing. [REDACTED] Via [REDACTED] 02100 RIETI Tel. [REDACTED] - Cell. [REDACTED]
<i>data:</i>	

## INDICE

1.	Premessa.....	pag. 3
2.	Esame degli atti.....	pag. 4
3.	Attività condotte.....	pag. 4
4.	Svolgimento delle operazioni peritali.....	pag. 4
5.	Esame degli atti acquisiti.....	pag. 5
6.	Descrizione dei luoghi e del compendio immobiliare.....	pag. 6
7.	Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c. ....	pag. 10
8.	Descrizione ed analisi di dettaglio del compendio immobiliare.....	pag. 11
	8.1 Introduzione.....	pag. 11
	8.2 Dati catastali.....	pag. 11
	8.3 Vincoli urbanistici.....	pag. 13
	8.4 Confini.....	pag. 13
	8.5 Descrizione dello stato dei luoghi.....	pag. 14
	8.6 Ubicazione ed accessibilità toponomastica dei luoghi.....	pag. 16
	8.7 Identificazione dell'essere l'immobile libero o occupato.....	pag. 16
	8.8 Conformità urbanistica e dichiarazione di agibilità.....	pag. 16
	8.9 Certificazione energetica.....	pag. 18
	8.10 Definizione dei lotti del bene.....	pag. 18
	8.11 Computo superfici.....	pag. 18
	8.12 Identità dei debitori e titolo di proprietà.....	pag. 19
	8.13 Rilievo fotografico.....	pag. 19
	8.14 Indicazione dell'esistenza di oneri condominiali.....	pag. 19
	8.15 Indicazione dell'esistenza di oneri di concessione edilizia.....	pag. 19
9.	Definizione della stima e del valore di mercato.....	pag. 19
10.	Definizione delle detrazioni da applicare alla stima.....	pag. 23
11.	Conclusioni del processo estimativo.....	pag. 24
12.	Note a conclusione dell'esperto.....	pag. 24
13.	Congedo esperto.....	pag. 24

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
[REDACTED] RGE.

**Elenco Allegati**

- **Allegato n.1:** Elaborato grafico del bene pignorato
- **Allegato n.2:** Elaborato fotografico del bene pignorato
- **Allegato n.3:** Risultanze tecniche emerse dall’Agenzia delle Entrate
- **Allegato n.4:** Risultanze tecniche accesso atti amministrativi
- **Allegato n.5:** Verbali di sopralluogo
- **Allegato n.6:** Visure ipocatastali
- **Allegato n.7:** Ricevute trasmissione elaborato peritale
- **Allegato n.8:** Bozzetto descrittivo

**TRIBUNALE CIVILE DI RIETI**

G.E. [REDACTED]

Causa n. [REDACTED] del Registro Generale

[REDACTED] . c/ [REDACTED]  
[REDACTED]

CTU ESPERTO [REDACTED]

CUSTODE: [REDACTED]

Mandato peritale di cui all’udienza del 12 aprile 2023:

*“Provveda l’esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, nel rispetto di quanto stabilito dal Garante per la protezione dei dati personali nella deliberazione del 26.6.2008 n. 46 (G.U. 31.7.2008 n. 178), previa comunicazione scritta a mezzo P.E.C. tratta da pubblico registro o a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore, al creditore procedente, ai*

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
[REDAZIONE] SE.

*comproprietari e ad eventuali occupanti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile:*

- a. alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- b. alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;*
- c. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.*
- d. Alla stima del valore del compendio pignorato."*

**1. Premessa**

Lo scrivente, Dott. Ing. [REDAZIONE] regolarmente iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di [REDAZIONE] al n. [REDAZIONE] nonché all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Rieti al n. [REDAZIONE] facendo seguito all'incarico ricevuto dal Giudice nel corso dell'udienza del 12/04/2023, redige la presente relazione di consulenza dopo aver effettuato gli accertamenti del caso nonché preso attenta visione delle produzioni legali agli atti del fascicolo processuale.

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
N. [REDACTED] RGE.

**2. Esame degli atti**

Di seguito si riporta l'analisi sintetica degli atti processuali ed un elenco degli atti presenti nel fascicolo e richiesti alle parti:

- Attestazione di conformità - Avv. Prof. [REDACTED]
- Atto pignoramento immobiliare anno 2022 - Studio Legale [REDACTED]
- Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale - Dott. [REDACTED]
- Atto di erogazione e di quietanza di mutuo fondiario repertorio n. 119388 raccolta n. 30271 del 08/05/2009;
- Atto di precetto - Studio Legale [REDACTED]
- relazione iniziale Custode Giudiziario - [REDACTED]

**3. Attività condotte**

Le attività peritali e lo studio degli atti, necessari alla verifica delle informazioni, è stata condotta tramite:

- Studio della documentazione presente nel fascicolo di causa;
- Sopralluoghi tecnici;
- Rilievi fotografici;
- Rilievi celerimetrici interni ed esterni al fabbricato oggetto di perizia;
- Accesso atti amministrativi eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune;
- Accesso atti amministrativi eseguito presso l'Ufficio Tecnico della Regione Lazio Area Genio Civile;
- Accesso atti amministrativi eseguito presso l'Ufficio Tecnico Erariale dell'Agenzia delle Entrate;

**4. Svolgimento delle operazioni peritali**

L'inizio delle operazioni peritali, conformemente a quanto stabilito nell'udienza di conferimento dell'incarico peritale, è avvenuto il 03/04/2023 presso i luoghi di causa, ubicati in Comune di Posta (RI), Via Laculo, snc identificato nell'atto di pignoramento con i seguenti dati: N.C.E.U. del Comune di Posta Fg. 44 P.IIa 388 Categoria A/2 Classe 1 Consistenza 7.5 vani Superficie Catastale 172 mq totale escluse aree scoperte 171 mq Rendita 309.87 Euro e Fg. 44 P.IIa 392 Sub. 1 Categoria C/2 Classe 1 Consistenza 5 mq Superficie Catastale 9 mq Rendita 3.10 Euro.

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
N. 59/2022 RGE.

In questo sopralluogo è stato eseguito alla presenza del Custode Giudiziario il controllo degli atti peritali e del fabbricato.

**Breve descrizione del sopralluogo**

Si è proceduto in un dettagliato rilievo fotografico delle aree interessate e del compendio immobiliare (Allegato 2) dove viene fotografata l'unità immobiliare e le varie aree esterne. È stato inoltre effettuato anche la verifica del fabbricato e la valutazione dello stato di conformità dello stesso rispetto a quanto autorizzato.

I verbali di sopralluogo unitamente ai documenti in essi richiamati sono riportati nell'Allegato n.5.

**5. Esame degli atti acquisiti**

Per inquadrare la vicenda edilizia con riferimento agli aspetti tecnici urbanistici e strutturali, sono stati analizzati una serie di atti alcuni dei quali tratti dal fascicolo del Tribunale ed altri richiesti tramite gli accessi agli atti effettuati presso i vari Enti.

Nello specifico sono stati estrapolati i seguenti documenti:

- Comune di Posta - Manutenzione straordinaria n. 125 del 20/01/1982 avente ad oggetto "Demolizione fabbricato fatiscente" - richiedente [REDACTED]
- Comune di Posta - Richiesta di demolizione del fabbricato prot. 406 del 18/02/1982 - richiedente Montani Palma Maria;
- Comune di Posta - Concessione edilizia n. 31 del 16/02/1982 avente ad oggetto "Progetto per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione" - richiedente [REDACTED]
- Comune di Posta - Calcoli statici relativi al progetto per la costruzione di un modesto edificio per civile abitazione;
- Comune di Posta - Autorizzazione sismica rilasciata dalla Regione Lazio Area Genio Civile del 11/05/1982 - Prot. 1287 Posizione n. 26533;
- Comune di Posta - Relazione tecnica relativa al progetto per la costruzione di un modesto edificio per civile abitazione;
- Comune di Posta - elaborato grafico relativo al progetto per la costruzione di un modesto edificio per civile abitazione (tavola non timbrata);
- Comune di Posta - richiesta del certificato di abitabilità prot. 2337 del 04/07/2023;
- Comune di Posta - Certificato di abitabilità prot. 2337 del 09/07/2023;

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
N. [REDACTED] RGE.

- Regione Lazio - Area Genio civile - fascicolo posizione n. 26533 anno 1982 - documentazione progettuale e tecnica volta all'ottenimento dell'autorizzazione sismica - richiedente [REDACTED]

- Agenzia delle Entrate - Visure catastali al Catasto terreni e Fabbricati di cui al fg. 44 P.IIa 388 e P.IIa 392 Sub. 1.

**6. Descrizione dei luoghi e del compendio immobiliare**

In occasione dei sopralluoghi effettuati, lo scrivente CTU si è recato sui luoghi di causa al fine di prendere diretta visione dei luoghi e dei manufatti onde rilevarne la consistenza e lo stato di conservazione.

**Contesto urbanistico: inquadramento delle aree interessate**

Il complesso immobiliare si inserisce all'interno di una piccola frazione del Comune di Posta.

La fotografia aerea tratta da Google Earth, mostra l'attuale contesto urbanistico in cui detto comprensorio è inserito, opportunamente evidenziato.



Foto 1 - Foto aerofotogrammetria - fonte google maps

**Contesto edilizio: breve descrizione degli immobili.**

Il compendio immobiliare interessato dai fatti di causa, è una unità immobiliare indipendente come si vede sia nella foto 1 che nella foto 2, con spazio di ingresso e corte pertinenziale intorno al fabbricato. L'area esterna è chiusa ed è delimitata da una recinzione metallica. Sono presenti due piccoli locali di sgombero.

TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI  
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI  
N. [REDACTED] RGE.

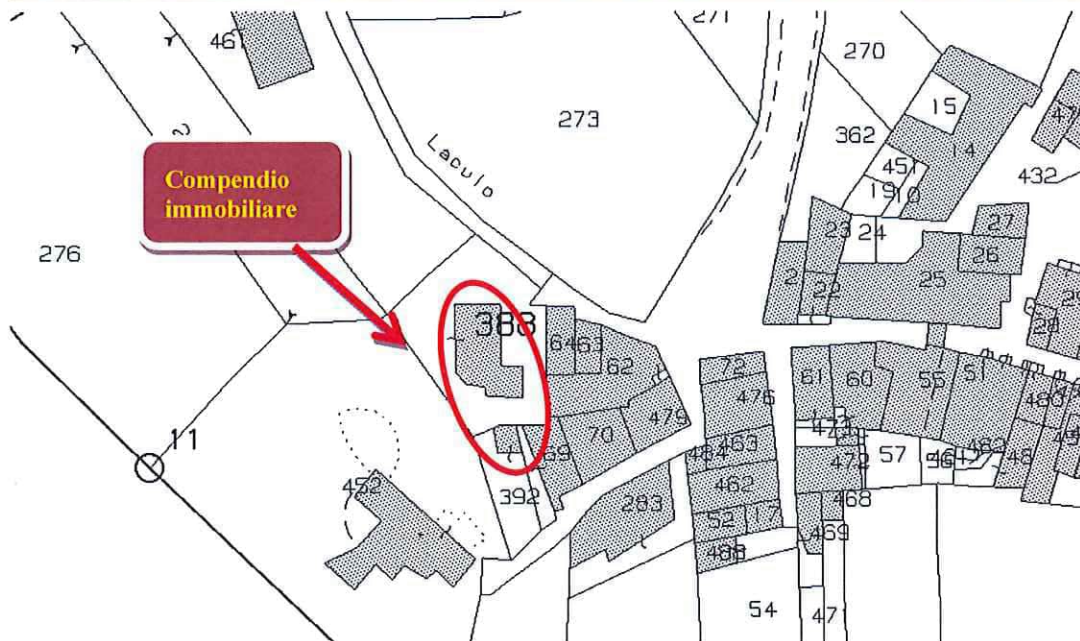


Foto 2 - estratto di mappa

Il fabbricato come si vede dalle fotografie allegate e dalla foto 3 e 4 è una singola unità immobiliare con corte esterna e due piccoli locali di sgombero uno adiacente al fabbricato principale ed uno esterno. La struttura portante è in muratura di blocchi e pietrame. I solai di piano sono in laterocemento come quelli di copertura. Le scale ed i balconi sono anch'essi in c.a. La copertura ha presumibilmente un sistema di impermeabilizzazione e manto di copertura in tegole con opere di lattoneria in alluminio. I prospetti sono intonacati e tinteggiati e sono presenti infissi esterni in legno.



TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI  
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI  
N. [REDACTED] RGE.



Foto 3 - prospetto principale



Foto 4 – prospetto principale e area pertinenziale

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
N. [REDACTED] RGE.

Esternamente come si vede nella foto 4 e 5 l'area è a verde naturale e sono presenti localmente muri di recinzione in blocchi con sovrastante recinzione metallica. Il piccolo locale adibito a sgombero non adiacente al fabbricato principale è invece stato realizzato interrato sotto ad una porzione immobiliare non interessata da detto procedimento (foto 6 e 7).



Foto 5 – prospetto principale e area pertinenziale



Foto 6 – locale di sgombero esterno

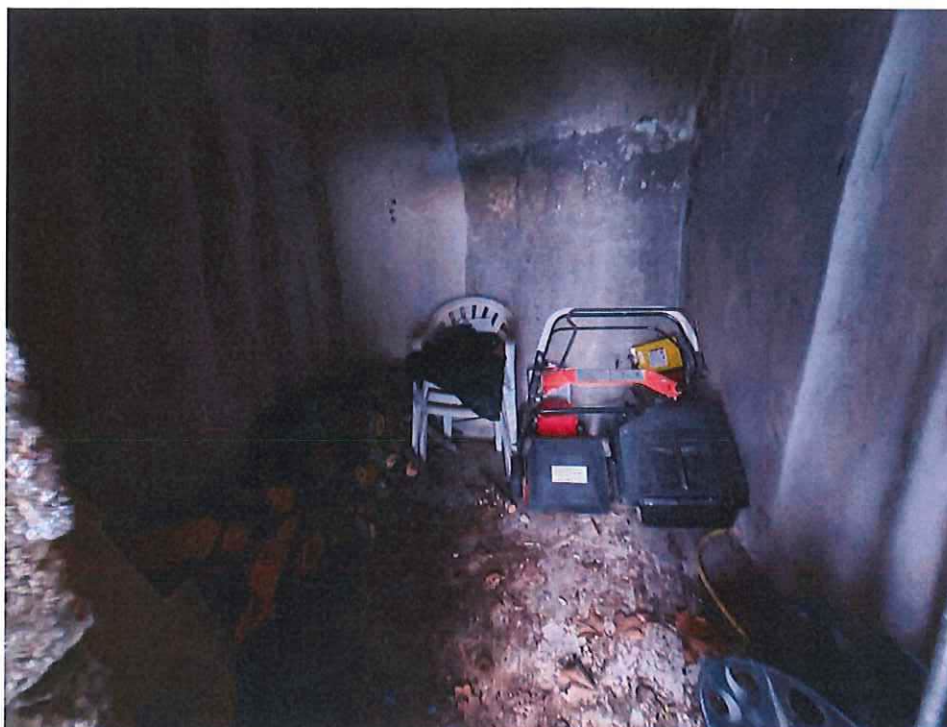


Foto 7 – locale di sgombero esterno

Internamente ed esternamente il fabbricato è completato nella sua totalità, come si evince dalla documentazione fotografica (allegato 2).

**7. Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c. e vincoli e oneri giuridici**

Il sottoscritto ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., 2° comma, nello specifico:

- estratto di mappa del catasto terreni (allegato 1);
- certificato di attuale intestazione del Catasto terreni e del Catasto Fabbricati (allegato 3);
- ispezioni ipotecarie (allegato 6), nello specifico:
  - nota di iscrizione ipoteca volontaria del 07/05/2009 n. rep. 119388 su immobili contratti distinti al catasto fabbricati del Comune di Posta al fg. 44 p.lla 388 e p.lla 392 sub. 1 a favore di [REDACTED] [REDACTED] (Creditore ipotecario) contro [REDACTED] [REDACTED] (debitore ipotecario);
- atto di pignoramento immobiliare (allegato 6);

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
N. [REDACTED] RGE.

- iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli come oneri da cancellare e attestazione continuità delle trascrizioni (allegato 6), nello specifico:

- nota di trascrizione atto giudiziario del 13/11/2017 n. rep. 980, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili fg. 44 p.lla 388 e p.lla 392 sub. I a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]
- nota di trascrizione atto giudiziario del 30/04/2022 n. rep. 375, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili fg. 44 p.lla 388 e p.lla 392 sub. I a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]

- certificazione notarile o certificato ipotecario ventennale (allegato 6).

Sono stati acquisiti le seguenti note di trascrizione dei seguenti atti di compravendita a favore di [REDACTED] (acquirenti) (allegato 6):

- Immobile fg. 44 p.lla 388 e p.lla 392 sub. I - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/07/2003 Repertorio n.: 44919/12174 Rogante: BELLINI CARLO Sede: POGGIO MIRTEO (RI)

## **8. Descrizione ed analisi di dettaglio del compendio immobiliare**

### **8.1 Introduzione**

Il sottoscritto esperto dava inizio alle operazioni peritali tramite il Custode Giudiziario. Dopo il primo sopralluogo ricognitivo è stato fatto l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Posta (RI) tramite PEC per ottenere certificati e documenti necessari per l'espletamento del proprio incarico, che puntualmente sono stati reperiti. Dal sopralluogo l'esperto non è in grado di constatare se l'immobile sia o meno occupato, si trova comunque in un buono stato di conservazione.

### **8.2 Dati catastali**

Come da indagini catastali effettuate dal tecnico i beni pignorati dall' esecuzione immobiliare e appartenenti all'unita negoziale n° 1 in oggetto risultano attualmente catastalmente censiti come segue, elencando contestualmente diritti e quote.

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
N. [REDACTED] RGE.

I dati catastali reperiti risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione consegnata all'esperto.

Per l'immobile distinto al Fg. 44 P.IIa 388 abbiamo la seguente visura catastale n. T149655/2023 del 01/09/2023.

---

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/09/2023**

**Dati identificativi:** Comune di **POSTA (G934) (RI)**  
Foglio **44** Particella **388**  
**Classamento:**  
Rendita: **Euro 309,87**  
Categoria **A/2<sup>9</sup>**, Classe **1**, Consistenza **7,5 vani**

**Indirizzo:** VIA LACULO Piano T - 1  
**Dati di superficie:** Totale: **172 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **171 m<sup>2</sup>**  
**Ultimo atto di aggiornamento:** Variazione del 22/04/2014 Pratica n. RI0054274 in atti dal 22/04/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 22396.1/2014)  
**Annotazioni:** CAMBIO RIFERIMENTI DI MAPPA PER COLLEGAMENTO CON IL CATASTO TERRENI

---

**> Dati identificativi**

Comune di <b>POSTA (G934) (RI)</b> Foglio <b>44</b> Particella <b>388</b>	Variazione del 22/04/2014 Pratica n. RI0054274 in atti dal 22/04/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 22396.1/2014) <b>Annotazioni:</b> CAMBIO RIFERIMENTI DI MAPPA PER COLLEGAMENTO CON IL CATASTO TERRENI
<b>Particelle corrispondenti al catasto terreni</b> Comune di <b>POSTA (G934) (RI)</b> Foglio <b>44</b> Particella <b>388</b>	

---

**> Indirizzo**

VIA LACULO Piano T - 1	Variazione del 22/04/2014 Pratica n. RI0054274 in atti dal 22/04/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 22396.1/2014) <b>Annotazioni:</b> CAMBIO RIFERIMENTI DI MAPPA PER COLLEGAMENTO CON IL CATASTO TERRENI
------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

---

Per l'immobile distinto al Fg. 44 P.IIa 392 Sub. 1 abbiamo la seguente visura catastale n. T149410/2023 del 01/09/2023.

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
N. [REDACTED] RGE.

---

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/09/2023**

**Dati identificativi:** Comune di **POSTA (G934) (RI)**

Foglio **44** Particella **392** Subalterno **1**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 3,10**

Categoria **C/2<sup>9</sup>**, Classe **1**, Consistenza **5 m<sup>2</sup>**

**Indirizzo:** VIA LACULO Piano S1

**Dati di superficie:** Totale: **9 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/02/2014 Pratica n. RI0016610 in atti dal 10/02/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 5092.1/2014)

---

> **Dati identificativi**

Comune di **POSTA (G934) (RI)**

Foglio **44** Particella **392** Subalterno **1**

COSTITUZIONE del 29/06/1994 in atti dal 17/06/1998  
(n. 3020.1/1994)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **POSTA (G934) (RI)**

Foglio **44** Particella **392**

---

> **Indirizzo**

VIA LACULO Piano S1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/02/2014  
Pratica n. RI0016610 in atti dal 10/02/2014  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 5092.1/2014)

### 8.3 Vincoli urbanistici

Dall'accesso agli atti è stata verificato anche la destinazione urbanistica dell'area come da indicazioni del PRG del Comune è parte ricadente in area A2 - "Nuclei urbani di valore storico - ambientale" e parte in area C3 - "Espansione di tipo turistica - residenziale".

L'area è interessata dagli interventi ricade nell'ambito del PTPR Lazio nell'area definita nella TAV. A - "Paesaggio degli insediamenti urbani", TAV B - "Aree urbanizzate del PTPR", TAV C - "Tessuto urbano", TAV D - "Aree urbanizzate".

### 8.4 Confini

Come desunto sia dalla documentazione catastale, progettuale che dai sopralluogo e dalla disamina della documentazione reperita, i confini delle unità immobiliari risultano essere i seguenti:

UNITA FOGLIO NCF/44, MAPPALE 388 SUBALTERNO / confina con:

- P.lla 64 - Fabbricato - proprietà [REDACTED]
- P.lla 62 sub. 3 - Fabbricato - proprietà [REDACTED]
- P.lla 62 sub. 4 - Fabbricato - proprietà [REDACTED]

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
N. [REDACTED] RGE.

- P.lla 69 – Fabbricato - proprietà [REDACTED]  
[REDACTED]
- P.lla 452 subalterno 1 e 2 – Fabbricato - proprietà [REDACTED]  
[REDACTED]
- P.lla 277 – Terreno - proprietà [REDACTED]
- P.lla 461 – Fabbricato - proprietà [REDACTED]
- Strada provinciale;
- 

UNITA FOGLIO NCF/44, MAPPALE 392 SUBALTERNO 1/ confina con:

- P.lla 69 – Fabbricato - proprietà [REDACTED]  
[REDACTED]
- P.lla 452 subalterno 1 e 2 – Fabbricato - proprietà [REDACTED]  
[REDACTED]
- Strada provinciale.

### **8.5 Descrizione dello stato dei luoghi**

Il fabbricato è sito nel Comune di Posta (RI), Via Laculo, snc identificato nell'atto di pignoramento con i seguenti dati: N.C.E.U. del Comune di Posta Fg. 44 P.lla 388 Categoria A/2 Classe I Consistenza 7.5 vani Superficie Catastale 172 mq totale escluse aree scoperte 171 mq Rendita 309.87 Euro e Fg. 44 P.lla 392 Sub. 1 Categoria C/2 Classe I Consistenza 5 mq Superficie Catastale 9 mq Rendita 3.10 Euro.

L'allegato I individua graficamente il compendio immobiliare quanto qui descritto. Lo stesso è costituito da una unità immobiliare singola ad uso residenziale per civile abitazione indipendente con due pertinenze ad uso deposito e corte esclusiva esterna. È stato edificato su due piani fuori terra con scala interna. I due locali di sgombero sono uno adiacente al fabbricato ed uno esterno.

L'accesso all'area avviene tramite un passo carraio sulla Via Laculo. Non sono state rilevate iscrizioni/trascrizioni su servitù in detta area.

L'area limitrofa è costituita da una zona a destinazione principalmente residenziale.

Le porzioni oggetto di stima si trovano in un fabbricato edificato, così come si presenta, tramite Concessione edilizia n. 31 del 16/02/1982.

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
N. [REDACTED] RGE.

Successivamente non sono stati individuati altri titoli edilizi e da quella data alla presente perizia non è stato mantenuto negli anni attraverso interventi di ordinaria manutenzione e mai restaurato e ristrutturato, il fabbricato pertanto mantiene le caratteristiche costruttive ed architettoniche del tempo.

Il fabbricato si trova in un discreto stato di conservazione.

Il fabbricato è composto da piano terra e primo con copertura a falde. Il fabbricato ha una struttura portante verticale in muratura e orizzontale in laterocemento, come in laterocemento sono le scale di accesso ai piani superiori, i balconi ed il tetto con manto di copertura in coppi.

La facciata esterna è intonacata e tinteggiata.

Internamente sono presenti pavimenti in gres porcellanato, bagni e cucina rivestiti in gres porcellanato, scale rivestite in legno e tinteggiature su tutte le pareti interne.

I balconi sono in gres porcellanato e dotati di ringhiera. Gli infissi interni ed esterni sono in legno. Sono presenti tutti gli impianti tecnologici principali quali impianto elettrico, termico, fognario per acque bianche e nere ed impianto idrotermosanitario con sistema di alimentazione a GPL con bombolone esterno.

Per il sistema fognario non è stato possibile verificare lo scarico dell'unità immobiliare a detti pozzetti e per gli stessi il loro allaccio al collettore fognario comunale principale.

Il fabbricato è inserito all'interno di un'area come da indicazioni del PRG del Comune ed è parte ricadente in area A2 - "Nuclei urbani di valore storico - ambientale" e parte in area C3 - "Espansione di tipo turistica - residenziale".

L'area è interessata dagli interventi ricade nell'ambito del PTPR Lazio nell'area definita nella TAV. A - "Paesaggio degli insediamenti urbani", TAV B - "Aree urbanizzate del PTPR", TAV C - "Tessuto urbano", TAV D - "Aree urbanizzate".

UNITA' PERTINENZE USO GARAGE/DEPOSITO

Al piano terra, a cui si accede attraverso la corte pertinenziale si trovano due piccoli locali uso deposito uno censito con la stessa particella dell'unità principale (p.lla 388) e l'altro distinto con la particella 392. L'unità distinta con la p.lla 388 non risulta presente nella concessione edilizia ma sono nella planimetria catastale del 1991 e visto il vincolo di centro storico presente nell'area si ritiene che detto locale andrebbe demolito e ripristinata l'area come da titolo edilizio.



**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
N. [REDACTED] RGE.

Nell'allegato 1 sono riportati i dati metrici dell'unità immobiliare. Nell'allegato 2 sono riportate le fotografie. Le peculiarità dell'unità immobiliare è stata definita anche tramite i coefficienti di differenziazione applicati che hanno permesso la stima economica del complesso immobiliare.

Esternamente sono presenti elementi di finitura completati come marciapiedi e recinzioni.

Non sono evidenti segni di danni strutturali o di degradi significativi.

Le unità immobiliari presenti sono state censite al catasto dei fabbricati.

#### **8.6 Ubicazione ed accessibilità toponomastica dei luoghi**

La proprietà è sita in Comune di Posta (RI) e sita in zona poco distante dal centro storico del Comune. I luoghi sono accessibili direttamente dalla pubblica Via Laculo.

#### **8.7 Identificazione dell'essere l'immobile libero o occupato**

Gli immobili risultano al momento liberi da contratti di locazione e chiusi in quanto non in utilizzo dai proprietari. Trattasi di immobile in normali condizioni manutentive.

#### **8.8 Conformità urbanistica e dichiarazione di agibilità**

In data 18/05/2023 previa richiesta effettuata tramite PEC presso il Comune di Posta per questo tipo di richieste, veniva avanzata domanda di accesso agli atti per la visione dei titoli edilizi relativi all'immobile oggetto di detta CTU.

La richiesta è stata evasa e in data 18/07/2023 il sottoscritto tecnico ha potuto visionare e ricevere copia dei titoli edilizi riguardanti l'abitazione e gli accessori oggetto di stima.

E' stato accertato che agli atti presenti nel fascicolo sono i seguenti:

- Comune di Posta - Manutenzione straordinaria n. 125 del 20/01/1982 avente ad oggetto "Demolizione fabbricato fatiscente" - richiedente [REDACTED]
- Comune di Posta - Richiesta di demolizione del fabbricato prot. 406 del 18/02/1982 - richiedente [REDACTED]
- Comune di Posta - Concessione edilizia n. 31 del 16/02/1982 avente ad oggetto "Progetto per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione" - richiedente [REDACTED]

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
N. [REDACTED] RGE.

- Comune di Posta - Calcoli statici relativi al progetto per la costruzione di un modesto edificio per civile abitazione;
- Comune di Posta - Autorizzazione sismica rilasciata dalla Regione Lazio Area Genio Civile del 11/05/1982 - Prot. 1287 Posizione n. 26533;
- Comune di Posta - Relazione tecnica relativa al progetto per la costruzione di un modesto edificio per civile abitazione;
- Comune di Posta - elaborato grafico relativo al progetto per la costruzione di un modesto edificio per civile abitazione (tavola non timbrata);
- Comune di Posta - richiesta del certificato di abitabilità prot. 2337 del 04/07/2023;
- Comune di Posta - Certificato di abitabilità prot. 2337 del 09/07/2023;

In data 18/05/2023 previa richiesta effettuata tramite PEC presso la Regione Lazio Area Genio Civile per questo tipo di richieste, veniva avanzata domanda di accesso agli atti per la visione del progetto strutturale relativo all'immobile oggetto di detta CTU.

La richiesta è stata evasa e in data 27/07/2023 il sottoscritto tecnico ha ricevuto copia del progetto riguardante l'abitazione e gli accessori oggetto di stima.

E' stato accertato che agli atti sono presenti:

- Fascicolo posizione n. 26533 anno 1982.

Dall'analisi degli atti estrapolati dall'accesso agli atti si evincono alcune difformità che necessitano di una definizione. Dall'analisi dell'ultimo precedente edilizio e delle planimetrie catastali, si riporta la necessità di redigere un progetto per esatta rappresentazione in mappa del fabbricato allo scopo di definire l'esatta consistenza del fabbricato, in quanto sono presumibilmente presenti alcune errate rappresentazioni grafiche, di misure, aperture o come per esempio la rappresentazione nel prospetto ovest di una finestra presente in pianta ma non nel prospetto o una piccola finestra presente nel sottotetto ma non individuata nelle tavole progettuali per assenza del prospetto specifico.

Al piano primo inoltre è presente una diversa distribuzione interna rispetto allo stato autorizzato che necessiterebbe di un progetto a sanatoria. Si tratta di una sanatoria che non riguarda comunque opere strutturali ma elementi secondari.

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
N. [REDACTED] RGE.

L'unità immobiliare a destinazione d'uso magazzino adiacente il fabbricato principale e distinta sempre con la p.lla 388 non risulta presente nella concessione edilizia ma sono nella planimetria catastale del 1991 e visto il vincolo di centro storico presente nell'area si ritiene che detto locale andrebbe demolito e ripristinata l'area come da titolo edilizio. Si rimanda comunque il tutto ad uno studio urbanistico che dovrà essere redatto da un tecnico incaricato appositamente per la definizione dell'iter tecnico.

Per quanto sopra e viste le difformità presenti che necessiterebbero di una sanatoria non si può dichiarare la conformità urbanistica del fabbricato. Agli atti è inoltre disponibile anche il certificato di abitabilità.

#### **8.9 Certificazione energetica**

Non sono presenti agli atti documenti relativi alla classe energetica del compendio immobiliare. Non risulta presente neanche la relazione ex legge 10/91, dal quale si evincono i dati energetici del fabbricato e le dotazioni impiantistiche dello stesso. Inoltre da eventuale progetto energetico simulato il compendio immobiliare avrebbe la classe energetica più bassa.

#### **8.10 Definizione dei lotti del bene**

Il compendio immobiliare di cui alla presente perizia, in riferimento alla definizione di lotto, è stato valutato in questa perizia come unico lotto, in quanto si tratta di un unico fabbricato. La descrizione del lotto è stata ampiamente descritta nelle sezioni precedenti.

#### **8.11 Computo superfici**

Unità immobiliare censita presso il Catasto N.C.E.U. del Comune di Posta Via Laculo, snc identificato nell'atto di pignoramento con i seguenti dati: N.C.E.U. del Comune di Posta Fg. 44 P.lla 388 Categoria A/2 Classe 1 Consistenza 7.5 vani Superficie Catastale 172 mq totale escluse aree scoperte 171 mq Rendita 309.87 Euro e Fg. 44 P.lla 392 Sub. 1 Categoria C/2 Classe 1 Consistenza 5 mq Superficie Catastale 9 mq Rendita 3.10 Euro.

Le unità sono state accatastate e pertanto i dati metrici dei vari locali sono stati estrapolati dai dati catastali.

I dati metrici sono riportati nelle schede di valutazione delle singole unità immobiliari.

#### **8.12 Identità dei debitori e titolo di proprietà**

L'intestatario degli immobili costituenti il lotto è così identificato:

- [REDACTED]  
[REDACTED] Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con  
[REDACTED]
- [REDACTED]  
[REDACTED] Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con  
[REDACTED]

#### **8.13 Rilievo fotografico**

Il rilievo fotografico (allegato 2) è stato realizzato contestualmente al rilievo metrico. Detto rilievo è stato effettuato con macchina fotografica digitale di proprietà dell'esperto. Tutte le fotografie sono salvate in formato JPEG.

Per effettuare il rilievo fotografico si è proceduto:

- PER L'ESTERNO: Inquadramento dell'immobile visto nel suo insieme, individuando gli accessi pedonale e carrabile, documentando altresì la corte esclusiva di pertinenza all'abitazione e i fabbricati accessori.
- PER L'INTERNO: individuazione dei diversi locali di abitazione e corpo accessorio.

#### **8.14 Indicazione dell'esistenza di oneri condominiali**

Non vi è esistenza di oneri condominiali.

#### **8.15 Indicazione dell'esistenza di oneri di concessione edilizia**

Come si evince dagli atti estrapolati in Comune ed a seguito dei colloqui avuti con lo stesso Ufficio Tecnico gli oneri concessori sono in regola.

### **9. Definizione della stima e del valore di mercato**

La valutazione immobiliare del compendio immobiliare è stata eseguita sulla scorta di valutazione di natura personale, analizzando anche il mercato immobiliare locale

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
 N. [REDACTED] RGE.

desunto da varie fonti e dall'analisi anche dei dati presi dall'osservatorio dei beni immobiliari che per la zona in questione hanno i seguenti parametri:

**Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1**

**Provincia:** RIETI  
**Comune:** POSTA  
**Fascia/zona:** Centrale/CAPOLUOGO  
**Codice di zona:** B1  
**Microzona catastale n.:** 1  
**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico  
**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	790	990	L	2,9	3,3	N
Box	NORMALE	395	495	L	2	2,8	N
Ville e Villini	NORMALE	990	1100	L	3,7	4	N

Considerando i dati dell'Osservatorio qui sopra riportati, lo scrivente ritiene di sottolineare alcuni aspetti:

- il compendio immobiliare non è di recente costruzione e non è mai stata ristrutturato ne eseguite opere di manutenzione in genere;
- il mercato immobiliare di Posta è un mercato in continuo calo in quanto non risultano appetibili gli immobili, spesso da ristrutturare con alti costi e distante da centri abitati di particolare sviluppo ed importanza;
- l'immobile ha bisogno di lavori di adeguamento funzionale sia a livello di finiture che di impianti.

Per quanto riguarda l'abitazione, lo scrivente ritiene necessario anche adeguare le superfici in base ad alcuni coefficienti di differenziazione per meglio determinare il più probabile valore di mercato. I coefficienti presi in considerazione sono i seguenti stimati in %.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI
TIPOLOGIA EDILIZIA
QUALITA' DELL'EDIFICIO
REGOLARITA' URBANISTICA
LIVELLO DI PIANO
VETUSTA'

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
N. [REDACTED] GE.

CLASSE DEMOGRAFICA
UBICAZIONE
ESPOSIZIONE
LUMINOSITA'
FINITURA
DISPONIBILITA'
EFFICIENZA ENERGETICA
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO
IMPIANTO ELETTRICO
SISTEMI A FONTE RINNOVABILI
IMPIANTO CITOFOONICO
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA
IMPIANTO IDRO TERMO SANITARIO
IMPIANTO ANTENNA TV
SERRAMENTI ESTERNI
FINISTRATURA
PORTE INTERNE
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE
RIVESTIMENTI
PARCHEGGI COMUNI
ARREDAMENTO

I dati metrici e le schede grafiche delle varie unità immobiliari sono riportati nell'allegato 1.

Gli impianti tecnologici sono presenti ma non si può definire la loro rispondenza alle normative di riferimento ed oggi in vigore.

Tali valori sono stati valutati per tutte le unità immobiliari, come si evince dalle schede allegare e qui riportate:

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
 N. [REDACTED] RGE.

Unità immobiliare

Comune:                      Posta (RI)  
 Dati catastali:            Dati catastali: foglio NTC 44 particella 388 - particella 391 sub. 1

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	VALORE
TIPOLOGIA EDILIZIA	1,04
QUALITA' DELL'EDIFICIO	1,00
REGOLARITA' URBANISTICA	1,00
LIVELLO DI PIANO	1,00
VETUSTA'	0,75
CLASSE DEMOGRAFICA	0,80
UBICAZIONE	1,00
ESPOSIZIONE	1,00
LUMINOSITA'	1,00
FINITURA	1,00
DISPONIBILITA'	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA	0,90
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	1,05
IMPIANTO ELETTRICO	1,00
SISTEMI A FONTE RINNOVABILI	1,00
IMPIANTO CITOFOONICO	1,00
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA	1,00
IMPIANTO IDRO TERMO SANITARIO	1,00
IMPIANTO ANTENNA TV	1,00
SERRAMENTI ESTERNI	0,97
FINISTRATURA	0,98
PORTE INTERNE	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE	1,00
RIVESTIMENTI	1,00
PARCHEGGI COMUNI	1,05
ARREDAMENTO	1,08
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,99</b>

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda [mq]	Coefficiente	Sup. commerciale [mq]
Unità principale	181,23	100,00%	181,23
Logge, balconi, patii e porticati	4,2	30,00%	1,26
Pertinenza esterna (p.lla392)	8,47	25,00%	2,12
Corte esclusiva	338,48	10,00%	33,85
<b>Superficie commerciale totale</b>			<b>218,46</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI	VALORE
Valore minimo OMI (1° sem 2016)	990,00 €
Valore massimo OMI (1° sem 2016)	1.100,00 €
Valore medio di mercato unitario al mq	1.045,00 €

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
N. [REDACTED] RGE.

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>650,00 €</b>
Valore medio di mercato OMI:	224.949,51 €
Valore stimato:	139.920,75 €
Valore stimato arrotondato:	139.500,00 €

<b>VALORE STIMATO</b>	<b>139.500,00 €</b>
-----------------------	---------------------

Per il valore della corte e delle pertinenze esterne si considera che detti beni non sono vendibili singolarmente e sono stati pertanto valutati nella valutazione dell'unità immobiliare principale.

<b>VALORE STIMATO COMPLESSO IMMOBILIARE</b>	<b>139,500.00 €</b>
---------------------------------------------	---------------------

**10. Definizione delle detrazioni da applicare alla stima**

La valutazione immobiliare del compendio immobiliare necessita di una rivalutazione in difetto a causa della necessità di stimare le lavorazioni ed iter procedurali necessari per rendere il fabbricato regolare e vendibile e per via delle sanzioni amministrative stimate per gli Enti competenti.

Come descritto nei capitoli precedenti si evincono alcune difformità che necessitano di una definizione.

Per ognuna di esse è stato stimato un resoconto di spese necessarie per la regolarizzazione.

Tali importi sono stati definiti stimati dal sottoscritto e potrebbero subire delle variazioni in più o meno a seconda della gestione tecnica che tale fabbricato avrà e dalle varie istruttorie che potranno essere eseguite. Si ritiene pertanto che il totale riportato sia una stima piuttosto congrua.

Nello specifico le somme valutate a detrazione sono le seguenti:

<b>Detrazioni per irregolarità e definizione iter procedurale</b>	
Sanzione per difformità	1.000,00 €



**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
N. [REDACTED] GE.

Oneri presentazione SCIA - diritti di segreteria	200,00 €
Costo demolizione pertinenza uso magazzino (p.lla 388)	850,00 €
Spese tecniche - Istruttoria Comune	4.440,80 €
Spese tecniche - Definizione iter per aggiornamento atti catastali	1.903,20 €
<b>VALORE DETRAZIONI</b>	<b>8.394,00 €</b>

**11. Conclusioni del processo estimativo**

Riepilogando quindi i risultati delle stime fin qui ampiamente discusse, si può riassumere quanto segue:

<b>VALUTAZIONE IMMOBILIARE AL NETTO DELLE DETRAZIONI</b>	<b>131.106,00 €</b>
----------------------------------------------------------	---------------------

(Euro Centotrentunomilacentosei/00)

A detto valore capitale sono stati già praticate le detrazioni descritte nei paragrafi precedenti, in quanto già si è tenuto conto delle peculiarità dei beni esegutati e, dunque, l'importo sopra descritto è da considerarsi conclusivamente il valore dell'immobile costituente il lotto oggetto di esecuzione.

**12. Note a conclusione dell'esperto**

Come già evidenziato insieme al Custode, l'immobile necessita di una regolarizzazione urbanistica volta a sanare le difformità sopra evidenziate a seguito del quale potranno essere redatti anche gli di prestazione energetica.

**13. Congedo esperto**

Certo di aver svolto un servizio gradito, sono a ringraziare per l'incarico affidato.

Rieti, li 04/09/2023



**TRIBUNALE CIVILE DI RIETI**

G.E. [REDACTED]

Causa n. [REDACTED] del Registro Generale

CTU ESPERTO: [REDACTED]

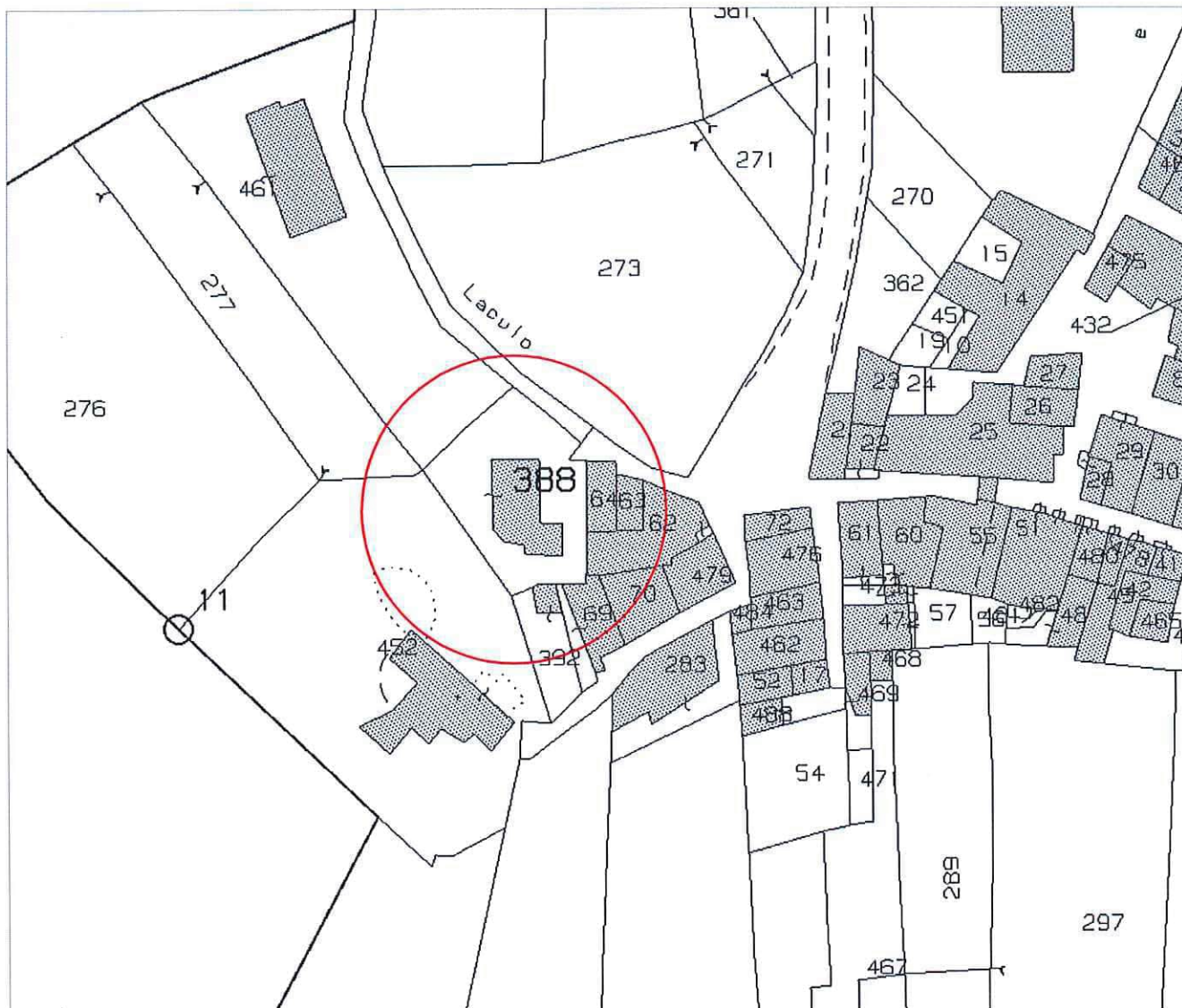
CUSTODE: [REDACTED]

**Allegato 1 - Elaborato Grafico Del Bene Pignorato**

SCHEMA PLANIMETRICO  
DEFINIZIONE UNITA' IMMOBILIARI

FUORI SCALA

ESTRATTO DI MAPPA  
FG. 44 P.LLA 388 - 392



Il CTU:

[REDACTED]

Tel. [REDACTED] - Cell. [REDACTED] 02100 RIETI

TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI  
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI  
RGE [REDACTED]

SCHEMA PLANIMETRICO  
DEFINIZIONE UNITA' IMMOBILIARI

FUORI SCALA

INQUADRAMENTO  
AEREOFOTOGRAMMETRICO



Il CTU:

[REDACTED]

Tel. [REDACTED] Cell. [REDACTED] 02100 RIETI

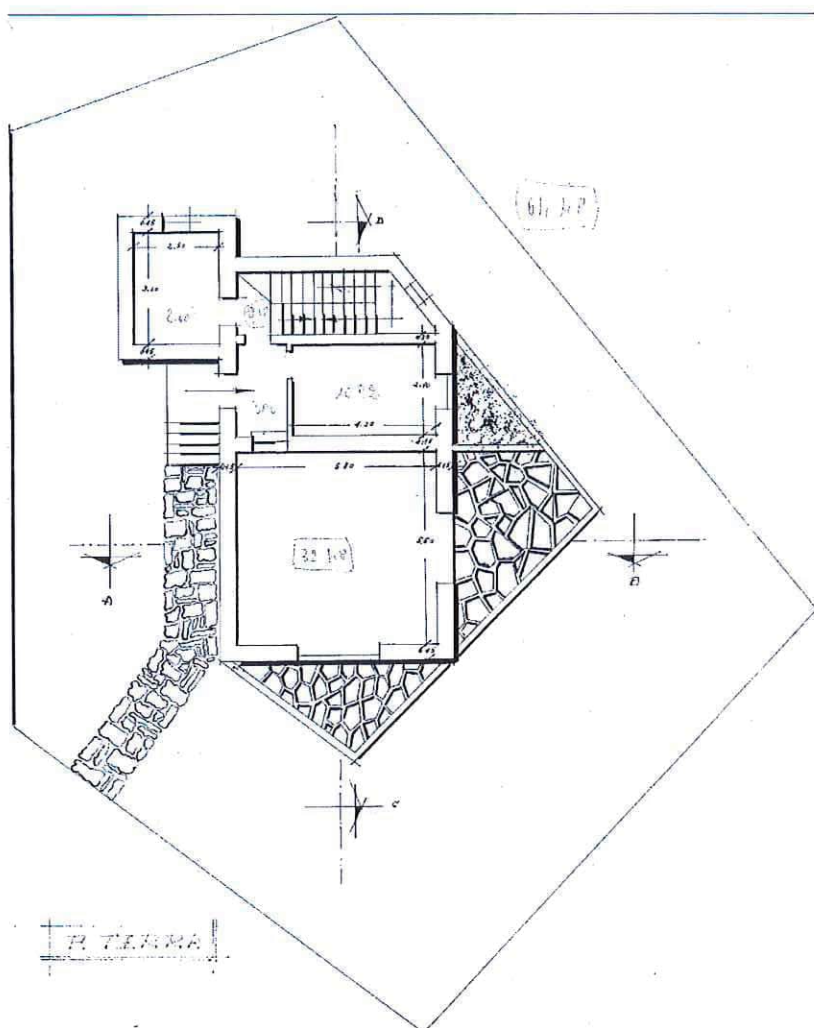
TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI  
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI  
RGE. [REDACTED]

PLANIMETRIE ESTRATTE DAL TITOLO EDILIZIO

PIANTA PIANO TERRA

SCALA 1:200

FG. 44 P.LLA 388



NOTA: le planimetrie qui rappresentate sono state estrapolate dal progetto originario, disponibile agli atti presso il Comune.

Il CTU:

[REDACTED]

Tel. [REDACTED]

[REDACTED] 02100 RIETI

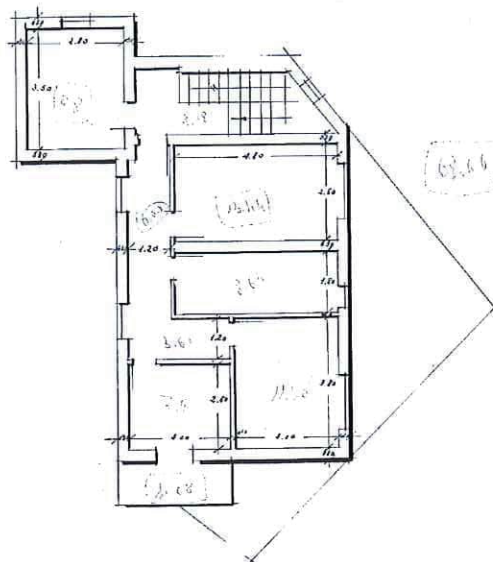
TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI  
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI  
RGE. [REDACTED]

PLANIMETRIE ESTRATTE DAL TITOLO EDILIZIO

PIANTA PIANO PRIMO

SCALA 1:200

FG. 44 P.LLA 388



NOTA: le planimetrie qui rappresentate sono state estrapolate dal progetto originario, disponibile agli atti presso il Comune.

Il CTU:

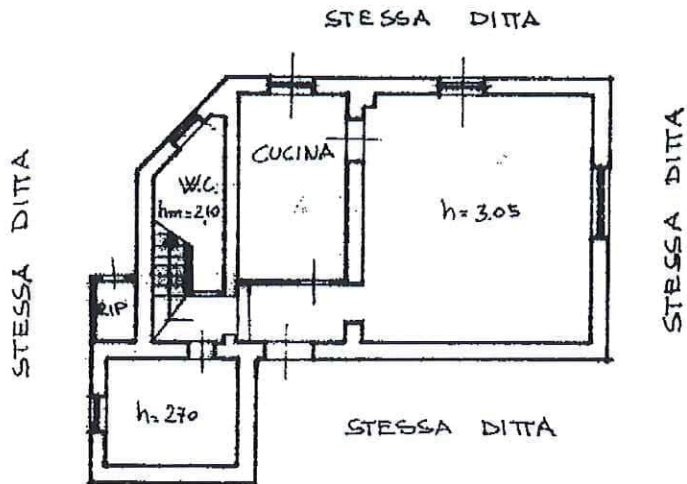
[REDACTED]

Tel. [REDACTED] - Cell. [REDACTED] 02100 RIETI

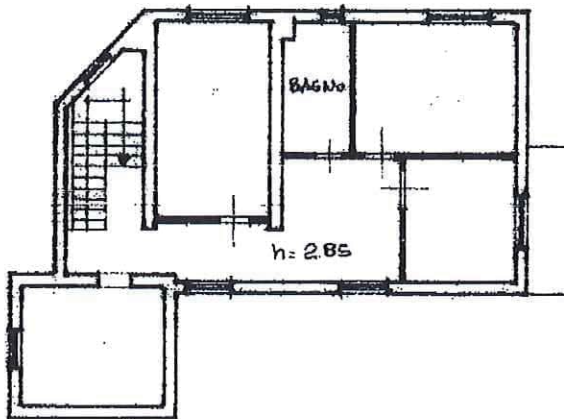
PLANIMETRIA CATASTALE

FG. 44 P.LLA 388

FUORI SCALA



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

Il CTU:

[REDACTED]

Tel. [REDACTED] - Cell. [REDACTED] 02100 RIETI

TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI  
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI  
RGE. [REDACTED]

PLANIMETRIA CATASTALE

FG. 44 P.LLA 392 SUB. 1

FUORI SCALA



PIANO S1



Il CTU:

[REDACTED]

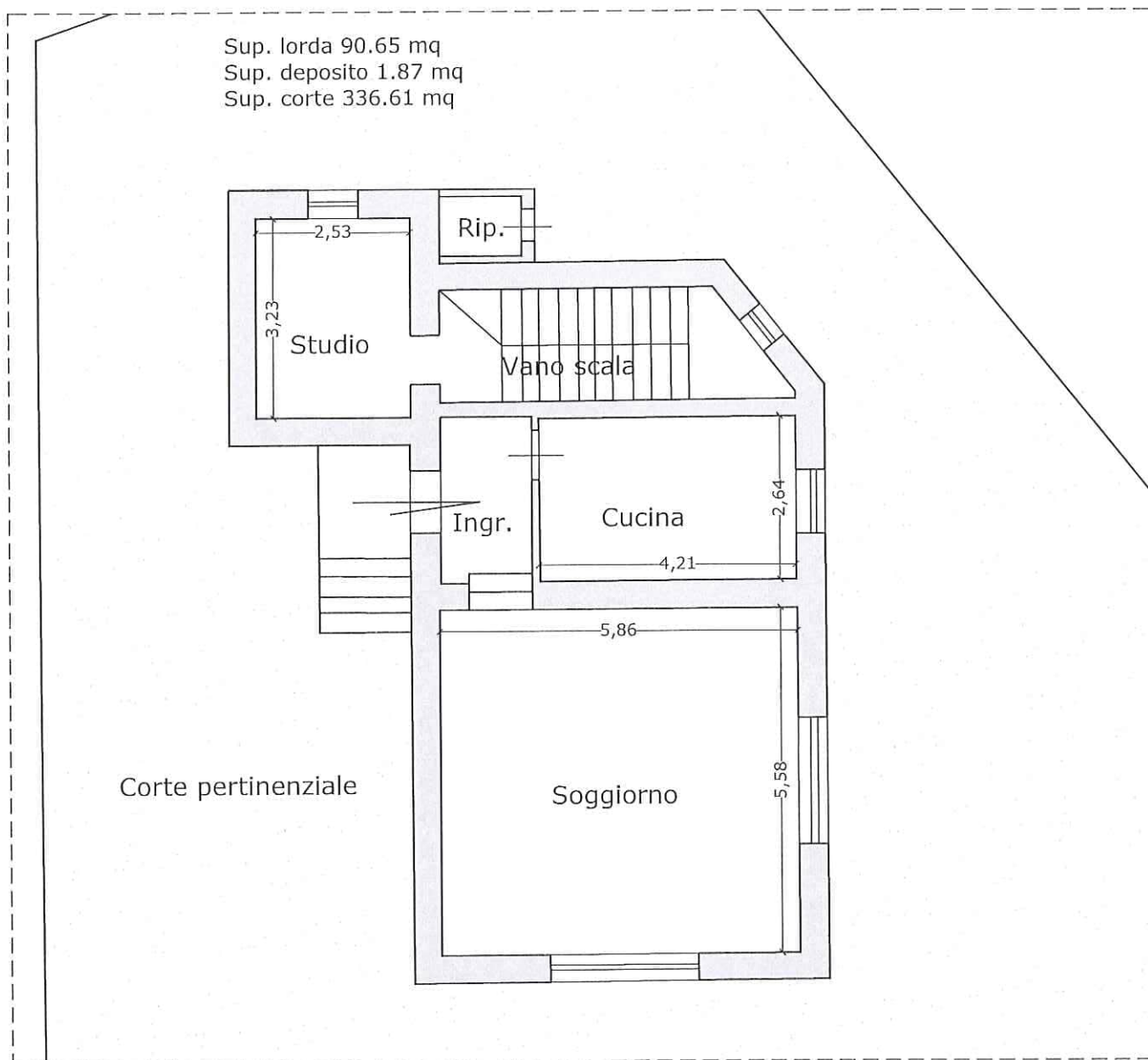
Tel. [REDACTED] - Cell. [REDACTED] 02100 RIETI



SCHEMA PLANIMETRICO

PIANTA PIANO TERRA FG. 44 P.LLA 388

SCALA 1:100



NOTA: le planimetrie qui rappresentate sono state estrapolate dal progetto originario, disponibile agli atti presso il Comune, opportunamente verificato e confrontato con le planimetrie catastali.

Il CTU:

[REDACTED]

Tel. [REDACTED]

- Cell. [REDACTED]

02100 RIETI

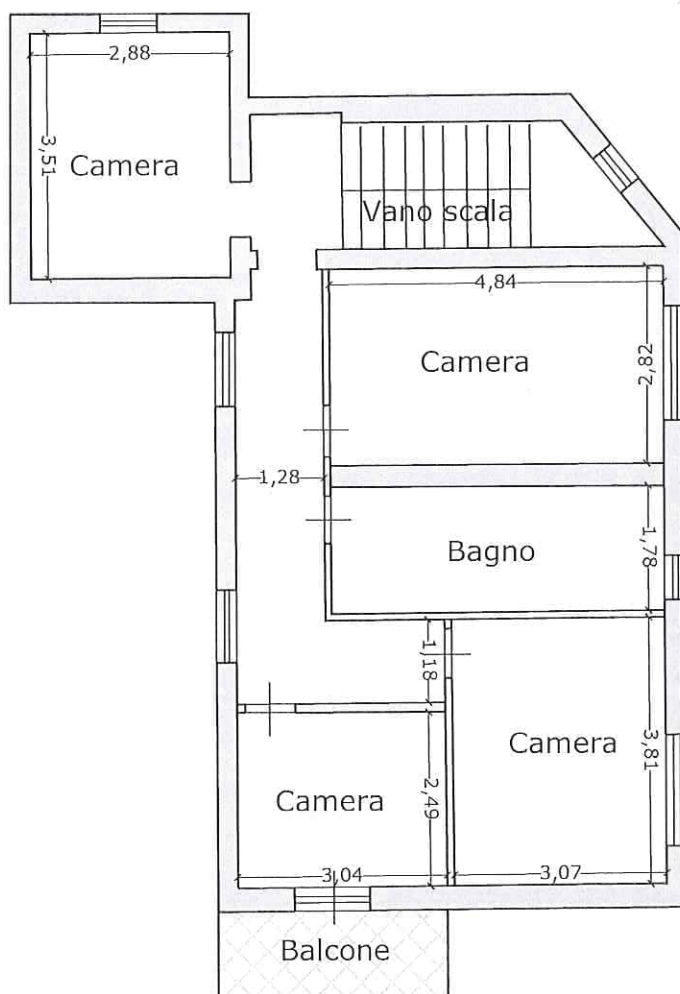
TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI  
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI  
RGE [REDACTED]

SCHEMA PLANIMETRICO

PIANTA PIANO PRIMO FG. 44 P.LLA 388

SCALA 1:200

Sup. lorda 90.58 mq  
Sup. balcone 4.20 mq



NOTA: le planimetrie qui rappresentate sono state estrapolate dal progetto originario, disponibile agli atti presso il Comune, opportunatamente verificato e confrontato con le planimetrie catastali.

Il CTU:

[REDACTED]

Tel. [REDACTED] Cell [REDACTED]

VZIRG, RIETI

TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI  
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI  
RGE [REDACTED]

SCHEMA PLANIMETRICO

PIANTA PIANO TERRA FG. 44 P.LLA 392 SUB. 1

SCALA 1:200

Sup. lorda 8.47 mq



NOTA: le planimetrie qui rappresentate sono state estrapolate dal progetto originario, disponibile agli atti presso il Comune, opportunatamente verificato e confrontato con le planimetrie catastali.

Il CTU:

[REDACTED]

Tel. [REDACTED]

Cell. [REDACTED]

02100 RIETI

**TRIBUNALE CIVILE DI RIETI**

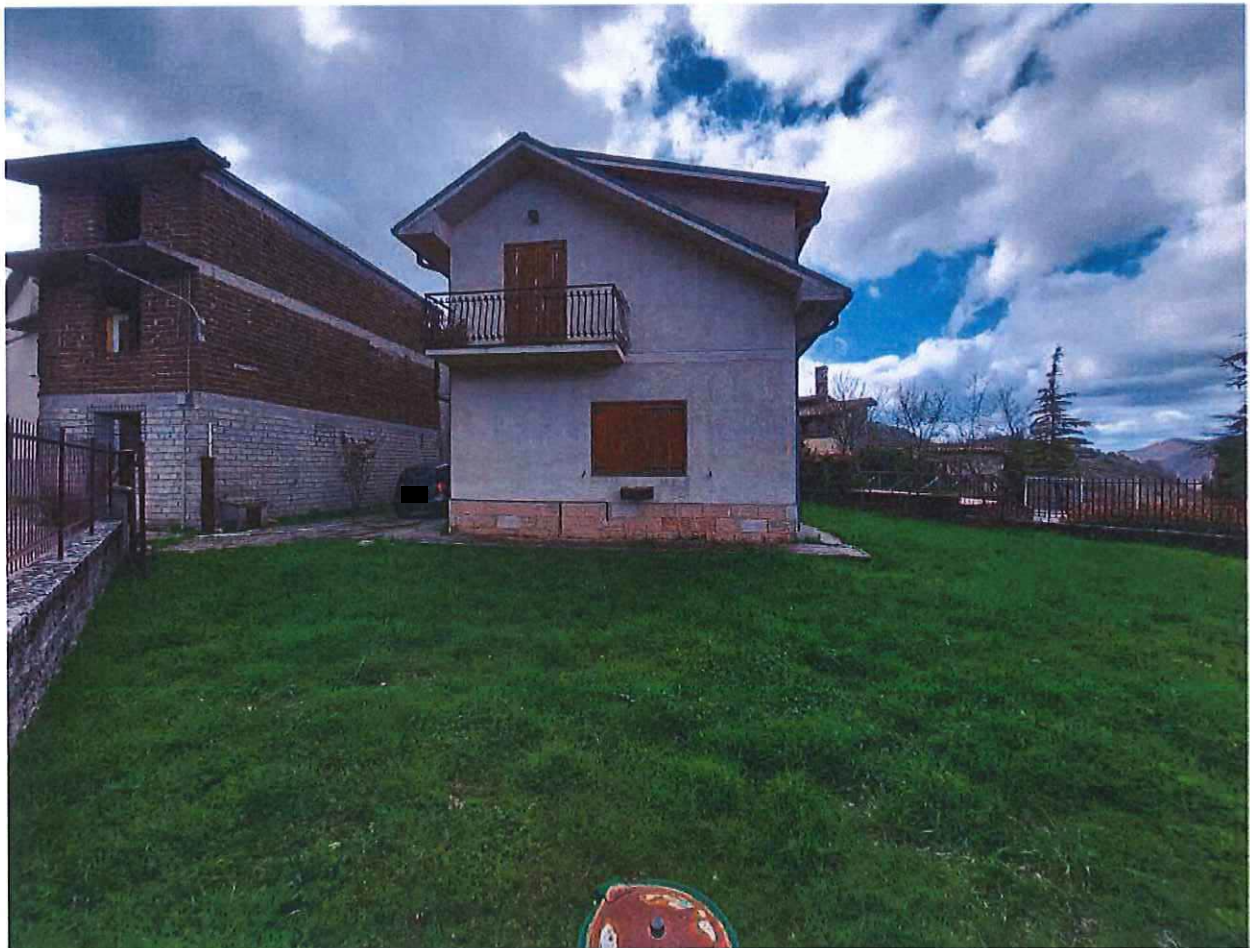
G.E. [REDACTED]

Causa n. [REDACTED] el Registro Generale

CTU ESPERTO [REDACTED]

CUSTODE: [REDACTED]

**Allegato 2 - Elaborato fotografico Del Bene Pignorato**

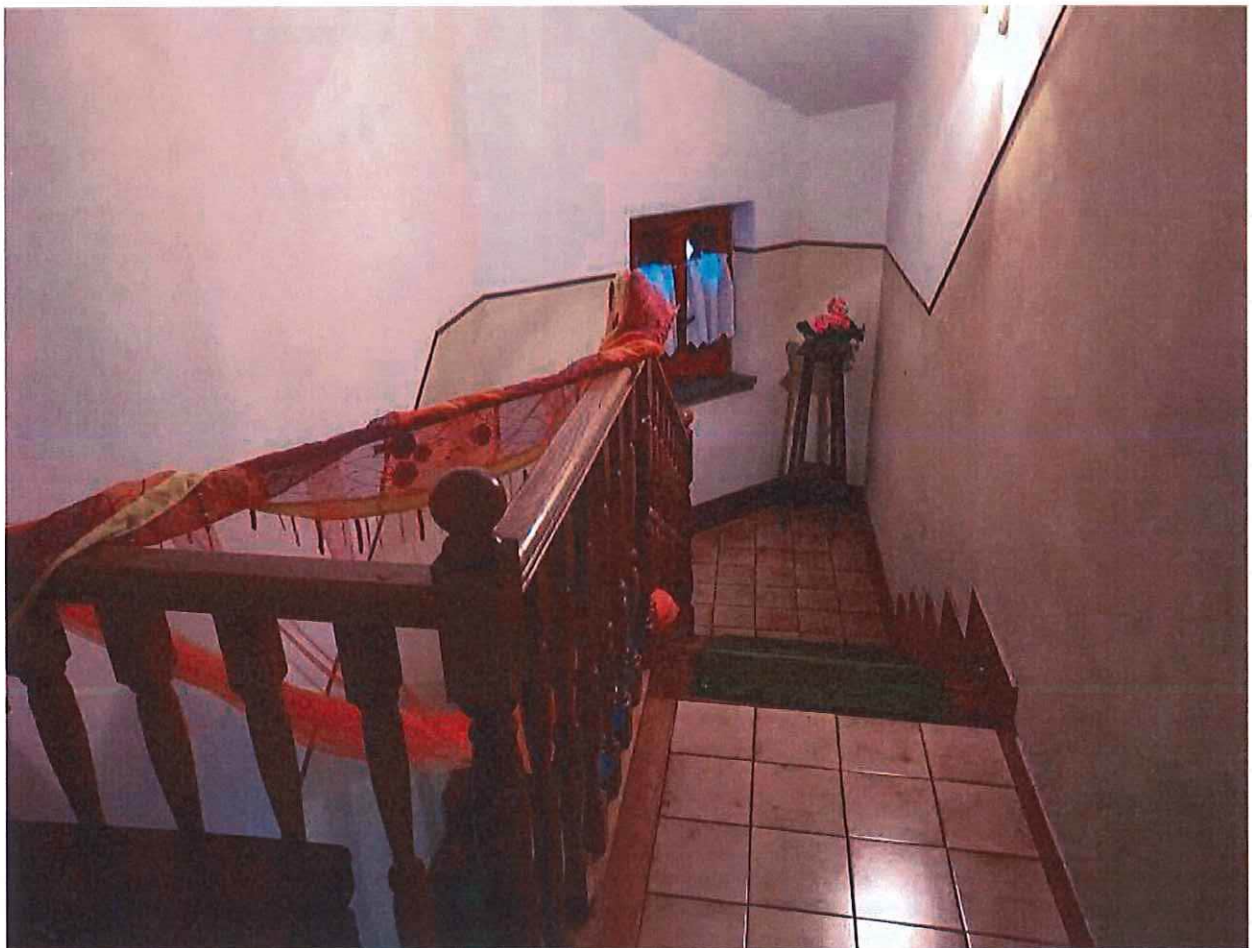


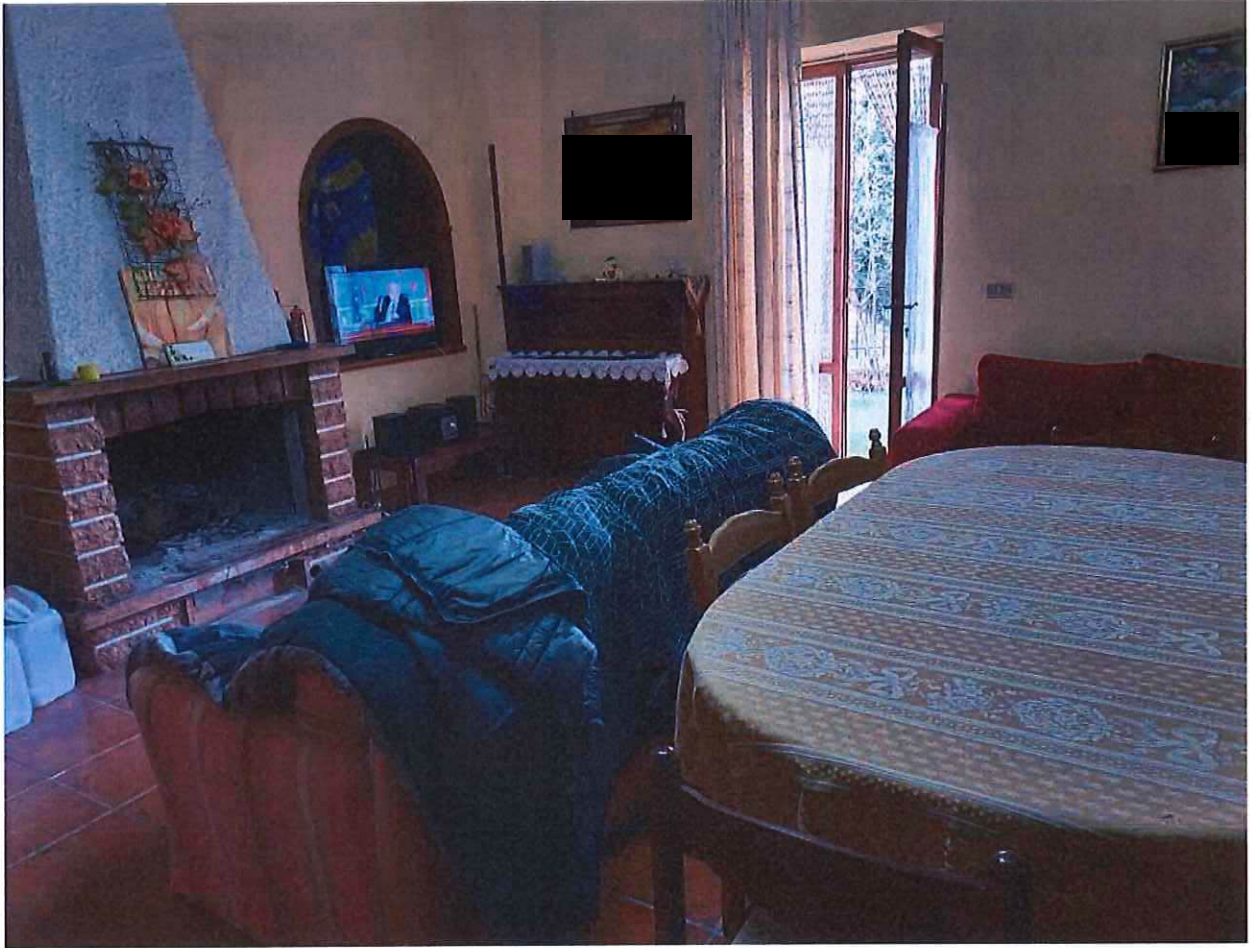


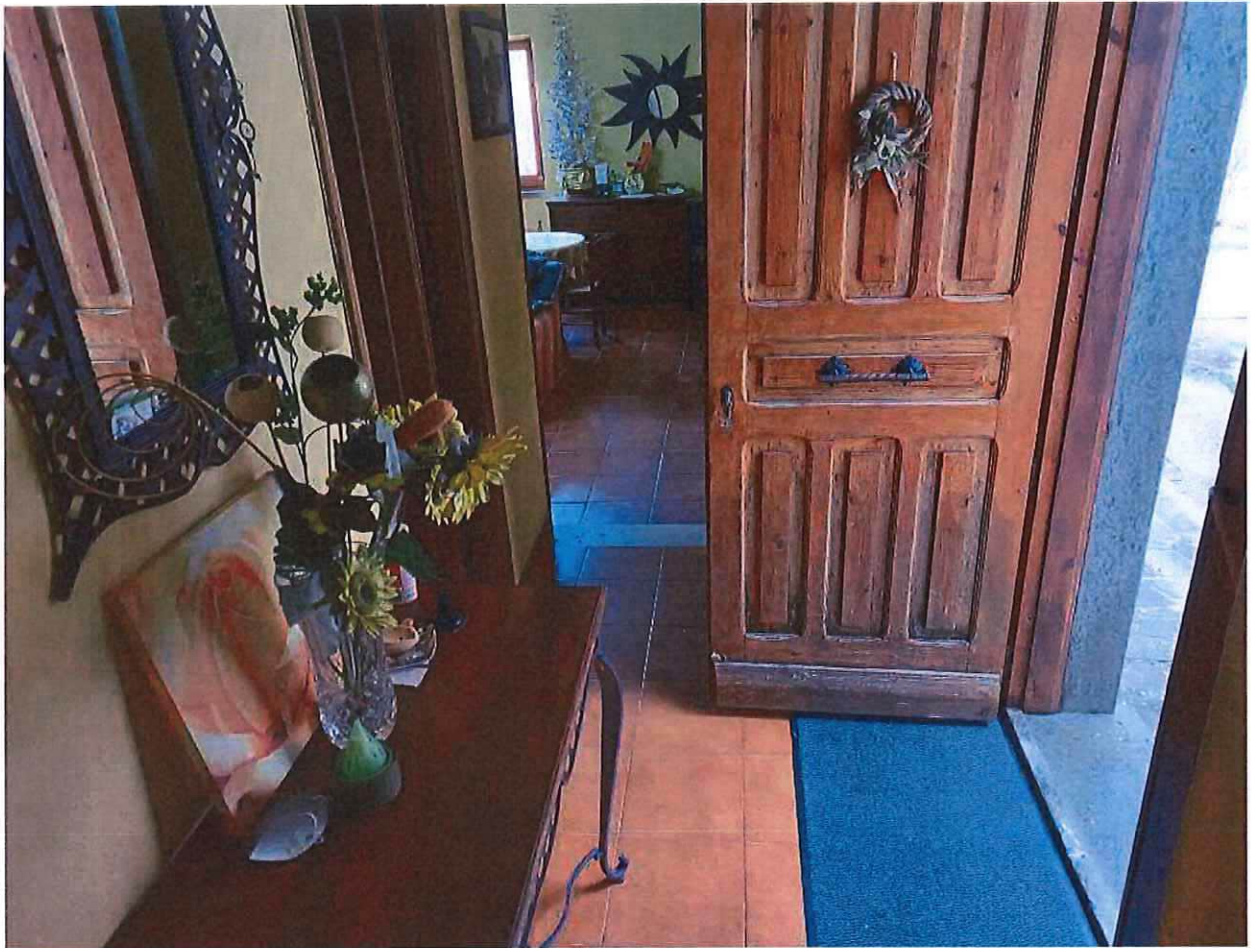




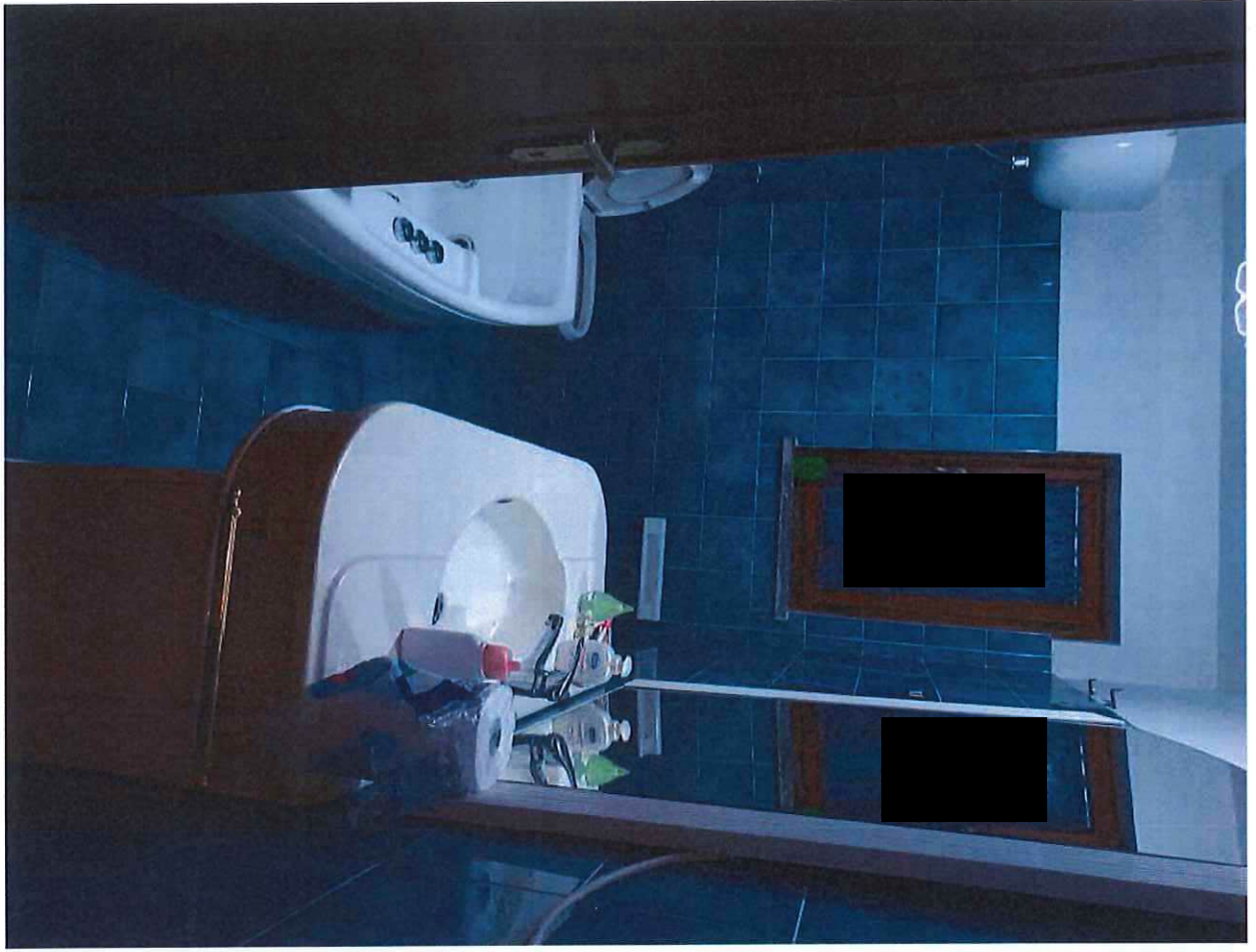
















**TRIBUNALE CIVILE DI RIETI**

G.E. [REDACTED]

Causa n. [REDACTED] del Registro Generale

CTU ESPERTO: [REDACTED]

CUSTODE: [REDACTED]

**Allegato 5 - Verbali di sopralluogo**



## VERBALE DI IMMISSIONE IN POSSESSO

Il sottoscritto [redacted] con studio in Perù te [redacted] [redacted] nominato custode-delegato del compendio pignorato nell'esecuzione n.r.e. [redacted] giusta provvedimento in data 28/10/22 riferisce quanto segue.

Il giorno 31/10/23 alle ore 10,30 recatomi presso il compendio pignorato sito in LACULO ho avuto la presenza di [redacted] (debitore) Ho quindi proceduto all'immissione in possesso dell'immobile, spiegando al debitore presente/all'occupante, oralmente il contenuto dell'incarico di custodia. E presente, altresì, il professionista incaricato per la perizia. [redacted]

Ho rilevato che l'immobile risulta:

- Libero
- Occupato dal debitore/coniuge/figli del debitore
- Occupato da terzi: con contratto di locazione opponibile/non opponibile/senza titolo.

Ho avvertito il debitore/occupante che:

- in forza del provvedimento del giudice dell'esecuzione il sottoscritto è divenuto custode del compendio pignorato ed esso occupante "mero detentore";
- se non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi e allo svolgimento delle attività di visita presso l'immobile di eventuali interessati all'acquisto, verrà revocata l'autorizzazione ad occuparlo e disposta dal giudice l'immediata liberazione forzosamente;
- la vendita del compendio pignorato è fissata per il giorno 4;
- è ancora possibile evitare la vendita:
  - che a tal fine il debitore esecutato deve contattare tempestivamente sia l'avvocato del creditore procedente sia gli avvocati dei creditori intervenuti (a tal fine il custode fornisce al debitore il nome di tutti gli avvocati), evitando l'errore di trattare solo con l'avvocato del creditore procedente in quanto tutti i creditori muniti di titolo possono dare impulso alla procedura;
  - che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura e in particolare le spese di pubblicità e il progressivo aumento del compenso del custode;
  - che il debitore può avvalersi del beneficio della conversione del pignoramento di cui all'art. 495 c.p.c., ove non si sia ancora stata disposta la vendita del compendio pignorato, oppure può concordare un piano di rientro con tutti i creditori al fine di ottenere una sospensione della procedura ex art. 624 bis c.p.c.;
- in ogni caso l'occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode e nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare in casa (o presso il bene in vendita) per consentirne la visita;
- se non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi e allo svolgimento delle attività di visita presso l'immobile di eventuali interessati all'acquisto, verrà revocata l'autorizzazione ad occuparlo e disposta dal giudice l'immediata liberazione forzosamente;
- deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura;

Ho altresì intimato sin d'ora al debitore esecutato / occupante che in conseguenza della vendita, l'immobile dovrà essere immediatamente rilasciato, libero da persone e animali e vuoto da cose e che eventuali beni mobili e/o documenti non asportati al momento del rilascio verranno considerati cose abbandonate ai sensi dell'art. 923 cod. civ. e conseguentemente saranno acquistati per occupazione dall'acquirente.

Ho altresì consegnato al debitore le "istruzioni per il debitore" ricordandogli che maggiori informazioni potranno essere acquisite sul sito [www.tribunale.rieti.it](http://www.tribunale.rieti.it)

- o Essendo l'immobile libero ho ricevuto in consegna le chiavi.
- o Essendo l'immobile occupato da terzi ho invitato questi ultimi a rendere la "dichiarazione del terzo occupante", come da separato verbale che si allega al presente, intimando il versamento dei canoni in favore della procedura esecutiva, come da diffida scritta che segue.

Luogo e data Seulo 3/4/23

Firma del custode

[Redacted signature]

Firma del debitore/occupante

[Redacted signature]

C.T.U

[Redacted signature]

**TRIBUNALE CIVILE DI RIETI**

G.E. [REDACTED]

Causa n. [REDACTED] del Registro Generale

[REDACTED]

CTU ESPERTO [REDACTED]

CUSTODE: [REDACTED]

**Allegato 6 - Visure ipocatastali**

---

**Ispezione telematica**

n. T1 238080 del 04/09/2023

Inizio ispezione 04/09/2023 15:56:41

Richiedente

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 5904

Registro particolare n. 4375

Presentazione n. 30 del 16/07/2003

---

**Sezione A - Generalità**

*Dati relativi al titolo*

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 11/07/2003

Notaio BELLINI CARLO

Sede POGGIO MIRTETO

(RI)

Numero di repertorio 44919/12174

Codice fiscale BLL CRL 39S24 H501 R

*Dati relativi alla convenzione*

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione 112 COMPRAVENDITA

Voltura catastale automatica SI

*Altri dati*

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

*Dati riepilogativi*

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 2

Soggetti contro 2

---

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

*Immobile n. 1*

Comune G934 - POSTA (RI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 44 Particella 66 Subalterno -

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 7.5 vani

CIVILE

Indirizzo FRAZIONE LACULO

N. civico -

Piano T-1

*Immobile n. 2*

Comune G934 - POSTA (RI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 44 Particella 392 Subalterno 1

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI Consistenza 5 metri quadri

DEPOSITO



**Ispezione telematica**

n. T1 238080 del 04/09/2023

Inizio ispezione 04/09/2023 15:56:41

Richiedente [REDACTED]

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 5904

Registro particolare n. 4375

Presentazione n. 30 del 16/07/2003

Indirizzo FRAZIONE LACULO  
Piano S1

N. civico -

**Sezione C - Soggetti**

**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

Sesso [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/2

Con [REDACTED] (soggetto n.2)

Per il diritto di PROPRIETA'

In regime di COMUNIONE LEGALE

Nome [REDACTED]

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

Sesso [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/2

Con [REDACTED] (soggetto n.1)

Per il diritto di PROPRIETA'

In regime di COMUNIONE LEGALE

Nome [REDACTED]

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

Sesso [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/2

Con [REDACTED] (soggetto n.2)

Per il diritto di PROPRIETA'

In regime di COMUNIONE LEGALE

Nome [REDACTED]

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

Sesso [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/2

Con [REDACTED] (soggetto n.1)

Per il diritto di PROPRIETA'

In regime di COMUNIONE LEGALE

Nome [REDACTED]

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI PRECISA CHE, LA PARTICELLA 66 DEL FOGLIO 44, DERIVA DALLA FUSIONE DELLE ORIGINARIE PARTICELLE 66 E 388 DEL FOGLIO 44, GIUSTA MODELLO 3/SPC PRESENTATO ALL'UTE DI RIETI IN DATA 22

---

**Ispezione telematica**

n. T1 238080 del 04/09/2023

Inizio ispezione 04/09/2023 15:56:41

Richiedente XXXXXXXXXX

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di trascrizione**

*Registro generale n.* 5904

*Registro particolare n.* 4375

*Presentazione n. 30 del 16/07/2003*

---

FEBBRAIO 1991, DENUNCIA DI CAMBIAMENTO N. 369, E TRASFERITO AL CATASTO FABBRICATI CON DENUNCIA N. 13 DEL 2 APRILE 1991, MENTRE LA PARTICELLA 392 SUB.1, DERIVA DALLA ORIGINARIA PARTICELLA 68 GIUSTA MODELLO 3/SPC PRESENTATO ALL'UTE DI RIETI IN DATA 18 MAGGIO 1994, DENUNCIA DI CAMBIAMENTO N.1911, TRASFERITA AL CATASTO FABBRICATI CON DENUNCIA N. 3020 DEL 29 GIUGNO 1994.



agenzia del  
Territorio

Ufficio provinciale di RIETI  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

## Nota di iscrizione

Registro generale n. 4910  
Registro particolare n. 1351  
Presentazione n. 18 del 13/05/2009

Pag. 1 - segue

### Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	€ 35,00	Imposta di bollo	-
	Imposta ipotecaria	-	Sanzioni amministrative	-
	Tassa ipotecaria	€ 35,00		

Esenzione da Imposta Ipotecaria ai sensi di DPR 29/09/1973, n.601 art.15 e seguenti

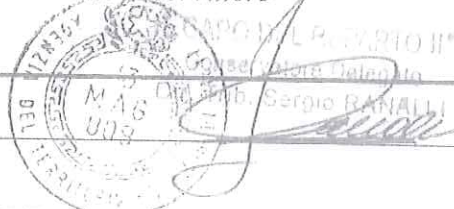
Eseguita la formalità.

Somma pagata € 35,00 (Trentacinque/00)

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 5378

Protocollo di richiesta RI 23960/1 del 2009

Il Conservatore



### Sezione A - Generalità

#### Dati relativi al titolo

Descrizione	SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA		
Data	07/05/2009	Numero di repertorio	119388
Notaio	PENSABENE PEREZ GIUSEPPE	Codice fiscale	PNS GPP 40B01 A944 R
Sede	ROMA (RM)		

#### Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA VOLONTARIA		
Derivante da	0168	CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO	
Capitale	€ 100.000,00	Tasso interesse annuo	5,55%
Interessi	-	Tasso interesse semestrale	-
Spese	€ 100.000,00	Totale € 200.000,00	
Presenza di condizione risolutiva	-	Durata	15 anni
Termine dell'ipoteca	-	Stipulazione contratto unico	SI

#### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

#### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1      Soggetti a favore 1      Soggetti contro 2

### Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1  
Comune G934 - POSTA (RI)  
Catasto FABBRICATI



## Nota di iscrizione

Registro generale n. 4910  
Registro particolare n. 1351  
Presentazione n. 18 del 13/05/2009

Pag. 2 - segue

Sezione urbana	-	Foglio 44	Particella	66	Subalterno	-
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE		Consistenza	7,5 vani		
Indirizzo	LOCALITA' LACULO				N. civico	-
Piano	T-1					
Immobile n.	2					
Comune	G934 - POSTA (RI)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	Foglio 44	Particella	392	Subalterno	1
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO		Consistenza		5 metri quadri	
Indirizzo	LOCALITA' LACULO				N. civico	-
Piano	S1					

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Domicilio ipotecario eletto

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome

Nato il

Sesso

Codice fiscale

Nome

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE

Con (Soggetto n.2)

Soggetto n. 2 In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA

Cognome

Nata il

Sesso

Codice fiscale

Nome

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Terzo datore SI In regime di COMUNIONE LEGALE  
Per la quota di 1/2

Con (Soggetto n.1)

## Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

L'ACCETTAZIONE DELLA PROPOSTA DI MUTUO DOVRA' RITENERSI CONOSCIUTA DALLA BANCA NEL MOMENTO IN CUI VERRA' AUTENTICATA LA FIRMA DI SOTTOSCRIZIONE DEL MUTUATARIO E DEGLI EVENTUALI GARANTI DA PARTE DEL NOTAIO, PRESSO IL CUI STUDIO, IN ROMA, VIA SARDEGNA N. 14, SOLO A TALE SPECIFICO FINE, LA BANCA HA ELETTO DOMICILIO. IL MUTUATARIO E GARANTE SIGNOR [REDACTED] E LA GARANTE E FIDEIUSSORE SIGNOR [REDACTED] A LORO VOLTA





Agenzia del  
Territorio

Ufficio provinciale di RIETI  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

## Nota di iscrizione

Registro generale n. 4910

Registro particolare n. 1351

Presentazione n. 18 del 13/05/2009

Pag. 3 - Fine

---

ELEGGONO DOMICILIO IN ROMA, VIA FRANCESCO DI BENEDETTO N. 135. AGLI EFFETTI DELL'ART. 2839 C.C. SI CONFERMA L'ELEZIONE DELLA BANCA, PRESSO LA BANCA POPOLARE DI BERGAMO, VIA DEI CROCIFERI N. 44. SI CHIEDE CHE L'ATTO DI MUTUO, NONCHE' AGLI ATTI E FORMALITA' CONSEQUENTI VENGANO APPLICATE LE AGEVOLAZIONI FISCALI DI CUI AL D.P.R. 29/9/1973 N. 601 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI.

**Ispezione telematica**

n. T1 138012 del 04/09/2023  
Inizio ispezione 04/09/2023 12:16:18  
Tassa versata € 3,60

Richiedente 

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 805  
Registro particolare n. 678  
Presentazione n. 5 del 05/02/2018

**Sezione A - Generalità***Dati relativi al titolo*


Descrizione ATTO GIUDIZIARIO  
Data 13/11/2017  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RIETI  
Sede RIETI (RI)  
Numero di repertorio 980  
Codice fiscale 800 181 50575

*Dati relativi alla convenzione*

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE  
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Voltura catastale automatica NO

*Altri dati*

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente   
Indirizzo ROMA*Dati riepilogativi*

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

## Immobile n. 1

Comune G934 - POSTA (RI)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 44 Particella 66 Subalterno -  
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 7,5 vani  
Indirizzo LOCALITA' LACULO N. civico -

## Immobile n. 2

Comune G934 - POSTA (RI)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 44 Particella 392 Subalterno 1  
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 5 metri quadri

---

**Ispezione telematica**

n. T1 138012 del 04/09/2023

Inizio ispezione 04/09/2023 12:16:18

Richiedente

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 805

Registro particolare n. 678

Presentazione n. 5 del 05/02/2018

Indirizzo LOCALITA' LACULO

N. civico -

---

**Sezione C - Soggetti**

*A favore*

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

*Contro*

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome

Nato il

Sesso

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/2

Nome

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

Cognome

Nata il

Sesso

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/2

Nome

---

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

---

**Ispezione telematica**

n. T1 138012 del 04/09/2023

Inizio ispezione 04/09/2023 12:16:18

Richiedente

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 5134

Registro particolare n. 4328

Presentazione n. 2 del 01/06/2022

---

**Sezione A - Generalità**

*Dati relativi al titolo*

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 30/04/2022

Numero di repertorio 375

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI RIETI

Codice fiscale 900 022 70578

Sede RIETI (RI)

*Dati relativi alla convenzione*

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

*Altri dati*

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente

Indirizzo

*Dati riepilogativi*

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 2

---

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune G934 - POSTA (RI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 44

Particella 388

Subalterno -

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO

Consistenza 7,5 vani

CIVILE

Indirizzo LOCALITA' LACULO

N. civico -

Piano T-1

*Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:*

Comune G934 - POSTA (RI)

Catasto FABBRICATI

**Ispezione telematica**

n. T1 138012 del 04/09/2023

Inizio ispezione 04/09/2023 12:16:18

Richiedente [REDACTED]

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 5134

Registro particolare n. 4328

Presentazione n. 2 del 01/06/2022

Sezione urbana	-	Foglio	44	Particella	66	Subalterno	-
Immobile n. 2							
Comune	G934 - POSTA (RI)						
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	-	Foglio	44	Particella	392	Subalterno	1
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO			Consistenza	5 metri quadri		
Indirizzo	LOCALITA' LACULO					N. civico	-
Piano	S1						

**Sezione C - Soggetti**

**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE  
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]  
Sede [REDACTED]  
Codice fiscale [REDACTED]  
Relativamente all'unità negoziate n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO  
Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]  
Nato il [REDACTED]  
Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO  
Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]  
Nata il [REDACTED]  
Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/2

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

**TRIBUNALE CIVILE DI RIETI**

G.E. [REDACTED]

Causa n. [REDACTED] del Registro Generale

[REDACTED]

CTU ESPERTO [REDACTED]

CUSTODE: [REDACTED]

**Allegato 7 - Ricevute deposito trasmissione elaborato peritale**

Deposito perizia CTU R.G. [REDACTED]

---

Da [REDACTED]  
A [REDACTED]

Data lunedì 4 settembre 2023 - 17:14

---

alla c.a. di

[REDACTED]

Buonasera,  
con la presente PEC si trasmette copia della perizia di stima, firmata digitalmente, relativamente al compendio immobiliare relativo alla causa di cui all'oggetto.

Si allega nello specifico:

- Perizia tecnico estimativa;
- Allegato n.1: Elaborato grafico del bene pignorato
- Allegato n.2: Elaborato fotografico del bene pignorato
- Allegato n.3: Risultanze tecniche emerse dall'Agenzia delle Entrate
- Allegato n.4: Risultanze tecniche accesso atti amministrativi
- Allegato n.5: Verbali di sopralluogo
- Allegato n.6: Visure ipocatastali
- Allegato n.7: Ricevute trasmissione elaborato peritale
- Allegato n.8: Bozzetto descrittivo

L'allegato 7 verrà depositato nel fascicolo allegando le ricevute di trasmissione dell'elaborato peritale inviato con questa PEC.

Si chiede al custode [REDACTED] di trasmettere tale perizia a tutte le parti interessate e non incluse nei destinatari della presente pec, tra cui il debitore, in quanto il sottoscritto non ha individuato gli indirizzi email e pec dove poter inviare detti atti.

Si resta a disposizione per qualunque chiarimento in merito.

A breve verrà trasmessa la perizia anche nel fascicolo telematico.

Distinti saluti.



---

Allegato 1.pdf.p7m  
allegato 2.pdf.p7m  
allegato 3.pdf.p7m  
allegato 4.pdf.p7m  
allegato 5.pdf.p7m  
allegato 6.pdf.p7m  
allegato 8.pdf.p7m  
perizia CTU.pdf.p7m



Deposito perizia CTU R.G. [REDACTED]

---

Da [REDACTED]

A [REDACTED]

Data lunedì 4 settembre 2023 - 17:14

---

### Ricevuta di accettazione

---

Il giorno 04/09/2023 alle ore 17:14:13 (+0200) il messaggio

"Deposito perizia CTU R.G. [REDACTED] proveniente da [REDACTED]

ed indirizzato a:

[REDACTED]

è stato accettato dal sistema ed inoltrato.

Identificativo messaggio: jpec108713.20230904171412.49681.54.1.1@pec.aruba.it

---

dati-cert.xml

smime.p7s

Deposito perizia CTU R.G. [REDACTED]

---

Da [REDACTED]

A [REDACTED]

Data lunedì 4 settembre 2023 - 17:14

---

## Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 04/09/2023 alle ore 17:14:18 (+0200) il messaggio

"Deposito perizia CTU R.G. [REDACTED] proveniente da [REDACTED]

ed indirizzato a "[REDACTED]"

è stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo messaggio: jpec108713.20230904171412.49681.54.1.1@pec.aruba.it

---

daticert.xml

postacert.eml

smime.p7s

Deposito perizia CTU R.G. [REDACTED]

---

Da [REDACTED]

A [REDACTED]

Data lunedì 4 settembre 2023 - 17:14

---

### Ricevuta di avvenuta consegna

---

Il giorno 04/09/2023 alle ore 17:14:20 (+0200) il messaggio

"Deposito perizia CTU R.G. [REDACTED] proveniente da [REDACTED]  
ed indirizzato a [REDACTED]

è stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo messaggio: jpec108713.20230904171412.49681.54.1.1@pec.aruba.it

---

dati-cert.xml  
post-cert.eml  
smime.p7s

**TRIBUNALE CIVILE DI RIETI**

G.E. [REDACTED]

Causa n. [REDACTED] del Registro Generale

[REDACTED]

CTU ESPERTO [REDACTED]  
CUSTODE [REDACTED]

**Allegato 8 - Bozzetto descrittivo**

5

**TRIBUNALE CIVILE DI RIETI**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
G.E. [REDACTED]

Causa n. [REDACTED] el Registro Generale

[REDACTED]

CTU ESPERTO [REDACTED]  
CUSTODE: [REDACTED]

**Allegato 8 - BOZZETTO DESCRITTIVO**

In comune di Posta (RI) In Via Loculo, snc poco distante dal centro storico di Posta in area prevalentemente residenziale, compendio immobiliare ad uso abitativo con locali uso deposito al piano terra e corte esclusiva il tutto con accesso dalla via pubblica.

**Individuazione catastale**

Compendio immobiliare censito come ente urbano al Foglio 44, particella 388 – 392 sub. 1

**Confini:** corte esclusiva su tutti i lati, particelle confinanti con la p.lla 388 distinte al fg. 44 p.la 64, 62,69,452,277,461 e strada provinciale, particelle confinanti con la p.la 392 distinte al fg. 44 p.la 69, 452 e strada provinciale.

L'immobile è provvisto delle planimetrie catastali (allegato 1).

**Regolarità Urbanistica:** Non regolare

**Tipo pratica: Permesso a costruire**

Concessione edilizia n. 31 del 16/02/1982 avente ad oggetto "Progetto per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione" - richiedente [REDACTED]

**Stato di occupazione:** libero ai fini della vendita - previa regolarizzazione delle difformità riportate nell'elaborato tecnico peritale.

**VALORE LOTTO: € 131.106,00**

(Euro Centotrentunocentoseimila/00)