



GIOVANNELLI ING. ANDREA

VIA M. C. DENTATO 24 - 02100 RIETI
P.IVA 01053400576

TEL/FAX 0746 203503
e-mail: meag_engineering@yahoo.it

COMUNE DI LABRO-COLLI SUL VELINO-POGGIO BUSTONE-CANTALICE
REGIONE LAZIO - PROVINCIA DI RIETI

Opera:

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 16/2016 R.G.E. RIUNITA
ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE 66/2016 R.G.E.

PROMOTORI: [REDACTED] +

G.I.: DR.SSA ENRICA CIOCCA

ALLEGATI ALLA RELAZIONE:

- n° 1 - Elaborato Grafico: Rilievo dello Stato di fatto dei beni pignorati difformi dallo stato di progetto e/o dalla planimetria catastale;
- n° 2 - Elaborato Fotografico dei beni pignorati;
- n° 3 - Risultanze tecniche conseguenti l'accesso agli atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali.
- n° 4 - Risultanze tecniche ed amministrative conseguenti l'accesso agli atti effettuato presso gli Uffici comunali;
- n° 5 - Verbali di sopralluogo del giorno 19/06/2017;
- n° 6 - Copia di: relazione notarile, trascrizioni ed iscrizioni, atti di provenienza, dei beni oggetto di pignoramento.
- n° 7 - Ricevute delle lettere inviate alle parti comprovanti la notifica ai debitori eseguiti ed ai creditori procedenti dell'inizio delle operazioni peritali e ricevuta della trasmissione della bozza dell'elaborato;
- n° 8 - Bozzetto descrittivo dei beni immobili oggetto di pignoramento;
- n° 9 - Attestazione di Prestazione Energetica (APE) dei beni immobili oggetto di pignoramento interessati da tale attestazione, redatta dall'esperto nominato.

Scala:

Revisione:
N.01

Data:

Committente:

TRIBUNALE DI RIETI

IL C.T.U.:

Ing. ANDREA GIOVANNELLI

Oggetto:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO PER IL GIUDICE

Allegato n°:

TRIBUNALE DI RIETI PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:

[REDACTED]

+

[REDACTED]

Contro i Signori:

[REDACTED] (RGE 16/2016)

[REDACTED] (RGE 66/2016)

N° Gen. Rep.: **16/2016 + 66/2016 (RIUNITE)**
Data Udiienza ex art. 569 c.p.c.: 15/01/2018 - ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni:
Dott.ssa ENRICA CIOCCA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI SEGUENTI LOTTI:

LOTTO 001: IMMOBILI E TERRENI SITI NEL COMUNE DI LABRO (RI), CORPI NON VENDIBILI SEPARATAMENTE.

LOTTO 002: TERRENI SITI NEL COMUNE DI COLLI SUL VELINO (RI).

LOTTO 003: TERRENI SITI NEL COMUNE DI POGGIO BUSTONE (RI).

LOTTO 004: TERRENI SITI NEL COMUNE DI CANTALICE (RI).

Esperto alla stima: Ing. Andrea Giovannelli
Codice Fiscale: GVNNDR77A30H282R
Partita IVA: 01053400576
Studio in: VIA M. C. DENTATO n.24 - 02100 Rieti (RI)
Telefono/Cell.: 0746/203503 - 339/7943839
E-mail: andrea_giovannelli@yahoo.it
PEC: andrea.giovannelli@ingpec.eu



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**

Beni immobili siti in Vocabolo Madonna della Luce N.35 – Località Madonna della Luce (Già Colle Chiova) - Labro (Rieti) – 02010.

LOTTO 001 – CORPI A – B – C – D - E: IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI LABRO (RI)**Corpo A - IMMOBILE**

Categoria: Abitazione di tipo economico con categoria catastale [A3].

Dati Catastali: Intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - CF: [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - CF: [REDACTED] Foglio 7, Particella 208, Subalterno 1, Scheda Catastale: *. Deriva da Partita: 1000348. Indirizzo: VOCABOLO MADONNA DELLA LUCE N.35, Scala: *, Interno: Sub.1, Piano: S1-T, Comune: LABRO, Categoria: A/3, Classe: 3, Consistenza: 6 VANI, Superficie: 149 mq, Rendita: € 238,60.

Corpo B - IMMOBILE

Categoria: Abitazione di tipo economico con categoria catastale [A3].

Dati Catastali: Intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - CF: [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - CF: [REDACTED] Foglio 7, Particella 208, Subalterno 2, Scheda Catastale: *. Deriva da Partita: 1000348. Indirizzo: VOCABOLO MADONNA DELLA LUCE N.35, Scala: *, Interno: Sub.2, Piano: S1-1, Comune: LABRO, Categoria: A/3, Classe: 3, Consistenza: 6,5 VANI, Superficie: 144 mq, Rendita: € 258,49.

Corpo C - IMMOBILE

Categoria: Magazzini e locali di deposito con categoria catastale [C2].

Dati Catastali: Intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - CF: [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - CF: [REDACTED] Foglio 7, Particella 208, Subalterno 3, Scheda catastale: *. Deriva da Partita: 1000348. Indirizzo: VOCABOLO MADONNA DELLA LUCE N.35, Scala: *, Interno: Sub.3, Piano: S1, Comune LABRO, Categoria: C/2, Classe: 3, Consistenza: 56 mq, Superficie: 75 mq, Rendita: € 60,74.

Corpo D - IMMOBILE

Categoria: Stalle,scuderie,rimesse ed autorimesse con categoria catatsale [C6].

Dati Catastali: Intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - CF: [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - CF: [REDACTED] Foglio 7, Particella 208, Subalterno 4, Scheda catastale: *. Deriva da Partita: 1000348. Indirizzo: VOCABOLO MADONNA DELLA LUCE N.35, Scala: *, Interno: Sub.4, Piano: T, Comune: LABRO, Categoria: C/6, Classe: 6, Consistenza: 31 mq, Superficie: 31 mq, Rendita: € 56,04.

Corpo E - IMMOBILE

Categoria: Tettoie chiuse o aperte con categoria catastale [C7].

Dati Catastali: Intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - CF: [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - CF: [REDACTED] Foglio 7, Particella 208, Subalterno 5, Scheda Catastale: *. Deriva da Partita: 1000348. Indirizzo: VOCABOLO MADONNA DELLA LUCE N.35, Scala: *, Interno: Sub.5, Pi-



ano: T, Comune: LABRO, Categoria: C/7, Classe: U, Consistenza: 46 mq, Superficie: *, Rendita € 23,04.

LOTTO 001 – CORPI F – G: IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI LABRO (RI)

Corpo F - IMMOBILE

Categoria: Fabbricati per funzioni prod. connesse alle attività agricole con categ. catast. [D10].

Dati Catastali: Intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - CF: [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - CF: [REDACTED] Foglio 7, Particella 476, Subalterno *, Scheda Catastale: *, Indirizzo VO-CABOLO MADONNA DELLA LUCE N.35, Scala: *, Interno: *, Piano: S1-T, Comune: LABRO, Categoria D/10, Classe *, Consistenza: *, Superficie: *, Rendita: € 619,20.

Corpo G - TERRENO

Categoria: Terreno Agricolo.

Dati Catastali: Intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] - CF: [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - CF: [REDACTED] Sezione Censuaria: LABRO. Foglio 7, Particella 475, Subalterno: *, Scheda Catastale: *, Qualità: Seminativo Arborato, Classe: 4, Superficie Catastale: 3242 mq, Reddito Dominicale: € 5,86, Reddito Agrario: € 9,21.

LOTTO 001 – CORPI H – I: IMMOBILI NEL COMUNE DI LABRO (RI)

Corpo H - IMMOBILE

Categoria: Stalle,scuderie,rimesse ed autorimesse con categoria catatsale [C6].

Dati Catastali: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - CF: [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - CF: [REDACTED] Foglio 7, Particella 478, Subalterno 1, Scheda Catastale: *, indirizzo VOCABOLO MADONNA DELLA LUCE N.35 , Scala: *, Interno: *, Piano: T, Comune: LABRO, Categoria: C/6, Classe: 6, Consistenza: 120 mq, Superficie: *, Rendita € 216,91.

Corpo I - TERRENO

Categoria: Terreno Agricolo.

Dati Catastali: Intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - CF: [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - CF: [REDACTED] Sezione Censuaria LABRO. Foglio 7, Particella 202, Subalterno: *, Scheda Catastale: *, PARTITA 1071, Qualità: QUERCETO, Classe: 2, Superficie Catastale: 7576 mq, Reddito Dominicale: € 4,70, Reddito Agrario: € 1,57.

LOTTO 001 – CORPO L: TERRENI SITI NEL COMUNE DI LABRO (RI)

Corpo L - TERRENI

Categoria: Terreni Agricoli.

Dati Catastali: Intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - CF: [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - CF: [REDACTED]

- Sezione Censuaria LABRO. Foglio 7, Particella 167, Subalterno: *, Scheda Catastale: *, Qualità: SEMINATIVO, Classe: 2, Superficie Catastale: 4510 mq, Reddito Dominicale: € 15,14, Reddito Agrario: € 13,98.



- Sezione Censuaria LABRO. Foglio 7, Particella 199, Subalterno: *, Scheda Catastale: *, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Superficie Catastale: 4750 mq, Reddito Dominicale: € 14,72, Reddito Agrario: € 17,17.
- Sezione Censuaria LABRO. Foglio 7, Particella 201, Subalterno: *, Scheda Catastale: *, Qualità BOSCO CEDUO, Classe 2, Superficie Catastale: 6010 mq, Reddito dominicale: € 5,90, Reddito Agrario: € 1,86.
- Sezione Censuaria LABRO. Foglio 7, Particella 258, Subalterno: *, Scheda Catastale: *, PARTITA 1071, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie Catastale: 11740 mq, Reddito Dominicale: € 48,51, Reddito Agrario: € 48,51.
- Sezione Censuaria LABRO. Foglio 7, Particella 267, Subalterno: *, Scheda Catastale: *, Qualità BOSCO CEDUO, Classe 2, Superficie Catastale: 180 mq, Reddito Dominicale: € 0,18, Reddito Agrario: € 0,06.

LOTTO 001 – CORPI M – N: TERRENI SITI NEL COMUNE DI LABRO (RI)

Corpo M - TERRENO

Categoria: Terreno Agricolo.

Dati Catastali: Intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED] Sezione Censuaria: LABRO. Foglio 7, Particella 126, Subalterno: *, Scheda Catastale: *, Qualità: ULIVETO, Classe: 1, Superficie Catastale: 1880 mq, Reddito Dominicale: € 2,43, Reddito Agrario: € 1,94.

Corpo N - TERRENI

Categoria: Terreni Agricoli.

Dati Catastali: Intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] - CF: [REDACTED]

- Sezione Censuaria LABRO. Foglio 7, Particella 181, Subalterno: *, Scheda Catastale: *, Qualità: SEMINATIVO, Classe: 2, Superficie Catastale: 3480 mq, Reddito Dominicale: € Euro 11,68, Reddito Agrario: € Euro 10,78.
- Sezione Censuaria LABRO. Foglio 7, Particella 187, Subalterno: *, Scheda Catastale: *, Qualità: SEMINATIVO, Classe: 2, Superficie Catastale: 2760 mq, Reddito Dominicale: € 9,27, Reddito Agrario: € 8,55.
- Sezione censuaria LABRO. Foglio 7, Particella 246, Subalterno: *, Scheda Catastale: *, Qualità: PRATO, Classe: 2, Superficie Catastale: 2280 mq, Reddito Dominicale: € 5,30, Reddito Agrario: € 1,77.

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]



2. Stato di possesso

Beni immobili siti in Vocabolo Madonna della Luce N.35 – Località Madonna della Luce (Già Colle Chiova) - Labro (Rieti) – 02010.

LOTTO 001: IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI LABRO (RI)

Corpo A - IMMOBILE

Possesso: Occupato dal Debitore.

Corpo B - IMMOBILE

Possesso: Occupato dal Debitore e dai suoi familiari.

Corpo C - IMMOBILE

Possesso: Occupato dai familiari dei Debitori.

Corpo D - IMMOBILE

Possesso: Libero.

Corpo E - IMMOBILE

Possesso: Libero.

LOTTO 001: IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI LABRO (RI)

Corpo F - IMMOBILE

Possesso: Libero.

Corpo G - TERRENO

Possesso: Libero.

LOTTO 001: IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI LABRO (RI)

Corpo H - IMMOBILE

Possesso: Libero.

Corpo I - TERRENO

Possesso: Libero.

LOTTO 001: TERRENI SITI NEL COMUNE DI LABRO (RI)

Corpo L - TERRENI

Possesso: Liberi.

LOTTO 001: TERRENI SITI NEL COMUNE DI LABRO (RI)

Corpo M - TERRENO

Possesso: Libero.

Corpo N - TERRENI

Possesso: Liberi.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni immobili siti in Vocabolo Madonna della Luce N.35 – Località Madonna della Luce (Già Colle Chiova) - Labro (Rieti) – 02010.

LOTTO 001: IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI LABRO (RI)

Corpo A - IMMOBILE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO.

Corpo B - IMMOBILE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO.

Corpo C - IMMOBILE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO.

Corpo D - IMMOBILE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI.

Corpo E - IMMOBILE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI.

LOTTO 001: IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI LABRO (RI)

Corpo F - IMMOBILE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI.

Corpo G - TERRENO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI.



LOTTO 001: IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI LABRO (RI)

Corpo H - IMMOBILE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI.

Corpo I - TERRENO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI.

LOTTO 001: TERRENI SITI NEL COMUNE DI LABRO (RI)

Corpo L - TERRENI

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI.

LOTTO 001: TERRENI SITI NEL COMUNE DI LABRO (RI)

Corpo M - TERRENO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI.

Corpo N - TERRENI

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



4. Creditori Iscritti

Beni immobili siti in Vocabolo Madonna della Luce N.35 – Località Madonna della Luce (Già Colle Chiova) - Labro (Rieti) – 02010.

LOTTO 001: IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI LABRO (RI)

Corpo A – Corpo B – Corpo C – Corpo D – Corpo E - IMMOBILI
Creditori Iscritti:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

LOTTO 001: IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI LABRO (RI)

Corpo F – Corpo G - IMMOBILI
Creditori Iscritti:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

LOTTO 001: IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI LABRO (RI)

Corpo H – Copro I – IMMOBILI
Creditori Iscritti:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

LOTTO 001: TERRENI SITI NEL COMUNE DI LABRO (RI)

Corpo L - TERRENI
Creditori Iscritti:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

LOTTO 001: TERRENI SITI NEL COMUNE DI LABRO (RI)

Corpo M – Copro N - TERRENI
Creditori Iscritti:

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



LOTTO 001: TERRENI SITI NEL COMUNE DI LABRO (RI)

Corpo L

Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI

Comproprietari: [REDACTED] (Esecutata nella Proceura RGE 66/2016)

LOTTO 001: TERRENI SITI NEL COMUNE DI LABRO (RI)

Corpo M - Corpo N

Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI

Comproprietari: Nessuno

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

6. Misure Penali

Beni immobili siti in Vocabolo Madonna della Luce N.35 – Località Madonna della Luce (Già Colle Chiova) - Labro (Rieti) – 02010.

LOTTO 001: IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI LABRO (RI)



Corpo A – Corpo B – Corpo C – Corpo D – Corpo E

Misure Penali: Non note.

LOTTO 001: IMMOBILE E TERRENO SITI NEL COMUNE DI LABRO (RI)

Corpo F – Corpo G

Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI

Comproprietari: [REDACTED] (Esecutata nella Proceura RGE 66/2016)

Misure Penali: Non note.

LOTTO 001: IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI LABRO (RI)

Corpo H – Corpo I

Misure Penali: Non note.

LOTTO 001: TERRENI SITI NEL COMUNE DI LABRO (RI)

Corpo L

Misure Penali: Non note.

LOTTO 001: TERRENI SITI NEL COMUNE DI LABRO (RI)

Corpo M – Corpo N

Misure Penali: Non note.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



7. Continuità delle trascrizioni

Beni immobili siti in Vocabolo Madonna della Luce N.35 – Località Madonna della Luce (Già Colle Chiova) - Labro (Rieti) – 02010.

LOTTO 001: IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI LABRO (RI)

Corpo A – Corpo B – Corpo C – Corpo D – Corpo E

Continuità delle trascrizioni: Non risulta agli atti la TRASCRIZIONE DELLA INTERVENUTA ACCETTAZIONE ESPRESSA O TACITA DI EREDITÀ in ottemperanza al disposto degli articoli 2648 e 2650 del c.c.

LOTTO 001: IMMOBILE E TERRENO SITI NEL COMUNE DI LABRO (RI)

Corpo F - IMMOBILE

Continuità delle trascrizioni: Non risulta agli atti la TRASCRIZIONE DELLA INTERVENUTA ACCETTAZIONE ESPRESSA O TACITA DI EREDITÀ in ottemperanza al disposto degli articoli 2648 e 2650 del c.c., del terreno su cui è stato edificato l'immobile.

Corpo G - TERRENO

Continuità delle trascrizioni: Non risulta agli atti la TRASCRIZIONE DELLA INTERVENUTA ACCETTAZIONE ESPRESSA O TACITA DI EREDITÀ in ottemperanza al disposto degli articoli 2648 e 2650 del c.c., del terreno da cui è stata frazionata la particella in questione.

LOTTO 001: IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI LABRO (RI)

Corpo H

Continuità delle trascrizioni: Non risulta agli atti la TRASCRIZIONE DELLA INTERVENUTA ACCETTAZIONE ESPRESSA O TACITA DI EREDITÀ in ottemperanza al disposto degli articoli 2648 e 2650 del c.c., del terreno su cui è stato rilevato l'immobile in questione per il quale occorre procedere con la demolizione e rimozione completa.

Corpo I

Continuità delle trascrizioni: Non risulta agli atti la TRASCRIZIONE DELLA INTERVENUTA ACCETTAZIONE ESPRESSA O TACITA DI EREDITÀ in ottemperanza al disposto degli articoli 2648 e 2650 del c.c., del terreno su cui è stato anche rilevato l'immobile di cui sopra, identificato come CORPO H per il quale occorre provvedere alla demolizione e rimozione completa.

LOTTO 001: TERRENI SITI NEL COMUNE DI LABRO (RI)

Corpo L

Continuità delle trascrizioni: Non risulta agli atti la TRASCRIZIONE DELLA INTERVENUTA ACCETTAZIONE ESPRESSA O TACITA DI EREDITÀ in ottemperanza al disposto degli articoli 2648 e 2650 del c.c.

LOTTO 001: TERRENI SITI NEL COMUNE DI LABRO (RI)

Corpo M – Corpo N

Continuità delle trascrizioni: SI.

[Per completezza si fa presente che sugli immobili che costituiscono i suddetti corpi gravava



[REDACTED]

8. Prezzo

Beni immobili siti in Vocabolo Madonna della Luce N.35 – Località Madonna della Luce (Già Colle Chiova) ed in Località Colle di Mezzo, Strada Comunale Colle di Mezzo – Labro (Rieti) – 02010.

LOTTO 001 CORPI A – B – C – D – E – F – G – H – I – L – M – N: IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI LABRO (RI)

Prezzo da libero: € 411.000,00

Prezzo da occupato: € 411.000,00

NOTA: I BENI DEL LOTTO 1 CORPI: A – B – C – D – E – F – G – H – I – L – M – N, TRATTASI DI IMMOBILI E TERRENI SITI NEL COMUNE DI LABRO (RI) NON VENDIBILI SEPARATAMENTE PER L'ESISTENZA DI VINCOLI DI NATURA URBANISTICA [UNICO LOTTO].

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



Beni siti nel Comune di **Labro (Rieti)**
Località/Frazione **Madonna della Luce (Già Colle Chiova)**
Vocabolo Madonna della Luce N.35 e limitrofi

LOTTO 001 – CORPI A – B – C – D – E: IMMOBILI IN LABRO

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

La suddetta documentazione risulta completa in quanto corredata delle ispezioni ipotecarie necessarie.

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

La suddetta documentazione non risulta completa; si ritiene opportuno provvedere al relativo aggiornamento mediante la trascrizione della intervenuta accettazione espressa o tacita di eredità.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo CORPO A - IMMOBILE.

Abitazione di tipo economico [categoria catastale A3] sita in Labro (Rieti) in Località Madonna della Luce (Già Colle Chiova), Vocabolo Madonna della Luce N.35.

Note: Trattasi della U.I. (unità immobiliare) identificata come Sub.1 della Particella 208.

Quota e tipologia del diritto

1/1 DELLA PIENA PROPETA' COSI' RIPARTITA:

- 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] -
[REDACTED] - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI -
Data Matrimonio: 28-12-1980 - Ulteriori informazioni sul debitore: PER ULTERIORI EVENTUALI
DETTAGLI SI RIMANDA AL CERTIFICATO ANAGRAFICO DI MATRIMONIO ALLEGATO ALLA PRE-
SENTE RELAZIONE.

- 1/2 di [REDACTED] - Piena Proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]
[REDACTED] - Stato Civile: vedova.

Eventuali ulteriori comproprietari:

NESSUNO.

NOTE: IL [REDACTED] RISULTA ESECUTATO NELLA PROCEDURA TRIBUNALE DI RIETI
RGE 16/2016 E [REDACTED] RISULTA ESECUTATA NELLA PROCEDURA TRIBUNALE
DI RIETI R.G.E. 66/2016 – PROCEDURE RIUNITE.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato [REDACTED] - CF: [REDACTED]
[REDACTED] nata [REDACTED] - CF: [REDACTED] Foglio 7, Particella 208,
Subalterno 1, Scheda Catastale: *, Deriva da Partita: 1000348, Indirizzo: VOCABOLO MADON-
NA DELLA LUCE N.35 , Scala: *, Interno: Sub.1, Piano: S1-T, Comune: LABRO, Categoria: A/3,
Classe: 3, Consistenza: 6 VANI, Superficie: 149 mq, Rendita: € 238,60.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Costitu-
zione del 20/05/1999, in atti dal 20/05/1999 - Registrazione n. C00730.1/1999.

Millesimi di proprietà di parti comuni: La corte dell'intero fabbricato, identificata come Foglio 7
- Particella 208 - Subalterno 6 – risulta Utilità Comune della u.i.

Confini: Confina con altra proprietà al lato est identificata al Foglio 7 – Particelle 209 - 307,
medesima proprietà sugli altri lati ed in particolare con la unità immobiliare Sub. 2, unità im-
mobiliare Sub. 3, Corte Comune ai Subb. 1, 2, 3, 4, 5, salvo altri.

Note: L'unità immobiliare è in adiacenza ad altro immobile di altra proprietà.

Conformità Catastale: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità a seguito del sopralluogo



svolto dal CTU il giorno 19/06/2017. E' stata riscontrata una sostanziale difformità dello stato di fatto rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale, dovuta ad una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto rappresentato: due camere ubicate nella parte a sud della u.i. attualmente identificata come Sub. 1, ubicata al Piano Terra (ovvero Rialzato) del fabbricato, sono state di fatto separate dal suddetto immobile qui descritto ed annesse alla u.i. identificata come Sub. 3 ubicata al Piano Seminterrato sottostante. Risultano regolari le rappresentazioni delle planimetrie catastali dei locali accessori, quali una cantina al Piano Seminterrato ed una porzione di Annesso Agricolo, facente parte di un copro di fabbrica staccato e separato dal fabbricato che include l'immobile con destinazione residenziale sopra descritto.

Regolarizzabili mediante: Mediante la preventiva presentazione di una Pratica Edilizia in Sanatoria presso tutti gli Enti Concedenti interessati, che riguardi sia il Sub. 1 che il Sub. 3, sostanzialmente ammissibile, sarà possibile procedere con il relativo aggiornamento delle Planimetrie Catastali dell'immobile Sub. 1.

Descrizione delle opere da sanare: Le opere da sanare che interessano l'immobile Sub. 1 riguardano di fatto il frazionamento di due vani, destinati ciascuno a camera da letto, posti nella parte a sud dell'appartamento, al fine di separarli dal sub.1 per essere annessi al Sub. 3.

Risulta necessaria una Pratica Catastale per la Presentazione del relativo DOCFA presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio, con un costo, solo stimato e presunto, di circa: € 850,00, oltre agli Oneri Totali, presunti, di circa € 150,00. Dunque, le Spese Tecniche complessive necessarie per la regolarizzazione catastale sono stimate in circa (cifra solo stimata e presunta!!!): € 1.000,00.

Note: La pratica catastale deve riguardare tutti i subalterni interessati da modifiche.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Note generali: Le spese tecniche complessive per la regolarizzazione di cui sopra, sono solo stimate e presunte (!!!).

Identificativo CORPO B - IMMOBILE.

Abitazione di tipo economico [categoria catastale A3] sita in Labro (Rieti) in Località Madonna della Luce (Già Colle Chiova), Vocabolo Madonna della Luce N.35.

Note: Trattasi della U.I. (unità immobiliare) identificata come Sub.2 della Particella 208.

Quota e tipologia del diritto

1/1 DELLA PIENA PROPETA' COSI' RIPARTITA:

- 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]
 [REDACTED] - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI -
 Data Matrimonio: 28-12-1980 - Ulteriori informazioni sul debitore: PER ULTERIORI EVENTUALI
 DETTAGLI SI RIMANDA AL CERTIFICATO ANAGRAFICO DI MATRIMONIO ALLEGATO ALLA PRE-
 SENTE RELAZIONE.

- 1/2 di [REDACTED] - Piena Proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] -
 [REDACTED] - Stato Civile: vedova.

Eventuali ulteriori comproprietari:

NESSUNO.

NOTE: IL [REDACTED] RISULTA ESECUTATO NELLA PROCEDURA TRIBUNALE DI RIETI RGE 16/2016 E [REDACTED] RISULTA ESECUTATA NELLA PROCEDURA TRIBUNALE DI RIETI R.G.E. 66/2016 – PROCEDURE RIUNITE.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] - CF: [REDACTED]
 [REDACTED] nata a [REDACTED] - CF: [REDACTED] Foglio 7, Particella 208,



Subalterno 2, Scheda Catastale: *, Deriva da Partita: 1000348, Indirizzo: VOCABOLO MADONNA DELLA LUCE N.35, Scala: *, Interno: Sub.2, Piano: S1-1, Comune: LABRO, Categoria: A/3, Classe: 3, Consistenza: 6,5 VANI, Superficie: 144 mq, Rendita: € 258,49.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Costituzione del 20/05/1999, in atti dal 20/05/1999 - Registrazione n. C00730.1/1999.

Millesimi di proprietà di parti comuni: La corte dell'intero fabbricato, identificata come Foglio 7 - Particella 208 - Subalterno 6 – risulta Utilità Comune della u.i.

Confini: Confina con altra proprietà al lato est identificata al Foglio 7 – Particelle 209 - 307, medesima proprietà sugli altri lati ed in particolare con la u.i. Sub. 1, unità immobiliare Sub. 3, corte comune ai Subb. 1, 2, 3, 4, 5, salvo altri.

Note: L'unità immobiliare è in adiacenza ad altro immobile di altra proprietà.

Conformità catastale: A seguito del sopralluogo svolto dal CTU il giorno 19/06/2017, non sono state riscontrate sostanziali irregolarità e/o sostanziali difformità dello stato di fatto rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale. Fanno eccezione due piccole rientranze di alcuni centimetri in prossimità delle porte di ingresso di due delle tre camere da letto, come dettagliatamente rappresentato nel relativo elaborato grafico allegato alla presente relazione, ritenute tuttavia non significative.

Regolarizzabili mediante: Non risulta necessaria alcuna regolarizzazione.

Descrizione delle opere da sanare: Non sono presenti opere da sanare.

Note: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Note generali: SEBBENE SIA STATA RISCONTRATA UNA SOSTANZIALE CONFORMITA' CATASTALE, RISULTA NECESSARIO PROVVEDERE ALLA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DELL'IMMOBILE, IN QUANTO NON CONFORME ALL'ULTIMO TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO IN ATTI E RILASCIATO, A CAUSA DEL FATTO CHE L'INGRESSO RISULTA PIU' LARGO DI QUANTO RAPPRESENTATO NELL'ELABORATO GRAFICO ALLEGATO AL SUDETTO TITOLO, A SCAPITO DI UN RESTRINGIMENTO DEL TERRAZZO LATO EST.

Identificativo CORPO C - IMMOBILE.

Magazzino e locale di deposito [categoria catastale C2], trasformato in civile abitazione, sito in Labro (Rieti) in Località Madonna della Luce (Già Colle Chiova), Vocabolo Madonna della Luce N.35.

Note: Trattasi della U.I. (unità immobiliare) identificata come Sub.3 della Particella 208.

Quota e tipologia del diritto

1/1 DELLA PIENA PROPETA' COSI' RIPARTITA:

- 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]
[REDACTED] - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI - Data Matrimonio: 28-12-1980 - Ulteriori informazioni sul debitore: PER ULTERIORI EVENTUALI DETTAGLI SI RIMANDA AL CERTIFICATO ANAGRAFICO DI MATRIMONIO ALLEGATO ALLA PRESENTE RELAZIONE.

- 1/2 di [REDACTED] - Piena Proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] -
[REDACTED] Stato Civile: vedova.

Eventuali ulteriori comproprietari:

NESSUNO.

NOTE: IL SIG. [REDACTED] RISULTA ESECUTATO NELLA PROCEDURA TRIBUNALE DI RIETI RGE 16/2016 E LA SIG.RA [REDACTED] RISULTA ESECUTATA NELLA PROCEDURA TRIBUNALE DI RIETI R.G.E. 66/2016 – PROCEDURE RIUNITE.

Identificato al catasto Fabbricati:



Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] - CF: [REDACTED]
 [REDACTED] nata a [REDACTED] - CF: [REDACTED] Foglio 7, Particella 208, Subalterno 3, Scheda Catastale: *; Deriva da Partita: 1000348, Indirizzo: VOCABOLO MADONNA DELLA LUCE N.35, Scala: *; Interno: Sub.3; Piano S1, Comune: LABRO, Categoria: C/2, Classe: 3, Consistenza: 56 mq, Ssuperficie: 75 mq, Rendita: € 60,74.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Costituzione del 20/05/1999, in atti dal 20/05/1999 - Registrazione n. C00730.1/1999.

Millesimi di proprietà di parti comuni: La corte dell'intero fabbricato, identificata come Foglio 7 - Particella 208 - Subalterno 6 – risulta Utilità Comune della u.i.

Confini: Confina con altra proprietà al lato est identificata al Foglio 7 – Particelle 209 - 307, medesima proprietà sugli altri lati ed in particolare con la unità immobiliare Sub. 1, corte comune ai Subb. 1, 2, 3, 4, 5, salvo altri.

Note: L'unità immobiliare è in adiacenza ad altro immobile di altra proprietà.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità. A seguito del sopralluogo svolto dal CTU il giorno 19/06/2017 è stata riscontrata una sostanziale difformità dello stato di fatto rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale, dovendosi ad una diversa distribuzione che ad una diversa destinazione d'uso dei locali, non impiegati come depositi bensì come civile abitazione. In particolare sono stati realizzati, in assenza di titolo abilitativo edilizio, una cucina, un bagno con relativa finestra, ubicato in adiacenza ad un ripostiglio, un disimpegno dal quale, a sua volta, mediante una scala prefabbricata in legno e l'apertura di una porzione di solaio (necessaria per il passaggio), si accede ad una porzione dell'immobile identificato come Sub. 1, di fatto frazionato come descritto precedentemente nella presente relazione, ubicato al piano soprastante (PIANO RIALZATO). I locali al piano soprastante, sono impiegati come camere da letto e sono a servizio dei locali sottostanti e ad essi connessi: nella parete di separazione tra le due camere, ubicate al piano rialzato come descritto, è stato realizzato un vano porta. Inoltre, nella planimetria catastale, in prossimità del vano ubicato nella parte ovest del Piano Seminterrato, non è rappresentata una finestra nella parete ovest, che invece, di fatto, è stata rilevata (trattasi di una finestra a servizio del "nuovo" bagno "privo di titolo"). Al contrario, nella planimetria catastale della camera da letto ubicata nella parte sud-ovest del piano rialzato, è presente una finestra nel lato sud che di fatto risulta inesistente. In conclusione, si ribadisce che ciò che emerge in modo significativo è il frazionamento dell'immobile ubicato al Piano Terra (ovvero piano Rialzato) del fabbricato, mediante il quale di fatto due vani sono stati separati ed annessi all'immobile identificato come Sub. 3 ed ubicato al Piano Seminterrato sottostante.

Regolarizzabili mediante: Mediante la preventiva presentazione di una Pratica Edilizia in Sanatoria presso tutti gli Enti Concedenti interessati, che riguardi sia il Sub. 3 che il Sub. 1, sostanzialmente ammissibile almeno per le sole opere che riguardano l'intervento eseguito di frazionamento/fusione, sarà possibile procedere con il relativo aggiornamento delle Planimetrie Catastali dell'immobile Sub. 3 (pratica catastale per frazionamento/fusione).

Descrizione delle opere da sanare: Le opere da sanare che interessano l'immobile Sub. 3, oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni ed alla realizzazione di alcune aperture sia interne (vani porta) che esterne (aperture finestrate), riguardano sostanzialmente la fusione eseguita di fatto con l'accorpamento di due vani, destinati ciascuno a camera da letto, posti nella parte a sud / sud-ovest dell'appartamento ubicato al Piano Rialzato, ovvero al Piano Terra ed indentificato come Sub.1, avendoli di fatto frazionati dal Sub.1 medesimo.

Risulta necessaria una Pratica Catastale per la Presentazione del relativo DOCFA presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio, con un costo, solo stimato e presunto, di circa € 850,00, oltre agli Oneri Totali, presunti, di circa € 150,00. Dunque, le Spese Tecniche complessive necessarie per la regolarizzazione catastale sono stimate in circa (cifra solo stimata e presunta!!!): € 1.000,00.

Note: La pratica catastale deve riguardare tutti i subalterni interessati da modifiche.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.



Note generali: Le spese tecniche complessive per la regolarizzazione di cui sopra, sono solo stimate e presunte (!!!).

Identificativo CORPO D - IMMOBILE.

Porzione di Fabbricato destinato a rimessa/deposito/magazzino [categoria catastale C6] sito in Labro (Rieti) in Località in Località Madonna della Luce (Già Colle Chiova), Vocabolo Madonna della Luce N.35.

Note: Trattasi della U.I. (unità immobiliare) identificata come Sub.4 della Particella 208 destinata sostanzialmente a rimessa attrezzi.

Quota e tipologia del diritto

1/1 DELLA PIENA PROPETA' COSI' RIPARTITI:

- 1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]
[REDACTED] - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI - Data Matrimonio: 28-12-1980 - Ulteriori informazioni sul debitore: PER ULTERIORI EVENTUALI DETTAGLI SI RIMANDA AL CERTIFICATO ANAGRAFICO DI MATRIMONIO ALLEGATO ALLA PRESENTE RELAZIONE.

- 1/2 di [REDACTED] - Piena Proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]
[REDACTED] - Stato Civile: vedova.

Eventuali ulteriori comproprietari:

NESSUNO.

NOTE: IL SIG. [REDACTED] RISULTA ESECUTATO NELLA PROCEDURA TRIBUNALE DI RIETI RGE 16/2016 E LA SIG.RA [REDACTED] RISULTA ESECUTATA NELLA PROCEDURA TRIBUNALE DI RIETI R.G.E. 66/2016 – PROCEDURE RIUNITE.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] - CF: [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] - CF: [REDACTED] Foglio 7, Particella 208, Subalterno 4, Scheda Catastale: *, Deriva da Partita: 1000348, Indirizzo: VOCABOLO MADONNA DELLA LUCE N.35, Scala: *, Interno: *, Piano: T, Comune: LABRO, Categoria: C/6, Classe: 6, Consistenza: 31 mq, Superficie: 31 mq, Rendita € 56,04.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Costituzione del 20/05/1999, in atti dal 20/05/1999 - Registrazione n. C00730.1/1999.

Millesimi di proprietà di parti comuni: La corte del fabbricato, identificata come Foglio 7 - Particella 208 - Subalterno 6 – risulta Utilità Comune della u.i.

Confini: Confina con medesima proprietà su tutti i lati: in particolare, con corte comune ai Subb. 1, 2, 3, 4, 5 a Nord, Sud ed Ovest, ad Est con l'u.i. identificabile quale accessorio del Sub. 1 della medesima particella che costituisce l'annesso agricolo/porcilaia, salvo altri.

Note: L'unità immobiliare è in adiacenza ad altro immobile di medesima proprietà.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità. A seguito del sopralluogo svolto dal CTU il giorno 19/06/2017, è stata riscontrata una sostanziale difformità dello stato di fatto rispetto a quanto rappresentato nella ultima planimetria catastale in atti, dovuta alla presenza di una tettoia sostanzialmente chiusa su tre lati, realizzata anch'essa in muratura come l'adiacente corpo ma con altezza inferiore, in aderenza al lato Ovest della u.i. in questione, che costituisce parte dell'intero corpo di fabbrica.

Regolarizzabili mediante: Qualora la tettoia sia stata edificata in epoca recente e precisamente in assenza di titolo dopo il 01/09/1967, mediante la preventiva presentazione di una Pratica Edilizia in Sanatoria presso tutti gli Enti Concedenti interessati che riguardi il Sub. 4, presumibilmente ammissibile per la realizzazione di una tettoia aperta su tre lati, sarà possibile procedere con il relativo aggiornamento delle Planimetrie Catastali della u.i. Sub. 4 (pratica catastale



DOCFA). Qualora invece, sia dimostrabile che l'edificazione della tettoia risulti contestuale alla edificazione del copro di fabbrica principale, presumibilmente avvenuta in data antecedente al 01/09/1967, non sarà necessario procedere con la preventiva acquisizione del titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria di cui sopra.

Descrizione delle opere da sanare: Le opere da sanare che interessano la u.i. Sub. 4 riguardano sostanzialmente la tettoia chiusa su tre lati, realizzata in muratura come l'adiacente corpo Sub.4 ma con altezza inferiore, in aderenza al paramento murario del lato Ovest della u.i. in questione.

Risulta necessaria una Pratica Catastale per la Presentazione del relativo DOCFA presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio, con un costo, solo stimato e presunto, di circa: € 750,00, oltre agli Oneri Totali, presunti, di circa € 100,00. Dunque, le Spese Tecniche complessive necessarie per la regolarizzazione catastale sono stimate in circa (cifra solo stimata e presunta!!!): € 850,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Note generali: Le spese tecniche complessive per la regolarizzazione di cui sopra, sono solo stimate e presunte (!!!).

Identificativo CORPO E - IMMOBILE.

Tettoia aperta [categoria catastale C7] sita in Labro (Rieti) in Località in Località Madonna della Luce (Già Colle Chiova), Vocabolo Madonna della Luce N.35.

Trattasi della U.I. (unità immobiliare) identificata come Sub.5 della Particella 208 quale tettoia aperta su più lati.

Quota e tipologia del diritto

1/1 DELLA PIENA PROPETA' COSI' RIPARTITI:

- 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: [REDACTED] - [REDACTED] Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI - Data Matrimonio: 28-12-1980 - Ulteriori informazioni sul debitore: PER ULTERIORI EVENTUALI DETTAGLI SI RIMANDA AL CERTIFICATO ANAGRAFICO DI MATRIMONIO ALLEGATO ALLA PRESENTE RELAZIONE.

- 1/2 di [REDACTED] - Piena Proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: [REDACTED] - [REDACTED] - Stato Civile: vedova.

Eventuali ulteriori comproprietari:

NESSUNO.

NOTE: IL SIG. [REDACTED] RISULTA ESECUTATO NELLA PROCEDURA TRIBUNALE DI RIETI RGE 16/2016 E LA SIG.RA [REDACTED] RISULTA ESECUTATA NELLA PROCEDURA TRIBUNALE DI RIETI R.G.E. 66/2016 – PROCEDURE RIUNITE.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] - CF: [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] - CF: [REDACTED] Foglio 7, Particella 208, Subalterno 5, Scheda Catastale: *, Deriva da Partita: 1000348, Indirizzo: VOCABOLO MADONNA DELLA LUCE N.35, Scala: *, Interno: *, Piano: T, Comune: LABRO, Categoria: C/7, Classe: U, Consistenza: 46 mq, Superficie: *, Rendita € 23,04.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Costituzione del 20/05/1999 in atti dal 20/05/1999 - Registrazione n. C00730.1/1999.

Millesimi di proprietà di parti comuni: La corte del fabbricato, identificata come Foglio 7 - Particella 208 - Subalterno 6 – risulta Utilità Comune della u.i.

Confini: Confina con medesima proprietà su tutti i lati, ovvero con corte comune ai Subb. 1, 2,



3, 4, 5, salvo altri.

Note: NESSUNA.

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità. A seguito del sopralluogo svolto dal CTU il giorno 19/06/2017, è stata riscontrata la conformità dello stato di fatto rispetto a quanto rappresentato nella ultima planimetria catastale in atti: confrontando lo stato dei luoghi con l'ultima planimetria catastale in atti, il cui deposito risale al 20/05/1999, per quanto è stato possibile verificare da parte del CTU, non sono emerse difformità sostanziali di natura catastale.

Regolarizzabili mediante: Non necessita di alcuna regolarizzazione catastale.

Descrizione delle opere da sanare: NESSUNA.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Note generali: NESSUNA.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili di cui ai precedenti copri sono ubicati in una zona collinare e periferica nel Comune di Labro (RI), in Località Madonna della Luce, nota anche come Colle Chiova. Trattasi di una zona a carattere prevalentemente agricolo, facile da raggiungere ed immersa in un contesto di pregio naturale e paesaggistico.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è sostanzialmente provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria quali in particolare energia elettrica ed acquedotto, e non possiede importanti servizi ad alta tecnologia.

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio (sufficiente), farmacia (Sufficiente), ecc...

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente agricole.

Importanti centri limitrofi: Città di Rieti (Capoluogo di Provincia), Città di Terni, ed altri Comuni limitrofi.

Attrazioni paesaggistiche: zone collinari limitrofe sia umbre che laziali, Lago di Piediluco (tr), ecc...

Attrazioni storiche: borghi medioevali dei centri storici dei principali comuni limitrofi, tra cui, tra i più importanti si annoverano il Comune di Labro, il Comune di Rieti, ecc...

Principali collegamenti pubblici: Trasporto Pubblico Provinciale/Interprovinciale a circa 2,0 Km.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo CORPO A - IMMOBILE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Labro (Rieti), Vocabolo Madonna della Luce N.35.

- Occupato dalla debitrice.
- Comproprietario: l'immobile è in comproprietà.
- Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: non noto.
- L'immobile è risultato abitato dalla Debitrice/Esecutata al momento del sopralluogo svolto dal CTU.

Identificativo CORPO B - IMMOBILE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Labro (Rieti), Vocabolo Madonna della Luce N.35.

- Occupato dal debitore e dai suoi familiari.
- Comproprietario: l'immobile è in comproprietà.



- Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: non noto.
- L'immobile è risultato abitato dal Debitore/Esecutato e dalla Moglie dello stesso al momento del sopralluogo svolto dal CTU.

Identificativo CORPO C - IMMOBILE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Labro (Rieti), Vocabolo Madonna della Luce N.35.

- Occupato dal Sig. [REDACTED] in qualità, rispettivamente, di Figlio del [REDACTED] (Debitore/Esecutato) e Nipote [REDACTED] (Debitrice/Esecutata), insieme ai suoi familiari, ovvero alla Moglie ed ai N.2 Figli minori.
- Comproprietario: l'immobile è in comproprietà.
- Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: non noto.
- L'immobile è risultato abitato dalla Famiglia del Sig. [REDACTED] in qualità di Figlio del Debitore/Esecutato nella E.I. RGE 16/2016, nonché Nipote della Debitrice/Esecutata nella E.I. RGE 66/2016, insieme alla propria Moglie ed ai propri n.2 Figli minori al momento del sopralluogo, svolto dal CTU il giorno 19/06/2017.

Identificativo CORPO D IMMOBILE

Porzione di Fabbricato destinato a rimessa/deposito/magazzino [C6] sito in Labro (Rieti), Vocabolo Madonna della Luce N.35.

- Libero.
- Comproprietario: l'immobile è in comproprietà.
- Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: non noto.
- NOTE: al momento del sopralluogo non è stato possibile al CTU accedere all'interno della rimessa attrezzi in quanto completamente occupata da materiali vari diversamente accatstati: tuttavia ciò non ostacola lo stimatore nella stima del valore del bene.

Identificativo CORPO E - IMMOBILE

Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Labro (Rieti), Vocabolo Madonna della Luce N.35.

- Libero.
- Comproprietario: l'immobile è in comproprietà.
- Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: non noto.
- Note: NESUNA.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente per i seguenti corpi:

CORPO A – CORPO B – CORPO C – CORPO D – CORPO E.

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 e limitazioni e vincoli per la vendita:

L'immobile identificato al Foglio 7 - Particella 208 è stato oggetto di Titolo Abilitativo Edilizio rilasciato con la condizione di asservimento/accorpamento/vincolo di terreni di natura agricola, limitrofi all'immobile, quali in particolare le Particelle: 199-201-202-203-258-267, come rappresentato nell'Elaborato Grafico che costituisce parte integrante del suddetto titolo (Concessione Edilizia Prot. N. 1344/92 del 06/10/1995). Ne consegue che la vendita di tutti i suddetti immobili (fabbricato + terreni) può avvenire solo a corpo e non singolarmente.



4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Vincolo Sismico ai sensi del D.P.R. 380/2001 Art. 83 (ex Legge N.64 del 02/02/1974) – Classificazione Sismica Zona 2b – Vincoli Paesaggistici Territoriali ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e ss. mm. ii. - Vincolo Paesaggistico ai sensi del P.T.P.R. della Regione Lazio (TAV. B) - Vincoli e Prescrizioni di cui alla L.R. N.38/1999 Artt. 54 e 55 come modificata dalla vigente L.R. N.8/2003 Artt. 4 e 5 (Trasformazioni urbanistiche in zona agricola e Criteri per la edificazione in zona agricola), nonché al rispetto dell'art.11 del D.P.R. 380/2001 ess.mm.

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

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

A favore della massa dei creditori: [REDACTED] contro [REDACTED]
 [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (ATTO GIUDIZIARIO ESECUTIVO); A rogito/Autorità Emittente: TRIBUNALE DI RIETI – Registrato a RIETI in data 28/01/2016 con Numero di Repertorio 79; Iscritto/Trascritto a RIETI in data 15/02/2016 ai nn. Reg. Gen. N.1122, Reg. Part. N.905; ANNOTAZIONE ALLA NOTA DI TRASCRIZIONE Reg. Gen. N.1122, Reg. Part. N.905 PRESENTATA IN DATA 28/09/2016 per RESTRIZIONE DI BENI (TIPO ATTO N.0725) TRASCRITTA A RIETI IN DATA 28/09/2016 Reg. Gen. N.7953 e Reg. Part. N.813.

A favore della massa dei creditori: [REDACTED]
 [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (ATTO GIUDIZIARIO ESECUTIVO); A rogito/Autorità Emittente: TRIBUNALE DI RIETI – Registrato a RIETI in data 01/04/2016 con Numero di Repertorio 319; Iscritto/Trascritto a RIETI in data 11/04/2016 ai nn. Reg. Gen. N.2984, Reg. Part. N.2385; ANNOTAZIONI: Nessuna.

Dati precedenti relativi ai seguenti corpi:
CORPO A – CORPO B – CORPO C – CORPO D – CORPO E.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Completo.

4.3 Misure Penali

Non Note.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Identificativo CORPO A - IMMOBILE**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Labro (Rieti), Vocabolo Madonna della Luce N.35.



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

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

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

Millesimi di proprietà: 500/1000 + 500/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO: l'accessibilità all'immobile alle persone diversamente abili non è garantita e come tale occorre eventualmente prevedere particolari attrezzature in grado di consentirne la mobilità ed il trasporto come, per esempio, mediante l'installazione di un servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Corte comune a tutti i diversi subalterni.

Attestazione Prestazione Energetica: Allegata alla presente relazione.

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Al CTU non è risultato possibile acquisire informazioni circa le caratteristiche tecniche di dettaglio degli impianti tecnologici presenti all'interno dell'immobile, ne verificare l'eventuale presenza di particolare materiale che funga da coibente termico. Ne consegue che nell'APE redatta è stata eseguita una stima per difetto del contenimento energetico dell'immobile.

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

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

Identificativo CORPO B - IMMOBILE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Labro (Rieti), Vocabolo Madonna della Luce N.35.

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

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

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

Millesimi di proprietà: 500/1000 + 500/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO: l'accessibilità all'immobile alle persone diversamente abili non è garantita e come tale occorre eventualmente prevedere particolari attrezzature in grado di consentirne la mobilità ed il trasporto come, per esempio, mediante l'installazione di un servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Corte comune a tutti i diversi subalterni.

Attestazione Prestazione Energetica: Allegata alla presente relazione.



Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Al CTU non è risultato possibile acquisire informazioni circa le caratteristiche tecniche di dettaglio degli impianti tecnologici presenti all'interno dell'immobile, ne verificare l'eventuale presenza di particolare materiale che funga da coibente termico. Ne consegue che nell'APE redatta è stata eseguita una stima per difetto del contenimento energetico dell'immobile.

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

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

Identificativo CORPO C - IMMOBILE

Magazzino e locale di deposito [C2] sito in Labro (Rieti), Vocabolo Madonna della Luce N.35.

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

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

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

Millesimi di proprietà: 500/1000 + 500/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO: l'accessibilità all'immobile alle persone diversamente abili non è garantita e come tale occorre eventualmente prevedere particolari attrezzature in grado di consentirne la mobilità ed il trasporto come, per esempio, mediante l'installazione di un servo scala per l'accessibilità al Piano Rialzato.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Corte comune a tutti i diversi subalterni.

Attestazione Prestazione Energetica: Allegata alla presente relazione.

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Al CTU non è risultato possibile acquisire informazioni circa le caratteristiche tecniche di dettaglio degli impianti tecnologici presenti all'interno dell'immobile, ne verificare l'eventuale presenza di particolare materiale che funga da coibente termico. Ne consegue che nell'APE redatta è stata eseguita una stima per difetto del contenimento energetico dell'immobile.

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

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

Identificativo CORPO D - IMMOBILE

Porzione di Fabbricato destinato a rimessa/deposito/magazzino [C6] sito in Labro (Rieti), Vocabolo Madonna della Luce N.35.



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

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

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

Millesimi di proprietà: 500/1000 + 500/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI: L'accessibilità all'immobile alle persone diversamente abili è garantita senza prevedere particolari attrezzature in quanto l'immobile è ubicato al Piano Terra.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Corte comune a tutti i diversi subalterni.

Attestazione Prestazione Energetica: Non prevista per legge.

Indice di prestazione energetica: Non previsto per legge.

Note Indice di prestazione energetica: Il CTU dal sopralluogo effettuato ha riscontrato in buona sostanza l'assenza dei principali impianti tecnologici nonché l'assenza di eventuale particolare materiale tale da fungere da coibente termico per l'immobile. Tuttavia, ai sensi del Decreto Legge 04 giugno 2013 n.63 e della relativa Legge di Conversione 03 agosto 2013 n.90, con modificazioni del medesimo Decreto Legge 04 giugno 2013 n.63, sono escluse dalla applicazione del D.Lgs. 192/2005 e 311/2006, ovvero dalla redazione dell'APE, le categorie di edifici e di impianti, non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'Art.3 del D.P.R. 26.08.1993 n.412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi.

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

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

Identificativo CORPO E - IMMOBILE

Tettoia aperta [C7] sita in Labro (Rieti), Vocabolo Madonna della Luce N.35.

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

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

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

Millesimi di proprietà: 500/1000 + 500/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI: L'accessibilità all'immobile alle persone diversamente abili è garantita senza prevedere particolari attrezzature in quanto l'immobile è ubicato al Piano Terra.



Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Corte comune a tutti i diversi subalterni.

Attestazione Prestazione Energetica: Non prevista per legge.

Indice di prestazione energetica: Non previsto per legge.

Note Indice di prestazione energetica: Il CTU dal sopralluogo effettuato ha riscontrato in buona sostanza l'assenza dei principali impianti tecnologici nonché l'assenza di eventuale particolare materiale tale da fungere da coibente termico per l'immobile. Tuttavia, ai sensi del Decreto Legge 04 giugno 2013 n.63 e della relativa Legge di Conversione 03 agosto 2013 n.90, con modificazioni del medesimo Decreto Legge 04 giugno 2013 n.63, sono escluse dalla applicazione del D.Lgs. 192/2005 e 311/2006, ovvero dalla redazione dell'APE, le categorie di edifici e di impianti, non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'Art.3 del D.P.R. 26.08.1993 n.412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi.

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] [REDACTED] NATO A [REDACTED] [REDACTED] - C.F.: [REDACTED] Proprietario da ante ventennio fino al 25/11/1998. In forza di Divisione a rogito del NOTAIO ANGELO GIANFELICE, in data 11/03/1961, Repertorio nn. 14948/2932; registrato a CITTADUCALE (RI) in data 28/03/1961, ai nn. 347/VOL.76; trascritto a RIETI in data 10/04/1961, ai nn. Reg. Gen. 881, Reg. Part. 759.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] NATA A [REDACTED] - C.F.: [REDACTED] dal 25/11/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Denuncia di Successione a rogito dell'UFFICIO DEL REGISTRO, in data 16/06/1999, ai nn. di repertorio 40/1297; registrata a RIETI, in data 27/09/2000, ai nn. Volume 1297/N.40; trascritta a RIETI in data 18/07/2001, ai nn. Reg. Gen. 5410, Reg. Part. 4924.

NOTE: Piena proprietà per la quota di 1/2 proveniente da Denuncia di Successione per la quale risulta assente la Nota di Trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità, come risultante dai registri immobiliari.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] [REDACTED] NATO A [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - C.F.: [REDACTED] dal 25/11/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Denuncia di Successione a rogito dell'UFFICIO DEL REGISTRO, in data 16/06/1999, ai nn. di repertorio 40/1297; registrata a RIETI, in data 27/09/2000, ai nn. Volume 1297/N.40; trascritta a RIETI in data 18/07/2001, ai nn. Reg. Gen. 5410, Reg. Part. 4924.

NOTE: Piena proprietà per la quota di 1/2 proveniente da Denuncia di Successione per la quale risulta assente la Nota di Trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità, come risultante dai registri immobiliari.

Dati precedenti relativi ai seguenti corpi:

CORPO A – CORPO B – CORPO C – CORPO D – CORPO E.



7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato sito Labro (Rieti) in Località Madonna della Luce (Già Colle Chiova), Vocabolo Madonna della Luce N.35.

1: Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA PROT. N.1344/92 DEL 06/10/1995 – PRATICA EDILIZIA N.176/1995.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA.

Note tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA PER LAVORI INERENTI LA SISTEMAZIONE E L'ADEGUAMENTO STATICO DEL FABBRICATO DI PROPRIETÀ DEL RICHIEDENTE SITO IN LOCALITÀ COLLE CHIOVA.

Presentazione: IN DATA 12/06/1992 AL N. DI PROT. 1334/92 DEL COMUNE DI LABRO.

Rilascio: IN DATA 06/10/1995 AL N. DI PROT. 1334/92 DEL COMUNE DI LABRO.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

2: Numero pratica: NUMERO PROGRESSIVO 0645653507/1.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO.

Note tipo pratica: PRESENTAZIONE ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO AI SENSI DELLA LEGGE 47/85.

Per lavori: ABUSI EDILIZI NON MEGLIO SPECIFICATI.

Oggetto: ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO

Presentazione: IN DATA 30/09/1986 AL N. DI PROT. 2056 DEL COMUNE DI LABRO.

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: SUCCESSIVAMENTE ALLA ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO DI CUI SOPRA (OVVERO IDENTIFICATA UNIVOCAMENTE CON NUMERO DI PROGRESSIVO 0645653507/1) E' STATA RILASCIATA LA CONCESSIONE EDILIZIA PROT. N.1344/92 DEL 06/10/1995, ALLEGATA ALLA PRESENTE RELAZIONE INSIEME AGLI ELABORATI TECNICI RELATIVI IN ATTI: SI RITIENE PERTANTO CHE L'ISTANZA DI CONDONO DEBBA ESSERE PERFEZIONATA PER VERIFICARE LA REALE PROCEDIBILITA' DELLA MEDESIMA.

3: Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA PROT. N.887/81 DEL 31/05/1982 – PRATICA EDILIZIA N.59/982.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA.

Note tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA PER AMPLIAMENTO FABBRICATO RURALE AD USO ABITAZIONE IN VOCABOLO COLLE CHIOVA.

Presentazione: IN DATA 15/07/1981 AL N. DI PROT. 887/81 DEL COMUNE DI LABRO.

Rilascio: IN DATA 31/05/1982 AL N. DI PROT. 887/81 DEL COMUNE DI LABRO.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai seguenti corpi:

CORPO A – CORPO B – CORPO C [IMMOBILI]

Porzione di Fabbricato destinato a rimessa/deposito/magazzino [categoria catastale C6] sito in Labro (Rieti) in Località in Località Madonna della Luce (Già Colle Chiova), Vocabolo Madonna della Luce N.35.

Numero pratica: NON SONO PRESENTI AGLI ATTI DEL COMUNE DI LABRO PRATICHE EDILIZIE INERENTI TALE FABBRICATO.

NOTE: NESSUNA.

Dati precedenti relativi ai corpi: CORPO D – IMMOBILE.



Tettoia aperta sita in Labro (Rieti), Vocabolo Madonna della Luce N.35.

Numero pratica: NON PRESENTE IN ATTI

Numero pratica: NON SONO PRESENTI AGLI ATTI DEL COMUNE DI LABRO PRATICHE EDILIZIE INERENTI TALE FABBRICATO.

NOTE: NESSUNA.

Dati precedenti relativi ai corpi: CORPO E – MMOBILE.

7.1 Conformità edilizia:

IMMOBILE CORPO A - [Abitazione di tipo economico con categoria catastale A3].

Sull'immobile identificato al F.7 P.208 Sub.1 sono state riscontrate le seguenti irregolarità. Dal sopralluogo svolto dal CTU in data 19/06/2017, confrontando lo stato dei luoghi con l'ultimo titolo abilitativo edilizio rilasciato e valido per l'intero fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di tale descrizione, è stata riscontrata una difformità sulle dimensioni dell'apertura finestrata a servizio del Soggiorno-Pranzo, di fatto più stretta rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio rilasciato, oltre che, in maniera ancora più sostanziale, una diversa distribuzione degli spazi interni, dovuta essenzialmente al fatto che due camere da letto, delle tre complessivamente previste legittimamente nel titolo, sono state di fatto frazionate per essere annesse all'immobile identificato come Subalterno 3, ubicato al Piano Seminterrato sottostante del fabbricato, tramite l'apertura di una porzione di solaio ed il montaggio di una scala prefabbricata in legno.

Regolarizzabili mediante: Mediante la presentazione di una Pratica Edilizia in Sanatoria, ai sensi degli Articoli N.36 e N.37 del DPR 380/2001, presso tutti gli Enti Concedenti interessati, che riguardi sia il Sub. 1 che il Sub. 3, sostanzialmente ammissibile, previa verifica della consistenza delle diverse destinazioni d'uso dei locali come riscontrato al momento del sopralluogo svolto dal CTU. In caso contrario la Pratica Edilizia in Sanatoria sarà comunque ammissibile, ripristinando le destinazioni d'uso dei locali già assentite nell'ultimo Titolo Abilitativo Edilizio rilasciato.

Descrizione delle opere da sanare: Le opere da sanare che interessano l'immobile Sub. 1, riguardano, di fatto, il frazionamento di due vani, destinati ciascuno a camera da letto, posti nella parte a sud dell'appartamento, al fine di separarli dal Sub.1 per essere annessi al Sub. 3. Dunque, oltre alle variazioni della larghezza della finestra a servizio del vano esposto a nord e destinato a Soggiorno-Pranzo, come indicato nell'Elaborato Grafico allegato all'ultimo titolo abilitativo edilizio rilasciato per l'immobile ed allegato alla presente relazione, finestra ubicata nel prospetto nord del corpo di fabbrica, occorre provvedere a sanare la diversa distribuzione degli spazi interni in conseguenza del fatto che due camere da letto (l'immobile ha titolo edilizio per avere n.3 camere da letto) sono state di fatto frazionate per essere annesse all'immobile identificato come Sub. 3 ubicato al piano seminterrato del fabbricato.

Risulta necessaria una Pratica Edilizia in Sanatoria presso tutti gli Uffici Competenti, con un costo, solo stimato e presunto, di circa: € **2.500,00**, oltre alle oblazioni per la Pratica Edilizia in Sanatoria medesima, presumibilmente da stimarsi in circa € **2.000,00 00**. Dunque, le Spese Tecniche e gli Oneri Totali complessivamente necessari per la regolarizzazione edilizia sono stimati in circa Euro € **4.500,00**.

Note: Le spese tecniche complessive per la regolarizzazione di cui sopra, sono solo stimate e presunte (!!!).

Note: La pratica edilizia deve riguardare tutti i subalterni interessati da variazioni.

Note generali sulla conformità: La Pratica Edilizia in Sanatoria deve interessare sia l'immobile identificato come Sub. 1 che l'immobile identificato come Sub. 3, in quanto, di fatto è stato realizzato un frazionamento del sub. 1 con successivo ampliamento per fusione del Sub. 3. Tale sanatoria richiede anche la redazione di un adeguato progetto strutturale in conseguenza del fatto che è stata realizzata un'apertura in una porzione del solaio del primo livello per l'inserimento di una scala prefabbricata in legno a servizio dell'immobile originariamente identificato come Sub. 3; Ciò al fine di collegarlo con i vani ubicati al piano soprastante, ai sensi degli Articoli 96, 83, 71 e 64 del DPR 380/2001, nonché ai sensi degli Articoli 12 e 13 del Regolamento Regione Lazio N.14 del 13/07/2016, in attuazione delle Norme Tecniche per le Costruzioni emanate con il D.M. 14/01/2008. Quanto sopra se ammissibile e concedibile: in caso contra-



rio sarà necessario prevedere il ripristino della condizione preesistente gli interventi eseguiti in assenza di Titolo Edilizio. In tal caso le spese tecniche, solo presunte, sono sostanzialmente di analogo ordine di grandezza delle spese necessarie per il ripristino dello stato dei luoghi assentito.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: CORPO A – IMMOBILE.

IMMOBILE CORPO B - [Abitazione di tipo economico con categoria catastale A3].

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità. Dal sopralluogo svolto dal CTU in data 19/06/2017, confrontando lo stato dei luoghi con l'ultimo titolo abilitativo edilizio rilasciato e valido per l'intero fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di tale descrizione, è stata riscontrata una difformità edilizia per aver realizzato un terrazzo più stretto rispetto a quanto previsto in progetto, ovvero conseguentemente, per aver costruito di fatto un vano, che funge da ingresso all'interno dell'appartamento, più ampio rispetto a quanto previsto in progetto, dunque con aumento di volumetria rispetto al progetto assentito. Inoltre il balcone previsto con forma ad L nei prospetti Nord ed Ovest è stato realizzato diviso in due parti distinte, come dettagliatamente rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente.

Regolarizzabili mediante: Pratica Edilizia in Sanatoria, ai sensi degli Articoli N.36 e N.37 del DPR 380/2001, se ammissibile e concedibile previa verifica della consistenza della volumetria eccedente rispetto a quanto assentito, come riscontrato al momento del sopralluogo dal CTU. In caso contrario, la Pratica Edilizia in Sanatoria sarà comunque ammissibile per ripristinare le volumetrie e le relative destinazioni d'uso assentite nell'ultimo Titolo Abilitativo Edilizio rilasciato.

Descrizione delle opere da sanare: La diversa distribuzione delle superfici e dei volumi per aver realizzato un terrazzo più stretto rispetto a quanto previsto in progetto, a vantaggio, di fatto, di un vano che funge da ingresso nell'appartamento più ampio rispetto a quanto autorizzato come da ultimo progetto in atti. Inoltre occorre regolarizzare il balcone originariamente previsto con forma ad L nei prospetti Nord ed Ovest, di fatto realizzato in due porzioni distinte e non congiunte.

Risulta necessaria una Pratica Edilizia in Sanatoria presso tutti gli Uffici Competenti, con un costo, solo stimato e presunto, di circa: € 2.000,00, oltre alle oblazioni per la Pratica Edilizia in Sanatoria medesima, presumibilmente da stimarsi in circa € 1.000,00 00. Dunque, le Spese Tecniche e gli Oneri Totali complessivamente necessari per la regolarizzazione edilizia sono stimati in circa Euro € 3.000,00.

Note: Le spese tecniche complessive per la regolarizzazione di cui sopra, sono solo stimate e presunte (!!!).

Note generali sulla conformità: Qualora la Pratica Edilizia in Sanatoria non sia ammissibile e concedibile, sarà necessario prevedere il ripristino dello stato previsto nell'ultimo Titolo Abilitativo Edilizio rilasciato e valido. La suddetta sanatoria, richiede comunque anche la redazione di un adeguato progetto strutturale ai sensi degli Articoli 96, 83, 71 e 64 del DPR 380/2001, nonché ai sensi degli Articoli 12 e 13 del Regolamento Regione Lazio N.14 del 13/07/2016, in attuazione delle Norme Tecniche per le Costruzioni emanate con il D.M. 14/01/2008. Inoltre, in tal caso le spese tecniche, solo presunte, sono sostanzialmente di analogo ordine di grandezza delle spese necessarie per il ripristino dello stato dei luoghi assentito.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: CORPO B – IMMOBILE.

IMMOBILE CORPO C - [Magazzino e locale di deposito con categoria catastale C2].

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità. Dal sopralluogo svolto dal CTU in data 19/06/2017, confrontando lo stato dei luoghi con l'ultimo titolo abilitativo edilizio rilasciato e valido per l'intero fabbricato, di cui fa parte l'immobile oggetto di tale descrizione, sono state riscontrate difformità quali in particolare una diversa destinazione d'uso dei locali ubicati al Piano Seminterrato, una diversa allocazione di alcune aperture finestrate sia al Piano Seminterrato che al Piano Rialzato, una diversa distribuzione degli spazi interni, oltre che ad un ampliamento dovuto al fatto che due vani dell'appartamento "legittimo" ubicato al Piano Rialzato soprastante, identificato come Sub. 1, sono stati di fatto frazionati per essere annessi all'immobile identificato come Sub. 3. distribuito inizialmente solo al Piano Seminterrato del



fabbricato, attualmente unito a parte del Piano Rialzato soprastante tramite l'apertura di una porzione del solaio ed il montaggio di una scala prefabbricata in legno.

Regolarizzabili mediante: Pratica Edilizia in Sanatoria, ai sensi degli Articoli N.36 e N.37 del DPR 380/2001, se ammissibile e concedibile previa verifica della consistenza delle diverse destinazioni d'uso dei locali, riscontrate al momento del sopralluogo dal CTU. In caso contrario la Pratica Edilizia in Sanatoria sarà comunque ammissibile per ripristinare le destinazioni d'uso dei locali già assentite nell'ultimo Titolo Abilitativo Edilizio rilasciato.

Descrizione delle opere da sanare: Oltre alla variazione della destinazione d'uso dei locali ubicati al Piano Seminterrato, attualmente destinati sostanzialmente a civile abitazione, in difformità rispetto a quanto indicato nell'Elaborato Grafico allegato all'ultimo titolo abilitativo edilizio rilasciato per l'immobile ed allegato alla presente relazione, occorre regolarizzare la diversa distribuzione degli spazi interni, anche in conseguenza del fatto che due camere da letto del Sub. 1 al Piano Rialzato del fabbricato, sono state di fatto annesse all'immobile identificato come Sub. 3, dopo essere state separate/frazionate dalla u.i. Sub. 1. Inoltre occorre regolarizzare la diversa allocazione di alcune aperture finestrate, adeguando i relativi prospetti. Occorre provvedere anche alla regolarizzazione degli interventi di natura strutturale eseguiti sulle murature portanti del fabbricato contestualmente a quanto sopra descritto, tra cui l'apertura di una porzione di solaio, l'installazione di una scala di natura prefabbricata e la realizzazione di alcuni vani porta nei paramenti portanti, ai sensi degli Articoli 96, 83, 71 e 64 del DPR 380/2001, nonché ai sensi degli Articoli 12 e 13 del Regolamento Regione Lazio N.14 del 13/07/2016.

Risulta necessaria una Pratica Edilizia in Sanatoria presso tutti gli Uffici Competenti, con un costo, solo stimato e presunto, di circa: € 2.500,00, oltre alle oblazioni per la Pratica Edilizia in Sanatoria medesima, presumibilmente da stimarsi in circa € 2.000,00 00. Dunque, le Spese Tecniche e gli Oneri Totali complessivamente necessari per la regolarizzazione edilizia sono stimati in circa Euro € 4.500,00.

Note: Le spese tecniche complessive per la regolarizzazione di cui sopra, sono solo stimate e presunte (!!!).

Note generali sulla conformità: Qualora la Pratica Edilizia in Sanatoria non sia ammissibile e concedibile, sarà necessario prevedere il ripristino dello stato previsto nell'ultimo Titolo Abilitativo Edilizio rilasciato e valido. La suddetta sanatoria, richiede comunque anche la redazione di un adeguato progetto strutturale ai sensi degli Articoli 96, 83, 71 e 64 del DPR 380/2001, nonché ai sensi degli Articoli 12 e 13 del Regolamento Regione Lazio N.14 del 13/07/2016, in attuazione delle Norme Tecniche per le Costruzioni emanate con il D.M. 14/01/2008. Inoltre

Note generali sulla conformità: La Pratica Edilizia in Sanatoria deve interessare sia l'immobile identificato come Sub. 1 che Sub. 3, in quanto, di fatto è stato realizzato un frazionamento del Sub. 1 con successivo ampliamento per fusione del Sub. 3. Tale sanatoria richiede la redazione di un adeguato progetto strutturale in conseguenza del fatto che è stata realizzata un'apertura in una porzione del solaio del primo livello per l'inserimento di una scala prefabbricata in legno a servizio dell'immobile originariamente identificato come Sub. 3, per collegarlo con i vani ubicati al piano soprastante, ai sensi degli Articoli 96, 83, 71 e 64 del DPR 380/2001, nonché ai sensi degli Articoli 12 e 13 del Regolamento Regione Lazio N.14 del 13/07/2016, in attuazione delle Norme Tecniche per le Costruzioni emanate con il D.M. 14/01/2008 e relative circolari attuative regionali. Quanto sopra se ammissibile e concedibile: in caso contrario sarà necessario prevedere il ripristino della condizione preesistente gli interventi eseguiti in assenza di Titolo Edilizio. In tal caso le spese tecniche, solo presunte, sono sostanzialmente di analogo ordine di grandezza delle spese necessarie per il ripristino dello stato dei luoghi assentito, ovvero possono risultare inferiori in modo non significativo.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: CORPO C – IMMOBILE.

IMMOBILE CORPO D [Fabbricato rimessa/deposito/magazzino con categoria catastale C6].

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità. Dal sopralluogo svolto dal CTU in data 19/06/2017, confrontando lo stato dei luoghi con l'ultima planimetria catastale in atti, il cui deposito risale al 20/05/1999, per quanto è stato possibile verificare da parte del CTU a causa del fatto che l'immobile è



risultato coperto da una fitta vegetazione arborea e da arbusti, è stata riscontrata una sostanziale difformità dell'immobile dovuta alla presenza di una tettoia in adiacenza al copro di fabbrica principale, a ridosso della parete ovest. Tale tettoia, come anche l'intero fabbricato costruito in muratura portante di blocchi di tufo e copertura a due falde in laterizio e legno, si trova in pessimo stato conservativo e manutentivo. Non è stato possibile per il CTU conoscere con precisione l'epoca in cui il fabbricato e la tettoia siano stati edificati, non essendo disponibili atti relativi alla stessa ovvero all'intero fabbricato. Qualora sia dimostrato/dimostrabile che la tettoia, come il corpo di fabbrica a cui la stessa è adiacente, sia stata edificata anteriormente alla data del 01/09/1967, data a partire dalla quale è divenuto obbligatorio nel Comune di Labro acquisire un titolo edilizio per l'edificazione di un fabbricato, non si ravvedono difformità edilizie. In tal caso le spese tecniche necessarie per sanare la difformità ipotizzata risulteranno nulle.

Regolarizzabili mediante: Pratica Edilizia in Sanatoria, ai sensi degli Articoli N.36 e N.37 del DPR 380/2001, se ammissibile e concedibile. In caso contrario la Pratica Edilizia in Sanatoria sarà comunque ammissibile per ripristinare lo stato dei luoghi, prevedendo eventualmente la demolizione della tettoia.

Descrizione delle opere da sanare: La principale opera da sanare risulta essere sostanzialmente la tettoia in adiacenza al copro di fabbrica principale, a ridosso della parete al lato ovest dello stesso.

Risulta necessaria una Pratica Edilizia in Sanatoria presso tutti gli Uffici Competenti, con un costo, solo stimato e presunto, di circa: € 1.250,00, oltre alle oblazioni per la Pratica Edilizia in Sanatoria medesima, presumibilmente da stimarsi in circa € 1.000,00 00. Dunque, le Spese Tecniche e gli Oneri Totali complessivamente necessari per la regolarizzazione edilizia sono stimati in circa Euro € 2.250,00.

Note: Le spese tecniche complessive per la regolarizzazione di cui sopra, sono solo stimate e presunte (!!!).

Note generali sulla conformità: Relativamente alla Pratica Edilizia in Sanatoria, qualora non sia ammissibile e concedibile, sarà necessario prevedere il ripristino della condizione preesistente gli interventi eseguiti in assenza di Titolo Abilitativo Edilizio: in tal caso, quanto previsto per le spese tecniche presunte ma non sostenute, potrà essere impiegato per la messa in pristino dello stato dei luoghi procedendo alla demolizione della parte dell'opera priva di titolo (tettoia). Tuttavia nella stima del bene in questione si terrà comunque conto delle eventuali spese tecniche necessarie per la regolarizzazione edilizia suddetta.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: CORPO D – IMMOBILE.

IMMOBILE CORPO E [Tettoia aperta con categoria catastale C7].

Non sono state riscontrate irregolarità. Dal sopralluogo svolto dal CTU in data 19/06/2017, confrontando lo stato dei luoghi con l'ultima planimetria catastale in atti, il cui deposito risale al 20/05/1999, per quanto è stato possibile verificare da parte del CTU, non sono emerse sostanziali difformità edilizie.

Regolarizzabili mediante: Non risulta necessaria alcuna pratica di regolarizzazione edilizia.

Descrizione delle opere da sanare: Nessuna.

Note: Nessuna.

Note generali sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: CORPO E – IMMOBILE.

7.2 Conformità urbanistica:

IMMOBILE CORPO A - [Abitazione di tipo economico con categoria catastale A3].

IMMOBILE CORPO B - [Abitazione di tipo economico con categoria catastale A3].

IMMOBILE CORPO C - [Magazzino e locale di deposito con categoria catastale C2].

IMMOBILE CORPO D - [Fabbricato rimessa/deposito/magazzino con categoria catastale C6].

IMMOBILE CORPO E - [Tettoia aperta con categoria catastale C7].



Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO N.339 DEL 07/12/2007
Zona omogenea:	ZONA AGRICOLA E1 CLASSE I
Norme tecniche di attuazione:	ARTT. 39, 40, 41, 42, 43, 44, 44bis
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N.36 DEL 24/07/1998, N.7 DEL 27/02/2002 E N.22 DEL 28/09/2004
Zona omogenea:	ZONA AGRICOLA E1 CLASSE I
Norme tecniche di attuazione:	ARTT. 39, 40, 41, 42, 43, 44, 44bis.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	<u>IMMOBILE VINCOLATO AI TERRENI IDENTIFICATI AL NCT DEL COMUNE DI LABRO AL FOGLIO 7 PARTICELLE: 203-267-202-201-199-258</u>
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	<u>SI</u>
Se si, quali?	<u>L'IMMOBILE E' STATO EDIFICATO CON VINCOLO SUI TERRENI COME SOPRA IDENTIFICATI A FINI URBANISTICI</u>
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,01 mq/mq
Rapporto di copertura:	[MASSIMO NUMERO DI PIANI NP=2]
Altezza massima ammessa:	7 m
Volume massimo ammesso:	300 mq * 7 m [MAX]
Residua potenzialità edificatoria:	NON NOTA
Se si, quanto:	NON NOTA
Altro:	[-]
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	[-]

IMMOBILE CORPO A - [Abitazione di tipo economico con categoria catastale A3]:**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità. Dal sopralluogo svolto dal CTU in data 19/06/2017, confrontando lo stato dei luoghi con l'ultimo titolo abilitativo edilizio rilasciato e valido per l'intero fabbricato, di cui fa parte l'appartamento oggetto di tale descrizione, è stata riscontrata una difformità sulle dimensioni di una apertura finestrata, di fatto più stretta rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio rilasciato.

Regolarizzabili mediante: Pratica Urbanistica in Sanatoria, ai sensi degli Art. 167 e 181 del D.Lgs. 42/04, oltre che ai sensi degli Articoli N. 15, 16, 17, 18 e 19 della Legge Regione Lazio N.15 del 11/08/2008, sostanzialmente ammissibile e concedibile.



Descrizione delle opere da sanare: Variazione della larghezza della finestra a servizio del vano esposto a nord e destinato a Soggiorno-Pranzo, rispetto a quanto indicato nell'Elaborato Grafico allegato all'ultimo titolo abilitativo edilizio rilasciato per l'intero fabbricato di cui fa parte la u.i. ed allegato alla presente relazione. L'apertura è ubicata nel prospetto nord del corpo di fabbrica.

Risulta necessaria una Pratica Urbanistica in Sanatoria presso gli Uffici Comunali/Regionali Competenti, con un costo, solo stimato e presunto, di circa: € 2.0000,00, oltre alle sanzione pecuniaria regionale ai sensi dell'Art. 22 della L.R.Lazio N.15 del 11/08/2008 per la Pratica Urbanistica in Sanatoria medesima, presumibilmente da stimarsi in circa € 2.500,00 00. Dunque, le Spese Tecniche e gli Oneri Totali complessivamente necessari per la regolarizzazione urbanistica (spese di sanatoria) sono stimati in circa Euro € 4.500,00.

Note generali sulla conformità: Le spese tecniche complessive per la regolarizzazione di cui sopra, sono solo stimate e presunte. Inoltre la sanzione pecuniaria di regolarizzazione urbanistica potrà essere compiutamente definita solo da parte degli Uffici Competenti al momento della istruttoria della pratica dopo la relativa presentazione!!!

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica.

Dati precedenti relativi ai corpi: CORPO A [IMMOBILE].

IMMOBILE CORPO B - [Abitazione di tipo economico con categoria catastale A3]:

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità. Dal sopralluogo svolto dal CTU in data 19/06/2017, confrontando lo stato dei luoghi con l'ultimo titolo abilitativo edilizio rilasciato e valido per l'intero fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di tale descrizione, è stata riscontrata una difformità edilizia per aver realizzato un terrazzo più stretto rispetto a quanto previsto in progetto, ovvero conseguentemente, per aver costruito di fatto un vano, che funge da ingresso all'interno dell'appartamento, più ampio rispetto a quanto previsto in progetto, dunque con aumento di volumetria rispetto al progetto assentito. Inoltre il balcone previsto con forma ad L nei prospetti Nord ed Ovest è stato realizzato diviso in due parti distinte, come dettagliatamente rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente.

Regolarizzabili mediante: Pratica Urbanistica in Sanatoria, ai sensi degli Art. 167 e 181 del D.Lgs. 42/04, oltre che ai sensi degli Articoli N. 15, 16, 17, 18 e 19 della Legge Regione Lazio N.15 del 11/08/2008, se ammissibile e concedibile.

Descrizione delle opere da sanare: La diversa distribuzione delle superfici e dei volumi per aver realizzato un terrazzo più stretto rispetto a quanto previsto in progetto, a vantaggio, di fatto, di un vano che funge da ingresso nell'appartamento più ampio rispetto a quanto autorizzato come da ultimo progetto in atti. Inoltre occorre regolarizzare il balcone originariamente previsto con forma ad L nei prospetti Nord ed Ovest, di fatto realizzato in due porzioni distinte e non congiunte.

Risulta necessaria una Pratica Urbanistica in Sanatoria presso gli Uffici Comunali/Regionali Competenti, con un costo, solo stimato e presunto, di circa: € 2.000,00, oltre alle sanzione pecuniaria regionale ai sensi dell'Art. 22 della L.R.Lazio N.15 del 11/08/2008 per la Pratica Urbanistica in Sanatoria medesima, presumibilmente da stimarsi in circa € 2.500,00 00. Dunque, le Spese Tecniche e gli Oneri Totali complessivamente necessari per la regolarizzazione urbanistica (spese di sanatoria) sono stimati in circa Euro € 4.500,00.

Note generali sulla conformità: Le spese tecniche complessive per la regolarizzazione di cui sopra, sono solo stimate e presunte. Inoltre la sanzione pecuniaria di regolarizzazione urbanistica potrà essere compiutamente definita solo da parte degli Uffici Competenti al momento della istruttoria della pratica dopo la relativa presentazione!!!

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica.

Dati precedenti relativi ai corpi: CORPO B [IMMOBILE].

IMMOBILE CORPO C - [Magazzino e locale di deposito con categoria catastale C2]:

Note sulla conformità:



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità. Dal sopralluogo svolto dal CTU in data 19/06/2017, confrontando lo stato dei luoghi con l'ultimo titolo abilitativo edilizio rilasciato e valido per l'intero fabbricato, di cui fa parte l'immobile oggetto di tale descrizione, sono state riscontrate difformità: in particolare oltre alle difformità di natura edilizia precedentemente descritte (ovvero diversa destinazione d'uso dei locali ubicati al Piano Seminterrato, diversa distribuzione degli spazi interni, con ampliamento dovuto al fatto che due vani dell'appartamento "legittimo" ubicato al Piano Rialzato soprastante, identificato come Sub. 1, sono stati di fatto frazionati per essere annessi all'immobile identificato come Sub. 3. distribuito inizialmente solo al Piano Seminterrato del fabbricato ed attualmente unito a parte del Piano Rialzato soprastante tramite l'apertura di una porzione del solaio ed il montaggio di una scala prefabbricata in legno), sono state riscontrate difformità di natura urbanistica per la diversa allocazione di alcune aperture finestrate sia al Piano Seminterrato che al Piano Rialzato.

Regolarizzabili mediante: Pratica Urbanistica in Sanatoria, ai sensi degli Art. 167 e 181 del D.Lgs. 42/04, oltre che ai sensi degli Articoli N. 15, 16, 17, 18 e 19 della Legge Regione Lazio N.15 del 11/08/2008, sostanzialmente ammissibile e concedibile.

Descrizione delle opere da sanare:

Sostanzialmente, dal punto di vista urbanistico, occorre regolarizzare la diversa allocazione di alcune aperture finestrate, adeguando i relativi prospetti rispetto a quanto indicato nell'Elaborato Grafico allegato all'ultimo titolo abilitativo edilizio rilasciato per l'intero fabbricato di cui fa parte la u.i. ed allegato alla presente relazione. In generale inoltre, contestualmente, occorre provvedere alla sanatoria delle relative opere edili eseguite in difformità e già descritte, tra cui la variazione della destinazione d'uso dei locali ubicati al Piano Seminterrato, attualmente destinati sostanzialmente a civile abitazione, la diversa distribuzione degli spazi interni, anche in conseguenza del fatto che due camere da letto del Sub. 1 al Piano Rialzato del fabbricato, sono state di fatto annesse all'immobile identificato come Sub. 3, dopo essere state separate/frazionate dalla u.i. Sub. 1. In aggiunta, occorre anche provvedere alla regolarizzazione degli interventi di natura strutturale eseguiti sulle murature portanti del fabbricato contestualmente a quanto sopra descritto, come l'apertura di una porzione di solaio, l'installazione di una scala di natura prefabbricata e la realizzazione di alcuni vani porta nei paramenti portanti, ai sensi degli Articoli 96, 83, 71 e 64 del DPR 380/2001, nonché ai sensi degli Articoli 12 e 13 del Regolamento Regione Lazio N.14 del 13/07/2016.

Risulta necessaria una Pratica Urbanistica in Sanatoria presso gli Uffici Comunali/Regionali Competenti, con un costo, solo stimato e presunto, di circa: € 2.0000,00, oltre alle sanzione pecuniaria regionale ai sensi dell'Art. 22 della L.R.Lazio N.15 del 11/08/2008 per la Pratica Urbanistica in Sanatoria medesima, presumibilmente da stimarsi in circa € 2.500,00 00. Dunque, le Spese Tecniche e gli Oneri Totali complessivamente necessari per la regolarizzazione urbanistica (spese di sanatoria) sono stimati in circa Euro € 4.500,00.

Note generali sulla conformità: Le spese tecniche complessive per la regolarizzazione di cui sopra, sono solo stimate e presunte. Inoltre la sanzione pecuniaria di regolarizzazione urbanistica potrà essere compiutamente definita solo da parte degli Uffici Competenti al momento della istruttoria della pratica dopo la relativa presentazione!!!

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica.

Dati precedenti relativi ai corpi: CORPO C [IMMOBILE].

IMMOBILE CORPO D - [Fabbricato rimessa/deposito/magazzino con categoria catastale C6]:

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità. Dal sopralluogo svolto dal CTU in data 19/06/2017, confrontando lo stato dei luoghi con l'ultima planimetria catastale in atti, il cui deposito risale al 20/05/1999, per quanto è stato possibile verificare da parte del CTU a causa del fatto che l'immobile è risultato coperto da una fitta vegetazione arborea e da arbusti, è stata riscontrata una sostanziale difformità dell'immobile dovuta alla presenza di una tettoia in adiacenza al copro di fabbrica principale, a ridosso della parete ovest. Tale tettoia, come anche l'intero fabbricato costruito in muratura portante di blocchi di tufo e copertura a due falde in laterizio e legno, si trova in pessimo stato conservativo e manutenzione. Non è stato possibile per il CTU conoscere con precisione l'epoca in cui il fabbricato e la tetto-



ia siano stati edificati, non essendo disponibili atti relativi alla stessa ovvero all'intero fabbricato. Qualora sia dimostrato/dimostrabile che la tettoia, come il corpo di fabbrica a cui la stessa è adiacente, sia stata edificata anteriormente alla data del 01/09/1967, data a partire dalla quale è divenuto obbligatorio nel Comune di Labro acquisire un titolo edilizio per l'edificazione di un fabbricato, non si ravvedono difformità urbanistiche. In tal caso le spese tecniche necessarie per sanare la difformità ipotizzata risulteranno nulle.

Regolarizzabili mediante: Pratica Urbanistica in Sanatoria, ai sensi degli Art. 167 e 181 del D.Lgs. 42/04, oltre che ai sensi degli Articoli N. 15, 16, 17, 18 e 19 della Legge Regione Lazio N.15 del 11/08/2008, se ammissibile e concedibile. In caso contrario la Pratica Urbanistica in Sanatoria sarà comunque ammissibile per ripristinare lo stato dei luoghi prevedendo eventualmente la demolizione della tettoia.

Descrizione delle opere da sanare: La principale opera da sanare risulta essere sostanzialmente la tettoia in adiacenza al corpo di fabbrica principale, a ridosso della parete al lato ovest dello stesso.

Risulta necessaria una Pratica Urbanistica in Sanatoria presso gli Uffici Comunali/Regionali Competenti, con un costo, solo stimato e presunto, di circa: € 1.500,00, oltre alle sanzione pecuniaria regionale ai sensi dell'Art. 22 della L.R.Lazio N.15 del 11/08/2008 per la Pratica Urbanistica in Sanatoria medesima, presumibilmente da stimarsi in circa € 2.500,00 00. Dunque, le Spese Tecniche e gli Oneri Totali complessivamente necessari per la regolarizzazione urbanistica (spese di sanatoria) sono stimati in circa Euro € 4.000,00.

Note generali sulla conformità: Relativamente alla Pratica Urbanistica in Sanatoria, qualora non sia ammissibile e concedibile, sarà necessario prevedere il ripristino della condizione preesistente gli interventi eseguiti in assenza di Titolo Abilitativo Edilizio: in tal caso, quanto previsto per le spese tecniche presunte ma non sostenute, potrà essere impiegato per la messa in pristino dello stato dei luoghi procedendo alla demolizione della parte dell'opera priva di titolo (tettoia). Tuttavia nella stima del bene in questione si terrà comunque conto delle eventuali spese tecniche necessarie per la regolarizzazione edilizia suddetta. Inoltre, **le spese tecniche complessive per la regolarizzazione di cui sopra, sono solo stimate e presunte. Inoltre la sanzione pecuniaria di regolarizzazione urbanistica potrà essere compiutamente definita solo da parte degli Uffici Competenti al momento della istruttoria della pratica dopo la relativa presentazione!!!**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica.

Dati precedenti relativi ai corpi: CORPO D [IMMOBILE].

IMMOBILE CORPO E - [Tettoia aperta con categoria catastale C7]:

Note sulla conformità:

Non sono state riscontrate irregolarità. Dal sopralluogo svolto dal CTU in data 19/06/2017, confrontando lo stato dei luoghi con l'ultima planimetria catastale in atti, il cui deposito risale al 20/05/1999, per quanto è stato possibile verificare da parte del CTU, non sono emerse difformità di natura urbanistica.

Regolarizzabili mediante: Non risulta necessaria alcuna pratica di regolarizzazione urbanistica.

Descrizione delle opere da sanare: Nessuna.

Note generali sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Dati precedenti relativi ai corpi: CORPO E [IMMOBILE].



Descrizione:

Abitazione di tipo economico [Categoria Catastale A3] di cui al CORPO A

L'unità immobiliare come sopra identificata, fa parte di un fabbricato che include altre unità immobiliari, situato su un Colle, noto come Colle Chiova, nella parte sud e più bassa del Comune di Labro (RI), in prossimità del confine con il Comune di Colli sul Velino. L'immobile si raggiunge attraverso una strada privata non asfaltata, alla quale si ha accesso da una strada comunale asfaltata, connessa a sua volta direttamente con la Strada Statale SS 79. Il fabbricato risulta nel complesso isolato, immerso in un bel contesto paesaggistico, tranquillo ed a diretto contatto con la natura. Da una corte comune a più unità immobiliari si accede, tramite un portone di ingresso in metallo e vetro, ad un vano scala dal quale si accede a sua volta ad un disimpegno/corridoio. Come risultato al momento del sopralluogo, l'appartamento, ubicato al Piano Terra del fabbricato, sopra al Piano Seminterrato, è costituito da un vano al momento impiegato come magazzino, da una cucina con camino e balcone, da un bagno e da una camera da letto. Completano l'immobile una Cantina di pertinenza al Piano Seminterrato ed un Annesso Agricolo al Piano Terra, staccato dal copro principale e tale da risultare porzione di un fabbricato annesso più ampio.

1. QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO:**1/1 DELLA PIENA PROPETA' COSI' RIPARTITA:**

- 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

- Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI - Data Matrimonio: 28-12-1980 - Ulteriori informazioni sul debitore: PER ULTERIORI EVENTUALI DETTAGLI SI RIMANDA AL CERTIFICATO ANAGRAFICO DI MATRIMONIO ALLEGATO ALLA PRESENTE RELAZIONE.

- 1/2 di [REDACTED] - Piena Proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

- Stato Civile: vedova.

Eventuali ulteriori comproprietari:

NESSUNO.

NOTE: IL SIG. [REDACTED] RISULTA ESECUTATO NELLA PROCEDURA TRIBUNALE DI RIETI RGE 16/2016 E LA SIG.RA [REDACTED] RISULTA ESECUTATA NELLA PROCEDURA TRIBUNALE DI RIETI R.G.E. 66/2016 – PROCEDURE RIUNITE.

Superficie complessiva di circa mq 96,00.

E' posto al piano: SEMINTERRATO E TERRA.

L'edificio è stato costruito nel: 1930-1950 circa.

L'edificio presumibilmente non è stato mai ristrutturato.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SUB. 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Condizioni generali dell'immobile: l'unità immobiliare come sopra identificata, facente parte di un fabbricato che include anche altre unità immobiliari, è situato su un Colle, noto come Colle Chiova, ubicato nella parte sud e più bassa del Comune di Labro (RI), al confine con il Comune di Colli Sul Velino. Al momento del sopralluogo svolto dal CTU il giorno 19/06/2017, per quanto sia stato possibile dedurre da una ispezione visiva, l'immobile è risultato occupato da uno dei comproprietari, ovvero dalla Esecutata/Debitrice [REDACTED]. Durante il sopralluogo non è stato possibile verificare la tipologia, la natura e la corretta funzionalità degli impianti tecnologici presenti all'interno, tra cui l'impianto idrico, elettrico, fognario, di riscaldamento, del gas, ecc..., mediante una ricognizione visiva dell'appartamento. Le condizioni generali sia all'interno che all'esterno dell'appartamento risultano sufficienti, sebbene, specialmente in un vano ed in alcune parti interne, sia stata riscontrata la vetustà dei rivestimenti.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Caratteristiche strutturali:

Balconi:	materiale: non verificabile (presumibilmente in acciaio, laterizio e completamento in cls) condizioni: sufficienti.
Fondazioni:	tipologia: non verificabile materiale: non verificabile condizioni: non verificabile.
Solai:	tipologia: presumibilmente, almeno in parte, trattasi di solaio misto con travetti prefabbricati in laterizio, condizioni: sufficienti.
Strutture verticali:	materiale: presumibilmente trattasi di muratura di natura mista con pietre / blocchi condizioni: da verificare.

NOTE: IN FASE DI SOPRALLUOGO NON E' RISULTATO POSSIBILE PER IL CTU VERIFICARE DETTAGLIATAMENTE MEDIANTE UNA ISPEZIONE VISIVA LE CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL FABBRICATO.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: scarse. - Note: NESSUNA.
Infissi interni:	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: scarse. - Note: NESSUNA.
Pareti esterne:	materiale: presumibilmente trattasi di muratura di natura mista con pietre / blocchi coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti. - Note: NESSUNA.
Pavim. Esterna:	materiale: ghiaia condizioni: sufficienti. - Note: NESSUNA.
Pavim. Interna:	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti. - Note: NESSUNA.
Rivestimento:	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti. - Note: NESSUNA.
Scale:	posizione: a rampa unica rivestimento: marmo condizioni: sufficienti. - Note: NESSUNA.

IMPIANTI:

Elettrico:	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da verificare conformità: assente/da collaudare.
Fognatura:	tipologia: non verificabile rete di smaltimento: tubazioni sottotraccia recapito: non verificabile ispezionabilità: non verificabile condizioni: non verificabile conformità: assente/da collaudare.



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 16 / 2016 + 66/2016
tipologia: sottotraccia alimentazione: gas rete di distribuzione: tubazioni metalliche condizioni: da verificare conformità: assente/da collaudare.

NOTE: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARE IN FASE DI SOPRALLUOGO DA PARTE DEL CTU LA TIPOLOGIA DI ALIMENTAZIONE: PRESUMIBILMENTE TRATTASI DI RETE DI DI GAS AUTONOMA CON GPL.

Gas:

Idrico:

tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubazioni sottotraccia non identificabili condizioni: da verificare conformità: assente/da collaudare.

Termico:

tipologia: autonomo alimentazione: gas rete di distribuzione: tubi in metallo diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: da verificare conformità: assente/da collaudare.

NOTE: IN FASE DI SOPRALLUOGO NON E' RISULTATO POSSIBILE PER IL CTU VERIFICARE MEDIANTE UNA ISPEZIONE VISIVA LE CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E COSTRUTTIVE DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI DELL'IMMOBILE. SI PRESUME TUTTAVIA CHE IL IL GENERATORE DI CALORE SIA ALIMENTATO MEDIANTE GAS GPL.

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI):

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico:	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento:	NON NOTA
Impianto a norma:	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive:	NO
Note:	DURANTE IL SOPRALLUOGO SVOLTO DAL CTU ALL'INTERNO DELL'IMMOBILE NON E' STATO POSSIBILE RILEVARE I CAVIDOTTI E LE RELATIVE COMPONENTISTICHE ELETTRICHE.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento:	SI
Tipologia di impianto:	PRESUMIBILMENTE AUTONOMO
Stato impianto:	NON VERIFICABILE
Potenza nominale:	NON VERIFICABILE
Epoca di realizzazione/adeguamento:	NON NOTA E NON VERIFICABILE
Impianto a norma:	NO
Esiste la dichiarazione di conformità:	NO



Note:	DURANTE IL SOPRALLUOGO SVOLTO DAL CTU ALL'INTERNO DELL'IMMOBILE NON E' STATO POSSIBILE ACQUISIRE ULTERIORI INFORMAZIONI DI DETTAGLIO.
-------	---

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
Motivazioni:	IMMOBILE SOSTANZIALMENTE AD USO RESIDENZIALE IMPIEGATO SENZA GENERARE PARTICOLARI RISCHI.

Note generali impianti: IN FASE DI SOPRALLUOGO SEBBENE GLI IMPIANTI SIANO RISULTATI FUNZIONANTI NON E' STATO POSSIBILE PER IL CTU ACQUISIRE RISCONTRI DI DETTAGLIO INERENTI LE CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE.

Varie: DIVERSI COMPONENTI EDILIZI ED IMPIANTISTICI RISULTANO AMMALORATI E VETUSTI.



INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA:

SONO STATE CALCOLATE LE SUPERFICI LORDE DI PAVIMENTO E LE RELATIVE SUPERFICI EQUIVALENTI:

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale [mq]	Coeff.	Superficie equivalente [mq]
CUCINA - TINELLO	sup lorda di pavimento	20,00	1,00	20,00
CAMERA	sup lorda di pavimento	23,50	1,00	23,50
BAGNO	sup lorda di pavimento	7,50	1,00	7,50
SCALA E DISIMPEGNO	sup lorda di pavimento	15,00	1,00	15,00
SALA PRANZO - SOGGIORNO	sup lorda di pavimento	30,00	1,00	30,00
		96,00		96,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare):

Destinazione d'uso: Residenziale.

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio.

Valori relativi alla Agenzia del territorio:

Periodo: 2 - 2016

Zona: COMUNE DI LABRO.

Tipo di destinazione: Residenziale.

Tipologia: ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO.

Superficie di riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): 700,00.

Valore di mercato max (€/mq): 1000,00.

ACCESSORI:**CORPO A****1. Balcone:**

Identificato come ACCESSORIO DEL SUB.1 posto al PIANO TERRA/RIALZATO composto da STRUTTURA A SBALZO IN AGGETTO DAL FABBRICATO - Sviluppa una superficie complessiva di 3,50 mq circa - Destinazione urbanistica: CONFORME.

Valore a corpo: € 1.050,00.

Note: VALORE DI STIMA: EURO 300,00/mq.

CORPO A**2. annesso agricolo (porcilaia):**

Identificato come ACCESSORIO DEL SUB.1 posto al PIANO TERRA composto da STRUTTURA IN MURATURA AL PIANO TERRA IN PESSIMO STATO E CATTIVE CONDIZIONI MANUTENTIVE - Sviluppa una superficie complessiva di 30,00 mq circa - Destinazione urbanistica: CONFORME.

Valore a corpo: € 7.500,00.

Note: TRATTASI DI UNA PORZIONE DI UN ANNESSO AGRICOLO DESTINATO IN PASSATO A PORCILAIA IL CUI STATO OGGI RICHIEDE UN INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE/SIGNIFICATIVO. VALORE DI STIMA: EURO 250,00/mq.



CORPO A
3. Cantina:

Identificato come ACCESSORIO DEL SUB.1 posto al PIANO SEMINTERRATO composto da STRUTTURA IN MURATURA SEMINTERRATA - Sviluppa una superficie complessiva di 35,00 mq circa - Destinazione urbanistica: CONFORME.

Valore a corpo: € 10.500,00.

Note: VALORE DI STIMA: EURO 300,00/mq.

Descrizione:

Abitazione di tipo economico [Categoria Catastale A3] di cui al CORPO B

L'unità immobiliare come sopra identificata, fa parte di un fabbricato che include altre unità immobiliari, situato su un Colle, noto come Colle Chiova, ubicato nella parte sud e più bassa del Comune di Labro (RI), in prossimità del confine con il Comune di Colli Sul Velino (RI). L'immobile si raggiunge attraverso una strada privata non asfaltata, alla quale si ha accesso da una strada comunale asfaltata, connessa direttamente con la Strada Statale SS 79. Il fabbricato risulta nel complesso isolato, immerso in un bel contesto paesaggistico, tranquillo ed a diretto contatto con la natura. Da una corte comune a più unità immobiliari si accede, tramite una scala a due rampe con forma ad L ed un portone di ingresso in metallo e vetro, ad un ampio disimpegno, dal quale a sua volta si accede alla cucina-tinello, oltre che, tramite una porta, ad un corridoio che da accesso alle camere della zona notte ed a due bagni. Come risultato al momento del sopralluogo, l'appartamento, ubicato al piano primo del fabbricato, quindi sopra al piano rialzato, è costituito da un ingresso con terrazzo, una cucina-tinello con camino e due balconi, un corridoio, tre camere, due bagni, entrambi con finestra. Completano l'immobile una cantina al Piano Seminterrato. Lo stato manutentivo generale dell'immobile risulta sufficiente.

1. QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO:

1/1 DELLA PIENA PROPETA' COSI' RIPARTITA:

- 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: [REDACTED]

- Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI - Data Matrimonio: 28-12-1980 - Ulteriori informazioni sul debitore: PER ULTERIORI EVENTUALI DETTAGLI SI RIMANDA AL CERTIFICATO ANAGRAFICO DI MATRIMONIO ALLEGATO ALLA PRESENTE RELAZIONE.

- 1/2 di [REDACTED] - Piena Proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

- Stato Civile: vedova.

Eventuali ulteriori comproprietari:

NESSUNO.

NOTE: IL SIG. [REDACTED] RISULTA ESECUTATO NELLA PROCEDURA TRIBUNALE DI RIETI RGE 16/2016 E LA SIG.RA [REDACTED] RISULTA ESECUTATA NELLA PROCEDURA TRIBUNALE DI RIETI R.G.E. 66/2016 - PROCEDURE RIUNITE.

Superficie complessiva di circa mq 123,50.

E' posto al piano: SEMINTERRATO E PRIMO.

L'edificio è stato costruito nel 1930 - 1950 circa.

L'edificio è stato ristrutturato presumibilmente nel 1995.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SUB. 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Condizioni generali dell'immobile: l'unità immobiliare come sopra identificata, facente parte di un fabbricato che include anche altre unità immobiliari, è situato su un Colle, noto come Colle Chiova, ubicato nella



parte sud e più bassa del Comune di Labro (RI), al confine con il Comune di Colli Sul Velino. Al momento del sopralluogo svolto dal CTU il giorno 19/06/2017, per quanto sia stato possibile dedurre da una ispezione visiva, l'immobile è risultato occupato dalla famiglia di uno dei comproprietari, ovvero dall'Esecutatore/Debitore Sig.r [REDACTED] e dalla Moglie. Durante il sopralluogo non è stato possibile verificare la tipologia, la natura e la corretta funzionalità degli impianti tecnologici presenti all'interno, tra cui l'impianto idrico, elettrico, fognario, di riscaldamento, del gas, ecc..., come riscontrabili da una prima ricognizione visiva dell'appartamento. Le condizioni generali sia all'interno che all'esterno dell'appartamento risultano sufficienti, sebbene potrebbero risultare necessari interventi di manutenzione ordinaria.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi:	materiale: non verificabile (presumibilmente in acciaio, laterizio e completamento in cls) condizioni: sufficienti.
Fondazioni:	tipologia: non verificabile materiale: non verificabile condizioni: non verificabile.
Solai:	tipologia: presumibilmente, almeno in parte, trattasi di solaio misto con travetti prefabbricati in laterizio, condizioni: sufficienti.
Strutture verticali:	materiale: presumibilmente trattasi di muratura di natura mista con pietre / blocchi condizioni: sufficienti.

NOTE: IN FASE DI SOPRALLUOGO NON E' RISULTATO POSSIBILE PER IL CTU VERIFICARE DETTAGLIATAMENTE MEDIANTE UNA ISPEZIONE VISIVA LE CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL FABBRICATO.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:	tipologia: ante a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti. - Note: NESSUNA.
Infissi interni:	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti. - Note: NESSUNA.
Pareti esterne:	materiale: presumibilmente muratura di mattoni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti. - Note: NESSUNA.
Pavim. Esterna:	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti. - Note: NESSUNA.
Pavim. Interna:	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti. - Note: NESSUNA.
Rivestimento:	ubicazione: bagno/cuicna materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti. - Note: NESSUNA.
Scale:	posizione: a due rampa in cls con forma ad L esterna rivestimento: presente condizioni: scarse. - Note: IL RIVESTIMENTO DELLA SCALA RISULTA IN NON BUONE CONDIZIONI E DOTATA DI RINGHIERA IN FERRO.

IMPIANTI:

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 16 / 2016 + 66/2016
tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da verificare conformità: assente/da collaudare.

Elettrico:

Fognatura:

tipologia: non verificabile rete di smaltimento: tubazioni sottotraccia recapito: non verificabile ispezionabilità: non verificabile condizioni: non verificabile conformità: assente/da collaudare.

Gas:

tipologia: sottotraccia alimentazione: gas rete di distribuzione: tubazioni metalliche condizioni: da verificare conformità: assente/da collaudare.

NOTE: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARE IN FASE DI SOPRALLUOGO DA PARTE DEL CTU LA TIPOLOGIA DI ALIMENTAZIONE: PRESUMIBILMENTE TRATTASI DI RETE DI DI GAS AUTONOMA CON GPL.

Idrico:

tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubazioni sottotraccia non identificabili condizioni: da verificare conformità: assente/da collaudare.

Termico:

tipologia: autonomo alimentazione: gas rete di distribuzione: tubi in metallo diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: da verificare conformità: assente/da collaudare.

NOTE: IN FASE DI SOPRALLUOGO NON E' RISULTATO POSSIBILE PER IL CTU VERIFICARE MEDIANTE UNA ISPEZIONE VISIVA LE CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E COSTRUTTIVE DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI DELL'IMMOBILE. SI PRESUME TUTTAVIA CHE IL IL GENERATORE DI CALORE SIA ALIMENTATO MEDIANTE GAS GPL.

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI):

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico:	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento:	NON NOTA
Impianto a norma:	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive:	NO
Note:	DURANTE IL SOPRALLUOGO SVOLTO DAL CTU ALL'INTERNO DELL'IMMOBILE NON E' STATO POSSIBILE RILEVARE I CAVIDOTTI E LE RELATIVE COMPONENTISTICHE ELETTRICHE.

Riscaldamento:



Esiste impianto di riscaldamento:	SI
Tipologia di impianto:	PRESUMIBILMENTE AUTONOMO
Stato impianto:	NON VERIFICABILE
Potenza nominale:	NON VERIFICABILE
Epoca di realizzazione/adeguamento:	NON NOTA E NON VERIFICABILE
Impianto a norma:	NO
Esiste la dichiarazione di conformità:	NO
Note:	DURANTE IL SOPRALLUOGO SVOLTO DAL CTU ALL'INTERNO DELL'IMMOBILE NON E' STATO POSSIBILE ACQUISIRE ULTERIORI INFORMAZIONI DI DETTAGLIO.

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
Motivazioni:	IMMOBILE SOSTANZIALMENTE AD USO RESIDENZIALE IMPIEGATO SENZA GENERARE PARTICOLARI RISCHI.

Note generali impianti: IN FASE DI SOPRALLUOGO SEBBENE GLI IMPIANTI SIANO RISULTATI FUNZIONANTI NON E' STATO POSSIBILE PER IL CTU ACQUISIRE RISCONTRI DI DETTAGLIO INERENTI LE CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE.

Varie: POTREBBERO RISULTARE NECESSARI INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA SU DIVERSI COMPONENTI EDILIZI ED IMPIANTISTICI.



INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA:

SONO STATE CALCOLATE LE SUPERFICI LORDE DI PAVIMENTO E LE RELATIVE SUPERFICI EQUIVALENTI:

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale [mq]	Coeff.	Superficie equivalente [mq]
INGRESSO - CUCINA - TINELLO	sup lorda di pavimento	46,50	1,00	46,50
CAMERA 1	sup lorda di pavimento	18,50	1,00	18,50
CAMERA 2	sup lorda di pavimento	18,00	1,00	18,00
CAMERA 3	sup lorda di pavimento	21,00	1,00	21,00
BAGNO 1	sup lorda di pavimento	6,50	1,00	6,50
BAGNO 2	sup lorda di pavimento	5,50	1,00	5,50
CORRDOIO	sup lorda di pavimento	7,50	1,00	7,50
		123,50		123,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare):

Destinazione d'uso: Residenziale.

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio.

Valori relativi alla Agenzia del territorio:

Periodo: 2 - 2016

Zona: COMUNE DI LABRO.

Tipo di destinazione: Residenziale.

Tipologia: ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO.

Superficie di riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): 700,00.

Valore di mercato max (€/mq): 1000,00.

ACCESSORI:**CORPO B:****1. Balcone:**

Identificato come ACCESSORIO DEL SUB.2 posto al PIANO PRIMO composto da STRUTTURA A SBALZO IN AGGETTO DAL FABBRICATO - Sviluppa una superficie complessiva di 19,50 mq circa - Destinazione urbanistica: CONFORME.

Valore a corpo: € 5.850,00.

Note: VALORE DI STIMA: EURO 300,00/mq (per BALCONI + SCALA).

CORPO B:**2. Cantina:**

Identificato come ACCESSORIO DEL SUB.2 posto al PIANO SEMINTERRATO composto da STRUTTURA IN MURATURA SEMINTERRATA - Sviluppa una superficie complessiva di 27,5 mq circa - Destinazione urbanistica: CONFORME.

Valore a corpo: € 8.250,00.



Descrizione:

Magazzino e locale di deposito trasformato in civile abitazione [Categoria Catastale C2] di cui al CORPO C

L'unità immobiliare come sopra identificata, fa parte di un fabbricato che include altre unità immobiliari, situato su un Colle, noto come Colle Chiova, ubicato nella parte sud e più bassa del Comune di Labro (RI), in prossimità del confine con il Comune di Colli Sul Velino (RI). L'immobile si raggiunge attraverso una strada privata non asfaltata, alla quale si ha accesso da una strada comunale asfaltata, connessa direttamente con la Strada Statale SS 79. Il fabbricato risulta nel complesso isolato, immerso in un bel contesto paesaggistico, tranquillo ed a diretto contatto con la natura. Da una corte comune a più unità immobiliari si accede, tramite un portone di ingresso in metallo e vetro, ad un primo vano adibito attualmente a soggiorno-cucina, ampio, luminoso e dotato di camino, connesso direttamente con un soggiorno che funge anche da disimpegno dal quale a sua volta si accede sia ad un bagno ed ad un ripostiglio, che, tramite una scala prefabbricata in legno, al Piano Rialzato, dove si trovano due camere comunicanti tra loro, ciascuna dotata di finestra ed una anche di balcone. L'immobile, a seguito dell'ispezione visiva, è risultato dotato di tutti gli impianti tecnologici, dei quali, però, non si può attestare la tipologia ed il corretto funzionamento.

1. QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO:

1/1 DELLA PIENA PROPETA' COSI' RIPARTITA:

- 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

- Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI - Data Matrimonio: 28-12-1980 - Ulteriori informazioni sul debitore: PER ULTERIORI EVENTUALI DETTAGLI SI RIMANDA AL CERTIFICATO ANAGRAFICO DI MATRIMONIO ALLEGATO ALLA PRESENTE RELAZIONE.

- 1/2 di [REDACTED] - Piena Proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

- Stato Civile: vedova.

Eventuali ulteriori comproprietari:

NESSUNO.

NOTE: IL SIG. [REDACTED] RISULTA ESECUTATO NELLA PROCEDURA TRIBUNALE DI RIETI RGE 16/2016 E LA SIG.RA [REDACTED] RISULTA ESECUTATA NELLA PROCEDURA TRIBUNALE DI RIETI R.G.E. 66/2016 - PROCEDURE RIUNITE.

Superficie complessiva di circa mq 93,50.

E' posto al piano: SEMINTERRATO E RIALZATO.

L'edificio è stato costruito nel: 1930-1950 circa.

L'edificio presumibilmente è stato ristrutturato negli anni intorno al 1995.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SUB. 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Condizioni generali dell'immobile: l'unità immobiliare come sopra identificata, facente parte di un fabbricato che include anche altre unità immobiliari, è situato su un Colle, noto come Colle Chiova, ubicato nella parte sud e più bassa del Comune di Labro (RI), al confine con il Comune di Colli Sul Velino. Al momento del sopralluogo svolto dal CTU il giorno 19/06/2017, per quanto sia stato possibile dedurre da una ispezione visiva e confermato dagli occupanti, l'immobile è risultato abitato ordinariamente dalla Famiglia del Figlio del Debitore nella E.I. RGE 16/2016, nonché Nipote della Debitrice nella E.I. 66/2016. Durante il sopralluogo non è stato possibile verificare la tipologia, la natura e la corretta funzionalità degli impianti tecnologici presenti all'interno, tra cui l'impianto idrico, elettrico, fognario, di riscaldamento, del gas, ecc..., mediante una ricognizione visiva della u.i. Le condizioni generali sia all'interno che all'esterno dell'appartamento risultano



sufficienti, essendo l'immobile ben tenuto.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Caratteristiche strutturali:

Balconi:	materiale: non verificabile (presumibilmente in acciaio, laterizio e completamento in cls) condizioni: sufficienti.
Fondazioni:	tipologia: non verificabile materiale: non verificabile condizioni: non verificabile.
Solai:	tipologia: presumibilmente, almeno in parte, trattasi di solaio misto con travetti prefabbricati in laterizio, condizioni: sufficienti.
Strutture verticali:	materiale: presumibilmente trattasi di muratura di natura mista con pietre / blocchi condizioni: sufficienti.

NOTE: IN FASE DI SOPRALLUOGO NON E' RISULTATO POSSIBILE PER IL CTU VERIFICARE DETTAGLIATAMENTE MEDIANTE UNA ISPEZIONE VISIVA LE CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL FABBRICATO.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:	tipologia: ante a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti. - Note: NESSUNA.
Infissi interni:	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone. - Note: NESSUNA.
Pareti esterne:	materiale: presumibilmente muratura di pietra/mattoni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti. - Note: NESSUNA.
Pavim. Esterna:	materiale: ghiaia condizioni: sufficienti. - Note: NESSUNA.
Pavim. Interna:	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone. - Note: NESSUNA.
Rivestimento:	ubicazione: bagno/cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti. - Note: NESSUNA.
Scale:	posizione: a rampa unica rivestimento: legno condizioni: sufficienti. - Note: LA SCALA INTERNA CON LA QUALE SI ACCEDE DAL PIANO SEMINTERRATO (di fatto TERRA) AL PIANO RIALZATO E' DEL TIPO IN LEGNO PREFABBRICATA.

IMPIANTI:

Elettrico:	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da verificare conformità: assente/da collaudare.
Fognatura:	tipologia: non verificabile rete di smaltimento: tubazioni sottotraccia recapito: non verificabile ispezionabilità: non verificabile condizioni: non verificabile conformità: assente/da collaudare.



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 16 / 2016 + 66/2016
tipologia: sottotraccia alimentazione: gas rete di distribuzione: tubazioni metalliche condizioni: da verificare conformità: assente/da collaudare.

NOTE: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARE IN FASE DI SOPRALLUOGO DA PARTE DEL CTU LA TIPOLOGIA DI ALIMENTAZIONE: PRESUMIBILMENTE TRATTASI DI RETE DI DI GAS AUTONOMA CON GPL.

Gas:

Idrico:

tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubazioni sottotraccia non identificabili condizioni: da verificare conformità: assente/da collaudare.

Termico:

tipologia: autonomo alimentazione: gas rete di distribuzione: tubi in metallo diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: da verificare conformità: assente/da collaudare.

NOTE: IN FASE DI SOPRALLUOGO NON E' RISULTATO POSSIBILE PER IL CTU VERIFICARE MEDIANTE UNA ISPEZIONE VISIVA LE CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E COSTRUTTIVE DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI DELL'IMMOBILE. SI PRESUME TUTTAVIA CHE IL IL GENERATORE DI CALORE SIA ALIMENTATO MEDIANTE GAS GPL.

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI):

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico:	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento:	NON NOTA
Impianto a norma:	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive:	NO
Note:	DURANTE IL SOPRALLUOGO SVOLTO DAL CTU ALL'INTERNO DELL'IMMOBILE NON E' STATO POSSIBILE RILEVARE I CAVIDOTTI E LE RELATIVE COMPONENTISTICHE ELETTRICHE.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento:	SI
Tipologia di impianto:	AUTONOMO
Stato impianto:	PRESUMIBILMENTE AUTONOMO
Potenza nominale:	NON VERIFICABILE
Epoca di realizzazione/adeguamento:	NON NOTA E NON VERIFICABILE
Impianto a norma:	NO
Esiste la dichiarazione di conformità:	NO



Note:	DURANTE IL SOPRALLUOGO SVOLTO DAL CTU ALL'INTERNO DELL'IMMOBILE NON E' STATO POSSIBILE ACQUISIRE ULTERIORI INFORMAZIONI DI DETTAGLIO.
-------	---

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
Motivazioni:	IMMOBILE SOSTANZIALMENTE AD USO RESIDENZIALE IMPIEGATO SENZA GENERARE PARTICOLARI RISCHI.

Note generali impianti: IN FASE DI SOPRALLUOGO SEBBENE GLI IMPIANTI SIANO RISULTATI FUNZIONANTI NON E' STATO POSSIBILE PER IL CTU ACQUISIRE RISCONTRI DI DETTAGLIO INERENTI LE CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE.

Varie: POTREBBERO RISULTARE NECESSARI INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA SU DIVERSI COMPONENTI EDILIZI ED IMPIANTISTICI.



INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA:

SONO STATE CALCOLATE LE SUPERFICI LORDE DI PAVIMENTO E LE RELATIVE SUPERFICI EQUIVALENTI:

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale [mq]	Coeff.	Superficie equivalente [mq]
CUCINA - TINELLO	sup lorda di pavimento	33,00	1,00	33,00
SOGGIORNO- DISIMPEGNO-SCALA	sup lorda di pavimento	16,00	1,00	16,00
BAGNO	sup lorda di pavimento	6,50	1,00	6,50
RIPOSTIGLIO	sup lorda di pavimento	4,50	1,00	4,50
CAMERA 1 P. RIALZATO	sup lorda di pavimento	20,50	1,00	20,50
CAMERA 2 P. RIALZATO	sup lorda di pavimento	13,00	1,00	13,00
		93,50		93,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare):

Destinazione d'uso: Residenziale.

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio.

Valori relativi alla Agenzia del territorio:

Periodo: 2 - 2016

Zona: COMUNE DI LABRO.

Tipo di destinazione: Residenziale.

Tipologia: ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO.

Superficie di riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): 700,00.

Valore di mercato max (€/mq): 1000,00.

ACCESSORI:

CORPO C:

1. Balcone:

Identificato come ACCESSORIO DEL SUB.3 posto al PIANO TERRA (ovvero RIALZATO) composto da STRUTTURA A SBALZO IN AGGETTO DAL FABBRICATO - Sviluppa una superficie complessiva di 2,50 mq circa - Destinazione urbanistica: CONFORME.

Valore a corpo: € 750,00.

Note: : VALORE DI STIMA: EURO 300,00/mq (per BALCONI).

Descrizione:**Fabbricato rimessa/deposito/magazzino [Categoria Catastale C6] di cui al CORPO D**

L'immobile come sopra identificato, fa parte di un fabbricato che include un'altra unità immobiliare, situato



su un Colle, noto come Colle Chiova, ubicato nella parte sud e più bassa del Comune di Labro (RI), in prossimità del confine con il Comune di Colli Sul Velino (RI). L'immobile si raggiunge attraverso una strada privata non asfaltata, alla quale si ha accesso da una strada comunale asfaltata, connessa direttamente con la Strada Statale SS 79. Il fabbricato risulta nel complesso isolato, immerso in un bel contesto paesaggistico, tranquillo ed a diretto contatto con la natura. Da una corte comune a più unità immobiliari si accede, tramite un grande porta in ferro a due ante, all'unico vano interno di ampie dimensioni destinato a Rimessa Attrezzi. Come risultato al momento del sopralluogo, l'immobile, ubicato al Piano Terra, è costituito da un vano al momento impiegato come rimessa/magazzino/deposito. L'intero fabbricato, costruito in muratura portante in blocchi di tufo, ha una copertura a due falde in laterizio e legno: nel complesso risulta in pessimo stato conservativo, richiedendo importanti interventi di manutenzione straordinaria prima di essere nuovamente impiegato allo scopo. Al riguardo si ritiene indispensabile prevedere importanti e significativi interventi anche strutturali per garantire una adeguata idoneità statica e sismica dello stesso. Sul lato ovest della rimessa è presente una tettoia in muratura e legno, anch'essa in pessimo stato conservativo e manutentivo. Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato coperto quasi integralmente da vegetazione, soprattutto nella parte più ad ovest della rimessa ed in prossimità della tettoia, che ne costituisce un accessorio. Non è stato possibile per il CTU conoscere né valutare l'epoca in cui il fabbricato sia stato edificato.

1. QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO:

1/1 DELLA PIENA PROPETA' COSI' RIPARTITA:

- 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]
 - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI - Data Matrimonio: 28-12-1980 - Ulteriori informazioni sul debitore: PER ULTERIORI EVENTUALI DETTAGLI SI RIMANDA AL CERTIFICATO ANAGRAFICO DI MATRIMONIO ALLEGATO ALLA PRESENTE RELAZIONE.

- 1/2 di [REDACTED] - Piena Proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]
 - Stato Civile: vedova.

Eventuali ulteriori comproprietari:

NESSUNO.

NOTE: IL SIG. [REDACTED] RISULTA ESECUTATO NELLA PROCEDURA TRIBUNALE DI RIETI RGE 16/2016 E LA SIG.RA [REDACTED] RISULTA ESECUTATA NELLA PROCEDURA TRIBUNALE DI RIETI R.G.E. 66/2016 - PROCEDURE RIUNITE.

Superficie complessiva di circa mq 35,00.

E' posto al piano: TERRA.

L'edificio è stato costruito in epoca non nota al CTU.

L'edificio presumibilmente non è stato mai ristrutturato.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SUB. 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 4,20.

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0.

Stato di manutenzione generale: scarso/pessimo.

Condizioni generali dell'immobile: l'unità immobiliare come sopra identificata, facente parte di un fabbricato che include anche un'altra unità immobiliare, è situato su un Colle, noto come Colle Chiova, ubicato nella parte sud e più bassa del Comune di Labro (RI), al confine con il Comune di Colli Sul Velino. Al momento del sopralluogo svolto dal CTU il giorno 19/06/2017, per quanto sia stato possibile dedurre da una ispezione visiva solo dall'esterno, l'immobile è risultato libero ed impiegato come magazzino/deposito di materiale di diversa tipologia. Durante il sopralluogo non è stato possibile verificare la presenza degli impianti tecnologici, che si presume essere completamente assenti o comunque non funzionanti, richiedendo, dunque, una nuova installazione oppure una importante ristrutturazione. Tale differenza di fatto non incide sulla stima del bene. Le condizioni generali sia all'interno che all'esterno dell'immobile risultano assolutamente scarse, ovvero pessime, richiedendo interventi significativi di ristrutturazione sia delle strutture portanti che delle finiture per renderlo completamente fruibile in sicurezza.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:



Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: **non verificabile** materiale: **non verificabile** condizioni: **non verificabile**.
- Note: NESSUNA

Solai: tipologia: **legno** condizioni: **scarse/pessime**.
- Note: NESSUNA

Strutture verticali: materiale: **muratura di tufo** condizioni: **da ristrutturare**
- Note: NESSUNA.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: **ante a battente** materiale: **ferro** condizioni: **da ristrutturare**
- Note: NESSUNA.

Pareti esterne: materiale: **muratura in blocchi di tufo** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **assente** condizioni: **da ristrutturare**.
- Note: NESSUNA.

Pavim. Esterna: materiale: **ghiaia** condizioni: **sufficienti**
- Note: NESSUNA.

Pavim. Interna: materiale: **al rustico** condizioni: **da ristrutturare**.
- Note: NESSUNA.

IMPIANTI:

Elettrico: tensione: **220V** condizioni: **da verificare conformità: assente/da collaudare**.

Idrico: alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non identificabile e non verificabile** condizioni: **da verificare conformità: assente/da collaudare eventualmente**.

NOTE: NON E' STATO POSSIBILE PER IL CTU VERIFICARE LA PRESENZA ED IL FUNZIONAMENTO EVENTUALE DELL'IMPIANTO ELETTRICO E DELL'IMPIANTO IDRICO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO.

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI):**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico:	NON NOTO
Epoca di realizzazione/adequamento:	NON NOTA
Impianto a norma:	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive:	NO
Note:	DURANTE IL SOPRALLUOGO SVOLTO DAL CTU ALL'ESTERNO DELL'IMMOBILE NON E' STATO POSSIBILE RILEVARE IN MODO CHIARO LA PRESENZA DELL'IMPIANTO ELETTRICO.

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi:	NO
Motivazioni:	IMMOBILE SOSTANZILAMENTE AD USO RESIDENZIALE IMPIEGATO SENZA GENERARE PARTICOLARI RISCHI.

Note generali impianti: IN FASE DI SOPRALLUOGO NON E' STATO POSSIBILE PER IL CTU ACQUISIRE RICONTRI DI DETTAGLIO NE VERIFICARE LA PRESENZA ED IL FUNZIONAMENTO EVENTUALE DELL'IMPIANTO ELETTRICO E DELL'IMPIANTO IDRICO. TUTTAVIA RISULTANO NECESSARI INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA SIA SULL'IMPIANTO ELETTRICO CHE SULL'IMPIANTO IDRICO.

Varie: TUTTI I COMPONENTI EDILIZI E GLI IMPIANTI TECNOLOGICI LI RISULTANO DA RISTRUTTURARE ED ADEGUARE.

INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA:

SONO STATE CALCOLATE LE SUPERFICI LORDE DI PAVIMENTO E LE RELATIVE SUPERFICI EQUIVALENTI:

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale [mq]	Coeff.	Superficie equivalente [mq]
RIMESSA ATTREZZI	sup lorda di pavimento	35,00	1,00	35,00
		35,00		35,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare):

Destinazione d'uso: Autorimesse e Box.

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio.

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2016

Zona: COMUNE DI LABRO.

Tipo di destinazione: Residenziale (Commerciale).



Tipologia: BOX (MAGAZZINI).

Superficie di riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): 345,00 (390,00).

Valore di mercato max (€/mq): 495,00 (490,00).

ACCESSORI:

CORPO D:

1. Tettoia:

Identificato come ACCESSORIO DEL SUB.4 posto al PIANO TERRA composto da STRUTTURA A IN MURATURA CON COPERTURA IN LEGNO IL TUTTO IN PESSIMO STATO - Sviluppa una superficie complessiva di 18,00 mq circa - Destinazione urbanistica: NON CONFORME.

Valore a corpo: € 5.400,00.

Note: VALORE DI STIMA: EURO 300,00/mq (per TETTOIA).

Descrizione:

Tettoie chiuse o aperte [Categoria Catastale C7] di cui al CORPO E

L'immobile come sopra identificato, è situato su un Colle, noto come Colle Chiova, ubicato nella parte sud e più bassa del Comune di Labro (RI), in prossimità del confine con il Comune di Colli Sul Velino (RI). L'immobile si raggiunge attraverso una strada privata non asfaltata, alla quale si ha accesso da una strada comunale asfaltata, connessa direttamente con la Strada Statale SS 79. Il fabbricato risulta nel complesso isolato, immerso in un bel contesto paesaggistico, tranquillo ed a diretto contatto con la natura. Da una corte comune a più unità immobiliari si accede, all'interno della tettoia sostanzialmente aperta, ovvero aperta su alcuni lati e parzialmente chiusa con lamiere su altri, come meglio rappresentato nella documentazione fotografica. Come risultato al momento del sopralluogo, l'immobile ubicato al Piano Terra, è impiegato come rimessa/magazzino/deposito. L'immobile è costruito con pilastri in calcestruzzo, ha una copertura a due falde in lamiera fissate ad una struttura portante in legno: nel complesso risulta in scarso stato conservativo, richiedendo interventi di manutenzione straordinaria per garantirne un utilizzo in sicurezza.

1. QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO:

1/1 DELLA PIENA PROPETA' COSI' RIPARTITA:

- 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

- Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI - Data Matrimonio: 28-12-1980 - Ulteriori informazioni sul debitore: PER ULTERIORI EVENTUALI DETTAGLI SI RIMANDA AL CERTIFICATO ANAGRAFICO DI MATRIMONIO ALLEGATO ALLA PRESENTE RELAZIONE.

- 1/2 di [REDACTED] - Piena Proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

- Stato Civile: vedova.

Eventuali ulteriori comproprietari:

NESSUNO.

NOTE: IL SIG. [REDACTED] RISULTA ESECUTATO NELLA PROCEDURA TRIBUNALE DI RIETI RGE 16/2016 E LA SIG.RA [REDACTED] RISULTA ESECUTATA NELLA PROCEDURA TRIBUNALE DI RIETI R.G.E. 66/2016 - PROCEDURE RIUNITE.

Superficie complessiva di circa mq 50,00.

E' posto al piano: TERRA.

L'edificio è stato costruito in epoca non nota al CTU.



L'edificio presumibilmente non è stato mai ristrutturato.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SUB. 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 4,00.

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0.

Stato di manutenzione generale: mediocre.

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile come sopra identificato, sostanzialmente isolato ma ubicato in una corte comune anche ad altri fabbricati che includono a loro volta diverse unità immobiliari (subb.1-2-3-4), è situato su un Colle, noto come Colle Chiova, ubicato nella parte sud e più bassa del Comune di Labro (RI), al confine con il Comune di Colli Sul Velino (RI). Al momento del sopralluogo svolto dal CTU il giorno 19/06/2017, per quanto sia stato possibile dedurre da una ispezione visiva, l'immobile è risultato libero ma comunque impiegato come magazzino/deposito per materiale di diversa natura. Durante il sopralluogo non è stato possibile verificare la presenza degli impianti tecnologici, che si presume essere sostanzialmente completamente assenti, ad eccezione dell'impianto elettrico, richiedendo, dunque, una nuova installazione oppure una importante ristrutturazione. Tale differenza di fatto non risulta significativa per eseguire la stima del bene. Le condizioni generali sia all'interno che all'esterno dell'immobile risultano scarse, richiedendo significativi interventi di manutenzione.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: **non verificabile** materiale: **non verificabile** condizioni: **non verificabile**.

Solai: tipologia: **legno** condizioni: **scarse**.

Strutture verticali: materiale: **calcestruzzo** condizioni: **scarse**

NOTE: IN FASE DI SOPRALLUOGO NON E' RISULTATO POSSIBILE PER IL CTU VERIFICARE MEDIANTE UNA ISPEZIONE VISIVA LE CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL FABBRICATO.

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Esterna materiale: **ghiaia** condizioni: **sufficienti**
- Note: NESSUNA.

Pavim. Interna materiale: **al rustico** condizioni: **scarse**
- Note: NESSUNA.

IMPIANTI:

NON ESISTENTI.

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI):

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico:	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento:	NON NOTA
Impianto a norma:	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive:	NO
Note:	DURANTE IL SOPRALLUOGO SVOLTO DAL CTU ALL'INTERNO DELL'IMMOBILE NON E' STATO POSSIBILE ACQUISIRE ULTERIORI INFORMAZIONI DI DET-



	TAGLIO.
--	---------

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi:	NO
Motivazioni:	IMMOBILE SOSTANZILAMENTE AD USO RIMESSA/DEPOSITO IMPIEGATO SENZA GENERARE PARTICOLARI RISCHI.

Note generali impianti: IN FASE DI SOPRALLUOGO NON E' STATO POSSIBILE PER IL CTU ACQUISIRE RISCONTRI DI DETTAGLIO INERENTI LE CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE DELL'IMPIANTO ELETTRICO.

Varie: RISULTANO NECESSARI INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA SU DIVERSI COMPONENTI EDILIZI ED IMPIANTISTICI.



INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA:

SONO STATE CALCOLATE LE SUPERFICI LORDE DI PAVIMENTO E LE RELATIVE SUPERFICI EQUIVALENTI:

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale [mq]	Coeff.	Superficie equivalente [mq]
TETTOIA	sup lorda di pavimento	50,00	1,00	50,00
		50,00		50,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare):

Destinazione d'uso: Autorimesse e Box.

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio.

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2016

Zona: COMUNE DI LABRO.

Tipo di destinazione: Residenziale (Commerciale).

Tipologia: BOX (MAGAZZINI).

Superficie di riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): 345,00 (390,00).

Valore di mercato max (€/mq): 495,00 (490,00).

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

Definite le caratteristiche generali dell'immobile e la sua consistenza si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, dunque tenendo conto anche delle attuali condizioni dell'immobile, mediante "stima a confronto", utilizzando come parametro tecnico di valutazione il metro quadrato utile lordo, ovvero il metro quadrato commerciale, e si è giunti ad attribuire ad esso un valore unitario in euro. La raccolta delle informazioni è stata effettuata direttamente presso agenzie immobiliari sia della zona in cui è ubicato l'immobile che nelle zone provinciali limitrofe, acquirenti, venditori ed imprese di costruzioni e ristrutturazioni edili, relativamente a beni simili per età, tipologia, consistenza volumetrica e superficiale, numero di vani, grado di finitura interno ed esterno, orientamento, esposizione, destinazione d'uso e relativi annessi, stato di conservazione interno ed esterno, ubicati sia nel Comune di Labro (RI) che nei Comuni immediatamente limitrofi. Le informazioni sono state raccolte in numero congruo ed adatto a costituire un campione di parametri tecnico-economici, in funzione della fonte, della zona, del numero dei vani e delle caratteristiche tipologiche, nell'ipotesi di libera ed incondizionata contrattazione di compravendita, ovvero tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che hanno, o potrebbero avere, più influenza, ovvero di quelle che incidono sia positivamente che negativamente, dei beni oggetto della stima. In tal modo, si può ritenere congruo e commercialmente valido il valo-



re unitario di stima ricavato, ovvero il prezzo base parziale e complessivo.

8.2 Fonti di informazione:

Le informazioni sonostate acquisite presso il Catasto di RIETI, il catasto di TERNI, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di RIETI, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI, Gli Uffici del Registro di RIETI e di TERNI, l'Ufficio Tecnico di LABRO (RI), le Agenzie Immobiliari della zona e delle zone limitrofe, nonché presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativo al Comune di Labro, in base al quale i parametri medi zona per destinazione principale risultano essere:

MINIMO: 700,00 (€/mq).

MASSIMO: 1.000,00 (€/mq).

Altre fonti di informazione sono state le RIVISTE A DIFFUSIONE LOCALE - PROVINCIALE - INTER-PROVINCIALE - REGIONALE – INTERREGIONALE, inerenti la compravendita di immobili.

8.3 Valutazione corpi:

CORPO A: Abitazione di tipo economico [A3] con annessi: Balcone, Annesso Agricolo (porcilaia) e Cantina.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) - CRITERIO DI STIMA A CONFRONTO.

Destinazione	Sup. Equivalente [mq]	Valore Unitario	Valore Complessivo
CUCINA - TINELLO	20,00	€ 700,00	€ 14.000,00
CAMERA	23,50	€ 700,00	€ 16.450,00
BAGNO	7,50	€ 700,00	€ 5.250,00
SCALA E DISIMPEGNO	15,00	€ 700,00	€ 10.500,00
SALA PRANZO - SOGGIORNO	30,00	€ 700,00	€ 21.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo:			€ 67.200,00
STATO DELL'IMMOBILE - detrazione del 5.00%:			€ -3.360,00
VIZI OCCULTI - detrazione del 20.00%:			€ -12.768,00
Valore corpo:			€ 51.072,00
Valore Accessori:			€ 19.050,00
Valore complessivo intero:			€ 70.122,00
Valore complessivo diritto e quota:			€ 70.122,00

NOTA: LA QUOTA DI PROPRIETA' DELL'IMMOBILE PIGNORATO RISULTA ESSERE PARI AL 100% DEL VALORE IN QUANTO TRATTASI DI N.2 PROCEDURE RIUNITE IN CUI L'ESECUTATO DEBITORE DELLA PROCEDURA R.G.E. 16/2016 DETIENE IL 50% DEL BENE E L'ESECUTATA DEBITRICE DELLA PROCEDURA R.G.E. 66/20016 DETIENE IL RIMANENTE 50%.

CORPO B: Abitazione di tipo economico [A3] con annessi: Balcone e Cantina.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) - CRITERIO DI STIMA A CONFRONTO.

Destinazione	Sup. Equivalente [mq]	Valore Unitario	Valore Complessivo
INGRESSO - CUCINA - TINELLO	46,50	€ 700,00	€ 32.550,00
CAMERA 1	18,50	€ 700,00	€ 12.950,00
CAMERA 2	18,00	€ 700,00	€ 12.600,00
CAMERA 3	21,00	€ 700,00	€ 14.700,00
BAGNO 1	6,50	€ 700,00	€ 4.550,00



BAGNO 2	5,50	€ 700,00	€ 3.850,00
CORRIDOIO	7,50	€ 700,00	€ 5.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo:			€ 86.450,00
STATO DELL'IMMOBILE - detrazione del 5.00%:			€ -4.322,50
VIZI OCCULTI - detrazione del 20.00%:			€ -16.425,50
Valore corpo:			€ 65.702,00
Valore Accessori:			€ 14.100,00
Valore complessivo intero:			€ 79.802,00
Valore complessivo diritto e quota:			€ 79.802,00

NOTA: LA QUOTA DI PROPRIETA' DELL'IMMOBILE PIGNORATO RISULTA ESSERE PARI AL 100% DEL VALORE IN QUANTO TRATTASI DI N.2 PROCEDURE RIUNITE IN CUI L'ESECUTATO DEBITORE DELLA PROCEDURA R.G.E. 16/2016 DETIENE IL 50% DEL BENE E L'ESECUTATA DEBITRICE DELLA PROCEDURA R.G.E. 66/20016 DETIENE IL RIMANENTE 50%.

CORPO C: Magazzino e locale di deposito [C2] trasformato in civile abitazione con annessi: Balcone.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) - CRITERIO DI STIMA A CONFRONTO.

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Equivalente [mq]</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CUCINA - TINELLO	33,00	€ 700,00	€ 23.100,00
SOGGIORNO- DISIMPEGNO-SCALA	16,00	€ 700,00	€ 11.200,00
BAGNO	6,50	€ 700,00	€ 4.550,00
RIPOSTIGLIO	4,50	€ 450,00	€ 2.025,00
CAMERA 1 P. RIALZATO	20,50	€ 700,00	€ 14.350,00
CAMERA 2 P. RIALZATO	13,00	€ 700,00	€ 9.100,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo:	€ 64.325,00
STATO DELL'IMMOBILE - detrazione del 5.00%:	€ -3.216,25
VIZI OCCULTI - detrazione del 25.00%:	€ -15.277,19
Valore corpo:	€ 45.831,56
Valore Accessori:	€ 750,00
Valore complessivo intero:	€ 46.581,56
Valore complessivo diritto e quota:	€ 46.581,56

NOTA: LA QUOTA DI PROPRIETA' DELL'IMMOBILE PIGNORATO RISULTA ESSERE PARI AL 100% DEL VALORE IN QUANTO TRATTASI DI N.2 PROCEDURE RIUNITE IN CUI L'ESECUTATO DEBITORE DELLA PROCEDURA R.G.E. 16/2016 DETIENE IL 50% DEL BENE E L'ESECUTATA DEBITRICE DELLA PROCEDURA R.G.E. 66/20016 DETIENE IL RIMANENTE 50%.

CORPO D: Fabbricato rimessa/deposito/magazzino [C6] con annessi: Tettoia.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) - CRITERIO DI STIMA A CONFRONTO.

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Equivalente [mq]</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
RIMESSA ATTREZZI	35,00	€ 450,00	€ 15.750,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo:	€ 15.750,00
--	-------------



STATO DELL'IMMOBILE - detrazione del 20.00%:	€ -3.150,00
VIZI OCCULTI - detrazione del 5.00%:	€ -630,00
Valore corpo:	€ 11.970,00
Valore Accessori:	€ 5.400,00
Valore complessivo intero:	€ 17.370,00
Valore complessivo diritto e quota:	€ 17.370,00

NOTA: LA QUOTA DI PROPRIETA' DELL'IMMOBILE PIGNORATO RISULTA ESSERE PARI AL 100% DEL VALORE IN QUANTO TRATTASI DI N.2 PROCEDURE RIUNITE IN CUI L'ESECUTATO DEBITORE DELLA PROCEDURA R.G.E. 16/2016 DETIENE IL 50% DEL BENE E L'ESECUTATA DEBITRICE DELLA PROCEDURA R.G.E. 66/20016 DETIENE IL RIMANENTE 50%.

CORPO E: Tettoia chiusa o aperte [C7] con annessi: Tettoia.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) - CRITERIO DI STIMA A CONFRONTO.

Destinazione	Sup. Equivalente [mq]	Valore Unitario	Valore Complessivo
TETTOIA	50,00	€ 500,00	€ 25.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo:	€ 25.000,00
STATO DELL'IMMOBILE - detrazione del 15.00%:	€ -3.750,00
VIZI OCCULTI - detrazione del 0.00%:	€ 0,00
Valore corpo:	€ 21.250,00
Valore Accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 21.250,00
Valore complessivo diritto e quota:	€ 21.250,00

RIEPILOGO:

ID	Immobile	Superficie Lorda [mq]	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
CORPO A	Abitazione di tipo economico con accessori (Balcone, Annesso Agricolo (porcilaia) e Cantina).	96,00	€ 70.122,00	€ 70.122,00
CORPO B	Abitazione di tipo economico con accessori (Balcone e Cantina).	123,50	€ 79.802,00	€ 79.802,00
CORPO C	Magazzino e locale di deposito trasformato in civile abitazione con annessi: Balcone.	93,50	€ 40.908,64	€ 46.581,56
CORPO D	Fabbricato rimessa/deposito/magazzino con accessori (Tettoia).	35,00	€ 18.700,00	€ 17.370,00
CORPO E	Tettoia chiusa o aperta senza accessori.	50,00	€ 21.250,00	€ 21.250,00
TOTALE:				€ 235.125,56



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%):	€ 35.268,83
Spese tecniche di regolarizzazione catastale/edilizia/urbanistica (SOLO STIMATE E PRESUNTE!!!):	€ 35.600,00
Costi di cancellazione oneri e formalità (SOLO STIMATI E PRESUNTI!!!):	€ 3.000,00
Giudizio di comoda divisibilità:	NON DIVISIBILE

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, arrotondato all'intero più opportuno:	€ 161.250,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 161.250,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 161.250,00

8.6 Regime fiscale della vendita:

NON SOGGETTO AD I.V.A.



LOTTO 001 – CORPI F – G: IMMOBILI IN LABRO

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

La suddetta documentazione risulta completa in quanto corredata delle ispezioni ipotecarie necessarie.

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

La suddetta documentazione non risulta completa; si ritiene opportuno provvedere al relativo aggiornamento mediante la trascrizione della intervenuta accettazione espressa o tacita di eredità.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo CORPO F - IMMOBILE.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [categoria catastale D10] site in Labro (Rieti) in Località Madonna della Luce (Già Colle Chiova), Vocabolo Madonna della Luce snc.

Note: Trattasi di U.I. identificata con categoria catastale D10, ovvero fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole.

Quota e tipologia del diritto

1/1 DELLA PIENA PROPETA' COSI' RIPARTITA:

- 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]
[REDACTED] - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI -
Data Matrimonio: 28-12-1980 - Ulteriori informazioni sul debitore: PER ULTERIORI EVENTUALI
DETTAGLI SI RIMANDA AL CERTIFICATO ANAGRAFICO DI MATRIMONIO ALLEGATO ALLA PRE-
SENTE RELAZIONE.

- 1/2 di [REDACTED] - Piena Proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: [REDACTED]
[REDACTED] - Stato Civile: vedova.

Eventuali ulteriori comproprietari:

NESSUNO.

NOTE: IL SIG. [REDACTED] RISULTA ESECUTATO NELLA PROCEDURA TRIBUNALE DI RIETI
RGE 16/2016 E LA SIG.RA [REDACTED] RISULTA ESECUTATA NELLA PROCEDURA TRIBUNALE
DI RIETI R.G.E. 66/2016 – PROCEDURE RIUNITE.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] - CF: [REDACTED]
[REDACTED] nata a [REDACTED] CF: [REDACTED] Foglio 7, Particella 476,
Subalterno *, Scheda Catastale: *, Indirizzo: VOCABOLO MADONNA DELLA LUCE snc, Scala: *,
Interno: *, Piano: T, Comune: LABRO, Categoria: D/10, Classe: *, Consistenza: *, Superficie: *,
Rendita: € 619,20.

Derivante da: Variazione nel Classamento del 27/08/2012 con Protocollo N. RI0124776, in atti
dal 27/08/2012 - Variazione n.7732.1/2012. Costituzione del 08/11/2011 -Protocollo
N.RI0203049 in atti dal 08/11/2011(N.3333.1/2011).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non risultano in atti utilità comuni. Tuttavia la corte di-
retta dell'intero fabbricato, identificabile al Foglio 7 - Particella 475 (CORPO G descritto nella
presente perizia), è strettamente funzionale per l'utilizzo dell'immobile e risulta della medesi-
ma proprietà.

Confini: Confina con Particella 475 - stessa proprietà - su tutti i lati, salvo altri.

Note: L'unità immobiliare è in adiacenza ad altro immobile della medesima proprietà.

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità. A seguito del sopralluogo svolto dal CTU il giorno



19/06/2017 è stata riscontrata una sostanziale conformità dello stato di fatto rispetto a quanto rappresentato sia nell'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo abilitativo edilizio agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Labro, che nella planimetria catastale in atti presso l'Agenzia del Territorio.

Regolarizzabili mediante: Non necessita di alcuna regolarizzazione catastale.

Descrizione delle opere da sanare: NESSUNA.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Note generali: NESSUNA.

Identificativo CORPO G - TERRENO.

Terreno agricolo sito in Labro (Rieti) in Località Madonna della Luce (Già Colle Chiova), Vocabolo Madonna della Luce snc.

Note: Trattasi di Terreno Agricolo costituente di fatto corte della u.i. identificata al NCEU del Comune di Labro al Foglio 7 - Particella 476.

Quota e tipologia del diritto

1/1 DELLA PIENA PROPETA' COSI' RIPARTITI:

- 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - [REDACTED] - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI - Data Matrimonio: 28-12-1980 - Ulteriori informazioni sul debitore: PER ULTERIORI EVENTUALI DETTAGLI SI RIMANDA AL CERTIFICATO ANAGRAFICO DI MATRIMONIO ALLEGATO ALLA PRESENTE RELAZIONE.

- 1/2 di [REDACTED] - Piena Proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - [REDACTED] - Stato Civile: vedova.

Eventuali ulteriori comproprietari:

NESSUNO.

NOTE: IL SIG. [REDACTED] RISULTA ESECUTATO NELLA PROCEDURA TRIBUNALE DI RIETI RGE 16/2016 E LA SIG.RA [REDACTED] RISULTA ESECUTATA NELLA PROCEDURA TRIBUNALE DI RIETI R.G.E. 66/2016 – PROCEDURE RIUNITE.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] - CF: [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] CF: [REDACTED], Sezione Censuaria LABRO, Foglio 7, Particella 475, Subalterno: *, Scheda Catastale: *, Qualità: SEMINATIVO ARBORATO, Classe: 4, Superficie Catastale: 3242 mq, Reddito Dominicale: € 5,86, Reddito Agrario: € 9,21.
Derivante da: Tipo Mappale del 27/10/2011 al Protocollo N.RI0198425, in atti dal 27/10/2011 presentato il 27/10/2011 (N.198425.1/2011).

Millesimi di proprietà di parti comuni: per la u.i. non esistono parti comuni.

Confini: Confina con Immobile identificato al NCEU del Comune di Labro al Foglio 7 Particella 476 - stessa proprietà - su tutti i lati interni. Confina lungo il perimetro esterno con Strada Vicinale Colle Chiova nel lato Sud, Strada Comunale Valleloccio nel lato Ovest, Particella 202 della stessa Ditta nei lati Nord ed Est, salvo altri.

Note: Nella variazione per la costituzione della suddetta particella sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio 7 Particella 203; e sono stati variati i seguenti immobili: Foglio 7 Particella 476.

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità. Dal sopralluogo svolto dal CTU in data 19/06/2017, verificato lo stato dei luoghi, è stata riscontrata una sostanziale conformità dal confronto con quanto rappresentato nell'estratto di mappa in atti all'Ufficio Servizi Catastali di Rieti dell'A-



genza delle Entrate.

Regolarizzabili mediante: Non necessita di alcuna regolarizzazione catastale.

Descrizione delle opere da sanare: NESSUNA.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Note generali: NESSUNA.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili di cui ai precedenti copri sono ubicati in una zona collinare e periferica nel Comune di Labro (RI), in Località Madonna della Luce, nota anche come Colle Chiova. Trattasi di una zona a carattere prevalentemente agricolo, facile da raggiungere ed immersa in un contesto di pregio naturale e paesaggistico.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è sostanzialmente provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria quali in particolare energia elettrica ed acquedotto, e non possiede importanti servizi ad alta tecnologia.

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio (sufficiente), farmacia (Sufficiente), ecc...

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente agricole.

Importanti centri limitrofi: Città di Rieti (Capoluogo di Provincia), Città di Terni, ed altri Comuni limitrofi.

Attrazioni paesaggistiche: zone collinari limitrofe sia umbre che laziali, Lago di Piediluco (tr), ecc...

Attrazioni storiche: borghi medioevali dei centri storici dei principali comuni limitrofi, tra cui, tra i più importanti si annoverano il Comune di Labro, il Comune di Rieti, ecc...

Principali collegamenti pubblici: Trasporto Pubblico Provinciale/Interprovinciale a circa 2,0 Km.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo CORPO F - IMMOBILE

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [D10] sitE in Labro (Rieti), località Madonna della Luce.

- Libero.
- Comproprietario: l'immobile è in comproprietà.
- Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: non noto.
- L'immobile è risultato utilizzato per funzioni connesse alle attività agricole (allevamento) svolte dai Debitori e dai loro Familiari, al momento del sopralluogo svolto dal CTU.

Identificativo CORPO G - TERRENO

Terreno Agricolo sito in Labro (Rieti), Località Madonna della Luce.

- Libero.
- Comproprietario: l'immobile è in comproprietà.
- Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: non noto.
- L'immobile è risultato utilizzato per funzioni connesse alle attività agricole (allevamento) contestualmente all'immobile (Stalla) identificato al NCEU del Comune di Labro (RI) al Foglio 7 Particella 476, svolte dai Debitori e dai loro Familiari, al momento del sopralluogo svolto dal CTU.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente per i seguenti corpi: CORPO F – CORPO G.

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:

L'immobile identificato al Foglio 7 - Particella 476 è stato oggetto di Titolo Abilitativo Edilizio rilasciato con la condizione di asservimento/accorpamento/vincolo di terreni di natura agricola, limitrofi all'immobile, quali in particolare le Particelle: 199-201-202-203-208-258, come indicato nella Relazione Tecnica e come rappresentato nell'Elaborato Grafico che costituiscono parte integrante del suddetto titolo (Permesso di Costruire N.315 del 23/09/2008). Ne consegue che la vendita di tutti i suddetti immobili (fabbricato + terreni) può avvenire solo a corpo e non singolarmente.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Vincolo Sismico ai sensi del D.P.R. 380/2001 Art. 83 (ex Legge N.64 del 02/02/1974) – Classificazione Sismica Zona 2b – Vincoli Paesaggistici Territoriali ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e ss. mm. ii. - Vincolo Paesaggistico ai sensi del P.T.P.R. della Regione Lazio (TAV. B) - Vincoli e Prescrizioni di cui alla L.R. N.38/1999 Artt. 54 e 55 come modificata dalla vigente L.R. N.8/2003 Artt. 4 e 5 (Trasformazioni urbanistiche in zona agricola e Criteri per la edificazione in zona agricola), nonché al rispetto dell'art.11 del D.P.R. 380/2001 ess.mm..

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

A favore della massa dei creditori: [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (ATTO GIUDIZIARIO ESECUTIVO); A rogito/Autorità Emittente: TRIBUNALE DI RIETI – Registrato a RIETI in data 28/01/2016 con Numero di Repertorio 79; Iscritto/Trascritto a RIETI in data 15/02/2016 ai nn. Reg. Gen. N.1122, Reg. Part. N.905; ANNOTAZIONE ALLA NOTA DI TRASCRIZIONE Reg. Gen. N.1122, Reg. Part. N.905 PRESENTATA IN DATA 28/09/2016 per RESTRIZIONE DI BENI (TIPO ATTO N.0725) TRASCRITTA A RIETI IN DATA 28/09/2016 Reg. Gen. N.7953 e Reg. Part. N.813.

A favore della massa dei creditori: [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (ATTO GIUDIZIARIO ESECUTIVO); A rogito/Autorità Emittente: TRIBUNALE DI RIETI – Registrato a RIETI in data 01/04/2016 con Numero di Repertorio 319; Iscritto/Trascritto a RIETI in data 11/04/2016 ai nn. Reg. Gen. N.2984, Reg. Part. N.2385; ANNOTAZIONI: Nessuna.



**Dati precedenti relativi ai seguenti corpi:
CORPO F – CORPO G.**

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Completo.

4.3 Misure Penali

Non Note.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo CORPO F - IMMOBILE

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [D10] site in Labro (Rieti), località Madonna della Luce.

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

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

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

Millesimi di proprietà: 500/1000 + 500/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI: L'accessibilità all'immobile alle persone diversamente abili è garantita essendo lo stesso ubicato al Piano di Campagna e privo di barriere architettoniche.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Terreno circostante identificato al NCT del Comune di Labro (RI) al Folgio 7 Particella 475, anch'esso oggetto di pignoramento.

Attestazione Prestazione Energetica: Non prevista per legge.

Indice di prestazione energetica: Non previsto per legge.

Note Indice di prestazione energetica: Il CTU dal sopralluogo effettuato ha riscontrato in buona sostanza l'assenza dei principali impianti tecnologici nonché l'assenza di eventuale particolare materiale tale da fungere da coibente termico per l'immobile. Tuttavia, ai sensi del Decreto Legge 04 giugno 2013 n.63 e della relativa Legge di Conversione 03 agosto 2013 n.90, con modificazioni del medesimo Decreto Legge 04 giugno 2013 n.63, sono escluse dalla applicazione del D.Lgs. 192/2005 e 311/2006, ovvero dalla redazione dell'APE, le categorie di edifici e di impianti, non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'Art.3 del D.P.R. 26.08.1993 n.412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali, tra gli altri, oltre a box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, i fabbricati rurali non residenziali sprovvisti di impianto di climatizzazione.



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

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

Identificativo COPRO G - TERRENO

Terreno Agricolo sito in Labro (Rieti), Località Madonna della Luce.

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

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

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

Millesimi di proprietà: 500/1000 + 500/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI: L'accessibilità all'immobile alle persone diversamente abili è garantita essendo lo stesso ubicato al Piano di Campagna e privo di barriere architettoniche.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Il Terreno include all'interno l'immobile identificato al NCEU del Comune di Labro (RI) al Foglio 7 Particella 476, anch'esso oggetto di pignoramento.

Attestazione Prestazione Energetica: Non prevista per legge.

Indice di prestazione energetica: Non previsto per legge.

Note Indice di prestazione energetica: NESSUNA.

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] [REDACTED] NATO A [REDACTED] [REDACTED] - C.F.: [REDACTED] Proprietario da ante ventennio fino al 25/11/1998. In forza di Atto di Divisione a rogito del NOTAIO ANGELO GIANFELICE, in data 11/03/1961, Repertorio nn. 14948/2932; registrato a CITTADUCALE (RI) in data 28/03/1961, ai nn. 347/VOL.76; trascritto a RIETI in data 10/04/1961, ai nn. Reg. Gen. 881, Reg. Part. 759.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] NATA [REDACTED] - C.F.: [REDACTED] dal 25/11/1998 al 08/11/2011. In forza di Denuncia di Successione a rogito dell'UFFICIO DEL REGISTRO, in data 16/06/1999, ai nn. di repertorio 40/1297; registrata a RIETI, in data 27/09/2000, ai nn. Volume 1297/N.40; trascritta a RIETI in data 18/07/2001, ai nn. Reg. Gen. 5410, Reg. Part. 4924.



NOTE: Piena proprietà per la quota di 1/2 proveniente da Denuncia di Successione per la quale risulta assente la Nota di Trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità, come risultante dai registri immobiliari.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] NATO [REDACTED] - C.F.: [REDACTED] dal 25/11/1998 al 08/11/2011. In forza di Denuncia di Successione a rogito dell'UFFICIO DEL REGISTRO, in data 16/06/1999, ai nn. di repertorio 40/1297; registrata a RIETI, in data 27/09/2000, ai nn. Volume 1297/N.40; trascritta a RIETI in data 18/07/2001, ai nn. Reg. Gen. 5410, Reg. Part. 4924.

NOTE: Piena proprietà per la quota di 1/2 proveniente da Denuncia di Successione per la quale risulta assente la Nota di Trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità, come risultante dai registri immobiliari.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] NATA A [REDACTED] - C.F.: [REDACTED] dal 08/11/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di COSTITUZIONE A SEGUITO DI EDIFICAZIONE; trascritta al CATASTO DI RIETI in data 08/11/2011, ai nn. N.RI0203049/N.3333.1/2011.
Note: PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/2.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] NATO A [REDACTED] - C.F.: [REDACTED] dal 08/11/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di COSTITUZIONE A SEGUITO DI EDIFICAZIONE; trascritta al CATASTO DI RIETI in data 08/11/2011, ai nn. N.RI0203049/N.3333.1/2011.
Note: PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/2.

Dati precedenti relativi ai seguenti corpi:
CORPO F.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] NATO A [REDACTED] - C.F.: [REDACTED] Proprietario da ante ventennio fino al 25/11/1998. In forza di Atto di Divisione a rogito del NOTAIO ANGELO GIANFELICE, in data 11/03/1961, Repertorio nn. 14948/2932; registrato a CITTADUCALE (RI) in data 28/03/1961, ai nn. 347/VOL.76; trascritto a RIETI in data 10/04/1961, ai nn. Reg. Gen. 881, Reg. Part. 759.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] NATA A [REDACTED] - C.F.: [REDACTED] dal 25/11/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Denuncia di Successione a rogito dell'UFFICIO DEL REGISTRO, in data 16/06/1999, ai nn. di repertorio 40/1297; registrata a RIETI, in data 27/09/2000, ai nn. Volume 1297/N.40; trascritta a RIETI in data 18/07/2001, ai nn. Reg. Gen. 5410, Reg. Part. 4924.

NOTE: Piena proprietà per la quota di 1/2 proveniente da Denuncia di Successione per la quale risulta assente la Nota di Trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità, come risultante dai registri immobiliari.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] NATO A [REDACTED] - C.F.: [REDACTED] dal 25/11/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Denuncia di Successione a rogito dell'UFFICIO DEL REGISTRO, in data 16/06/1999, ai nn. di repertorio 40/1297; registrata a RIETI, in data 27/09/2000, ai nn. Volume 1297/N.40; trascritta a RIETI in data 18/07/2001, ai nn. Reg. Gen. 5410, Reg. Part. 4924.

NOTE: Piena proprietà per la quota di 1/2 proveniente da Denuncia di Successione per la quale risulta assente la Nota di Trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità, come risultante dai registri immobiliari.



Dati precedenti relativi ai seguenti corpi:
CORPO G.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse site in Labro (Rieti) in Località Madonna della Luce (Già Colle Chiova), Vocabolo Madonna della Luce snc + Terreno Agricolo sito in Labro (Rieti), Località Madonna della Luce.

1: Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE N.315 DEL 23/09/2008 – PRATICA EDILIZIA N.3151 DEL 29/12/2007.

Intestazione: SIG.RI [REDACTED] E [REDACTED]

Tipo pratica: PERMESSO A COSTRUIRE.

Note tipo pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE PER LA RISTRUTTURAZIONE DI UNA STALLA (ESISTENTE IN ZONA AGRICOLA CON DELOCALIZZAZIONE DELLA STESSA PREVIA DEMOLIZIONE) E RIFACIMENTO DI UNA RECINZIONE NEI TERRENI CENSITI AL CATASTO DEL COMUNE DI LABRO AL FOGLIO 7 PARTICELLE 199-201-202-203-208-258.

Oggetto: NUOVA COSTRUZIONE.

Presentazione: IN DATA 29/12/2007 AL N. DI PROT. 3151.

Rilascio: IN DATA 23/09/2008 AL N. DI PROT. 315.

Abitabilità/agibilità: RICHIESTA IN DATA 17/11/2011 AL N. DI PROT. 2619.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: IL PERMESSO DI COSTRUIRE E' STATO VOLTURATO IN DATA 20/09/2008 A FAVORE DEL SIG. [REDACTED] FIGLIO DEL SIGNR [REDACTED] E NIPOTE DELLA SIGNORA [REDACTED], NATO A [REDACTED] CON DOMICILIO IN [REDACTED] C.F.: [REDACTED] A NOME DEL NUOVO INTESTATARIO DELLA PRATICA EDILIZIA PROT. 3151 DEL 29/12/2007 E RELATIVO PERMESSO DI COSTRUIRE N. 315 DEL 23/09/2008, RISULTANO AGLI ATTI DELL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI LABRO LA COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI CON PROT. N. 2194 DEL 08/09/2009 E LA COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI CON PROT. N. 2601 DEL 16/11/20011.

Dati precedenti relativi ai seguenti corpi:
CORPO F [IMMOBILE] – CORPO G [TERRENO]

7.1 Conformità edilizia:

IMMOBILE CORPO F [Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [D10] sitE in Labro (Rieti), località Madonna della Luce].

Non sono state riscontrate irregolarità. Dal sopralluogo svolto dal CTU in data 19/06/2017, verificato lo stato dei luoghi, è stata riscontrata una sostanziale conformità dal confronto con quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio rilasciato e valido per l'intero fabbricato.

Regolarizzabili mediante: Non risulta necessaria alcuna pratica di regolarizzazione edilizia.

Descrizione delle opere da sanare: Nessuna.

Note: Nessuna.

Note generali sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: CORPO F – IMMOBILE.

TERRENO CORPO G [Terreno Agricolo sito in Labro (Rieti), Località Madonna della Luce].

Non sono state riscontrate irregolarità. Dal sopralluogo svolto dal CTU in data 19/06/2017, verificato lo



stato dei luoghi, è stata riscontrata una sostanziale conformità dal confronto con quanto rappresentato nell'estratto di mappa in atti all'Ufficio Servizi Catastali di Rieti dell'Agenzia delle Entrate.

Regolarizzabili mediante: Non risulta necessaria alcuna pratica di regolarizzazione edilizia.

Descrizione delle opere da sanare: Nessuna.

Note: Nessuna.

Note generali sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: CORPO F – TERRENO.

7.2 Conformità urbanistica:

IMMOBILE CORPO F - [Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse con categoria catastale D10].

IMMOBILE CORPO G - [Terreno Agricolo].

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO N.339 DEL 07/12/2007
Zona omogenea:	ZONA AGRICOLA E1 CLASSE I
Norme tecniche di attuazione:	ARTT. 39, 40, 41, 42, 43, 44, 44bis
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N.36 DEL 24/07/1998, N.7 DEL 27/02/2002 E N.22 DEL 28/09/2004
Zona omogenea:	ZONA AGRICOLA E1 CLASSE I
Norme tecniche di attuazione:	ARTT. 39, 40, 41, 42, 43, 44, 44bis.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	<u>IMMOBILE VINCOLATO AI TERRENI IDENTIFICATI AL NCT DEL COMUNE DI LABRO AL FOGLIO 7 PARTICELLE: 203-267-202-201-199-258</u>
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	<u>SI</u>
Se si, quali?	<u>L'IMMOBILE E' STATO EDIFICATO CON VINCOLO SUI TERRENI COME SOPRA IDENTIFICATI A FINI URBANISTICI</u>
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,01 mq/mq
Rapporto di copertura:	[MASSIMO NUMERO DI PIANI NP=2]
Altezza massima ammessa:	7 m
Volume massimo ammesso:	300 mq * 7 m [MAX]
Residua potenzialità edificatoria:	NON NOTA
Se si, quanto:	NON NOTA



Altro:	[-]
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	[-]

IMMOBILE CORPO F - [Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse con categoria catastale D10].

IMMOBILE CORPO G - [Terreno Agricolo].

Note sulla conformità:

Non sono state riscontrate irregolarità. Dal sopralluogo svolto dal CTU in data 19/06/2017, verificato lo stato dei luoghi, è stata riscontrata una sostanziale conformità dal confronto con quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio rilasciato e valido per l'intero fabbricato.

Regolarizzabili mediante: Non risulta necessaria alcuna pratica di regolarizzazione urbanistica.

Descrizione delle opere da sanare: Nessuna.

Note generali sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Dati precedenti relativi ai corpi: CORPO F [IMMOBILE] + CORPO G [TERRENO].

Descrizione:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [Categoria Catastale D10] di cui al CORPO F

L'unità immobiliare come sopra identificata è destinata a Stalle. E' situata ai piedi di un Colle, noto come Colle Chiova, ubicato nella parte sud e più bassa del Comune di Labro (RI), in prossimità del confine con il Comune di Colli Sul Velino (RI). L'immobile si raggiunge attraverso una strada bianca privata, alla quale si ha accesso da una strada comunale asfaltata, connessa direttamente con la Strada Statale SS 79. La stalla risulta nel complesso isolata, immersa in un bel contesto paesaggistico, tranquillo ed a diretto contatto con la natura. Dalla Particella 475, che di fatto costituisce la corte dell'immobile in questione, si possono raggiungere i diversi ingressi, distribuiti sui lati corti della struttura, sostanzialmente costituiti da serramenti in ferro/lamiera. La stalla, ubicata al piano di campagna, è costituita da un ampio locale al momento del sopralluogo parzialmente utilizzato per l'attività di allevamento svolta dagli Esecutati ovvero dai loro Familiari. L'immobile è di recente costruzione e permane in buono stato manutentivo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 DELLA PIENA PROPETA' COSI' RIPARTITA:

- 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

- Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI - Data Matrimonio: 28-12-1980 - Ulteriori informazioni sul debitore: PER ULTERIORI EVENTUALI DETTAGLI SI RIMANDA AL CERTIFICATO ANAGRAFICO DI MATRIMONIO ALLEGATO ALLA PRESENTE RELAZIONE.

- 1/2 di [REDACTED] - Piena Proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

- Stato Civile: vedova.

Eventuali ulteriori comproprietari: NESSUNO.

NOTE: IL SIG. [REDACTED] RISULTA ESECUTATO NELLA PROCEDURA TRIBUNALE DI RIETI RGE 16/2016 E LA SIG.RA [REDACTED] RISULTA ESECUTATA NELLA PROCEDURA TRIBUNALE DI RIETI R.G.E. 66/2016 - PROCEDURE RIUNITE.

Superficie complessiva di circa mq **188,00**.

E' posto al piano: TERRA (PIANO DI CAMPAGNA)

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'edificio non è stato oggetto di ristrutturazione.



L'unità immobiliare è identificata con il numero PARTICELLA 476, ha un'altezza utile interna di circa m. 5,00. L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0.

Stato di manutenzione generale: buono.

Condizioni generali dell'immobile: l'unità immobiliare come sopra identificata, è situata nella parte più bassa di un Colle, noto come Colle Chiova, nella parte sud e più bassa del Comune di Labro (RI), al confine con il Comune di Colli Sul Velino (RI). Al momento del sopralluogo svolto dal CTU il giorno 19/06/2017, per quanto sia stato possibile dedurre da una ispezione visiva, l'immobile è risultato impiegabile per l'attività per la quale è stato progettato e realizzato (allevamento). Durante il sopralluogo non è stato possibile verificare la tipologia, la natura e la corretta funzionalità degli impianti tecnologici presenti all'interno, tra cui l'impianto idrico, elettrico, e quello per la raccolta dei fluidi. Le condizioni generali sia all'interno che all'esterno della stalla risultano in generale e sostanzialmente buone.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: **presumibilmente continua in c.a.** materiale: **npresumibilmente c.a.** condizioni: **non verificabile.**

Solai: tipologia: **capriate e manto di copertura in legno** condizioni: **buone.**

Strutture verticali: materiale: **strutture portanti in blocchi di laterizio tipo POROTON** presumibilmente condizioni: **buone.**

NOTE: IN FASE DI SOPRALLUOGO NON E' RISULTATO POSSIBILE PER IL CTU VERIFICARE DETTAGLIATAMENTE MEDIANTE UNA ISPEZIONE VISIVA LE CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL FABBRICATO.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: **ante a battente** materiale: **ferro** condizioni: **buone.**
- Note: **NESSUNA.**

Pareti esterne: materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone.**
- Note: **NESSUNA.**

Pavim. Esterna: materiale: **ghiaia** condizioni: **sufficienti.**
- Note: **NESSUNA.**

Pavim. Interna: materiale: **al rustico** condizioni: **sufficienti.**
- Note: **NESSUNA.**

IMPIANTI:

Elettrico: tipologia: **sottotraccia/a vista** tensione: **220V** condizioni: **da verificare conformità: presente (VEDI ALLEGATO) ma priva degli allegati obbligatori e del relativo Schema Impianto/Progetto.**
- Note: **NESSUNA.**

Fognatura: tipologia: **non verificabile** rete di smaltimento: **tubazioni sottotraccia/a vista** recapito: **non verificabile** ispezionabilità: **non verificabile** condizioni: **da verificare conformità: da verificare e da collaudare.**

NOTE: IN FASE DI SOPRALLUOGO NON E' RISULTATO POSSIBILE PER IL CTU VERIFICARE MEDIANTE UNA ISPEZIONE VISIVA LE CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E COSTRUTTIVE DI DETTAGLIO DELL'IMPIANTO IDRICO



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 16 / 2016 + 66/2016
tipologia: sottotraccia/a vista alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubazioni sottotraccia non identificabili condizioni: da verificare conformità: da verificare e da collaudare.

NOTE: IN FASE DI SOPRALLUOGO NON E' RISULTATO POSSIBILE PER IL CTU VERIFICARE MEDIANTE UNA ISPEZIONE VISIVA LE CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E COSTRUTTIVE DI DETTAGLIO DELL'IMPIANTO IDRICO.

Idrico:

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI):

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico:	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento:	2011 (PRESUMIBILMENTE!!!)
Impianto a norma:	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive:	SI (VEDI ALLEGATI ALLA RELAZIONE)
Note:	DURANTE IL SOPRALLUOGO SVOLTO DAL CTU ALL'INTERNO DELL'IMMOBILE NON E' STATO POSSIBILE RILEVARE LE SUDETTE INFORMAZIONI.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento:	NO
Impianto a norma:	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione:	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
Motivazioni:	IMMOBILE SOSTANZIALMENTE AD USO STALLA IMPIEGATO SENZA GENERARE PARTICOLARI RISCHI.

Note generali impianti: IN FASE DI SOPRALLUOGO SEBBENE GLI IMPIANTI SIANO RISULTATI FUNZIONANTI NON E' STATO POSSIBILE PER IL CTU ACQUISIRE RICONTRI DI DETTAGLIO INERENTI LE CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE.



Varie: GLI IMPIANTI TECNOLOGICI PRESENTI (IDRICO, ELETTRICO) PER QUANTO SOPRA DETTO, RISULTANO DA DA VERIFICARE E COLLAUDARE.

INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA:

SONO STATE CALCOLATE LE SUPERFICI LORDE DI PAVIMENTO E LE RELATIVE SUPERFICI EQUIVALENTI:

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale [mq]	Coeff.	Superficie equivalente [mq]
STALLA	sup reale lorda	188,00	1,00	188,00
		188,00		188,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio:

Periodo: 2 - 2016

Zona: COMUNE DI LABRO.

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: CAPANNONI TIPICI.

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): 295,00

Valore di mercato max (€/mq): 395,00

ACCESSORI:

NESSUNO.

Descrizione:
Terreno Agricolo di cui al CORPO G

Il terreno agricolo come sopra identificato è situato ai piedi di un Colle, noto come Colle Chiova, ubicato nella parte sud e più bassa del Comune di Labro (RI), in prossimità del confine con il Comune di Colli Sul velino (RI). Si raggiunge attraverso una strada comunale asfaltata, connessa direttamente con la Strada Statale SS 79. Risulta allocato ed immerso in un bel contesto paesaggistico, tranquillo ed a diretto contatto con la natura. Di fatto, in buona parte, costituisce corte dell'immobile identificato al NCEU del Comune di Labro (RI) al Foglio 7 Particella 476 (IMMOBILE CORPO F - Stalla), in quanto solo attraversando tale terreno è possibile raggiungere direttamente i diversi accessi, distribuiti sui lati corti dell'immobile. Al momento del sopralluogo la stalla è risultata utilizzata per svolgere l'attività agricola ovvero per allevare animali, da parte degli Esecutati e dei loro Familiari.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 DELLA PIENA PROPETA' COSI' RIPARTITA:

- 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

- Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI - Data Matrimonio: 28-12-1980 - Ulteriori informazioni sul debitore: PER ULTERIORI EVENTUALI DETTAGLI SI RIMANDA AL CERTIFICATO ANAGRAFICO DI MATRIMONIO ALLEGATO ALLA PRESENTE RELAZIONE.



- 1/2 di [REDACTED] - Piena Proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

- Stato Civile: vedova.

Eventuali ulteriori comproprietari:

NESSUNO.

NOTE: IL SIG. [REDACTED] RISULTA ESECUTATO NELLA PROCEDURA TRIBUNALE DI RIETI RGE 16/2016 E LA SIG.RA [REDACTED] RISULTA ESECUTATA NELLA PROCEDURA TRIBUNALE DI RIETI R.G.E. 66/2016 – PROCEDURE RIUNITE.Superficie complessiva di circa mq **3.242,00**.il terreno risulta di forma **SOSTANZIALMENTE RETTANGOLARE** e con orografia **COLLINARE**.Tessitura prevalente: **SI SVILUPPA IN SENSO PREVALENTEMENTE LONGITUDINALE DA OVEST AD EST**.Sistemazioni agrarie: **SEMINATIVO ARBORATO**.Sistemi irrigui presenti: **NESSUNO**.Colture erbacee: **NON PRESENTI**.Colture arboree: **NON PRESENTI**.Selviculture: **NON PRESENTI**.Stato di manutenzione generale: **sufficiente**.

Condizioni generali dell'immobile: al momento del sopralluogo svolto dal CTU in data 19/06/2017, il terreno è risultato non coltivato e libero. Tuttavia risultano eseguite le ricorrenti operazioni di sfalcio dell'erba e di potatura delle eventuali essenze arboree naturali presenti. E' risultato di fatto impiegato in buona parte quale corte a servizio del fabbricato destinato a Stalla, identificato al NCEU del Comune di Labro (RI) al Foglio 7 Particella 476. Il terreno è recintato sui soli lati Sud ed Ovest ovvero rispettivamente al confine con la Strada Vicinale Colle Chiova (asfaltata) e con la Strada Comunale Valleloccio (asfaltata).

IMPIANTI:

Elettrico:

tensione: **220V** condizioni: **da verificare conformità: assente/da collaudare eventualmente.**

Idrico:

alimentazione: **diretta da rete comunale rete di distribuzione: non identificabile e non verificabile** condizioni: **da verificare conformità: assente/da collaudare eventualmente.**

NOTE: **NON E' STATO POSSIBILE PER IL CTU VERIFICARE LA PRESENZA ED IL FUNZIONAMENTO EVENTUALE DELL'IMPIANTO ELETTRICO E DELL'IMPIANTO IDRICO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO.**

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI):**Impianto elettrico ed idrico:**

Esiste impianto elettrico/impianto idrico:	NON VERIFICABILE DA PARTE DEL CTU.
Note:	DURANTE IL SOPRALLUOGO SVOLTO DAL CTU NEL TERRENO NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARE LA PRESENZA E L'EVENTUALE FUNZIONALITA' DELL'IMPIANTO ELETTRICO ED IDRICO.

Scarichi:

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



Motivazioni:	IMMOBILE SOSTANZILAMENTE AD USO AGRICOLO IMPIEGATO SENZA GENERARE PARTICOLARI RISCHI.
--------------	--

Note generali impianti: IN FASE DI SOPRALLUOGO NON E' STATO POSSIBILE PER IL CTU ACQUISIRE RICONTRI DI DETTAGLIO NE VERIFICARE LA PRESENZA ED IL FUNZIONAMENTO EVENTUALE DELL'IMPIANTO ELETTRICO E DELL'IMPIANTO IDRICO. TUTTAVIA CIO' NON OSTACOLA IL CTU NELL'ESEGUIRE LA STIMA DEL BENE.

Varie: Nulla.

INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA:
SONO STATE CALCOLATE LE SUPERFICI REALI NETTE:

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale [mq]	Coeff.	Superficie equivalente [mq]
SEMINATIVO ARBORATO	sup reale netta	3.242,00	1,00	3.242,00
		3.242,00		3.242,00

Valori Agricoli Medi della Provincia indicati dall'Ufficio del Territorio di Rieti (RI).

Periodo: Annualità 2013.

Zona: COMUNE DI LABRO

Tipo di destinazione: PASCOLO CESPUGLIATO / PASCOLO ARBORATO.

Tipologia: REGIONE AGRARIA N.2.

Superficie di riferimento: Netta.

Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): 1,90.

Valore di mercato max (€/mq): 3,50.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Definite le caratteristiche generali dell'immobile e la sua consistenza si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, dunque tenendo conto anche delle attuali condizioni dell'immobile, mediante "stima a confronto", utilizzando come parametro tecnico di valutazione il metro quadrato utile lordo, ovvero il metro quadrato commerciale, e si è giunti ad attribuire ad esso un valore unitario in euro. La raccolta delle informazioni è stata effettuata direttamente presso agenzie immobiliari sia della zona in cui è ubicato l'immobile che nelle zone provinciali limitrofe, acquirenti, venditori ed imprese di costruzioni e ristrutturazioni edili, relativamente a beni (terreni) simili per consistenza superficiale, orientamento, esposizione e, per gli immobili, simili anche per età, tipologia, consistenza superficiale volumetrica, numero di vani, grado di finitura interno ed esterno, destinazione d'uso e relativi annessi, stato di conservazione interno ed esterno, ubicati sia nel Comune di Labro (RI) che nei Comuni immediatamente limitrofi. Le informazioni sono state raccolte in numero congruo ed adatto a costituire un campione di parametri tecnico-economici, in funzione della fonte, della zona, del numero dei vani e delle caratteristiche tipologiche, nell'ipotesi di li-



bera ed incondizionata contrattazione di compravendita, ovvero tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che hanno, o potrebbero avere, più influenza, ovvero di quelle che incidono sia positivamente che negativamente, dei beni oggetto della stima. In tal modo, si può ritenere congruo e commercialmente valido il valore unitario di stima ricavato, ovvero il prezzo base parziale e complessivo.

8.2 Fonti di informazione:

Le informazioni sono state acquisite presso il Catasto di RIETI, il catasto di TERNI, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di RIETI, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI, Gli Uffici del Registro di RIETI e di TERNI, l'Ufficio Tecnico di LABRO (RI), le Agenzie Immobiliari della zona e delle zone limitrofe, nonché presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativo al Comune di Labro e l'Ufficio del Territorio di Rieti (reperendo i Valori Agricoli Medi della Provincia di Rieti (RI)), in base al quale i parametri medi zona per destinazione principale risultano essere:

PER IMMOBILE CORPO F:

- MINIMO: 295,00 (€/mq).
- MASSIMO: 395,00 (€/mq).

PER IMMOBILE CORPO G:

- MINIMO: 1,90 (€/mq).
- MASSIMO: 3,50 (€/mq).

Altre fonti di informazione sono state le RIVISTE A DIFFUSIONE LOCALE - PROVINCIALE - INTERPROVINCIALE - REGIONALE - INTERREGIONALE, inerenti la compravendita di immobili.

Altre fonti di informazione: RIVISTE A DIFFUSIONE LOCALE - PROVINCIALE - INTERPROVINCIALE - REGIONALE - INTERREGIONALE.

8.3 Valutazione corpi:

CORPO F: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [D10] site in Labro (Rieti), località Madonna della Luce.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) - CRITERIO DI STIMA A CONFRONTO.

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Equivalente [mq]</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
STALLA	188,00	€ 500,00	€ 94.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo:			€ 94.000,00
STATO DELL'IMMOBILE detrazione del 5.00%:			€ -4.700,00
VIZI OCCULTI detrazione del 5.00%:			€ -4.465,00
Valore corpo:			€ 84.835,00
Valore Accessori:			€ 0,00
Valore complessivo intero:			€ 84.835,00
Valore complessivo diritto e quota:			€ 84.835,00

NOTA: LA QUOTA DI PROPRIETA' DELL'IMMOBILE PIGNORATO RISULTA ESSERE PARI AL 100% DEL VALORE IN QUANTO TRATTASI DI N.2 PROCEDURE RIUNITE IN CUI L'ESECUTATO DEBITORE DELLA PROCEDURA R.G.E. 16/2016 DETIENE IL 50% DEL BENE E L'ESECUTATA DEBITRICE DELLA PROCEDURA R.G.E. 66/20016 DETIENE IL RIMANENTE 50%.

COPRO G: Terreno Agricolo sito in Labro (Rieti), Località Madonna della Luce.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) - CRITERIO DI STIMA A CONFRONTO.



<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Equivalente [mq]</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SEMINATIVO ARBORATO	3.242,00	€ 2,70	€ 8.753,40
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo:			€ 8.753,40
STATO DEL TERRENO detrazione del 5.00%:			€ -437,67
VIZI OCCULTI detrazione del 5.00%:			€ -415,79
Valore corpo:			€ 7.899,94
Valore Accessori:			€ 0,00
Valore complessivo intero:			€ 7.899,94
Valore complessivo diritto e quota:			€ 7.899,94

NOTA: LA QUOTA DI PROPRIETA' DELL'IMMOBILE PIGNORATO RISULTA ESSERE PARI AL 100% DEL VALORE IN QUANTO TRATTASI DI N.2 PROCEDURE RIUNITE IN CUI L'ESECUTATO DEBITORE DELLA PROCEDURA R.G.E. 16/2016 DETIENE IL 50% DEL BENE E L'ESECUTATA DEBITRICE DELLA PROCEDURA R.G.E. 66/20016 DETIENE IL RIMANENTE 50%.

RIEPILOGO:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda [mq]</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
CORPO F	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse	188,00	€ 84.835,00	€ 84.835,00
CORPO G	Terreno Agricolo	3.242,00	€ 7.899,94	€ 7.899,94
			TOTALE:	€ 92.734,94

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%):	€ 13.910,24
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (SOLO STIMATE E PRESUNTE!!!):	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità (SOLO STIMATI E PRESUNTI!!!):	€ 1.200,00
Giudizio di comoda divisibilità:	NON DIVISIBILE

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, arrotondato all'intero più opportuno:	€ 77.650,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 77.650,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 77.650,00

8.6 Regime fiscale della vendita:

NON SOGGETTO AD I.V.A.



LOTTO 001 – CORPI H – I: IMMOBILE IN LABRO

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

La suddetta documentazione risulta completa in quanto corredata delle ispezioni ipotecarie necessarie.

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

La suddetta documentazione non risulta completa; si ritiene opportuno provvedere al relativo aggiornamento mediante la trascrizione della intervenuta accettazione espressa o tacita di eredità.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo CORPO H - IMMOBILE.

Fabbricato diruto destinato a stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [categoria catastale C6] sito in Labro (Rieti) in Località Madonna della Luce (Già Colle Chiova), Vocabolo Madonna della Luce N.35.

Note: Unità immobiliare identificata al NCEU del Comune di Labro (RI) al Foglio 7 Particella 478 Sub.1: trattasi di vecchio fabbricato originariamente destinato a Deposito/Stalla, ormai diruto ed in pessime condizioni, da demolire in ottemperanza a quanto disposto con il Permesso di Costruire N.315 del 23/09/2008, rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Labro (RI).

Quota e tipologia del diritto

1/1 DELLA PIENA PROPETA' COSI' RIPARTITA:

- 1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]
[REDACTED] Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI - Data Matrimonio: 28-12-1980 - Ulteriori informazioni sul debitore: PER ULTERIORI EVENTUALI DETTAGLI SI RIMANDA AL CERTIFICATO ANAGRAFICO DI MATRIMONIO ALLEGATO ALLA PRESENTE RELAZIONE.

- 1/2 di [REDACTED] - Piena Proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: [REDACTED]
[REDACTED] Stato Civile: vedova.

Eventuali ulteriori comproprietari:

NESSUNO.

NOTE: IL SIG. [REDACTED] RISULTA ESECUTATO NELLA PROCEDURA TRIBUNALE DI RIETI RGE 16/2016 E LA SIG.RA [REDACTED] RISULTA ESECUTATA NELLA PROCEDURA TRIBUNALE DI RIETI R.G.E. 66/2016 – PROCEDURE RIUNITE.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] - CF: [REDACTED]
[REDACTED] nata a [REDACTED] - CF: [REDACTED] Foglio 7, Particella 478, Subalterno 1, Scheda Catastale: *, Indirizzo: VOCABOLO MADONNA DELLA LUCE N.35, Scala: *, Interno: *, Piano: T, Comune: LABRO, Categoria: C/6, Classe: 6, Consistenza: 120 mq, Superficie *, Rendita (Presunta: attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10 del D.L. 78/2010): € 216,91.

Derivante da: Costituzione del 17/11/2011 con Protocollo N.RI0211140 in ati dal 17/11/2011 (COSTITUZIONE N.4074.1/2011). ANNOTAZIONI: SULL'IMMOBILE E' STATA ATTRIBUITA UNA RENDITA PRESUNTA AI SENSI DELL'ART.19 COMMA 10 DEL D.LGS. 78/2010.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non risultano in atti utilità comuni. Tuttavia la corte diretta dell'intero fabbricato, identificabile con il terreno Foglio 7 - Particella 202 8, successivamente descritto in perizia ed anch'esso pignorato, è strettamente connesso all'immobile in questione.

Confini: Confina con medesima proprietà su tutti i lati, ovvero terreno identificato al NCT del



Comune di Labro (RI) al Foglio 7 Particella 202.

Note: IL FABBRICATO CENSITO CON LA SCHEDA CATASTALE DI CUI SOPRA, RICADREBBE, SIA AL MOMENTO DEL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE N.315 DEL 23/09/2008 CON CUI E' STATA EDIFICATA LA STALLA DESCRITTA COME CORPO F DEL PRECEDENTE LOTTO 2, SIA AD OGGI, NEL TERRENO IDENTIFICATO AL NCT DEL COMUNE DI LABRO (RI) AL FOGLIO N.7 PARTICELLA 202. TALE FABBRICATO, OGGI IDENTIFICATO COME PARTICELLA 478 SUB.1, NEL RISPETTO DEL PROGETTO A CUI HA FATTO SEGUITO IL PERMESSO DI COSTRUIRE N.315 DEL 28/09/2008 PER L'EDIFICAZIONE DI UNA NUOVA STALLA, FABBRICATO CHE RISULTAVA ALL'EPOCA DEL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE COME ALLO STATO ATTUALE "SEMI DIRUTO", DEVE ESSERE COMPLETAMENTE E DEFINITIVAMENTE DEMOLITO E RIMOSSO ANCHE DALLE SCHEDE CATASTALI.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità. A seguito del sopralluogo svolto dal CTU il giorno 19/06/2017 è stata riscontrata la presenza di un fabbricato in pessime condizioni, sostanzialmente diruto, il quale tuttavia è risultato oggetto di un titolo abilitativo edilizio con il quale lo stesso fabbricato sarebbe stato demolito a favore di una nuova costruzione da adibire a stalla ed ubicata poco lontano dal precedente. Ne consegue che il fabbricato in questione è del tutto illegittimo e come tale deve essere definitivamente demolito e rimosso.

Regolarizzabili mediante: REDAZIONE DOCFA PER SOPPRESSIONE IMMOBILE PREVIA DEMOLIZIONE COMPLETA DELLO STESSO.

Descrizione delle opere da sanare: NON SUSSISTONO OPERE DA MANTENERE E SANARE IN QUANTO L'IMMOBILE DEVE ESSERE DEMOLITO E CONSEGUENTEMENTE DEVONO ESSERE AGGIORNATI I RELATIVI DATI CATASTALI.

Risulta necessaria una Pratica Catastale per la Presentazione del relativo DOCFA per soppressione presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio, oltre alla relativa conseguente comunicazione al Catasto Terreni per la cancellazione delle annotazioni relative con un costo, solo stimato e presunto, di circa: € 800,00, oltre Alle Sanzioni ed agli Oneri Totali presunti, di circa € 1.200,00. Dunque, le Spese Tecniche complessive necessarie per la regolarizzazione catastale sono stimate in circa (cifra solo stimata e presunta!!!): Euro € 2.000,00.

Note: NESSUNA.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Note generali: Le spese tecniche complessive per la regolarizzazione di cui sopra, sono solo stimate e presunte (!!!).

Identificativo CORPO I - TERRENO.

Terreno Agricolo sito in Labro (Rieti), Località Madonna della Luce (Già Colle Chiova), Vocabolo Madonna della Luce.

Note: Sul terreno in questione giace un vecchio e diruto fabbricato, attualmente identificato al Comune di Labro (RI) al Foglio 7 Particella 478 Sub. 1, originariamente destinato a Deposito/Stalla, anch'esso oggetto di pignoramento, ma da demolire in ottemperanza al Permesso di Costruire N.315 del 23/09/2008 rilasciato dal Comune Concedente, sulla base del quale se ne prevedeva una completa ristrutturazione edilizia con relativa demolizione e delocalizzazione.

Quota e tipologia del diritto

1/1 DELLA PIENA PROPETA' COSI' RIPARTITA:

- 1/2 di [REDAZIONE] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDAZIONE] Residenza: [REDAZIONE]

[REDAZIONE] - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI - Data Matrimonio: 28-12-1980 - Ulteriori informazioni sul debitore: PER ULTERIORI EVENTUALI DETTAGLI SI RIMANDA AL CERTIFICATO ANAGRAFICO DI MATRIMONIO ALLEGATO ALLA PRESENTE RELAZIONE.



- 1/2 di [REDACTED] - Piena Proprietà
 Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: [REDACTED]
 [REDACTED] - Stato Civile: vedova.

Eventuali ulteriori comproprietari:

NESSUNO.

NOTE: IL SIG. [REDACTED] RISULTA ESECUTATO NELLA PROCEDURA TRIBUNALE DI RIETI RGE 16/2016 E LA SIG.RA [REDACTED] RISULTA ESECUTATA NELLA PROCEDURA TRIBUNALE DI RIETI R.G.E. 66/2016 – PROCEDURE RIUNITE.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione [REDACTED] nato a [REDACTED] - CF: [REDACTED]
 [REDACTED] nata a [REDACTED] - CF: [REDACTED] Sezione Censuaria LABRO, Foglio 7, Particella 202, Subalterno *, Scheda Catastale: *, PARTITA 1071, Qualità: QUERCETO, Classe: 2, Superficie Catastale: 7576 mq, Reddito Dominicale: € 4,70, Reddito Agrario: € 1,57.

Derivante da: Variazione d'ufficio del 17/11/2011 - Protocollo N.RI0211139, in atti dal 17/11/2011 (N.2127.1/2011). ANNOTAZIONI DI IMMOBILE: PARTICELLA INTERESSATA DA IMMOBILE URBANO NON ANCORA REGOLARIZZATO AI SENSI DEL D.LGS. 78/2010 - AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DEL TIPO MAPPALE DOVRA' ASSUMERE L'IDENTIFICATIVO GIA' UTILIZZATO AL C.E.U. VARIAZIONE D'UFFICIO IN ATTI DAL 09/08/1990 - MOD.26 N.54/86 (3.24/1990) CON PRECEDENTE ANNOTAZIONE: VARIATO IL N.208 DEL FOGLIO 208.

Millesimi di proprietà di parti comuni: per la u.i. non esistono parti comuni.

Confini: Confina con Particella 475 (stessa proprietà) sul lato Sud, con Particelle 201 e 208 (stessa proprietà) sul lato Nord, con Particella 423 (altra proprietà) sul lato Est, con Strada Comunale Valleloccio sul lato Ovest, salvo altri.

Note: SUL TERRENO SOPRA IDENTIFICATO GIACE IL FABBRICATO CENSITO AL NCEU DEL COMUNE DI LABRO AL FOGLIO N.7 PARTICELLA 478 SUB.1, OGGETTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE N.315 DEL 23/09/2008 RILASCIATO DAL COMUNE DI LABRO (RI), A SEGUITO DEL QUALE E' STATA EDIFICATA LA "STALLA", GIA' DESCRITTA IN PERIZIA, IDENTIFICATA AL F. 7 P. 476. TALE FABBRICATO, OGGI IDENTIFICATO COME PARTICELLA 478 SUB. 1, NEL RISPETTO DEL PROGETTO A CUI HA FATTO SEGUITO IL PERMESSO DI COSTRUIRE N.315 DEL 28/09/2008 PER L'EDIFICAZIONE DI UNA NUOVA STALLA, FABBRICATO CHE RISULTAVA SIA ALL'EPOCA DEL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CHE ALLO STATO ATTUALE "SEMI DIRUTO", DEVE ESSERE COMPLETAMENTE E DEFINITIVAMENTE DEMOLITO E RIMOSSO.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità. A seguito del sopralluogo svolto dal CTU il giorno 19/06/2017 è stata riscontrata la presenza di un fabbricato in pessime condizioni, sostanzialmente diruto, il quale tuttavia è risultato già oggetto di un titolo abilitativo edilizio con il quale lo stesso fabbricato sarebbe dovuto essere demolito a favore di una nuova costruzione, da adibire a stalla ed ubicata poco lontano dal precedente. Ne consegue che il fabbricato in questione è del tutto illegittimo e come tale deve essere definitivamente demolito e rimosso.

Regolarizzabili mediante: La regolarizzazione catastale, ovvero l'aggiornamento delle annotazioni della Particella 202, risulta di fatto conseguente e connessa alla regolarizzazione catastale relativa all'immobile identificato al F. 7 P. 478 Sub. 1, precedentemente descritto come CORPO H. Dunque, le relative spese tecniche necessarie per la regolarizzazione sono già state considerate e valutate per la regolarizzazione catastale del CORPO H.

Descrizione delle opere da sanare: NON SUSSISTONO OPERE DA SANARE.

Note: IL FABBRICATO UBICATO SUL TERRENO IN QUESTIONE DEVE ESSERE COMPLETAMENTE DEMOLITO E RIMOSSO. DUNQUE NON RISULTA NECESSARIA ALCUNA PRATICA CATASTALE DIRETTA INERENTE L'AGGIORNAMENTO SPECIFICO DEI DATI DELLA PARTICELLA 202, PREVIO AGGIORNAMENTO DELLA SCHEDA CATASTALE INERENTE L'IMMOBILE CORPO H IDENTIFICATO AL F. 7 P. 478 SUB. 1, CHE PREVEDE ANCHE LA RELATIVA CONSEQUENTE COMUNICAZIONE AL CATASTO TERRENI PER LA CANCELLAZIONE DELLE ANNOTAZIONI RELATIVE ALLA PARTICELLA DI TER-



RENO 202.

Per quanto sopra si dichiara comunque la conformità catastale.

Note generali: SULLA PARTICELLA 202 E' STATA RICONTRATO UN FABBRICATO DIRUTO DA DEMOLIRE E RIMUOVERE DEFINITIVAMENTE E COMPLETAMENTE IN OTTEMPERANZA AL PERMESSO DI COSTRUIRE N.315 DEL 23/09/2008 RILASCIATO DAL COMUNE DI LABRO (RI) PER L'EDIFICAZIONE DI UNA NUOVA STALLA: AL RIGUARDO SI PRECISA CHE L'ISTANZA DI CONDONO, AGLI ATTI DELL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI LABRO (RI) CON N. PROTOCOLLO 2056 E N. PROGRESSIVO 0645653507/2 DATATA 30/09/1986 DEL RICHIEDENTE SIG. [REDACTED] ALLEGATA ALLA PRESENTE RELAZIONE, INERENTE UN IMMOBILE AD USO NON RESIDENZIALE NON MEGLIO SPECIFICATO NE DETTAGLIATO, NON PUO' ESSERE PROCEDIBILE IN QUANTO PER LO STESSO IMMOBILE E' STATO RILASCIATO IL SUDDETTO TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO CHE NE PREVEDEVA LA DEMOLIZIONE COMPLETA.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili di cui ai precedenti copri sono ubicati in una zona collinare e periferica nel Comune di Labro (RI), in Località Madonna della Luce, nota anche come Colle Chiova. Trattasi di una zona a carattere prevalentemente agricolo, facile da raggiungere ed immersa in un contesto di pregio naturale e paesaggistico.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è sostanzialmente provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria quali in particolare energia elettrica ed acquedotto, e non possiede importanti servizi ad alta tecnologia.

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio (sufficiente), farmacia (sufficiente), ecc...

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente agricole.

Importanti centri limitrofi: Città di Rieti (Capoluogo di Provincia), Città di Terni, ed altri Comuni limitrofi.

Attrazioni paesaggistiche: zone collinari limitrofe sia umbre che laziali, Lago di Piediluco (tr), ecc...

Attrazioni storiche: borghi medioevali dei centri storici dei principali comuni limitrofi, tra cui, tra i più importanti si annoverano il Comune di Labro, il Comune di Rieti, ecc...

Principali collegamenti pubblici: Trasporto Pubblico Provinciale/Interprovinciale a circa 2,0 Km.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo CORPO H - IMMOBILE

Fabbricato diruto destinato a stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [categoria catastale C6] sito in Labro (Rieti) in Località Madonna della Luce (Già Colle Chiova), Vocabolo Madonna della Luce N.35.

- Libero.
- Comproprietario: l'immobile è in comproprietà.
- Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: non noto.
- L'immobile è risultato utilizzato per funzioni connesse alle attività agricole (deposito/tettoia) svolte dai Debitori e dai loro Familiari, al momento del sopralluogo svolto dal CTU.

Note: Al momento del sopralluogo non è stato possibile al CTU accedere all'interno del fabbricato:



ciò tuttavia, non influisce in alcun modo sulla stima finale del bene pignorato.

Identificativo COPRO I - TERRENO

Terreno Agricolo sito in Labro (Rieti), Località Madonna della Luce (Già Colle Chiova), Vocabolo Madonna della Luce.

- Libero.
- Comproprietario: l'immobile è in comproprietà.
- Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: non noto.
- L'immobile è risultato utilizzato per funzioni connesse alle attività agricole (deposito/tettoia), svolte dai Debitori e dai loro Familiari, al momento del sopralluogo svolto dal CTU.

Note [1*]: Si ribadisce che al momento del sopralluogo svolto dal CTU il giorno 19/06/2017, sul terreno sopra descritto è stata riscontrata la presenza di un fabbricato diruto, per la cui ristrutturazione è stato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Labro (RI) il Permesso di Costruire N.315 del 23/09/2008: tale Titolo Abilitativo Edilizio prevedeva la demolizione e rimozione totale del fabbricato diruto a favore di una nuova edificazione da destinare a stalla, da ubicarsi nelle vicinanze di quello da demolire, stalla che di fatto è stata realizzata ed attualmente è identificabile al NCEU del Comune di Labro (RI) al Folgio 7 Particella 476. Ne consegue che tale immobile, ormai in condizioni assai precarie, deve essere demolito e rimosso completamente in ottemperanza a quanto previsto nell'autorizzazione edilizia sopra menzionata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente per i seguenti corpi:

CORPO H – CORPO I.

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:

Vedi sopra Note [1*].

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Vincolo Sismico ai sensi del D.P.R. 380/2001 Art. 83 (ex Legge N.64 del 02/02/1974) – Classificazione Sismica Zona 2b – Vincoli Paesaggistici Territoriali ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e ss. mm. ii. - Vincolo Paesaggistico ai sensi del P.T.P.R. della Regione Lazio (TAV. B) - Vincoli e Prescrizioni di cui alla L.R. N.38/1999 Artt. 54 e 55 come modificata dalla vigente L.R. N.8/2003 Artt. 4 e 5 (Trasformazioni urbanistiche in zona agricola e Criteri per la edificazione in zona agricola), nonché al rispetto dell'art.11 del D.P.R. 380/2001 ess.mm..

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

A favore della massa dei creditori: ██████████ contro ██████████
 ██████████ Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (ATTO GIUDIZIARIO)



ESECUTIVO); A rogito/Autorità Emittente: TRIBUNALE DI RIETI – Registrato a RIETI in data 28/01/2016 con Numero di Repertorio 79; Iscritto/Trascritto a RIETI in data 15/02/2016 ai nn. Reg. Gen. N.1122, Reg. Part. N.905; ANNOTAZIONE ALLA NOTA DI TRASCRIZIONE Reg. Gen. N.1122, Reg. Part. N.905 PRESENTATA IN DATA 28/09/2016 per RESTRIZIONE DI BENI (TIPO ATTO N.0725) TRASCRITTA A RIETI IN DATA 28/09/2016 Reg. Gen. N.7953 e Reg. Part. N.813.

A favore della massa dei creditori: [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (ATTO GIUDIZIARIO ESECUTIVO); A rogito/Autorità Emittente: TRIBUNALE DI RIETI – Registrato a RIETI in data 01/04/2016 con Numero di Repertorio 319; Iscritto/Trascritto a RIETI in data 11/04/2016 ai nn. Reg. Gen. N.2984, Reg. Part. N.2385; ANNOTAZIONI: Nessuna.

Dati precedenti relativi ai seguenti corpi:
CORPO I – CORPO H.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Completo.

4.3 Misure Penali

Non Note.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo CORPO H - IMMOBILE

Fabbricato diruto destinato a stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [categoria catastale C6] sito in Labro (Rieti) in Località Madonna della Luce (Già Colle Chiova), Vocabolo Madonna della Luce N.35.

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

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: NON SONO NOTE SPESE STRAORDINARIE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE SE NON LE SPESE NECESSARIE PER LA DEMOLIZIONE, STIMABILI IN CIRCA 2.500,00 €.

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

Millesimi di proprietà: 500/1000 + 500/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'accessibilità all'immobile alle persone diversamente abili è garantita senza prevedere particolari attrezzature in quanto lo stesso è ubicato al Piano Terra.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno.



Attestazione Prestazione Energetica: Non prevista per legge.

Indice di prestazione energetica: Non previsto per legge.

Note Indice di prestazione energetica: Il CTU dal sopralluogo effettuato ha riscontrato in buona sostanza l'assenza dei principali impianti tecnologici nonché l'assenza di eventuale particolare materiale tale da fungere da coibente termico per l'immobile. Tuttavia, ai sensi del Decreto Legge 04 giugno 2013 n.63 e della relativa Legge di Conversione 03 agosto 2013 n.90, con modificazioni del medesimo Decreto Legge 04 giugno 2013 n.63, sono escluse dalla applicazione del D.Lgs. 192/2005 e 311/2006, ovvero dalla redazione dell'APE, le categorie di edifici e di impianti, non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'Art.3 del D.P.R. 26.08.1993 n.412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi.

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

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

Identificativo CORPO I - TERRENO

Terreno Agricolo sito in Labro (Rieti), Località Madonna della Luce (Già Colle Chiova), Vocabolo Madonna della Luce.

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

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: NON SONO NOTE SPESE STRAORDINARIE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE AD ECCEZIONE DELLE SPESE NECESSARIE PER LA DEMOLIZIONE DEL FABBRICATO DIRUTO CHE GIACE SU DI ESSO (GIA' STIMATE INE GIA' CONTABILIZZATE AL CORPO PRECEDENTE!!!) DI € 2.500,00.

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

Millesimi di proprietà: 500/1000 + 500/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'accessibilità all'immobile alle persone diversamente abili è garantita senza prevedere particolari attrezzature in quanto l'immobile è ubicato al Piano di Campagna, considerando però la presenza di ostacoli dovuti agli avvallamenti naturali presenti sul terreno.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: Non prevista per legge.

Indice di prestazione energetica: Non previsto per legge.

Note Indice di prestazione energetica: NESSUNA.

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

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



cause in corso.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] NATA A [REDACTED] - C.F. [REDACTED] dal 17/11/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di COSTITUZIONE, trascritta al CATASTO DI RIETI, in data 17/11/2011, ai nn. N.RIO211140/N.4074.1/2011., ovvero dalla data della costituzione catastale dell'immobili. La proprietà del terreno su cui giace l'immobile è in forza di Denuncia di Successione a rogito dell'UFFICIO DEL REGISTRO, in data 16/06/1999, ai nn. di repertorio 40/1297; registrata a RIETI, in data 27/09/2000, ai nn. Volume 1297/N.40; trascritta a RIETI in data 18/07/2001, ai nn. Reg. Gen. 5410, Reg. Part. 4924.

NOTE: Piena proprietà per la quota di 1/2 del suddetto terreno proveniente da Denuncia di Successione per la quale risulta assente la Nota di Trascrizione dell'acettazione tacita o espressa dell'eredità, come risultante dai registri immobiliari.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] NATO [REDACTED] [REDACTED] - C.F.: [REDACTED] dal 17/11/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di COSTITUZIONE, trascritta al CATASTO DI RIETI, in data 17/11/2011, ai nn. N.RIO211140/N.4074.1/2011., ovvero dalla data della costituzione catastale dell'immobili. La proprietà del terreno su cui giace l'immobile è in forza di Denuncia di Successione a rogito dell'UFFICIO DEL REGISTRO, in data 16/06/1999, ai nn. di repertorio 40/1297; registrata a RIETI, in data 27/09/2000, ai nn. Volume 1297/N.40; trascritta a RIETI in data 18/07/2001, ai nn. Reg. Gen. 5410, Reg. Part. 4924.

NOTE: Piena proprietà per la quota di 1/2 del suddetto terreno proveniente da Denuncia di Successione per la quale risulta assente la Nota di Trascrizione dell'acettazione tacita o espressa dell'eredità, come risultante dai registri immobiliari.

Dati precedenti relativi ai seguenti corpi:
CORPO H.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] NATO [REDACTED] - C.F.: [REDACTED] Proprietario da ante ventennio fino al 25/11/1998. In forza di Atto di Divisione a rogito del NOTAIO ANGELO GIANFELICE, in data 11/03/1961, Repertorio nn. 14948/2932; registrato a CITTADUCALE (RI) in data 28/03/1961, ai nn. 347/VOL.76; trascritto a RIETI in data 10/04/1961, ai nn. Reg. Gen. 881, Reg. Part. 759.

NOTE: DAGLI ATTI RISULTA USUFRUTTUARIO PARZIALE IL SIG. [REDACTED] NATO A [REDACTED] [REDACTED] - C.F.: [REDACTED] FINO ALLA DATA DEL 23/02/1979. SUCCESSIVAMENTE TALE CONDIZIONE DI USUFRUTTO E' STATA RIMOSSA A SEGUITO DI "DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE DEL 23/02/1979 DEL SIG. [REDACTED] IN ATTI DAL 07/05/1999 CON REGISTRAZIONE N. 1070.1/1999".

Titolare/Proprietario: [REDACTED] NATA A RIETI IL [REDACTED] - C.F.: [REDACTED] dal 25/11/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Denuncia di Successione (SUCCESSIONE DI [REDACTED] AL n.1914.1/1999 - DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA MORTE DEL 25/11/1998 PROTOCOLLO N.156364 IN ATTI DAL 29/12/2001) a rogito dell'UFFICIO DEL REGISTRO, in data 16/06/1999, ai nn. di repertorio 40/1297; registrata a RIETI, in data 24/05/1999, ai nn. Volume 1297/N.40; trascritta a RIETI in data 18/07/2001, ai nn. Reg. Gen. 5410, Reg. Part. 4924.

NOTE: Piena proprietà per la quota di 1/2 proveniente da Denuncia di Successione per la quale



risulta assente la Nota di Trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità, come risultante dai registri immobiliari.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] NATO A [REDACTED] IL [REDACTED] - C.F.: [REDACTED] dal 25/11/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Denuncia di Successione (SUCCESIONE DI [REDACTED] AL n.1914.1/1999 - DENUNCIA NEI PASSAGGI PER CAUSA MORTE DEL 25/11/1998 PROTOCOLLO N.156364 IN ATTI DAL 29/12/2001) a rogito dell'UFFICIO DEL REGISTRO, in data 16/06/1999, ai nn. di repertorio 40/1297; registrata a RIETI, in data 24/05/1999, ai nn. Volume 1297/N.40; trascritta a RIETI in data 18/07/2001, ai nn. Reg. Gen. 5410, Reg. Part. 4924.

NOTE: Piena proprietà per la quota di 1/2 proveniente da Denuncia di Successione per la quale risulta assente la Nota di Trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità, come risultante dai registri immobiliari.

Dati precedenti relativi ai seguenti corpi:
CORPO I.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato diruto destinato a stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [categoria catastale C6] sito in Labro (Rieti) in Località Madonna della Luce (Già Colle Chiova), Vocabolo Madonna della Luce N.35, e Terreno Agricolo sito in Labro (Rieti), Località Madonna della Luce (Già Colle Chiova), Vocabolo Madonna della Luce.

1: Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE N.315 DEL 23/09/2008 – PRATICA EDILIZIA N.3151 DEL 29/12/2007.

Intestazione: SIG.RI [REDACTED] E [REDACTED]

Tipo pratica: PERMESSO A COSTRUIRE.

Note tipo pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE PER LA RISTRUTTURAZIONE DI UNA STALLA (ESISTENTE IN ZONA AGRICOLA CON DELOCALIZZAZIONE DELLA STESSA PREVIA DEMOLIZIONE) E RIFACIMENTO DI UNA RECINZIONE NEI TERRENI CENSITI AL CATASTO DEL COMUNE DI LABRO AL FOGLIO 7 PARTICELLE 199-201-202-203-208-258.

Oggetto: NUOVA COSTRUZIONE.

Presentazione: IN DATA 29/12/2007 AL N. DI PROT. 3151.

Rilascio: IN DATA 23/09/2008 AL N. DI PROT. 315.

Abitabilità/agibilità: RICHIESTA IN DATA 17/11/2011 AL N. DI PROT. 2619.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: IL PERMESSO DI COSTRUIRE E' STATO VOLTURATO IN DATA 20/09/2008 A FAVORE DEL SIG. [REDACTED] (FIGLIO DEL SIGNOR [REDACTED] E NIPOTE DELLA SIGNORA [REDACTED]), NATO A [REDACTED] CON DOMICILIO [REDACTED] - C.F.: [REDACTED] A NOME DEL NUOVO INTESTATARIO DELLA PRATICA EDILIZIA PROT. 3151 DEL 29/12/2007 E RELATIVO PERMESSO DI COSTRUIRE N. 315 DEL 23/09/2008, RISULTANO AGLI ATTI DELL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI LABRO LA COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI CON PROT. N. 2194 DEL 08/09/2009 E LA COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI CON PROT. N. 2601 DEL 16/11/20011.

Dati precedenti relativi ai seguenti corpi:
CORPO H [IMMOBILE] – CORPO I [TERRENO]

7.1 Conformità edilizia:



IMMOBILE CORPO H – [Fabbricato diruto destinato a stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [categoria catastale C6] sito in Labro (Rieti) in Località Madonna della Luce (Già Colle Chiova), Vocabolo Madonna della Luce N.35].

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità. A seguito del sopralluogo svolto dal CTU il giorno 19/06/2017 è stata riscontrata la presenza di un fabbricato in pessime condizioni, sostanzialmente diruto, il quale tuttavia è risultato già oggetto di un Titolo Abilitativo Edilizio con il quale lo stesso fabbricato sarebbe dovuto essere demolito a favore di una nuova costruzione, da adibire a stalla ed ubicata poco lontano dal precedente. Ne consegue che il fabbricato in questione è del tutto illegittimo e come tale deve essere definitivamente demolito e rimosso.

Regolarizzabili mediante: Non necessità di alcuna Pratica Edilizia di regolarizzazione, bensì di una Pratica Edilizia per completamento di opere già previste in un precedente titolo già in atti, legittimo benché “scaduto” - Permesso di Costruire N.315 del 23/08/2008 - ai sensi del DPR 380/2001, per eseguire la demolizione del fabbricato, acquisendo quindi preventivamente la relativa autorizzazione edilizia.

Descrizione delle opere da sanare: NON SUSSISTONO OPERE DA SANARE, BENSÌ DA DEMOLIRE, IN QUANTO L'IMMOBILE DEVE ESSERE COMPLETAMENTE RIMOSSO.

Risulta necessaria una Pratica Edilizia presso tutti gli Uffici Competenti, con un costo, solo stimato e presunto, di circa: € 1.500,00, incluse le spese previste per la medesima Pratica Edilizia, non stimabili al momento dal CTU in dettaglio. Dunque, le Spese Tecniche e gli Oneri Totali complessivamente necessari per la regolarizzazione edilizia sono stimati in circa Euro € 1.500,00.

Note: Le spese tecniche complessive per la regolarizzazione di cui sopra, sono solo stimate e presunte (!!!).

Note generali sulla conformità: IL FABBRICATO UBICATO SUL TERRENO PARTICELLA 202 DEVE ESSERE COMPLETAMENTE DEMOLITO E RIMOSSO. DUNQUE NON RISULTA NECESSARIA ALCUNA PRATICA EDILIZIA DIRETTA INERENTE L'AGGIORNAMENTO SPECIFICO DEI DATI DELL'IMMOBILE COPRO H, CHE DI FATTO NON DEVE ESISTERE.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: CORPO H – IMMOBILE

TERRENO CORPO I [Terreno Agricolo sito in Labro (Rieti), Località Madonna della Luce (Già Colle Chiova), Vocabolo Madonna della Luce].

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A seguito del sopralluogo svolto dal CTU il giorno 19/06/2017 è stata riscontrata la presenza di un fabbricato in pessime condizioni, sostanzialmente diruto, il quale tuttavia è risultato oggetto di un Titolo Abilitativo Edilizio con il quale lo stesso fabbricato sarebbe stato demolito a favore di una nuova costruzione da adibire a stalla ed ubicata poco lontano dal precedente. Ne consegue che il fabbricato in questione è del tutto illegittimo e come tale deve essere definitivamente demolito e rimosso.

Regolarizzabili mediante: Eventuale Pratica Edilizia, ai sensi del DPR 380/2001, se del caso, interessando anche il bene CORPO I, per eseguire la demolizione del fabbricato, a completamento del precedente Titolo Abilitativo Edilizio già rilasciato dal Comune di Labro (RI) - Permesso di Costruire N.315 del 23/08/2008 – in analogia a quanto indicato per il CORPO H.

Descrizione delle opere da sanare: NON SUSSISTONO OPERE DA SANARE IN QUANTO L'IMMOBILE DEVE ESSERE DEMOLITO E CONSEGUENTEMENTE DEVE ESSERE ACQUISITA LA RELATIVA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA, SE DEL CASO.

Risulta necessaria una Pratica Edilizia presso tutti gli Uffici Competenti: le relative spese tecniche necessarie per la regolarizzazione edilizia del bene sono già state considerate e valutate per la regolarizzazione edilizia del CORPO H su cui giace il fabbricato da demolire.

Note: Le spese tecniche complessive per la regolarizzazione di cui sopra, sono solo stimate e presunte e coincidono con quelle già indicate per la regolarizzazione del precedente CORPO H, in quanto riguardano di fatto la medesima Pratica Edilizia (!!!).



Note generali sulla conformità: IL FABBRICATO UBICATO SUL TERRENO IN QUESTIONE DEVE ESSERE COMPLETAMENTE DEMOLITO E RIMOSSO. DUNQUE NON RISULTA NECESSARIA ALCUNA PRATICA EDILIZIA DIRETTA INERENTE L'AGGIORNAMENTO SPECIFICO DEI DATI DELL'IMMOBILE COPRO I.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: CORPO I – TERRENO

7.2 Conformità urbanistica:

IMMOBILE CORPO H – [Fabbricato diruto destinato a stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [categoria catastale C6] sito in Labro (Rieti) in Località Madonna della Luce (Già Colle Chiova), Vocabolo Madonna della Luce N.35].

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO N.339 DEL 07/12/2007
Zona omogenea:	ZONA AGRICOLA E1 CLASSE I
Norme tecniche di attuazione:	ARTT. 39, 40, 41, 42, 43, 44, 44bis
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N.36 DEL 24/07/1998, N.7 DEL 27/02/2002 E N.22 DEL 28/09/2004
Zona omogenea:	ZONA AGRICOLA E1 CLASSE I
Norme tecniche di attuazione:	ARTT. 39, 40, 41, 42, 43, 44, 44bis.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	L'IMMOBILE NON E' COMMERCIBILE IN QUANTO OGGETTO DI TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO CHE NE PREVEDEVA LA DEMOLIZIONE.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	L'IMMOBILE NON E' COMMERCIBILE IN QUANTO OGGETTO DI TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO CHE NE PREVEDEVA LA DEMOLIZIONE.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,01 mq/mq
Rapporto di copertura:	[MASSIMO NUMERO DI PIANI NP=2]
Altezza massima ammessa:	7 m
Volume massimo ammesso:	300 mq * 7 m [MAX]
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	N.A.
Altro:	[-]
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



Note:	[-]
-------	-------

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A seguito del sopralluogo svolto dal CTU il giorno 19/06/2017 è stata riscontrata la presenza di un fabbricato in pessime condizioni, sostanzialmente diruto, il quale tuttavia è risultato oggetto di un Titolo Abilitativo Edilizio con il quale lo stesso fabbricato sarebbe stato demolito a favore di una nuova costruzione da adibire a stalla ed ubicata poco lontano dal precedente. Ne consegue che il fabbricato in questione è del tutto illegittimo e come tale deve essere definitivamente demolito e rimosso.

Regolarizzabili mediante: Eventuale Pratica Urbanistica, ai sensi del D.Lgs. 42/04, se del caso, interessando anche il bene CORPO I, per eseguire la demolizione del fabbricato, a completamento del precedente Titolo Abilitativo Edilizio già rilasciato dal Comune di Labro (RI) - Permesso di Costruire N.315 del 23/08/2008 – in analogia a quanto indicato successivamente anche per il CORPO I.

Descrizione delle opere da sanare: NON SUSSISTONO OPERE DA SANARE IN QUANTO L'IMMOBILE DEVE ESSERE DEMOLITO E CONSEGUENTEMENTE DEVE ESSERE ACQUISITA LA RELATIVA AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA, SE DEL CASO.

Risulta necessaria una Pratica Urbanistica presso gli Uffici Comunali/Regionali Competenti, con un costo, solo stimato e presunto, di circa: € **1.500,00**. Dunque, le Spese Tecniche e gli Oneri Totali complessivamente necessari per la regolarizzazione urbanistica sono stimati in circa Euro € **1.500,00**.

Note generali sulla conformità: Le spese tecniche complessive per la regolarizzazione di cui sopra, sono solo stimate e presunte!!!

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica.

Dati precedenti relativi ai corpi: CORPO H [IMMOBILE].

TERRENO CORPO I [Terreno Agricolo sito in Labro (Rieti), Località Madonna della Luce (Già Colle Chiova), Vocabolo Madonna della Luce].

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO N.339 DEL 07/12/2007
Zona omogenea:	ZONA AGRICOLA E1 CLASSE I
Norme tecniche di attuazione:	ARTT. 39, 40, 41, 42, 43, 44, 44bis
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N.36 DEL 24/07/1998, N.7 DEL 27/02/2002 E N.22 DEL 28/09/2004
Zona omogenea:	ZONA AGRICOLA E1 CLASSE I
Norme tecniche di attuazione:	ARTT. 39, 40, 41, 42, 43, 44, 44bis.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	IL TERRENO IN QUESTIONE RISULTA DI FATTO VINCOLATO PER LA REALIZZAZIONE DELLA STALLA IDENTIFICATA AL NCEU DEL COMUNE DI LABRO AL FOGLIO 7 PARTICELLA 476 [RIF. PERMESSO DI COSTRUIRE N.315 DEL 23/09/2008].



Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	OCCORRE ATTENERSI ALLE INDICAZIONI DI VINCOLO SOPRA RICHIAMATE.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,01 mq/mq
Rapporto di copertura:	[MASSIMO NUMERO DI PIANI NP=2]
Altezza massima ammessa:	7 m
Volume massimo ammesso:	300 mq * 7 m [MAX]
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	N.A.
Altro:	[-]
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	[-]

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A seguito del sopralluogo svolto dal CTU il giorno 19/06/2017 è stata riscontrata la presenza di un fabbricato in pessime condizioni, sostanzialmente diruto, il quale tuttavia è risultato oggetto di un Titolo Abilitativo Edilizio con il quale lo stesso fabbricato sarebbe stato demolito a favore di una nuova costruzione da adibire a stalla ed ubicata poco lontano dal precedente. Ne consegue che il fabbricato in questione è del tutto illegittimo e come tale deve essere definitivamente demolito e rimosso.

Regolarizzabili mediante: Eventuale Pratica Urbanistica, ai sensi del D.Lgs. 42/04, se del caso, interessando anche il bene CORPO H, per eseguire la demolizione del fabbricato, a completamento del precedente Titolo Abilitativo Edilizio già rilasciato dal Comune di Labro (RI) - Permesso di Costruire N.315 del 23/08/2008 – in analogia a quanto indicato precedentemente anche per il CORPO H.

Descrizione delle opere da sanare: NON SUSSISTONO OPERE DA SANARE IN QUANTO L'IMMOBILE DEVE ESSERE DEMOLITO E CONSEGUENTEMENTE DEVE ESSERE ACQUISITA LA RELATIVA AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA, SE DEL CASO.

Risulta necessaria una Pratica Urbanistica presso tutti gli Uffici Competenti: le relative spese tecniche necessarie per la regolarizzazione urbanistica del bene sono già state considerate e valutate per la regolarizzazione urbanistica del CORPO H su cui giace il fabbricato da demolire.

Note generali sulla conformità: Le spese tecniche complessive per la regolarizzazione di cui sopra, sono solo stimate e presunte e coincidono con quelle già indicate per la regolarizzazione del precedente CORPO H, in quanto riguardano di fatto la medesima Pratica Urbanistica (!!!).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica.

Dati precedenti relativi ai corpi: CORPO I [TERRENO].

Descrizione:

Fabbricato diruto destinato a stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [categoria catastale C6] di cui al CORPO H

L'immobile come sopra identificato, è situato su un Colle, noto come Colle Chiova, ubicato nella parte sud e più bassa del Comune di Labro (RI), in prossimità del confine con il Comune di Colli Sul Velino (RI) Labro. L'immobile si raggiunge attraverso una strada privata non asfaltata, alla quale si ha accesso da una strada comunale asfaltata, connessa direttamente con la Strada Statale SS 79. Il fabbricato, sebbene diruto ed ob-



bligatoriamente da demolire, allo stato attuale risulta nel complesso isolato, immerso in un bel contesto paesaggistico, tranquillo ed a diretto contatto con la natura. Da una corte comune a più unità immobiliari si accede ad esso, sostanzialmente ancora costituito allo stato attuale da una parte coperta e completamente chiusa e da una parte parzialmente chiusa. L'unità immobiliare come sopra identificata al momento del sopralluogo è risultata in pessime condizioni conservative e manutentive: l'immobile non risulta legittimo e come tale deve essere demolito e rimosso, nel rispetto del Permesso di Costruire n.315 del 23/09/2008 rilasciato dal Comune di Labro (RI).

1. QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO:

1/1 DELLA PIENA PROPETA' COSI' RIPARTITA:

- 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

- Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI - Data Matrimonio: 28-12-1980 - Ulteriori informazioni sul debitore: PER ULTERIORI EVENTUALI DETTAGLI SI RIMANDA AL CERTIFICATO ANAGRAFICO DI MATRIMONIO ALLEGATO ALLA PRESENTE RELAZIONE.

- 1/2 di [REDACTED] - Piena Proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

- Stato Civile: vedova.

Eventuali ulteriori comproprietari:

NESSUNO.

NOTE: IL SIG. [REDACTED] RISULTA ESECUTATO NELLA PROCEDURA TRIBUNALE DI RIETI RGE 16/2016 E LA SIG.RA [REDACTED] RISULTA ESECUTATA NELLA PROCEDURA TRIBUNALE DI RIETI R.G.E. 66/2016 – PROCEDURE RIUNITE.

Superficie complessiva di circa mq 120,00.

E' posto al piano: TERRA.

L'edificio è stato costruito nel: ANTECEDENTEMENTE ALL'ANNO 1967.

L'edificio presumibilmente non è stato mai ristrutturato.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SUB. 1, allo stato attuale; ha un'altezza utile interna di circa m. 4,00.

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0.

Stato di manutenzione generale: pessimo e da demolire.

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare come sopra identificata al momento del sopralluogo è risultata in pessime condizioni conservative e manutentive: tuttavia l'immobile non risulta legittimo perchè oggetto di titolo edilizio che ne prevedeva la demolizione e rimozione, nel rispetto del Permesso di Costruire n.315 del 23/09/2008.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: **non verificabile** materiale: **non verificabile** condizioni: **non verificabile**.

Solai: tipologia: **legno** condizioni: **pessime/da demolire**.

Strutture verticali: materiale: **muratura/legno** condizioni: **pessime/da demolire**.

NOTE: NESSUNA.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: **ante a battente** materiale: **ferro** condizioni: **pessime**.
- Note: NESSUNA.

Pareti esterne: materiale: **muratura e lamiera** coibentazione: **assente** rivestimento: **i-**



nesistente condizioni: **pessime/da demolire.**

- Note: NESSUNA.

Pavim. Esterna: materiale: **ghiaia** condizioni: **scarse**

- Note: NESSUNA.

Pavim. Interna: materiale: **al rustico** condizioni: **pessime/da demolire.**

- Note: NESSUNA.

Impianti:

Elettrico: tensione: **220V** presenza e condizioni: **da verificare** conformità: **assente/da verificare e da collaudare.**

Idrico: alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubazioni in parte non a vista e non identificabili** presenza e condizioni: **da verificare** conformità: **assente/da verificare e da collaudare.**

NOTE: IN FASE DI SOPRALLUOGO NON E' RISULTATO POSSIBILE PER IL CTU VERIFICARE MEDIANTE UNA ISPEZIONE VISIVA LE CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E COSTRUTTIVE DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI DELL'IMMOBILE, i QUALI TUTTAVIA DEVONO COMUNQUE ESSERE DEMOLITI.

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI):

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico:	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento:	NON NOTA
Impianto a norma:	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive:	NO
Note:	DURANTE IL SOPRALLUOGO SVOLTO DAL CTU PER VISIONARE L'IMMOBILE NON E' STATO POSSIBILE ACQUISIRE LE SUDETTE INFORMAZIONI OVVERO NON E' STATO POSSIBILE RILEVARE I CAVIDOTTI E LE RELATIVE COMPONENTISTICHE ELETTRICHE.

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:



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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi:	NO
Motivazioni:	IMMOBILE SOSTANZIALMENTE AD USO RESIDENZIALE IMPIEGATO SENZA GENERARE PARTICOLARI RISCHI.

Note generali impianti: IN FASE DI SOPRALLUOGO NON E' STATO POSSIBILE PER IL CTU ACQUISIRE RISCONTRI DI DETTAGLIO INERENTI LE CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI.

Varie: TUTTI I COMPONENTI EDILIZI ED IMPIANTISTICI RISULTANO AMMALORATI E VETUSTI.

INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA:

SONO STATE CALCOLATE LE SUPERFICI LORDE DI PAVIMENTO E LE RELATIVE SUPERFICI EQUIVALENTI:

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale [mq]	Coeff.	Superficie equivalente [mq]
RIMESSA ATTREZZI PARZIALMENTE CHIUSA	sup lorda di pavimento	120,00	1,00	120,00
		120,00		120,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare):

Destinazione d'uso: Autorimesse e Box.

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio.

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2016

Zona: COMUNE DI LABRO.

Tipo di destinazione: Residenziale (Commerciale).

Tipologia: BOX (MAGAZZINI).

Superficie di riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): 345,00 (390,00).

Valore di mercato max (€/mq): 495,00 (490,00).

Accessori:

CORPO H

1. Tettoia:

I Identificato come ACCESSORIO DEL FABBRICATO posto al PIANO TERRA



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 16 / 2016 + 66/2016
composto da STRUTTURA IN LEGNO CON COPERTURA IN LEGNO E LAMIERE IL TUTTO IN PESSIMO STATO E DA DEMOLIRE - Sviluppa una superficie complessiva di 40,00 mq circa - Destinazione urbanistica: NON CONFORME E BENE NON COMMERCIBILE.
Valore a corpo: € 0,00.

Note: VALORE DI STIMA: EURO 0,00/mq, per la TETTOIA COME ANCHE PER IL FABBRICATO PERCHE' NON LEGGITIMI E QUINDI NON COMMERCIBILI. INFATTI IL FABBRICATO COPRO H DEVE ESSERE DEMOLITO E PER TALE DEMOLIZIONE E RELATIVA RIMOZIONE DEI MATERIALI SI STIMANA UNA SPESA DI CIRCA EURO 2.500,00. (cifra solo stimata e pre-sunta !!!).

Descrizione:

Terreno Agricolo sito in Labro (Rieti), Località Madonna della Luce (Già Colle Chiova), Vocabolo Madonna della Luce, di cui al CORPO I

Il terreno come sopra identificato, è situato su un Colle, noto come Colle Chiova, ubicato nella parte sud e più bassa del Comune di Labro (RI), in prossimità del confine con il Comune di Colli Sul Velino. Si raggiunge attraverso una strada privata non asfaltata, alla quale si ha accesso da una strada comunale asfaltata, connessa direttamente con la Strada Statale SS 79. Risulta allocato ed immerso in un bel contesto paesaggistico, tranquillo ed a diretto contatto con la natura. Il terreno è solo parzialmente recintato.

1. QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO:

1/1 DELLA PIENA PROPETA' COSI' RIPARTITA:

- 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: [REDACTED]

- Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI - Data Matrimonio: 28-12-1980 - Ulteriori informazioni sul debitore: PER ULTERIORI EVENTUALI DETTAGLI SI RIMANDA AL CERTIFICATO ANAGRAFICO DI MATRIMONIO ALLEGATO ALLA PRESENTE RELAZIONE.

- 1/2 di [REDACTED] - Piena Proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza [REDACTED]

- Stato Civile: vedova.

Eventuali ulteriori comproprietari:

NESSUNO.

NOTE: IL SIG. [REDACTED] RISULTA ESECUTATO NELLA PROCEDURA TRIBUNALE DI RIETI RGE 16/2016 E LA SIG.RA [REDACTED] RISULTA ESECUTATA NELLA PROCEDURA TRIBUNALE DI RIETI R.G.E. 66/2016 – PROCEDURE RIUNITE.

Superficie complessiva di circa mq 7.576,00.

Il terreno risulta di forma IRREGOLARE ed orografia COLLINARE.

Sistemazioni agrarie: NON PRESENTI.

Sistemi irrigui presenti: NESSUNO.

Colture erbacee: NON PRESENTI.

Colture arboree: NON PRESENTI.

Selvicolture: NON PRESENTI.

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Condizioni generali dell'immobile: al momento del sopralluogo svolto dal CTU in data 19/06/2017, il terreno



è risultato non coltivato e libero. Tuttavia risultano eseguite le ricorrenti operazioni di sfalcio dell'erba e di potatura delle eventuali essenze arboree naturali presenti.

IMPIANTI:

ASSENTI.

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI):**Impianto elettrico:**

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

Impianto idrico:

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

Scarichi:

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

Note generali impianti: NESSUNA.

Varie: Nulla.

INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA:

SONO STATE CALCOLATE LE SUPERFICI REALI NETTE:

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale [mq]	Coeff.	Superficie equivalente [mq]
QUERCETO	sup reale netta	7.576,00	1,00	7.576,00
		7.576,00		7.576,00

Valori Agricoli Medi della Provincia indicati dall'Ufficio del Territorio di Rieti (RI).

Periodo: Annualità 2013.

Zona: COMUNE DI LABRO.

Tipo di destinazione: BOSCO CEDUO.

Tipologia: REGIONE AGRARIA N.2.

Superficie di riferimento: Netta.

Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): 4,20.

Valore di mercato max (€/mq): 4,20.

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

Definite le caratteristiche generali dell'immobile e la sua consistenza si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova,



dunque tenendo conto anche delle attuali condizioni dell'immobile, mediante "stima a confronto", utilizzando come parametro tecnico di valutazione il metro quadrato utile lordo, ovvero il metro quadrato commerciale, e si è giunti ad attribuire ad esso un valore unitario in euro. La raccolta delle informazioni è stata effettuata direttamente presso agenzie immobiliari sia della zona in cui è ubicato l'immobile che nelle zone provinciali limitrofe, acquirenti, venditori ed imprese di costruzioni e ristrutturazioni edili, relativamente a beni (terreni) simili per consistenza superficiale, orientamento, esposizione e, per gli immobili, simili anche per età, tipologia, consistenza superficiale volumetrica, numero di vani, grado di finitura interno ed esterno, destinazione d'uso e relativi annessi, stato di conservazione interno ed esterno, ubicati sia nel Comune di Labro (RI) che nei Comuni immediatamente limitrofi. Le informazioni sono state raccolte in numero congruo ed adatto a costituire un campione di parametri tecnico-economici, in funzione della fonte, della zona, del numero dei vani e delle caratteristiche tipologiche, nell'ipotesi di libera ed incondizionata contrattazione di compravendita, ovvero tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che hanno, o potrebbero avere, più influenza, ovvero di quelle che incidono sia positivamente che negativamente, dei beni oggetto della stima. In tal modo, si può ritenere congruo e commercialmente valido il valore unitario di stima ricavato, ovvero il prezzo base parziale e complessivo.

8.2 Fonti di informazione:

Le informazioni sono state acquisite presso il Catasto di RIETI, il catasto di TERNI, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di RIETI, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI, Gli Uffici del Registro di RIETI e di TERNI, l'Ufficio Tecnico di LABRO (RI), le Agenzie Immobiliari della zona e delle zone limitrofe, nonché presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativo al Comune di Labro e l'Ufficio del Territorio di Rieti (reperendo i Valori Agricoli Medi della Provincia di Rieti (RI)), in base al quale i parametri medi zona per destinazione principale risultano essere:

PER IMMOBILE CORPO H:

- MINIMO: 345,00 (390,00) (€/mq).
- MASSIMO: 495,00 (490,00) (€/mq).

PER IMMOBILE CORPO I:

- MINIMO: 4,20 (€/mq).
- MASSIMO: 4,20 (€/mq).

Altre fonti di informazione sono state le RIVISTE A DIFFUSIONE LOCALE - PROVINCIALE - INTERPROVINCIALE - REGIONALE - INTERREGIONALE, inerenti la compravendita di immobili.

Altre fonti di informazione: RIVISTE A DIFFUSIONE LOCALE - PROVINCIALE - INTERPROVINCIALE - REGIONALE - INTERREGIONALE.

8.3 Valutazione corpi:

CORPO H: Fabbricato diruto destinato a stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [categoria catastale C6] sito in Labro (Rieti) in Località Madonna della Luce (Già Colle Chiova), Vocabolo Madonna della Luce N.35.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) - CRITERIO DI STIMA A CONFRONTO.

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Equivalente [mq]</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
RIMESSA ATTREZZI	120,00	€ 250,00	€ 30.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo:			€ 30.000,00
ILLEGGITIMITA IMMOBILE detrazione del 100.00%:			€ -30.000,00
VIZI OCCULTI detrazione del 5.00%:			€ 0,00



Valore corpo:	€ 0,00
Valore Accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota:	€ 0,00

CORPO I: Terreno Agricolo sito in Labro (Rieti), Località Madonna della Luce (Già Colle Chiova), Vocabolo Madonna della Luce].

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) - CRITERIO DI STIMA A CONFRONTO.

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Equivalente [mq]</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
QUERCETO	7.576,00	€ 4,20	€ 31.819,20

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo:	€ 31.819,20
STATO DEL TERRENO detrazione del 5.00%:	€ -1.590,96
VIZI OCCULTI detrazione del 5.00%:	€ -1.511,41
Valore corpo:	€ 28.716,83
Valore Accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 28.716,83
Valore complessivo diritto e quota:	€ 28.716,83

NOTA: LA QUOTA DI PROPRIETA' DELL'IMMOBILE PIGNORATO RISULTA ESSERE PARI AL 100% DEL VALORE IN QUANTO TRATTASI DI N.2 PROCEDURE RIUNITE IN CUI L'ESECUTATO DEBITORE DELLA PROCEDURA R.G.E. 16/2016 DETIENE IL 50% DEL BENE E L'ESECUTATA DEBITRICE DELLA PROCEDURA R.G.E. 66/20016 DETIENE IL RIMANENTE 50%.

RIEPILOGO:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda [mq]</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
CORPO H	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse	120,00	€ 0,00	€ 0,00
CORPO I	Terreno Agricolo	7.576,00	€ 28.716,83	€ 28.716,83
TOTALE:				€ 28.716,83

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%):	€ 4.307,53
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (SOLO STIMATE E PRESUNTE!!!):	€ 5.000,00
Spese per demolizione e smaltimento macerie fabbricato diruto (SOLO STIMATE E PRESUNTE!!!):	€ 2.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità (SOLO STIMATI E PRESUNTI!!!):	€ 1.200,00
Giudizio di comoda divisibilità:	NON DIVISIBILE

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, arrotondato all'intero più opportuno:	€ 15.750,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 15.750,00



Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 15.750,00

8.6 Regime fiscale della vendita:

NON SOGGETTO AD I.V.A.



LOTTO 001 – CORPO L: TERRENI IN LABRO

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

La suddetta documentazione risulta completa in quanto corredata delle ispezioni ipotecarie necessarie.

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

La suddetta documentazione non risulta completa; si ritiene opportuno provvedere al relativo aggiornamento mediante la trascrizione della intervenuta accettazione espressa o tacita di eredità.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo CORPO L – TERRENO.

Terreni Agricoli siti in Labro (Rieti), Località Madonna della Luce (Già Colle Chiova).

Note: Trattasi di terreni impiegati essenzialmente da Debitore/Debitrice e loro Familiari per l'allevamento di bestiame.

Quota e tipologia del diritto

1/1 DELLA PIENA PROPETA' COSI' RIPARTITA:

- 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]
[REDACTED] - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI -
Data Matrimonio: 28-12-1980 - Ulteriori informazioni sul debitore: PER ULTERIORI EVENTUALI
DETTAGLI SI RIMANDA AL CERTIFICATO ANAGRAFICO DI MATRIMONIO ALLEGATO ALLA PRE-
SENTE RELAZIONE.

- 1/2 di [REDACTED] - Piena Proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] -
[REDACTED] - Stato Civile: vedova.

Eventuali ulteriori comproprietari:

NESSUNO.

NOTE: IL SIG. [REDACTED] RISULTA ESECUTATO NELLA PROCEDURA TRIBUNALE DI RIETI
RGE 16/2016 E LA SIG.RA [REDACTED] RISULTA ESECUTATA NELLA PROCEDURA TRIBUNALE
DI RIETI R.G.E. 66/2016 – PROCEDURE RIUNITE.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] - CF: [REDACTED]
[REDACTED] nata a [REDACTED] - CF: [REDACTED] Sezione Censuaria LABRO,
Foglio 7, Particella 199, Subalterno *, Scheda Catastale: *, Qualità: SEMINATIVO ARBORATO,
Classe: 3, Superficie Catastale: 4750 mq, Reddito Dominicale: € 14,72, Reddito Agrario: € 17,17.
Derivante da: IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 13/03/1976.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non risultano in atti utilità comuni.

Confini: Confina con Particella 201 a Sud (stessa proprietà); Fosso delle Campore a Nord; Strada Comunale Valleloccio ad Ovest; Particella 200 (altra proprietà) ad Est, salvo altri.

Note: DERIVA DA PARTITA 1075.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] - CF: [REDACTED]
[REDACTED] nata a [REDACTED] - CF: [REDACTED] Sezione Censuaria LABRO,
Foglio 7, Particella 201, Subalterno *, Scheda Catastale: *, Qualità: BOSCO CEDUO, Classe: 2,
Superficie Catastale: 6010 mq, Reddito Dominicale: € 5,90, Reddito Agrario: € 1,86.
Derivante da: IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 13/03/1976.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non risultano in atti utilità comuni.



Confini: Confina con Particella 199 (stessa proprietà) e Particella 200 (altra proprietà) a Nord; Particelle 202 (stessa proprietà), 208 (stessa proprietà), 305 (altra proprietà) a Sud; Strada Comunale Valleloccio ad Ovest; Particella 423 (altra proprietà) ad Est, salvo altri.

Note: DERIVA DA PARTITA 1075.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] - CF: [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] - CF: [REDACTED] Sezione Censuaria; LABRO, Foglio 7, Particella 258, Subalterno *, Scheda Catastale: PARTITA 1071, Qualità: SEMINATIVO ARBORATO, Classe: 2, Superficie Catastale: 11740 mq, Reddito Dominicale: € 48,51, Reddito Agrario: € 48,51.

Derivante da: IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 13/03/1976.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non risultano in atti utilità comuni.

Confini: Confina con Particella 213 (altra proprietà) ad Est; Strada Vicinale Colle Chiova a Nord; Particella 266 (altra proprietà) a Sud, salvo altri.

Note: DERIVA DA PARTITA 1071.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] - CF: [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] - CF: [REDACTED] Sezione Censuaria: LABRO, Foglio 7, Particella 267, Subalterno *, Scheda Catastale: *, Qualità: BOSCO CEDUO, Classe: 2, Superficie Catastale: 180 mq, Reddito Dominicale: € 0,18, Reddito Agrario: € 0,06.

Derivante da: IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 13/03/1976.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non risultano in atti utilità comuni.

Confini: Confina con Particella 201 a Sud (stessa proprietà); Fosso delle Campore a Nord; Strada Comunale Valleloccio ad Ovest; Particella 200 (altra proprietà) ad Est, salvo altri.

Note: DERIVA DA PARTITA 1071.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] - CF: [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] - CF: [REDACTED] Sezione Censuaria: LABRO, Foglio 7, Particella 167, Subalterno *, Scheda Catastale: *, Qualità: SEMINATIVO, Classe: 2, Superficie Catastale: 4510 mq, Reddito Dominicale: € 15,14, Reddito Agrario: € 13,98.

Derivante da: IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 13/03/1976.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non risultano in atti utilità comuni.

Confini: Confina con Strada Provinciale 4a nel lato Ovest; Strada Comunale Valleloccio ad Est; Particelle 103 e 104 (altre proprietà) a Nord; Particella 304 (altra proprietà) a Sud; salvo altri.

Note: DERIVA DA PARTITA 1071.

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità. Dal sopralluogo svolto dal CTU in data 19/06/2017, verificato lo stato dei luoghi, è stata riscontrata una sostanziale conformità dal confronto con quanto rappresentato nell'estratto di mappa in atti all'Ufficio Servizi Catastali di Rieti dell'Agenzia delle Entrate.

Regolarizzabili mediante: Non necessità di alcuna Pratica Catastale di regolarizzazione.

Descrizione delle opere da sanare: NESSUNA.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Note: NESSUNA.

Note generali: NESSUNA.



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili di cui ai precedenti corpi sono ubicati in una zona collinare e periferica nel Comune di Labro (RI), in Località Madonna della Luce, nota anche come Colle Chiova. Trattasi di una zona a carattere prevalentemente agricolo, facile da raggiungere ed immersa in un contesto di pregio naturale e paesaggistico.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è sostanzialmente provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria quali in particolare energia elettrica ed acquedotto, e non possiede importanti servizi ad alta tecnologia.

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio (sufficiente), farmacia (sufficiente), ecc...

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente agricole.

Importanti centri limitrofi: Città di Rieti (Capoluogo di Provincia), Città di Terni, ed altri Comuni limitrofi.

Attrazioni paesaggistiche: zone collinari limitrofe sia umbre che laziali, Lago di Piediluco (tr), ecc...

Attrazioni storiche: borghi medioevali dei centri storici dei principali comuni limitrofi, tra cui, tra i più importanti si annoverano il Comune di Labro, il Comune di Rieti, ecc...

Principali collegamenti pubblici: Trasporto Pubblico Provinciale/Interprovinciale a circa 1,5÷2,0 Km.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo CORPO L – TERRENI

Terreni Agricoli siti in Labro (Rieti), Località Madonna della Luce (Già Colle Chiova).

- Liberi.
- Comproprietario: gli immobili sono in comproprietà.
- Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: non noto.
- Gli immobili sono risultati coltivabili e/o impiegabili per svolgere attività agricola.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente per i seguenti corpi: CORPO L.

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:

Tutti i terreni ifacenti parte del presente CORPO L, sostanzialmente ad eccezione della Particella 167, ovvero più dettagliatamente i terreni identificati al NCT del Comune di Labro (RI) al Foglio 7, Particelle: 199 – 201 – 258 – 267 sono stati "vincolati" sia all'immobile identificato al NCEU del Comune di Labro (RI) Foglio 7 - Particel-



la 208, che all'immobile identicato al NCEU del Comune di Labro (RI) Folgio 7 Particella 476. Il primo fabbricato è stato oggetto di Titolo Abilitativo Edilizio rilasciato con la condizione di asservimento/accorpamento/vincolo di terreni di natura agricola, limitrofi all'immobile, quali in particolare le Particelle: 199 – 201 – 202 - 203 (variata allo stato attuale in 476 all'urbano e in 475 ai terreni) – 258 – 267, come rappresentato nell'Elaborato Grafico che costituisce parte integrante del suddetto titolo (Concessione Edilizia Prot. N. 1344/92 del 06/10/1995). Il secondo fabbricato è stato oggetto di Titolo Abilitativo Edilizio rilasciato con la condizione di asservimento/accorpamento/vincolo di terreni di natura agricola, limitrofi all'immobile, quali in particolare le Particelle: 199 – 201 – 202 - 203 (variata allo stato attuale in 476 all'urbano e in 475 ai terreni) – 208 - 258, come indicato nella Relazione Tecnica che costituisce parte integrante del suddetto titolo (Permesso di Costruire N.315 del 23/09/2008). Ne consegue che la vendita di tutti i suddetti immobili (fabbricato + terreni) può avvenire solo a corpo e non singolarmente.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Vincolo Sismico ai sensi del D.P.R. 380/2001 Art. 83 (ex Legge N.64 del 02/02/1974) – Classificazione Sismica Zona 2b – Vincoli Paesaggistici Territoriali ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e ss. mm. ii. - Vincolo Paesaggistico ai sensi del P.T.P.R. della Regione Lazio (TAV. B) - Vincoli e Prescrizioni di cui alla L.R. N.38/1999 Artt. 54 e 55 come modificata dalla vigente L.R. N.8/2003 Artt. 4 e 5 (Trasformazioni urbanistiche in zona agricola e Criteri per la edificazione in zona agricola), nonché al rispetto dell'art.11 del D.P.R. 380/2001 ess.mm..

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

A favore della massa dei creditori: [REDACTED] contro [REDACTED]
 [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (ATTO GIUDIZIARIO ESECUTIVO); A rogito/Autorità Emittente: TRIBUNALE DI RIETI – Registrato a RIETI in data 28/01/2016 con Numero di Repertorio 79; Iscritto/Trascritto a RIETI in data 15/02/2016 ai nn. Reg. Gen. N.1122, Reg. Part. N.905; ANNOTAZIONE ALLA NOTA DI TRASCRIZIONE Reg. Gen. N.1122, Reg. Part. N.905 PRESENTATA IN DATA 28/09/2016 per RESTRIZIONE DI BENI (TIPO ATTO N.0725) TRASCRITTA A RIETI IN DATA 28/09/2016 Reg. Gen. N.7953 e Reg. Part. N.813.

A favore della massa dei creditori: [REDACTED]
 [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (ATTO GIUDIZIARIO ESECUTIVO); A rogito/Autorità Emittente: TRIBUNALE DI RIETI – Registrato a RIETI in data 01/04/2016 con Numero di Repertorio 319; Iscritto/Trascritto a RIETI in data 11/04/2016 ai nn. Reg. Gen. N.2984, Reg. Part. N.2385; ANNOTAZIONI: Nessuna.

Dati precedenti relativi ai seguenti corpi:
 CORPO L.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.



4.3 Misure Penali
Non Note.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo CORPO L – TERRENI

Terreni Agricoli siti in Labro (Rieti), Località Madonna della Luce (Già Colle Chiova).

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

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

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

Millesimi di proprietà: 500/1000 + 500/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI: L'accessibilità all'immobile alle persone diversamente abili è garantita essendo lo stesso ubicato al Piano di Campagna e privo di barriere architettoniche, ad eccezione degli avvallamenti naturali presenti.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNA.

Attestazione Prestazione Energetica: Non prevista per legge.

Indice di prestazione energetica: Non previsto per legge.

Note Indice di prestazione energetica: NESSUNA.

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] NATO [REDACTED] - C.F.: [REDACTED]
[REDACTED] Proprietario da ante ventennio fino al 25/11/1998. In forza di Atto di Divisione a rogito del NOTAIO ANGELO GIANFELICE, in data 11/03/1961, Repertorio nn. 14948/2932; registrato a CITTADUCALE (RI) in data 28/03/1961, ai nn. 347/VOL.76; trascritto a RIETI in data 10/04/1961, ai nn. Reg. Gen. 881, Reg. Part. 759.

NOTE: PER LA SOLA PARTICELLA 201 DAGLI ATTI RISULTA USUFRUTTUARIO PARZIALE IL SIG. [REDACTED]
[REDACTED] NATO [REDACTED] - C.F.: [REDACTED] - FINO ALLA DATA DEL 23/02/1979. SUCCESSIVAMENTE TALE CONDIZIONE DI USUFRUTTO E' STATA RIMOSSA A SEGUITO DI "DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE DEL 23/02/1979 DEL SIG. [REDACTED] IN



ATTI DAL 07/05/1999 CON REGISTRAZIONE N. 1070.1/1999".

INOLTRE, TUTTE LE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO IL CORPO L SONO STATE INTERESSATE DALLA SUCCESSIONE DI [REDACTED] AL N.1914.1/1999 - DENUNCIA NEI PASSAGGI PER CAUSA MORTE DEL 25/11/1998 CON PROTOCOLLO N.156364, IN ATTI DAL 29/12/2001.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] NATA [REDACTED] - C.F.: [REDACTED] dal 25/11/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Denuncia di Successione (SUCCESSIONE DI [REDACTED] AL n.1914.1/1999 - DENUNCIA NEI PASSAGGI PER CAUSA MORTE DEL 25/11/1998 PROTOCOLLO N.156364 IN ATTI DAL 29/12/2001) a rogito dell'UFFICIO DEL REGISTRO, in data 16/06/1999, ai nn. di repertorio 40/1297; registrata a RIETI, in data 24/05/1999, ai nn. Volume 1297/N.40; trascritta a RIETI in data 18/07/2001, ai nn. Reg. Gen. 5410, Reg. Part. 4924.

NOTE: Piena proprieta' per la quota di 1/2 proveniente da Denuncia di Successione per la quale risulta assente la Nota di Trascrizione dell'acettazione tacita o espressa dell'eredità, come risultante dai registri immobiliari.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] NATO [REDACTED] - C.F.: [REDACTED] dal 25/11/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Denuncia di Successione (SUCCESSIONE DI [REDACTED] AL n.1914.1/1999 - DENUNCIA NEI PASSAGGI PER CAUSA MORTE DEL 25/11/1998 PROTOCOLLO N.156364 IN ATTI DAL 29/12/2001) a rogito dell'UFFICIO DEL REGISTRO, in data 16/06/1999, ai nn. di repertorio 40/1297; registrata a RIETI, in data 24/05/1999, ai nn. Volume 1297/N.40; trascritta a RIETI in data 18/07/2001, ai nn. Reg. Gen. 5410, Reg. Part. 4924.

NOTE: Piena proprieta' per la quota di 1/2 proveniente da Denuncia di Successione per la quale risulta assente la Nota di Trascrizione dell'acettazione tacita o espressa dell'eredità, come risultante dai registri immobiliari.

Dati precedenti relativi ai seguenti corpi:
CORPO L.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Terreni Agricoli siti in Labro (Rieti), Località Madonna della Luce (Già Colle Chiova): I Terreni di cui al CORPO L risultano interessati da Pratiche Edilizie (ovvero da vincolo diretto) ad eccezione, sostanzialmente, della Particella 167, la quale non risulta interessate da alcuna Pratica Edilizia. In particolare emerge dagli atti quanto segue.

I Terreni identificati al NCT del Comune di Labro (RI) al Foglio 7, Particelle: 199 – 201 – 258 – 267 sono stati "vincolati" con la seguente Pratica Edilizia:

1: Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA PROT. N.1344/92 DEL 06/10/1995 – PRATICA EDILIZIA N.176/1995.

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA.

Note tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA PER LAVORI INERENTI LA SISTEMAZIONE E L'ADEGUAMENTO STATICO DEL FABBRICATO DI PROPRIETÀ DEL RICHIEDENTE SITO IN LOCALITÀ COLLE CHIOVA.

Presentazione: IN DATA 12/06/1992 AL N. DI PROT. 1334/92 DEL COMUNE DI LABRO.

Rilascio: IN DATA 06/10/1995 AL N. DI PROT. 1334/92 DEL COMUNE DI LABRO.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

I Terreni identificati al NCT del Comune di Labro (RI) al Foglio 7, Particelle: 199 – 201 – 258 – sono stati



ulteriormente "vincolati" con la seguente Pratica Edilizia:

2: Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE N.315 DEL 23/09/2008 – PRATICA EDILIZIA N.3151 DEL 29/12/2007.

Intestazione: SIG.RI [REDACTED] E [REDACTED]

Tipo pratica: PERMESSO A COSTRUIRE.

Note tipo pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE PER LA RISTRUTTURAZIONE DI UNA STALLA (ESISTENTE IN ZONA AGRICOLA CON DELOCALIZZAZIONE DELLA STESSA PREVIA DEMOLIZIONE) E RIFACIMENTO DI UNA RECINZIONE NEI TERRENI CENSITI AL CATASTO DEL COMUNE DI LABRO AL FOGLIO 7 PARTICELLE 199-201-202-203-208-258.

Oggetto: NUOVA COSTRUZIONE.

Presentazione: IN DATA 29/12/2007 AL N. DI PROT. 3151.

Rilascio: IN DATA 23/09/2008 AL N. DI PROT. 315.

Abitabilità/agibilità: RICHIESTA IN DATA 17/11/2011 AL N. DI PROT. 2619.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: IL PERMESSO DI COSTRUIRE E' STATO VOLTURATO IN DATA 20/09/2008 A FAVORE DEL SIG. [REDACTED] (FIGLIO DEL SIGNR [REDACTED] E NIPOTE DELLA SIGNORA [REDACTED] NATO A [REDACTED] CON DOMICILIO IN [REDACTED] - C.F.: [REDACTED] A NOME DEL NUOVO INTESATARIO DELLA PRATICA EDILIZIA PROT. 3151 DEL 29/12/2007 E RELATIVO PERMESSO DI COSTRUIRE N. 315 DEL 23/09/2008, RISULTANO AGLI ATTI DELL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI LABRO LA COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI CON PROT. N. 2194 DEL 08/09/2009 E LA COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI CON PROT. N. 2601 DEL 16/11/20011.

7.1 Conformità edilizia:

Terreni Agricoli siti in Labro (Rieti), Località Madonna della Luce (Già Colle Chiova).

Non sono state riscontrate irregolarità. Dal sopralluogo svolto dal CTU in data 19/06/2017, verificato lo stato dei luoghi, è stata riscontrata una sostanziale conformità dal confronto con quanto rappresentato nell'estratto di mappa in atti all'Ufficio Servizi Catastali di Rieti dell'Agenzia delle Entrate, per tutte le particelle in questione.

Regolarizzabili mediante: I terreni non necessitano di alcuna Pratica Edilizia di regolarizzazione.

Descrizione delle opere da sanare: Non sussistono opere da sanare.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Note e/o Note generali sulla conformità: NESSUNA.

Dati precedenti relativi ai corpi: CORPO L – TERRENI

7.2 Conformità urbanistica:

TERRENI CORPO L – [Terreni Agricoli siti in Labro (Rieti), Località Madonna della Luce (Già Colle Chiova)].

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO N.339 DEL 07/12/2007.
Zona omogenea:	ZONA AGRICOLA E1 CLASSE I + ZONA PER ATTREZZATURE URBANE A CARATTERE PUBBLICO (S2;Sn) PER PARTE SIGNIFICATIVA DELLA SOLA PARTICELLA 167.
Norme tecniche di attuazione:	- ARTT. 39, 40, 41, 42, 43, 44, 44bis PER ZONA AGRICOLA + ART. 25 PER ZONA S2 ATTREZZATURE COLLETTIVE.



Strumento urbanistico Adottato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N.36 DEL 24/07/1998, N.7 DEL 27/02/2002 E N.22 DEL 28/09/2004
Zona omogenea:	ZONA AGRICOLA E1 CLASSE I + ZONA PER ATTREZZATURE URBANE A CARATTERE PUBBLICO (S2;Sn) PER PARTE SIGNIFICATIVA DELLA PARTICELLA 167).
Norme tecniche di attuazione:	ARTT. 39, 40, 41, 42, 43, 44, 44bis PER ZONA AGRICOLA + ART. 25 PER ZONA PER ATTREZZATURE URBANE A CARATTERE PUBBLICO (S2;Sn).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	TUTTI I TERRENI IN QUESTIONE, AD ECCEZIONE DELLA SOLA PARTICELLE 167, RISULTANO DI FATTO VINCOLATI SIA PER L'INTERVENTO EDILIZIO CHE HA INTERESSATO L'IMMOBILE IDENTIFICABILE AL NCEU DEL COMUNE DI LABRO (RI) AL FOLGIO 7 PARTICELLA 208 [RIF. CONCESSIONE EDILIZIA PROT. N. 1344/92 DEL 06/10/1995] CHE PER LA REALIZZAZIONE DELLA STALLA IDENTIFICATA AL NCEU DEL COMUNE DI LABRO (RI) AL FOLGIO 7 PARTICELLA 476 [RIF. PERMESSO DI COSTRUIRE N.315 DEL 23/09/2008]. NOTA: LA PARTICELLA 267 RISULTA VINCOLATA ESCLUSIVAMENTE IN CONSEGUENZA DEL TITOLO EDILIZIO CHE HA RIGUARDATO IL FABBRICATO PARTICELLA 208.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	OCCORRE ATTENERSI ALLE INDICAZIONI DI VINCOLO SOPRA RICHIAMATE.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,01 mq/mq PER ZONA AGRICOLA // 0,3 mq/mq PER ZONA S2 ATTREZZATURE COLLETTIVE // 0,3 mq/mq PER ZONA Sn ATTREZZATURE COLLETTIVE
Rapporto di copertura:	[MASSIMO NUMERO DI PIANI NP=2]
Altezza massima ammessa:	7 m PER ZONA AGRICOLA // SECONDO PP DI ATTUAZIONE PER LE ZONE S.
Volume massimo ammesso:	300 mq * 7 m [MAX] // SECONDO PP DI ATTUAZIONE PER LE ZONE S2/Sn.
Altro:	VEDI NOTE PER LA POTENZIALITA' EDIFICATORIA.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	LA EDIFICABILITA' RICHIEDE UN APPEZZAMENTO DI TERRENO/TERRENI DI ESTENSIONE MINIMA COME RICHIESTA SPECIFICAMENTE DALLE NTA DEL PRG VIGENTE. RELATIVAMENTE ALLA PARTI-



	CELLA 167 UNA MODESTA PORZIONE RICADE IN "ZONA S2 ATTREZZATURE COLLETTIVE" DI PRG, DISCIPLINATA DALL'ART.25 DELLE NTA DI PIANO I CUI INDICI SONO STATI INDICATI PRECEDENTEMENTE.
--	--

Note sulla conformità:

Non sono state riscontrate irregolarità: a seguito del sopralluogo svolto dal CTU in data 19/06/2017, verificato lo stato dei luoghi, è stata riscontrata una sostanziale conformità dal confronto con quanto rappresentato nell'estratto di mappa in atti all'Ufficio Servizi Catastali di Rieti dell'Agenzia delle Entrate, per tutte le particelle in questione.

Regolarizzabili mediante: I terreni non necessitano di alcuna Pratica Urbanistica di regolarizzazione.

Descrizione delle opere da sanare: Non sussistono opere da sanare.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Note e/o Note generali sulla conformità: NESSUNA.

Dati precedenti relativi ai corpi: CORPO L [TERRENI].

Descrizione:

Terreni Agricoli siti in Labro (Rieti), Località Madonna della Luce (Già Colle Chiova)] di cui al CORPO L

I terreni come sopra identificati sono situati ai piedi di un Colle, noto come Colle Chiova, ubicato nella parte sud e più bassa del Comune di Labro (RI), in prossimità del confine con il Comune di Colli Sul Velino (RI). Si raggiungono attraverso una strada comunale asfaltata, connessa direttamente con la Strada Statale SS 79. Risultano allocati ed immersi in un bel contesto paesaggistico, tranquillo ed a diretto contatto con la natura. Al momento del sopralluogo sono risultati parzialmente impiegati per l'attività agricola svolta dai Debitori/Esecutati e dai loro Familiari. I terreni in alcuni casi non sono recintati ed in altri lo sono solo in parte.

1. QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO:**1/1 DELLA PIENA PROPETA' COSI' RIPARTITA:**

- 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

- Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI - Data Matrimonio: 28-12-1980 - Ulteriori informazioni sul debitore: PER ULTERIORI EVENTUALI DETTAGLI SI RIMANDA AL CERTIFICATO ANAGRAFICO DI MATRIMONIO ALLEGATO ALLA PRESENTE RELAZIONE.

- 1/2 di [REDACTED] - Piena Proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: [REDACTED]

- Stato Civile: vedova.

Eventuali ulteriori comproprietari:

NESSUNO.

NOTE: IL SIG. [REDACTED] RISULTA ESECUTATO NELLA PROCEDURA TRIBUNALE DI RIETI RGE 16/2016 E LA SIG.RA [REDACTED] RISULTA ESECUTATA NELLA PROCEDURA TRIBUNALE DI RIETI R.G.E. 66/2016 – PROCEDURE RIUNITE.

Superficie complessiva di circa mq **27.190,00**.

I terreni risultano di forma **SOSTANZIALMENTE IRREGOLARI** ed orografia **COLLINARE**.

Tessitura prevalente: **SI SVILUPPANO PREVALENTEMENTE IN SENSO LONGITUDINALE DA OVEST AD EST.**

Sistemazioni agrarie: **NON PRESENTI.**

Sistemi irrigui presenti: **NESSUNO.**



Colture erbacee: NON PRESENTI.

Colture arboree: NON PRESENTI.

Selvicolture: NON PRESENTI.

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Condizioni generali degli immobili: al momento del sopralluogo svolto dal CTU in data 19/06/2017, i terreni sono risultati non coltivati e liberi. Tuttavia risultano eseguite le ricorrenti operazioni di sfalcio dell'erba e di potatura delle eventuali essenze arboree presenti. Di fatto sono risultati impiegati solo in parte per l'attività agricola svolta dai Debitori/Esecutati e dai loro Familiari. I terreni risultano sostanzialmente non recintati ovvero recintati solo parzialmente.

IMPIANTI:

ASSENTI.

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI):

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto idrico:	NO
-------------------------	----

Scarichi:

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

Note generali impianti: NESSUNA.

Varie: Nulla.

INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA:

SONO STATE CALCOLATE LE SUPERFICI REALI NETTE:

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale [mq]	Coeff.	Superficie equivalente [mq]
P. 199 - SEMINATIVO ARBORATO	sup reale netta	4.750,00	1,00	4.750,00
P. 201 - BOSCO CEDUO	sup reale netta	6.010,00	1,00	6.010,00
P. 258 - SEMINATIVO ARBORATO	sup reale netta	11.740,00	1,00	11.740,00
P. 267 - BOSCO CEDUO	sup reale netta	180,00	1,00	180,00
P. 167 - SEMINATIVO [PARTE - 50% circa]	sup reale netta	2.255,00	1,00	2.255,00
P. 167 - SEMINATIVO [PARTE - 50% circa]	sup reale netta	2.255,00	1,00	2.255,00
		27.190,00		27.190,00

Valori Agricoli Medi della Provincia indicati dall'Ufficio del Territorio di Rieti (RI).

Periodo: Annualità 2013.



Zona: COMUNE DI LABRO.

Tipo di destinazione: PASCOLO / PASCOLO ARBORATO / BOSCO CEDUO.

Tipologia: REGIONE AGRARIA N.2.

Superficie di riferimento: Netta.

Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): 2,70.

Valore di mercato max (€/mq): 4,20.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Definite le caratteristiche generali dell'immobile e la sua consistenza si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, dunque tenendo conto anche delle attuali condizioni dell'immobile, mediante "stima a confronto", utilizzando come parametro tecnico di valutazione il metro quadrato utile lordo, ovvero il metro quadrato commerciale, e si è giunti ad attribuire ad esso un valore unitario in euro. La raccolta delle informazioni è stata effettuata direttamente presso agenzie immobiliari sia della zona in cui è ubicato l'immobile che nelle zone provinciali limitrofe, acquirenti, venditori ed imprese di costruzioni e ristrutturazioni edili, relativamente a terreni simili per consistenza superficiale, orientamento, esposizione, simili anche per tipologia e stato di conservazione, ubicati sia nel Comune di Labro (RI) che nei Comuni immediatamente limitrofi. Le informazioni sono state raccolte in numero congruo ed adatto a costituire un campione di parametri tecnico-economici, in funzione della fonte, della zona, del numero dei vani e delle caratteristiche tipologiche, nell'ipotesi di libera ed incondizionata contrattazione di compravendita, ovvero tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che hanno, o potrebbero avere, più influenza, ovvero di quelle che incidono sia positivamente che negativamente, dei beni oggetto della stima. In tal modo, si può ritenere congruo e commercialmente valido il valore unitario di stima ricavato, ovvero il prezzo base parziale e complessivo.

8.2 Fonti di informazione:

Le informazioni sono state acquisite presso il Catasto di RIETI, il catasto di TERNI, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di RIETI, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI, Gli Uffici del Registro di RIETI e di TERNI, l'Ufficio Tecnico di LABRO (RI), le Agenzie Immobiliari della zona e delle zone limitrofe, nonché presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativo al Comune di Labro e l'Ufficio del Territorio di Rieti (reperendo i Valori Agricoli Medi della Provincia di Rieti (RI)), in base al quale i parametri medi zona per destinazione principale risultano essere:

PER IMMOBILE CORPO H:

- MINIMO: 345,00 (390,00) (€/mq).
- MASSIMO: 495,00 (490,00) (€/mq).

PER IMMOBILE CORPO I:

- MINIMO: 2,70 (€/mq).
- MASSIMO: 4,20 (€/mq).

Altre fonti di informazione sono state le RIVISTE A DIFFUSIONE LOCALE - PROVINCIALE - INTERPROVINCIALE - REGIONALE - INTERREGIONALE, inerenti la compravendita di immobili.

Altre fonti di informazione: RIVISTE A DIFFUSIONE LOCALE - PROVINCIALE - INTERPROVINCIALE - REGIONALE - INTERREGIONALE.



8.3 Valutazione corpi:

CORPO L: Terreni Agricoli siti in Labro (Rieti), Località Madonna della Luce (Già Colle Chiova).
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) - CRITERIO DI STIMA A CONFRONTO.

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Equivalente [mq]</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
P. 199 - SEMINATIVO ARBORATO	4.750,00	€ 4,00	€ 19.000,00
P. 201 - BOSCO CEDUO	6.010,00	€ 4,00	€ 24.040,00
P. 258 - SEMINATIVO ARBORATO	11.740,00	€ 4,00	€ 46.960,00
P. 267 - BOSCO CEDUO	180,00	€ 4,00	€ 720,00
P. 167 - SEMINATIVO [PARTE]	2.255,00	€ 15,00	€ 33.825,00
P. 167 - SEMINATIVO [PARTE]	2.255,00	€ 15,00	€ 33.825,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo:	€ 158.370,00
STATO DELL'IMMOBILE detrazione del 2.50%:	€ -3.959,25
VIZI OCCULTI detrazione del 2.50%:	€ -3.860,27
Valore corpo:	€ 150.550,48
Valore Accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 150.550,48
Valore complessivo diritto e quota:	€ 150.550,48

NOTA: LA QUOTA DI PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI PIGNORATI RISULTA ESSERE PARI AL 100% DEL VALORE IN QUANTO TRATTASI DI N.2 PROCEDURE RIUNITE IN CUI L'ESECUTATO DEBITORE DELLA PROCEDURA R.G.E. 16/2016 DETIENE IL 50% DEL BENE E L'ESECUTATA DEBITRICE DELLA PROCEDURA R.G.E. 66/20016 DETIENE IL RIMANENTE 50%.

RIEPILOGO:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda [mq]</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
CORPO L	Terreni Agricoli	27.190,00	€ 150.550,48	€ 150.550,48
TOTALE:				€ 150.550,48

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%):	€ 22.582,57
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (SOLO STIMATE E PRESUNTE!!!):	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità (SOLO STIMATI E PRESUNTI!!!):	€ 3.000,00
Giudizio di comoda divisibilità:	NON DIVISIBILE

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, arrotondato all'intero più opportuno:	€ 125.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 125.000,00



Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 125.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

NON SOGGETTO AD I.V.A.



LOTTO 001 – CORPI M – N: TERRENI IN LABRO

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

La suddetta documentazione risulta completa in quanto corredata delle ispezioni ipotecarie necessarie.

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

La suddetta documentazione risulta completa.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo CORPO M - TERRENO.

Terreno Agricolo sito in Labro (Rieti), Località Colle di Mezzo, Strada Comunale Colle di Mezzo.

Note: Trattasi di terreno isolato in zona collinare.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: [REDACTED]

[REDACTED] Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI - Data Matrimonio: 28-12-1980 - Ulteriori informazioni sul debitore: PER ULTERIORI EVENTUALI DETTAGLI SI RIMANDA AL CERTIFICATO ANAGRAFICO DI MATRIMONIO ALLEGATO ALLA PRESENTE RELAZIONE. IL DEBITORE SOPRA INDICATO RISULTA ESECUTATO NELLA PROCEDURA TRIBUNALE DI RIETI RGE 16/2016.

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Note: NESSUNA.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] - CF: [REDACTED] Sezione Censuaria LABRO, Foglio 7, Particella 126, Subalterno *, Scheda Catastale: *, Qualità: U-LIVETO, Classe: 1, Superficie Catastale: 1880 mq, Reddito Dominicale: € 2,43, Reddito Agrario: € 1,94.

Derivante da: IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 13/03/1976.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non risultano in atti utilità comuni.

Confini: Confina con Strada Comunale Colle Mezzo a Nord e ad Ovest; con la Particella 262 (altra proprietà) a Sud; con la particella 127 (altra proprietà) ad Est; salvo altri.

Note: DERIVA DA PARTITA 1068.

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità. Dal sopralluogo svolto dal CTU in data 19/06/2017, verificato lo stato dei luoghi, è stata riscontrata una sostanziale conformità dal confronto con quanto rappresentato nell'estratto di mappa in atti all'Ufficio Servizi Catastali di Rieti dell'Agenzia delle Entrate.

Regolarizzabili mediante: Non necessità di alcuna Pratica Catastale di regolarizzazione.

Descrizione delle opere da sanare: NESSUNA.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Note: NESSUNA.

Note generali: NESSUNA.

Identificativo CORPO N - TERRENO.

Terreni Agricoli siti in Labro (Rieti) in Località Madonna della Luce.

Note: Trattasi di Terreni isolati in zona pianeggiante.



Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

[REDACTED] - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI - Data Matrimonio: 28-12-1980 - Ulteriori informazioni sul debitore: PER ULTERIORI EVENTUALI DETTAGLI SI RIMANDA AL CERTIFICATO ANAGRAFICO DI MATRIMONIO ALLEGATO ALLA PRESENTE RELAZIONE. IL DEBITORE SOPRA INDICATO RISULTA ESECUTATO NELLA PROCEDURA TRIBUNALE DI RIETI RGE 16/2016.

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Note: NESSUNA.

Identificato al catasto Terreni:Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] - CF: [REDACTED] Sezione Censuaria LABRO, Foglio 7, Particella 181, Subalterno *, Scheda Catastale: *, Qualità: SEMINATIVO, Classe: 2, Superficie Catastale: 3480 mq, Reddito Dominicale: € 11,68, Reddito Agrario: € 10,78.Derivante da: FRAZIONAMENTO DEL 16/09/1981 IN ATTI DAL 10/09/1981 (al N.3383).Millesimi di proprietà di parti comuni: Non risultano in atti utilità comuni.Confini: Confina con Fosso delle Campore a Nord; Particella 246 (stessa proprietà) ad Ovest; Particella 339 (altra proprietà) a Sud; Particella 284 (altra proprietà) ad Est; salvo altri.

Note: A SEGUITO DELLA COSTITUZIONE SONO STATI VARIATI I SEGUENTI IMMOBILI: FOGLIO 7 PARTICELLA 339. DERIVA DA PARTITA 1600.

Identificato al catasto Terreni:Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] - CF: [REDACTED] Sezione Censuaria LABRO, Foglio 7, Particella 187, Subalterno *, Scheda Catastale *, Qualità: SEMINATIVO, Classe: 2, Superficie Catastale: 2760 mq, Reddito Dominicale: € 9,27, Reddito Agrario: € 8,55.Derivante da: IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 13/03/1976.Millesimi di proprietà di parti comuni: Non risultano in atti utilità comuni.Confini: Confina con Particella 244 (altra proprietà) a Nord, in prossimità della Strada Provinciale 4a; Strada Comunale a Sud; Particelle 185 e 186 (altre proprietà) ad Ovest; Particella 282 (altra proprietà) ad Est; salvo altri.

Note: DERIVA DA PARTITA 1068.

Identificato al catasto Terreni:Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] - CF: [REDACTED] Sezione Censuaria LABRO, Foglio 7, Particella 246, Subalterno *, Scheda Catastale *, Qualità: PRATO, Classe 2, Superficie Catastale: 2840 mq, Reddito Dominicale: € 5,86, Reddito Agrario: € 9,21.Derivante da: IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 13/03/1976.Millesimi di proprietà di parti comuni: Non risultano in atti utilità comuni.Confini: Confina con Fosso delle Campore a Nord; Particella 246 (stessa proprietà) ad Ovest; Particella 339 (altra proprietà) a Sud; Particella 284 (altra proprietà) ad Est; salvo altri.

Note: DERIVA DA PARTITA 1600.

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità. Dal sopralluogo svolto dal CTU in data 19/06/2017, verificato lo stato dei luoghi, è stata riscontrata una sostanziale conformità dal confronto con quanto rappresentato nell'estratto di mappa in atti all'Ufficio Servizi Catastali di Rieti dell'Agenzia delle Entrate, per tutte le particelle di terreno di cui al corpo precedente.



Regolarizzabili mediante: Non necessità di alcuna Pratica Catastale di regolarizzazione.

Descrizione delle opere da sanare: NESSUNA.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Note: NESSUNA.

Note generali: NESSUNA.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il terreno di cui al precedente CORPO M è situato in una zona periferica del Comune di Labro (RI) in Località Colle di Mezzo, in prossimità della strada Strada Comunale Colle di Mezzo, non lontano dai terreni di cui al CORPO N, ubicati in una zona collinare. Trattasi di terreni isolati, in zona sostanzialmente a carattere in prevalenza agricolo, immersi in un contesto di pregio naturale e paesaggistico, facili da raggiungere, per alcuni con accesso diretto dalla strada, per altri attraversando terreni di ugual natura e destinazione di altra proprietà.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è sostanzialmente provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria quali in particolare energia elettrica ed acquedotto, e non possiede importanti servizi ad alta tecnologia.

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio (sufficiente), farmacia (Sufficiente), ecc...

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente agricole.

Importanti centri limitrofi: Città di Rieti (Capoluogo di Provincia), Città di Terni, ed altri Comuni limitrofi.

Attrazioni paesaggistiche: zone collinari limitrofe sia umbre che laziali, Lago di Piediluco (tr), ecc...

Attrazioni storiche: borghi medioevali dei centri storici dei principali comuni limitrofi, tra cui, tra i più importanti si annoverano il Comune di Labro, il Comune di Rieti, ecc...

Principali collegamenti pubblici: Trasporto Pubblico Provinciale/Interprovinciale a circa 1,5÷2,0 Km.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo CORPO M - TERRENO

Terreno Agricolo sito in Labro (Rieti), Località Colle di Mezzo, Strada Comunale Colle di Mezzo.

- Libero.
- Comproprietario: l'immobile non è in comproprietà.
- Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: non noto.
- L'immobile è risultato coltivabili e/o impiegabili per svolgervi attività agricola. Al momento del sopralluogo è risultato non coltivato ne impiegato in altro modo.

Identificativo CORPO L - TERRENI

Terreni Agricoli siti in Labro (Rieti), in Località Madonna della Luce

- Liberi.
- Comproprietario: l'immobile non è in comproprietà.
- Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: non noto.
- Gli immobili sono risultati coltivabili e/o impiegabili per svolgervi attività agricola. Al momento del sopralluogo è risultato non coltivato ne impiegato in altro modo.



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:

Vincolo Sismico ai sensi del D.P.R. 380/2001 Art. 83 (ex Legge N.64 del 02/02/1974) – Classificazione Sismica Zona 2b – Vincoli Paesaggistici Territoriali ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e ss. mm. ii. - Vincolo Paesaggistico ai sensi del P.T.P.R. della Regione Lazio (TAV. B) - Vincoli e Prescrizioni di cui alla L.R. N.38/1999 Artt. 54 e 55 come modificata dalla vigente L.R. N.8/2003 Artt. 4 e 5 (Trasformazioni urbanistiche in zona agricola e Criteri per la edificazione in zona agricola), nonché al rispetto dell'art.11 del D.P.R. 380/2001 ess.mm..

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

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

A favore della massa dei creditori: [REDACTED] contro [REDACTED]
 [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (ATTO GIUDIZIARIO ESECUTIVO); A rogito/Autorità Emittente: TRIBUNALE DI RIETI – Registrato a RIETI in data 28/01/2016 con Numero di Repertorio 79; Iscritto/Trascritto a RIETI in data 15/02/2016 ai nn. Reg. Gen. N.1122, Reg. Part. N.905; ANNOTAZIONE ALLA NOTA DI TRASCRIZIONE Reg. Gen. N.1122, Reg. Part. N.905 PRESENTATA IN DATA 28/09/2016 per RESTRIZIONE DI BENI (TIPO ATTO N.0725) TRASCRITTA A RIETI IN DATA 28/09/2016 Reg. Gen. N.7953 e Reg. Part. N.813.

Dati precedenti relativi ai seguenti corpi:**CORPO M – CORPO N.****4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Non Note.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Identificativo CORPO M e CORPO N – TERRENI

Terreni Agricoli siti in Labro (Rieti), di cui il CORPO M in Località Colle di Mezzo ed il CORPO N in Località Madonna della Luce (Già Colle Chiova).

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

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

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

Millesimi di proprietà: 1000/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI: L'accessibilità all'immobile alle persone diversamente abili è garantita essendo lo stesso ubicato al Piano di Campagna e privo di barriere architettoniche, ad eccezione degli avvallamenti naturali presenti.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNA.

Attestazione Prestazione Energetica: Non prevista per legge.

Indice di prestazione energetica: Non previsto per legge.

Note Indice di prestazione energetica: NESSUNA.

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] [REDACTED] NATO A [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - C.F.:

[REDACTED] Proprietario da ante ventennio ad oggi, in forza di Atto di Divisione a rogito del Notaio GIOVANNI FILIPPI del 16/09/1981, Repertorio N.50665, registrato a Rieti il 12/10/1981 al Volume 649, trascritto a Rieti in data 12/10/1981 ai nn. Reg. Gen. 6674 e Reg Part.5689.

Note: PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1 ACQUISITA CON ATTO DI DIVISIONE COME SOPRA RIPORTATO IN DETTAGLIO E CONSEGUENTE VOLTURA IN ATTI DAL 10/09/1984 CON REGISTRAZIONE ALL'UFFICIO DEL REGISTRO DI RIETI AL N.2941 DEL 05/10/1981 (N.3383).

Dati precedenti relativi ai seguenti corpi:

CORPO M [TERRENO] – CORPO N [TERRENI].

7. PRATICHE EDILIZIE:

Per i Terreni Agricoli siti in Labro (Rieti), di cui al CORPO M in Località Colle di Mezzo e al CORPO N in Località Madonna della Luce (Già Colle Chiova), non sono in atti Pratiche Edilizie.

7.1 Conformità edilizia:

TERRENO CORPO M – TERRENI CORPO N [Terreni Agricoli siti in Labro (Rieti), di cui per il CORPO M in Località Colle di Mezzo e per il CORPO N in Località Madonna della Luce (Già Colle Chiova)].

Non sono state riscontrate irregolarità. Dal sopralluogo svolto dal CTU in data 19/06/2017, verificato lo stato dei luoghi, è stata riscontrata una sostanziale conformità dal confronto con quanto rappresentato nell'estratto di mappa in atti all'Ufficio Servizi Catastali di Rieti dell'Agenzia delle Entrate.

Regolarizzabili mediante: I terreni non necessitano di alcuna Pratica Edilizia di regolarizzazione.

Descrizione delle opere da sanare: Non sussistono opere da sanare.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Note e/o Note generali sulla conformità: NESSUNA.

Dati precedenti relativi ai corpi: CORPO M [TERRENO] – CORPO N [TERRENI].

7.2 Conformità urbanistica:

TERRENO CORPO M [Terreno Agricolo sito in Labro (Rieti), in Località Colle di Mezzo].

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO N.339 DEL 07/12/2007.
Zona omogenea:	ZONA AGRICOLA E2 CLASSE II
Norme tecniche di attuazione:	ARTT. 39, 40, 41, 42, 43, 44, 44bis, oltre all'ART. 20.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N.36 DEL 24/07/1998, N.7 DEL 27/02/2002 E N.22 DEL 28/09/2004.
Zona omogenea:	ZONA AGRICOLA E2 CLASSE II
Norme tecniche di attuazione:	ARTT. 39, 40, 41, 42, 43, 44, 44bis, oltre all'ART. 20.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,01 mq/mq
Rapporto di copertura:	[MASSIMO NUMERO DI PIANI NP=2]
Altezza massima ammessa:	7 m
Volume massimo ammesso:	300 mq * 7 m [MAX]
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	N.A.



Altro:	NESSUNA
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	LA EDIFICABILITA' RICHIEDE UN APPEZZAMENTO DI TERRENO/TERRENI DI ESTENSIONE MINIMA COME RICHIESTA SPECIFICATAMENTE DALLE NTA DEL PRG VIGENTE.

TERRENI – CORPO N [Terreni Agricoli siti in Labro (Rieti), in Località Madonna della Luce (Già Colle Chiova)].

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO N.339 DEL 07/12/2007.
Zona omogenea:	ZONA AGRICOLA E1 CLASSE I.
Norme tecniche di attuazione:	ARTT. 39, 40, 41, 42, 43, 44, 44bis.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N.36 DEL 24/07/1998, N.7 DEL 27/02/2002 E N.22 DEL 28/09/2004.
Zona omogenea:	ZONA AGRICOLA E1 CLASSE I
Norme tecniche di attuazione:	ARTT. 39, 40, 41, 42, 43, 44, 44bis.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,01 mq/mq
Rapporto di copertura:	[MASSIMO NUMERO DI PIANI NP=2]
Altezza massima ammessa:	7 m
Volume massimo ammesso:	300 mq * 7 m [MAX]
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	N.A.
Altro:	NESSUNA
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	LA EDIFICABILITA' RICHIEDE UN APPEZZAMENTO DI TERRENO/TERRENI DI ESTENSIONE MINIMA COME RICHIESTA SPECIFICATAMENTE DALLE NTA DEL PRG VIGENTE.



Note sulla conformità:

Non sono state riscontrate irregolarità: a seguito del sopralluogo svolto dal CTU in data 19/06/2017, verificato lo stato dei luoghi, è stata riscontrata una sostanziale conformità dal confronto con quanto rappresentato nell'estratto di mappa in atti all'Ufficio Servizi Catastali di Rieti dell'Agenzia delle Entrate, per tutte le particelle in questione.

Regolarizzabili mediante: I terreni non necessitano di alcuna Pratica Urbanistica di regolarizzazione.

Descrizione delle opere da sanare: Non sussistono opere da sanare.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Note e/o Note generali sulla conformità: NESSUNA.

Dati precedenti relativi ai corpi: CORPO M [TERRENO] – CORPO N [TERRENI].

Descrizione:

Terreno Agricolo sito in Labro (Rieti), in Località Colle di Mezzo di cui al CORPO M

Il terreno come sopra identificata è situato su un colle noto come Colle di Mezzo, nella parte sud-est e più bassa del Comune di Labro (RI). Si raggiunge attraverso una strada comunale asfaltata, connessa direttamente con la Strada Statale SS 79. Risulta allocato ed immerso in un contesto paesaggistico tranquillo e naturale. Allo stato attuale è coperto da vegetazione naturale. E' privo di recinzione ed è lambito in parte nei lati nord ed ovest dalla Strada Comunale Colle Mezzo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

- Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI - Data Matrimonio: 28-12-1980 - Ulteriori informazioni sul debitore: PER ULTERIORI EVENTUALI DETTAGLI SI RIMANDA AL CERTIFICATO ANAGRAFICO DI MATRIMONIO ALLEGATO ALLA PRESENTE RELAZIONE. IL DEBITORE SOPRA INDICATO RISULTA ESECUTATO NELLA PROCEDURA TRIBUNALE DI RIETI RGE 16/2016.

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Note: NESSUNA.

Superficie complessiva di circa mq **1.880,00**.

il terreno risulta di forma SOSTANZIALMENTE RETTANGOLARE. ed orografia COLLINARE.

Tessitura prevalente: SI SVILUPPA IN SENSO PREVALENTEMENTE LONGITUDINALE DA OVEST AD EST.

Sistemazioni agrarie: NON PRESENTI (originariamente ULIVETO).

Sistemi irrigui presenti: NESSUNO.

Colture erbacee: NON PRESENTI.

Colture arboree: NON PRESENTI.

Selvicolture: NON PRESENTI.

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Condizioni generali dell'immobile: al momento del sopralluogo svolto dal CTU in data 19/06/2017, il terreno è risultato libero e non coltivato ne impiegato per altri scopi. Risultano non eseguite le ricorrenti operazioni di sfalcio dell'erba e di potatura delle eventuali essenze arboree ed arbustive naturali e non naturali presenti.

IMPIANTI:

ASSENTI.



IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI):**Impianto elettrico:**

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

Impianto idrico:

Esiste impianto idrico:	NO
-------------------------	----

Scarichi:

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

Note generali impianti: NESSUNA.

Varie: Nulla.

INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA:

SONO STATE CALCOLATE LE SUPERFICI REALI NETTE:

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale [mq]	Coeff.	Superficie equivalente [mq]
P. 126 - ULIVETO	sup reale netta	1.880,00	1,00	1.880,00
		1.880,00		1.880,00

Valori Agricoli Medi della Provincia indicati dall'Ufficio del Territorio di Rieti (RI).

Periodo: Annualità 2013.

Zona: COMUNE DI LABRO.

Tipo di destinazione: CASTAGNETO DA FRUTTO (PIANTE DA FRUTTO/ULIVETO).

Tipologia: REGIONE AGRARIA N.2.

Superficie di riferimento: Netta.

Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): 9,50.

Valore di mercato max (€/mq): 9,50.

Descrizione:

Terreni Agricoli siti in Labro (Rieti), Località Madonna della Luce (Già Colle Chiova)] di cui al CORPO N

I terreni come sopra identificati sono situati ai piedi di un Colle, noto come Colle Chiova, ubicato nella parte sud e più bassa del Comune di Labro (RI), in prossimità del confine con il Comune di Colli Sul Velino (RI), in località Madonna della Luce. Si raggiungono attraverso un breve tratto di strada interpodereale al quale si



accede direttamente dalla Strada Provinciale 4a. Risultano allocati ed immersi in un bel contesto paesaggistico, tranquillo ed a diretto contatto con la natura, non lontano dagli estremi del vicino Lago di Piediluco, sito nella Provincia di Terni (TR). Risultano tutti privi di recinzione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

- Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI - Data Matrimonio: 28-12-1980 - Ulteriori informazioni sul debitore: PER ULTERIORI EVENTUALI DETTAGLI SI RIMANDA AL CERTIFICATO ANAGRAFICO DI MATRIMONIO ALLEGATO ALLA PRESENTE RELAZIONE. IL DEBITORE SOPRA INDICATO RISULTA ESECUTATO NELLA PROCEDURA TRIBUNALE DI RIETI RGE 16/2016.

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Note: NESSUNA.

Superficie complessiva di circa mq **8.520,00**.

I terreni risultano di forma SOSTANZIALMENTE POLIGONALE ed orografia sostanzialmente PIANEGGIANTE.

Tessitura prevalente: SI SVILUPPANO IN SENSO PREVALENTEMENTE LONGITUDINALE.

Sistemazioni agrarie: NON PRESENTI.

Sistemi irrigui presenti: NESSUNO.

Colture erbacee: NON PRESENTI.

Colture arboree: NON PRESENTI.

Selvicolture: NON PRESENTI.

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Condizioni generali dell'immobile: al momento del sopralluogo svolto dal CTU in data 19/06/2017, il terreno è risultato libero e non coltivato ne impiegato per altri scopi. Risultano eseguite le ricorrenti operazioni di sfalcio dell'erba e di potatura delle eventuali essenze arboree presenti.

IMPIANTI:

ASSENTI.

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI):

Impianto elettrico:

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

Impianto idrico:

Esiste impianto idrico:	NO
-------------------------	----

Scarichi:

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

Note generali impianti: NESSUNA.

Varie: Nulla.

INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA:

SONO STATE CALCOLATE LE SUPERFICI REALI NETTE:



Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale [mq]	Coeff.	Superficie equivalente [mq]
P. 181 - SEMINATIVO	sup reale netta	3.480,00	1,00	3.480,00
P. 187 - SEMINATIVO	sup reale netta	2.760,00	1,00	2.760,00
P. 246 - PRATO	sup reale netta	2.280,00	1,00	2.280,00
		8.520,00		8.520,00

Valori Agricoli Medi della Provincia indicati dall'Ufficio del Territorio di Rieti (RI).

Periodo: Annualità 2013.

Zona: COMUNE DI LABRO.

Tipo di destinazione: INCOLTO PRODUTTIVO – PRATO.

Tipologia: REGIONE AGRARIA N.2.

Superficie di riferimento: Netta.

Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): 2,1.

Valore di mercato max (€/mq): 6,7.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Definite le caratteristiche generali dell'immobile e la sua consistenza si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, dunque tenendo conto anche delle attuali condizioni dell'immobile, mediante "stima a confronto", utilizzando come parametro tecnico di valutazione il metro quadrato utile lordo, ovvero il metro quadrato commerciale, e si è giunti ad attribuire ad esso un valore unitario in euro. La raccolta delle informazioni è stata effettuata direttamente presso agenzie immobiliari sia della zona in cui è ubicato l'immobile che nelle zone provinciali limitrofe, acquirenti, venditori ed imprese di costruzioni e ristrutturazioni edili, relativamente a terreni simili per consistenza superficiale, orientamento, esposizione, simili anche per tipologia e stato di conservazione, ubicati sia nel Comune di Labro (RI) che nei Comuni immediatamente limitrofi. Le informazioni sono state raccolte in numero congruo ed adatto a costituire un campione di parametri tecnico-economici, in funzione della fonte, della zona, del numero dei vani e delle caratteristiche tipologiche, nell'ipotesi di libera ed incondizionata contrattazione di compravendita, ovvero tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che hanno, o potrebbero avere, più influenza, ovvero di quelle che incidono sia positivamente che negativamente, dei beni oggetto della stima. In tal modo, si può ritenere congruo e commercialmente valido il valore unitario di stima ricavato, ovvero il prezzo base parziale e complessivo.

8.2 Fonti di informazione:

Le informazioni sono state acquisite presso il Catasto di RIETI, il catasto di TERNI, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di RIETI, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI, Gli Uffici del Registro di RIETI e di TERNI, l'Ufficio Tecnico di LABRO (RI), le Agenzie Immobiliari della zona e delle zone limitrofe, nonché presso l'Osservatori del Mercato Immobiliare relativo al Comune di Labro e l'Ufficio del Territorio di Rieti (reperendo i Valori Agricoli Medi della Provincia di Rieti (RI)), in base al quale i parametri medi zona per destinazione principale risultano essere:

PER IMMOBILE CORPO M:



- MINIMO: 9,50 (€/mq).
 - MASSIMO: 9,50 (€/mq).
- PER IMMOBILE CORPO N:
- MINIMO: 2,10 (€/mq).
 - MASSIMO: 6,70 (€/mq).

Altre fonti di informazione sono state le RIVISTE A DIFFUSIONE LOCALE - PROVINCIALE - INTER-PROVINCIALE - REGIONALE – INTERREGIONALE, inerenti la compravendita di immobili.

Altre fonti di informazione: RIVISTE A DIFFUSIONE LOCALE - PROVINCIALE - INTERPROVINCIALE - REGIONALE - INTERREGIONALE.

8.3 Valutazione corpi:

CORPO M: Terreno Agricolo sito in Labro (Rieti), in Località Colle di Mezzo.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) - CRITERIO DI STIMA A CONFRONTO.

Destinazione	Sup. Equivalente [mq]	Valore Unitario	Valore Complessivo
P. 126 - ULIVETO	1.880,00	€ 7,50	€ 14.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo:			€ 14.100,00
STATO DELL'IMMOBILE detrazione del 5.00%:			€ -705,00
VIZI OCCULTI detrazione del 5.00%:			€ -669,75
Valore corpo:			€ 12.725,25
Valore Accessori:			€ 0,00
Valore complessivo intero:			€ 12.725,25
Valore complessivo diritto e quota:			€ 12.725,25

CORPO N: Terreni Agricoli siti in Labro (Rieti), Località Madonna della Luce (Già Colle Chiova).

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) - CRITERIO DI STIMA A CONFRONTO.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
P. 181 - SEMINATIVO	3.480,00	€ 2,10	€ 7.308,00
P. 187 - SEMINATIVO	2.760,00	€ 2,10	€ 5.796,00
P. 246 - PRATO	2.280,00	€ 6,70	€ 15.276,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo:			€ 28.380,00
STATO DELL'IMMOBILE detrazione del 2.50%:			€ -709,50
VIZI OCCULTI detrazione del 2.50%:			€ -691,76
Valore corpo:			€ 26.978,74
Valore Accessori:			€ 0,00
Valore complessivo intero:			€ 26.978,74
Valore complessivo diritto e quota:			€ 26.978,74

RIEPILOGO:

ID	Immobile	Superficie Lorda [mq]	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
CORPO M	Terreno Agricolo	1.880,00	€ 12.725,25	€ 12.725,25
CORPO N	Terreni Agricoli	9.080,00	€ 28.999,13	€ 26.978,74
TOTALE:				€ 39.703,99



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%):	€ 5.955,60
--	------------

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
---	--------

Costi di cancellazione oneri e formalità (SOLO STIMATI E PRESUNTI!!!):	€ 2.400,00
--	------------

Giudizio di comoda divisibilità:	DIVISIBILE PER PARTICELLE
----------------------------------	---------------------------

8.5 Prezzo base d'asta del Lotto 1 –Corpi M – N:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, arrotondato all'intero più opportuno:	€ 31.350,00
--	-------------

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 31.350,00
--	-------------

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 31.350,00
--	-------------

8.6 Regime fiscale della vendita

NON SOGGETTO AD I.V.A.



RIEPILOGO FINALE DEI VALORI DI TUTTI I BENI DEL LOTTO 1 – CORPI: A – B – C – D – E – F – G – H – I – L – M – N:

<i>ID</i>		<i>Valore diritto e quota</i>
LOTTO 1 – CORPI: A - B - C - D - E		€ 161.250,00
LOTTO 1 – CORPI: F - G		€ 77.650,00
LOTTO 1 – CORPI: H - I		€ 15.750,00
LOTTO 1 – CORPI: L		€ 125.000,00
LOTTO 1 – CORPI: M - N		€ 31.350,00
	TOTALE:	€ 411.000,00

8.7 Prezzo base d'asta complessivo del LOTTO 1 - CORPI da "A" ad "N":

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 411.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 411.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 411.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

NON SOGGETTO AD I.V.A.





GIOVANNELLI
ING. ANDREA

VIA M. C. DENTATO 24 - 02100 RIETI
P.IVA 01052400576
e-mail: messg_engineering@yahoo.it

COMUNE DI LABRO-COLLI SUL VELINO-POGGIO BUSTONE-CANTALICE
REGIONE LAZIO - PROVINCIA DI ROMA

Opera:

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 16/2016 R.G.E. RIUNITA
ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE 66/2016 R.G.E.

PROMOTORI:

G.I.: DR.SSA ENRICA CIUCCA

ALLEGATI ALLA RELAZIONE:

- n° 1 - Elaborato Grafico: Rilievo dello Stato di fatto dei beni pignorati difformi dallo stato di progetto sito della planimetria catastale;
- n° 2 - Elaborato Fotografico dei beni pignorati;
- n° 3 - Risultanze tecniche conseguenti l'accesso agli atti effettuato presso l'Agenzia della Entrate Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali.
- n° 4 - Risultanze tecniche ed amministrative conseguenti l'accesso agli atti effettuato presso gli Uffici comunali;
- n° 5 - Verbali di sopralluogo del giorno 19/05/2017;
- n° 6 - Copia di: relazione notariale, trascrizioni ed iscrizioni, atti di provenienza, dei beni oggetto di pignoramento;
- n° 7 - Ricorruote della lettera inviate alle parti comprovanti la notifica ai debitori esecutivi ed ai creditori procedenti dell'inizio delle operazioni peritali e ricevuta della trasmissione della bozza dell'elaborato;
- n° 8 - Bozzetto descrittivo dei beni immobili oggetto di pignoramento;
- n° 9 - Attestazione di Prestazione Energetica (APE) dei beni immobili oggetto di pignoramento interessati da tale attestazione, redatta dall'esperto nominato.

Scala:

Revisione:
N.01

Data:

Committente:
TRIBUNALE DI RIETI

IL C.T.U.:
Ing. ANDREA GIOVANNELLI

Oggetto:

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO PER IL GIUDICE**

Allegato n.:

Si riserva ai termini di Legge la proprietà esclusiva del presente elaborato e si vieta a chiunque, salvo espressa autorizzazione, di riprodurre anche parzialmente, di usare per ulteriori progetti o di renderlo comunque noto a terzi.

ALLEGATO N°1

Elaborato Grafico: Rilievo dello Stato di fatto dei beni pignorati
difforni dallo stato di progetto e/o
dalla planimetria catastale

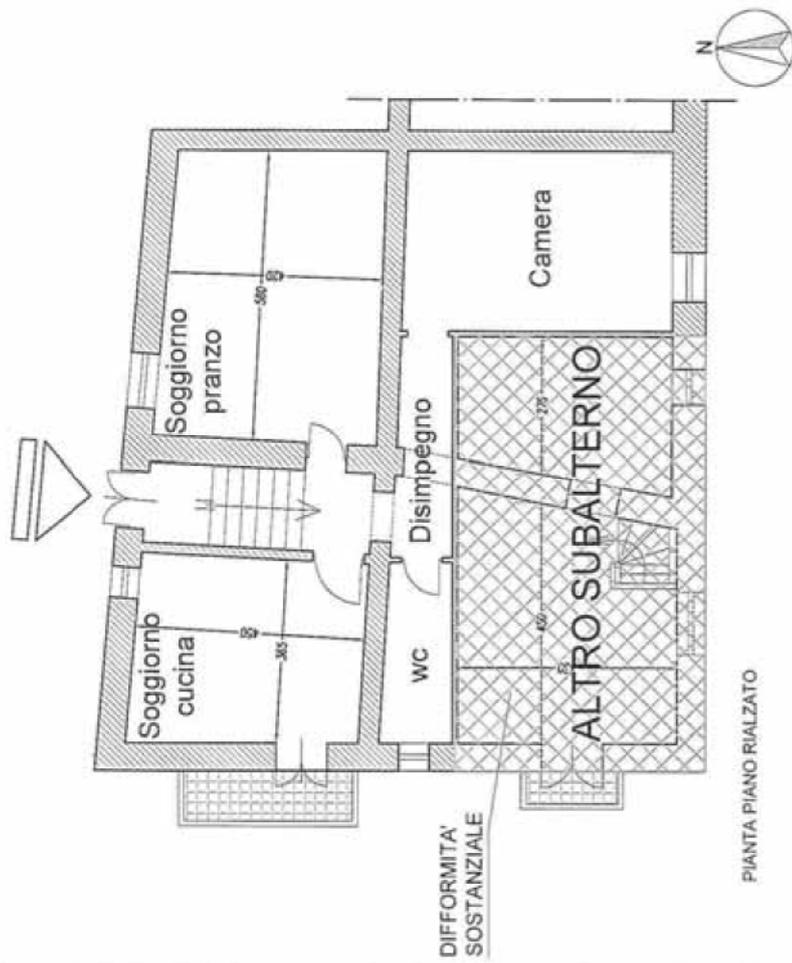
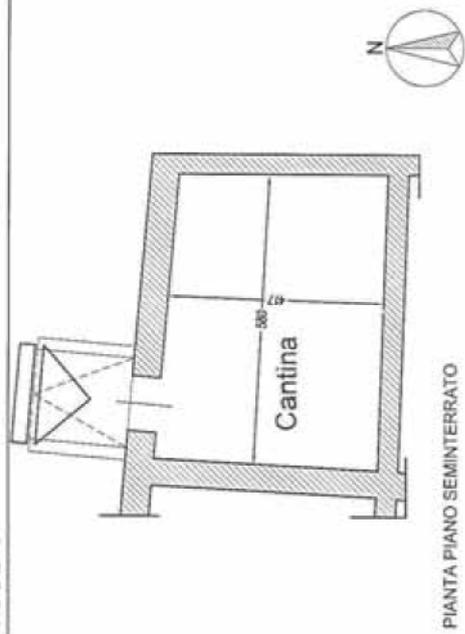
RILIEVO DEGLI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI LABRO

LOTTO 1 CORPO A - SUB. 1

STATO RILEVATO DAL CTU in data 19/06/2017

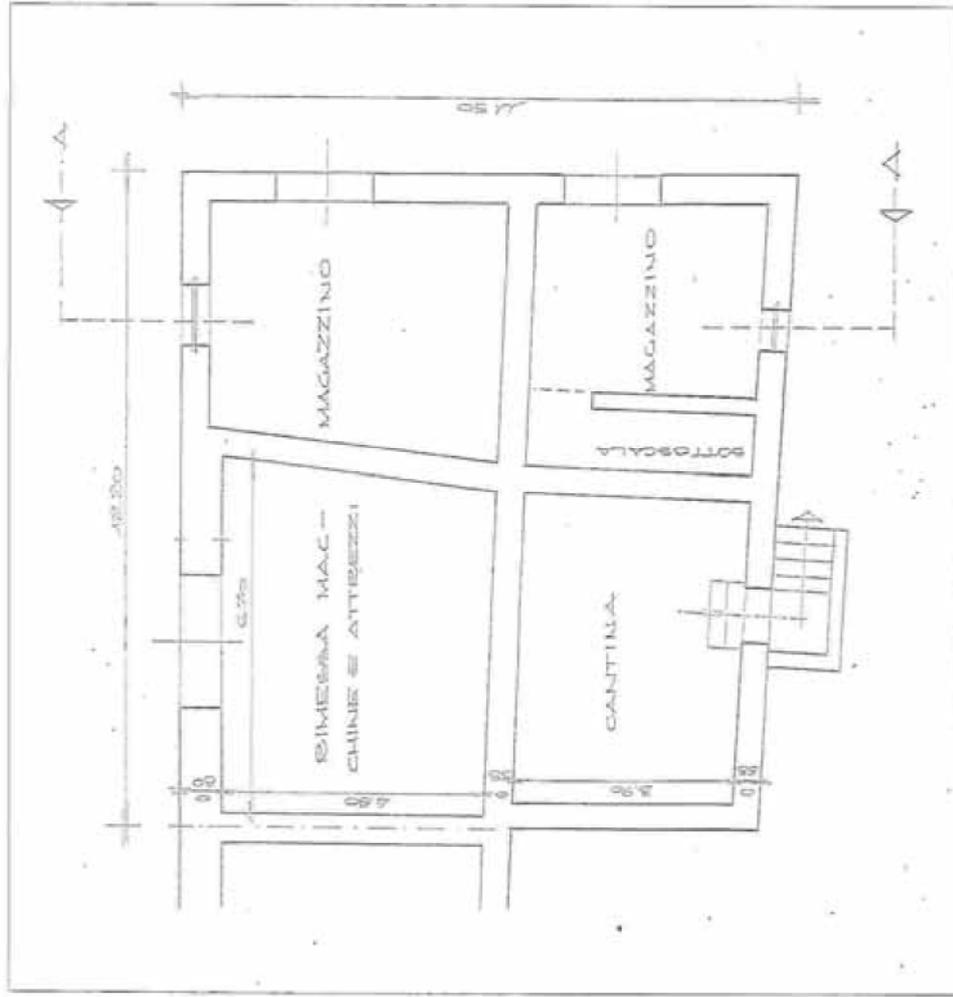
PLANIMETRIA SUB 1

Scala 1:100



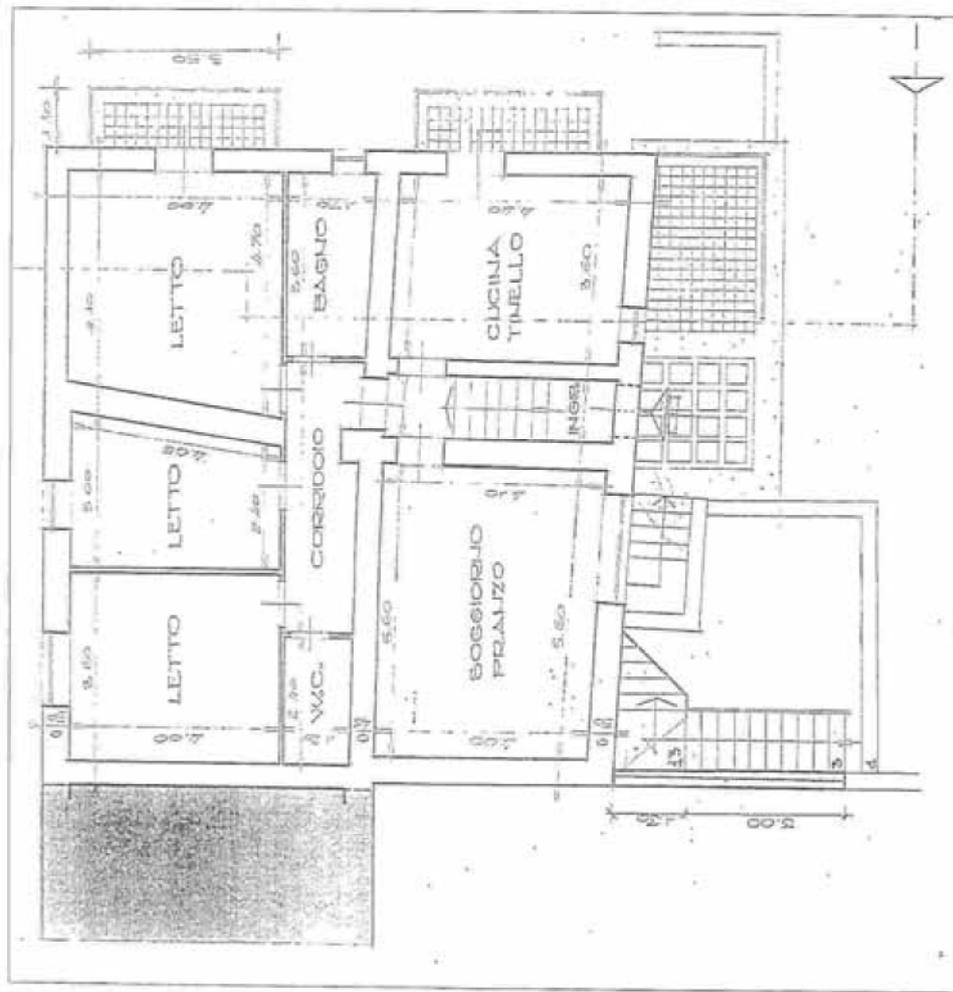
PROGETTO ARCHITETTONICO COME DA ULTIMO TITOLO
ABILITATIVO EDILIZIO IN ATTI
PIANTA PIANO SEMINTERRATO

Scala 1:100



PROGETTO ARCHITETTONICO COME DA ULTIMO TITOLO
ABILITATIVO EDILIZIO IN ATTI
PIANTA PIANO RIALZATO

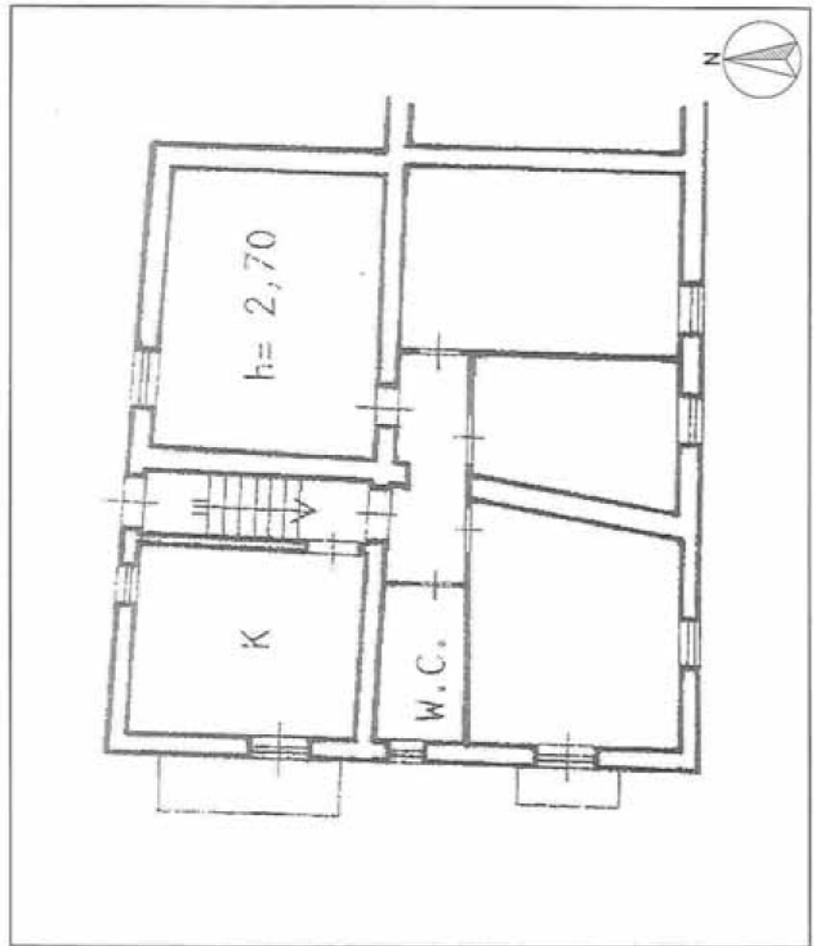
Scala 1:100



ULTIMA PLANIMETRIA CATASTALE AGLI ATTI

PLANIMETRIA SUB 1

Scala 1:100



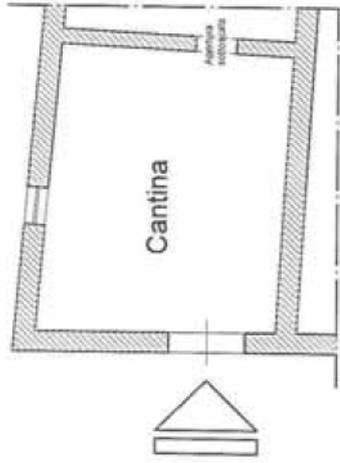
RILIEVO DEGLI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI LABRO

LOTTO 1 CORPO B - SUB. 2

STATO RILEVATO DAL CTU in data 19/06/2017

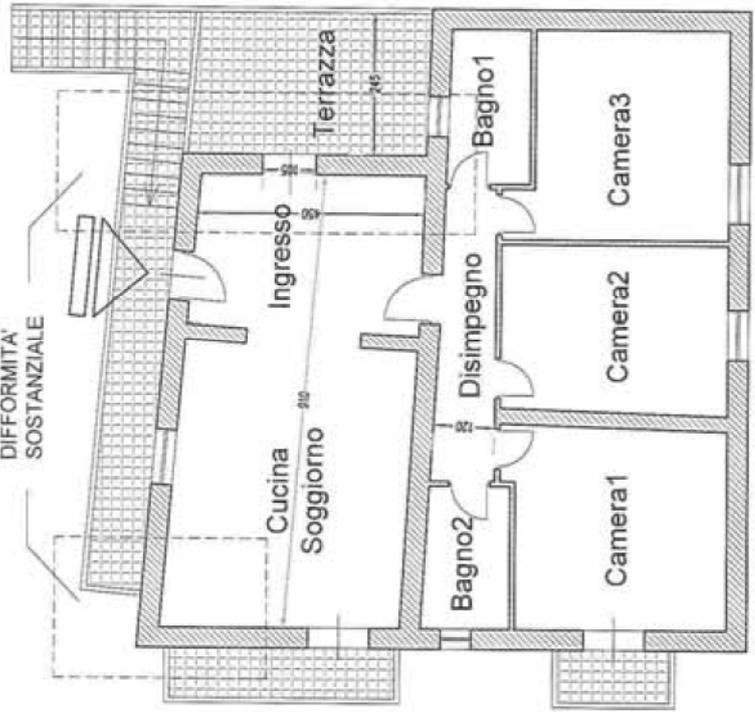
PLANIMETRIA SUB 2

Scala 1:100



PIANTA PIANO SEMINTERRATO

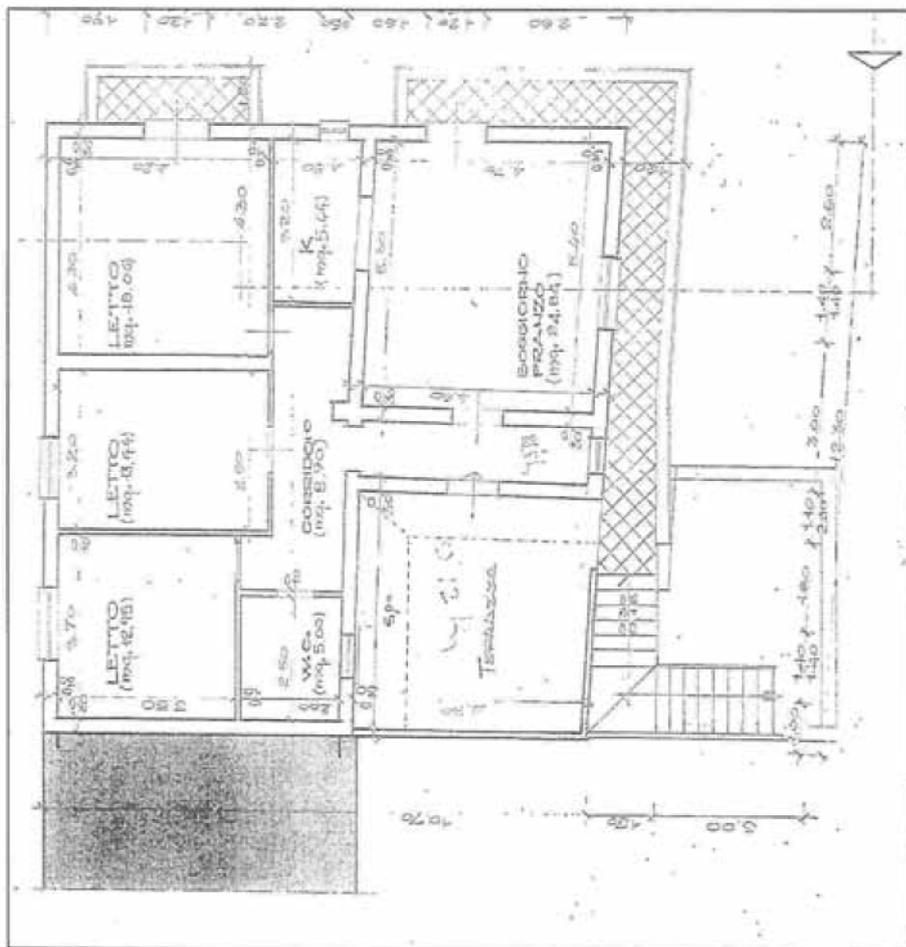
DIFFORMITA'
SOSTANZIALE



PIANTA PIANO PRIMO

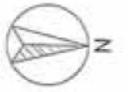
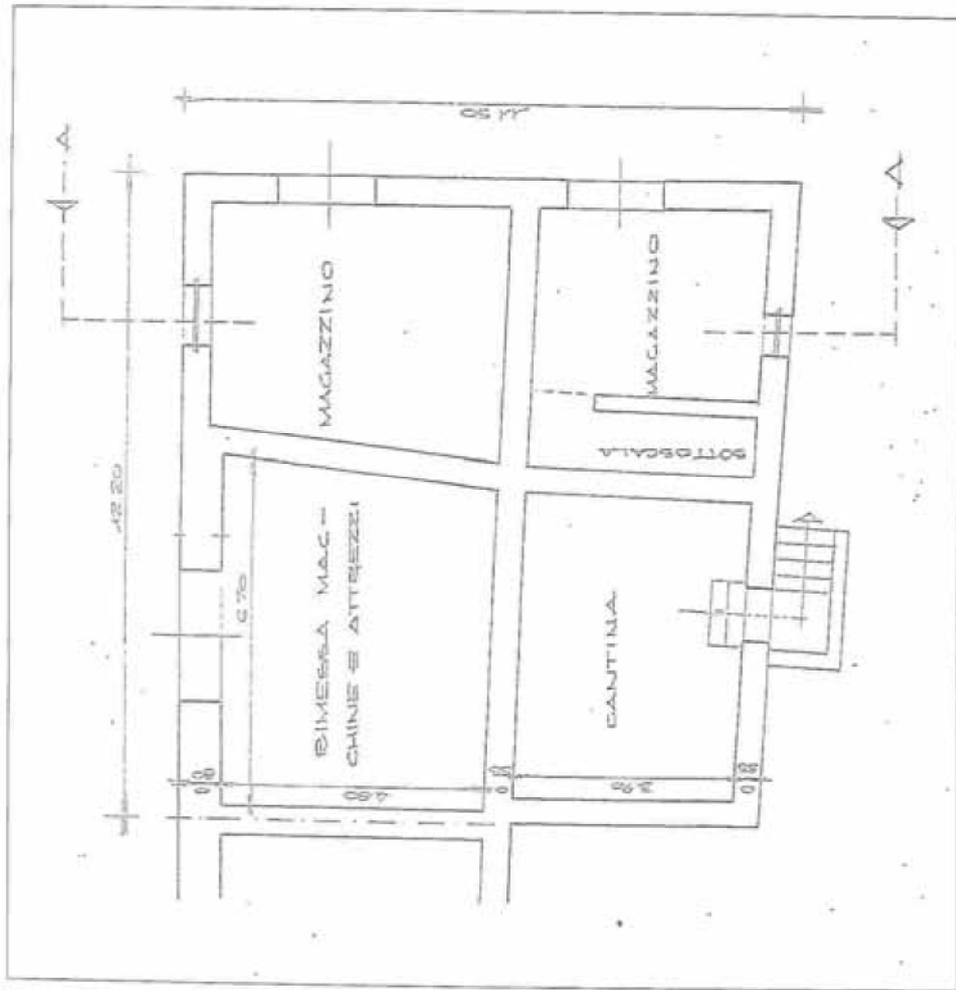
PROGETTO ARCHITETTONICO COME DA ULTIMO TITOLO
ABILITATIVO EDILIZIO IN ATTI
PIANTA PIANO PRIMO

Scala 1:100



PROGETTO ARCHITETTONICO COME DA ULTIMO TITOLO
ABILITATIVO EDILIZIO IN ATTI
PIANTA PIANO SEMINTERRATO

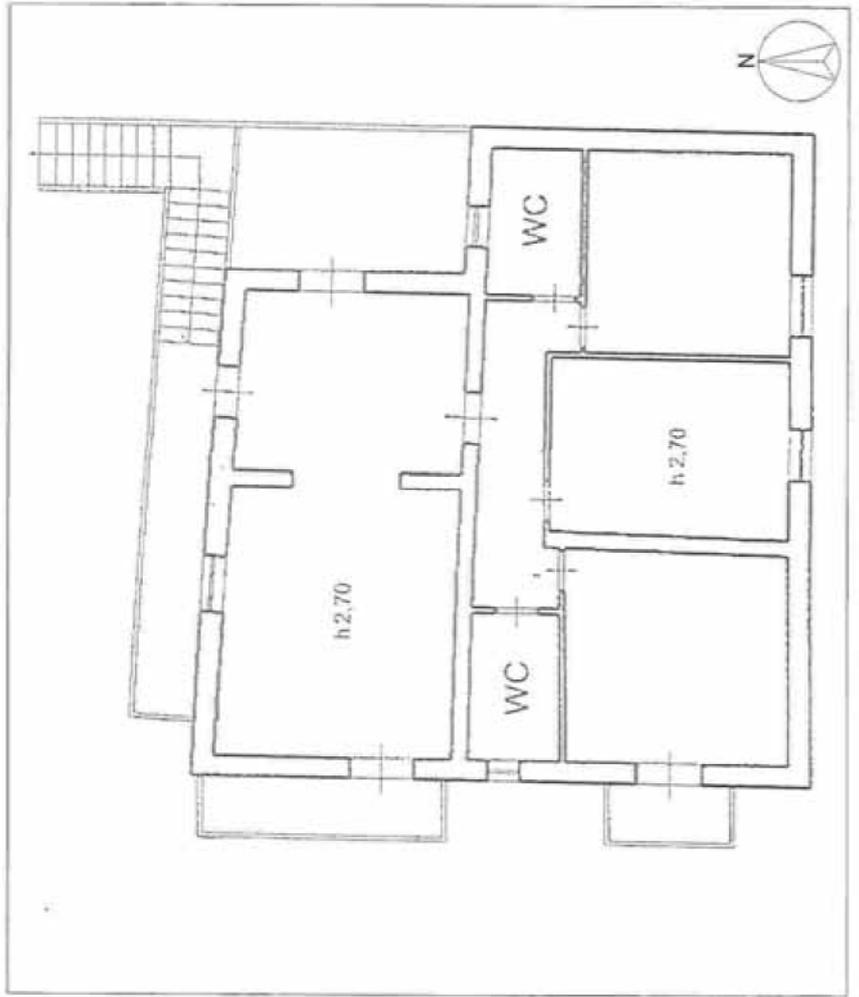
Scala 1:100



ULTIMA PLANIMETRIA CATASTALE AGLI ATTI

PLANIMETRIA SUB 2

Scala 1:100



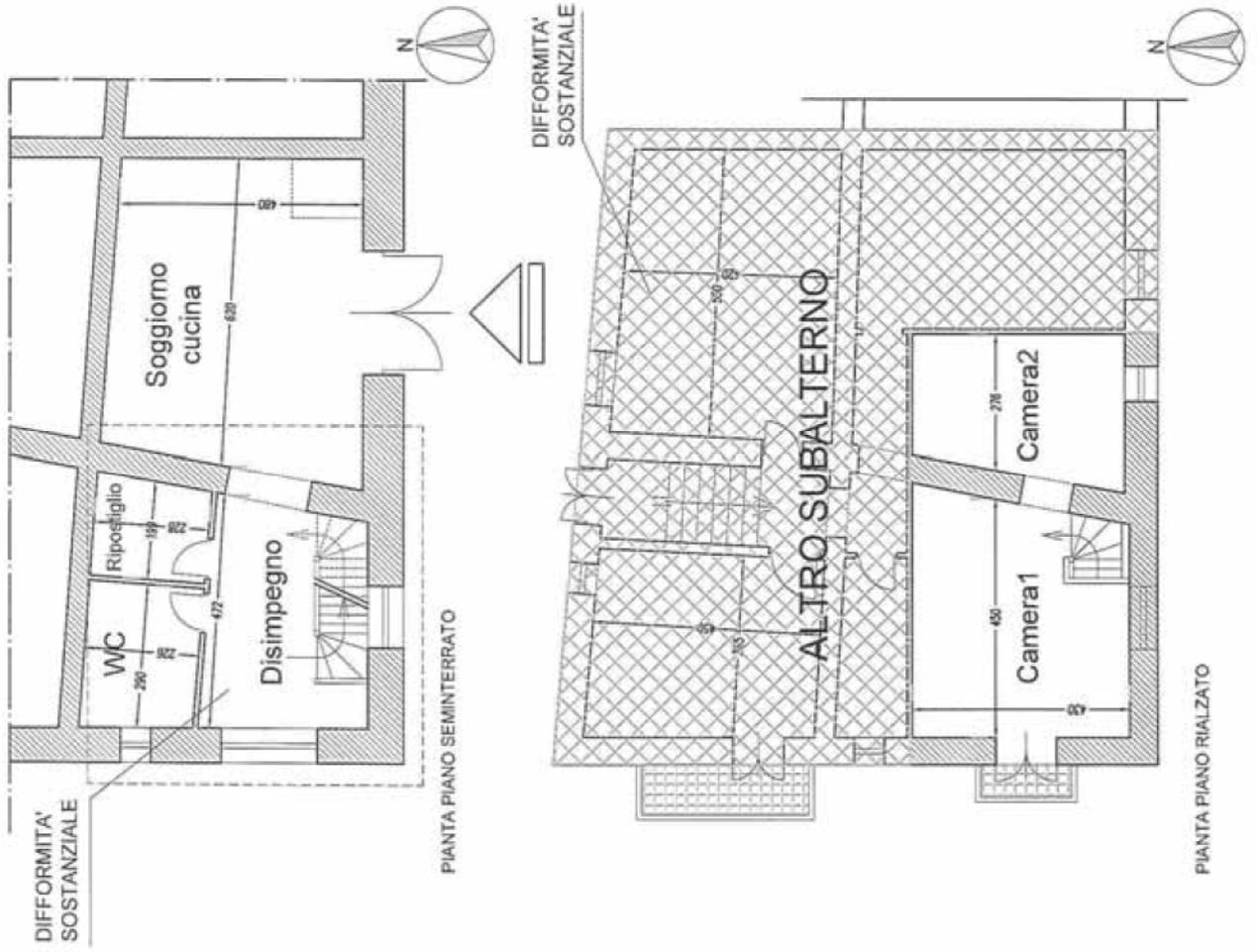
RILIEVO DEGLI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI LABRO

LOTTO 1 CORPO C - SUB. 3

STATO RILEVATO DAL CTU in data 19/06/2017

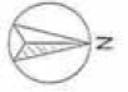
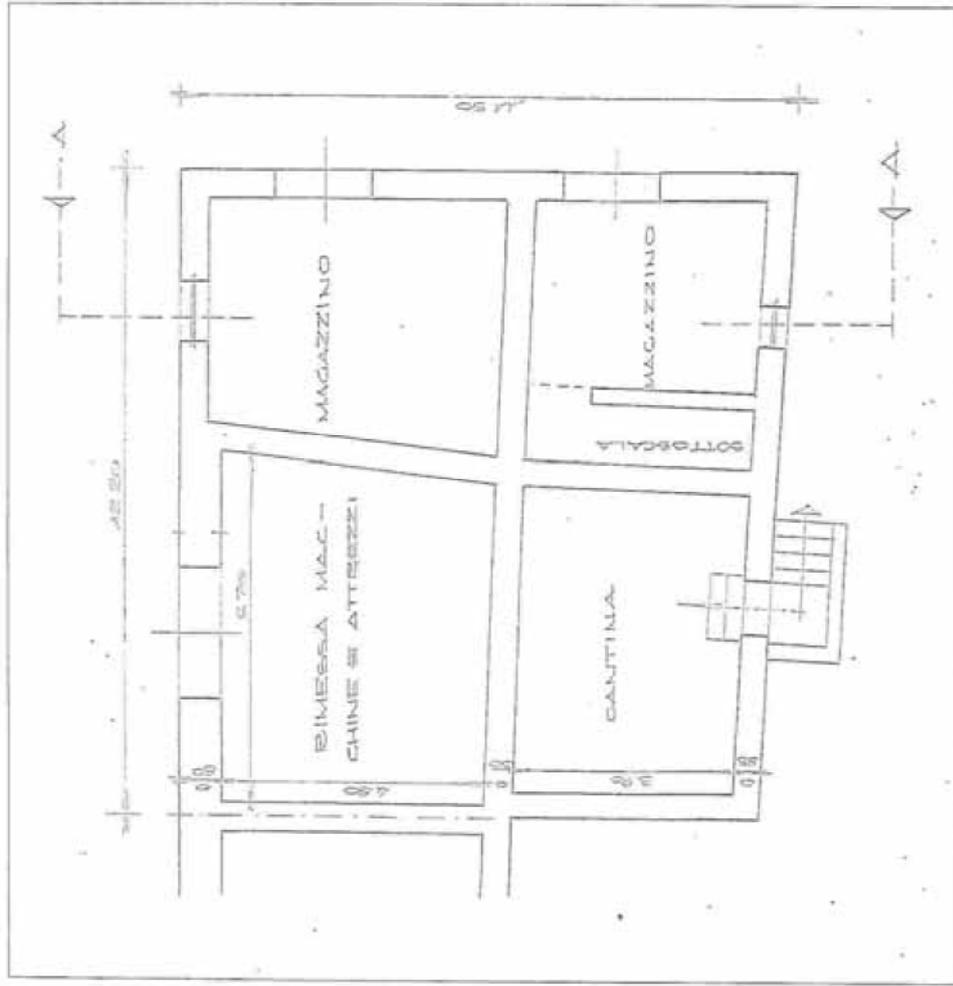
PLANIMETRIA SUB 3

Scala 1:100



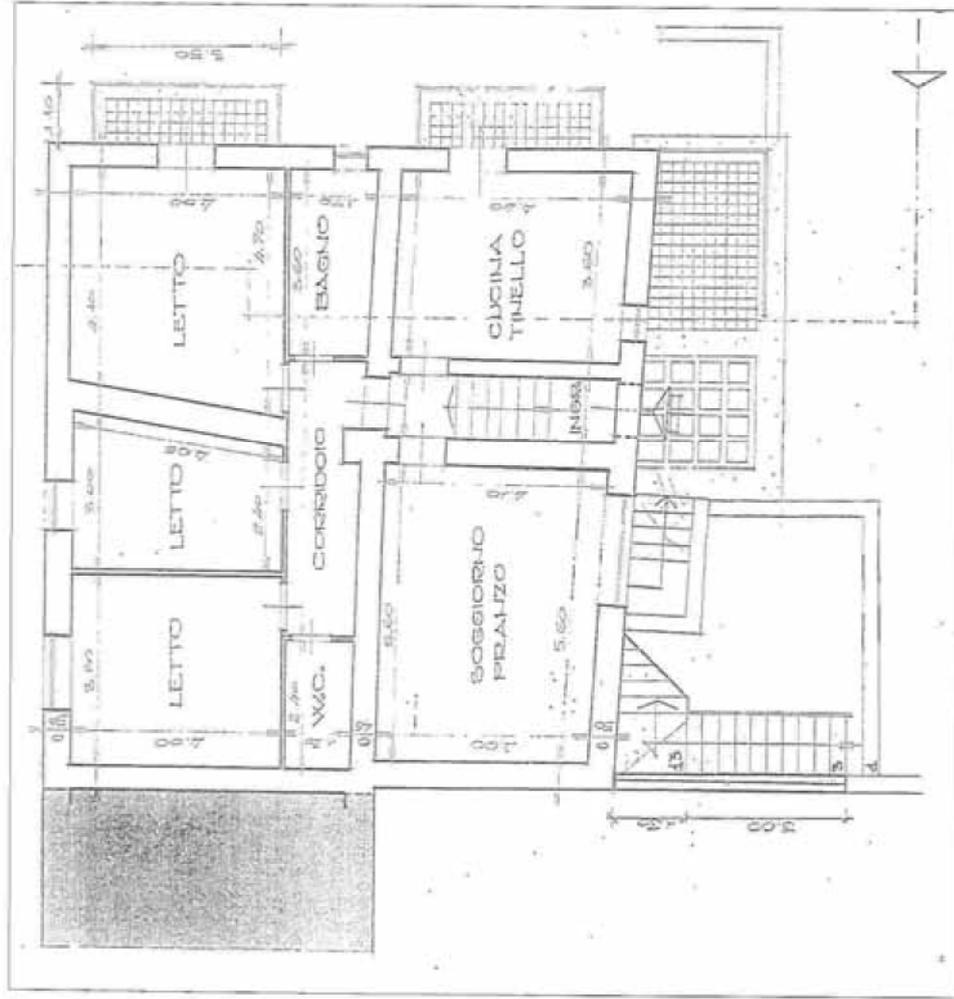
PROGETTO ARCHITETTONICO COME DA ULTIMO TITOLO
ABILITATIVO EDILIZIO IN ATTI
PIANTA PIANO SEMINTERRATO

Scala 1:100



PROGETTO ARCHITETTONICO COME DA ULTIMO TITOLO
ABILITATIVO EDILIZIO IN ATTI
PIANTA PIANO RIALZATO

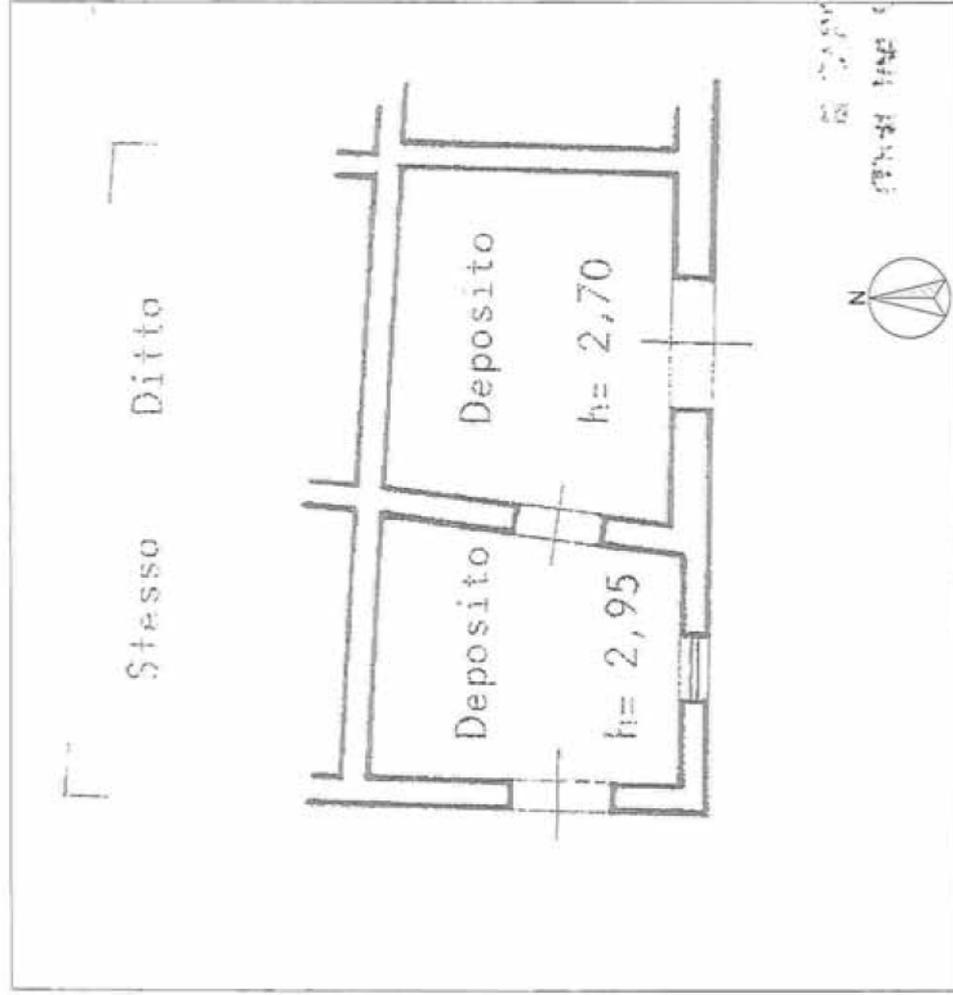
Scala 1:100



ULTIMA PLANIMETRIA CATASTALE AGLI ATTI

PLANIMETRIA SUB 3

Scala 1:100



RILIEVO DEGLI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI LABRO

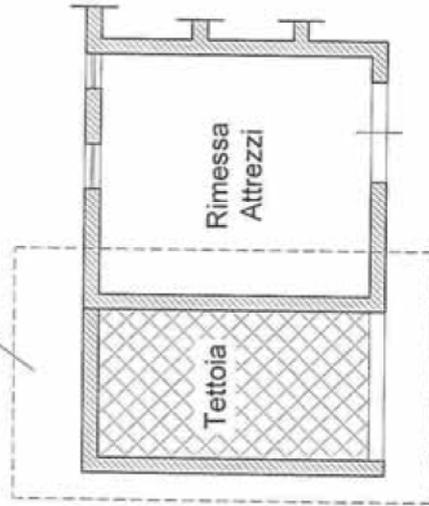
LOTTO 1 CORPO D - SUB. 4

STATO RILEVATO DAL CTU in data 19/06/2017

PLANIMETRIA SUB 4

Scala 1:100

DIFFORMITA'
SOSTANZIALE



PIANTA PIANO TERRA

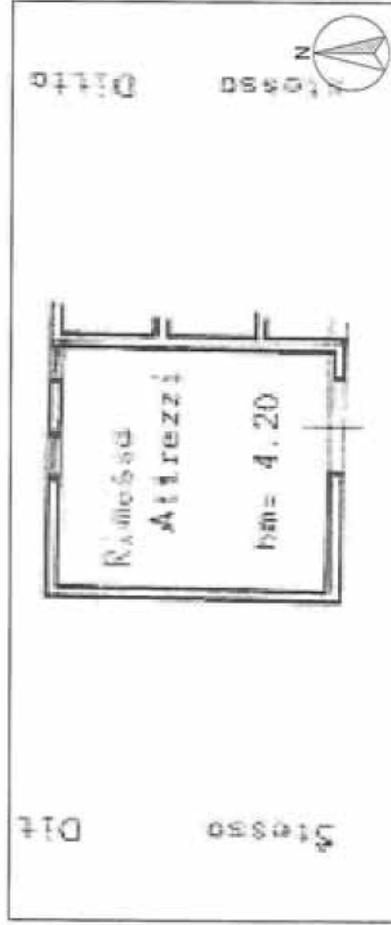
RILIEVO DEGLI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI LABRO

LOTTO 1 CORPO E - SUB. 5

ULTIMA PLANIMETRIA CATASTALE AGLI ATTI

PIANTA PIANO TERRA

Scala 1:100



ALLEGATO N°2

Elaborato Fotografico dei beni pignorati

ELABORATI FOTOGRAFICI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI LABRO

LOTTO 1 CORPO A (IMMOBILE) – F. 7 – P. 208 – SUB. 1

FOTO 1: INTERNO IMMOBILE NCEU LABRO F.7 , P.208 , SUB.1 – CUCINA.



FOTO 2: INTERNO IMMOBILE NCEU LABRO F.7 , P.208 , SUB.1 – SOGGIORNO PRANZO.



FOTO 3: INTERNO IMMOBILE NCEU LABRO F.7 , P.208 , SUB.1 – SCALA/INGRESSO.



FOTO 4: INTERNO IMMOBILE NCEU LABRO F.7 , P.208 , SUB.1 – DISIMPEGNO.



FOTO 5. INTERNO IMMOBILE NCEU LABRO F.7 , P.208 , SUB.1 – BAGNO.



FOTO 6. INTERNO IMMOBILE NCEU LABRO F.7 , P.208 , SUB.1 – CANTINA.



FOTO 7: IMMOBILE NCEU LABRO F.7, P.208, SUB.1 – ANNESSO.



ELABORATI FOTOGRAFICI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI LABRO

LOTTO 1 CORPO B (IMMOBILE) - F. 7 - P. 208 - SUB. 2

FOTO 1: INTERNO IMMOBILE NCEU LABRO F.7 , P.208 , SUB.2 -- INGRESSO/CUCINA.



FOTO 2: INTERNO IMMOBILE NCEU LABRO F.7 , P.208 , SUB.2 -- CAMERA 1.



FOTO 3: INTERNO IMMOBILE NCEU LABRO F.7 , P.208 , SUB.2 –CAMERA 2.



FOTO 4: INTERNO IMMOBILE NCEU LABRO F.7 , P.208 , SUB.2 –CAMERA 3.



FOTO 5: INTERNO IMMOBILE NCEU LABRO F.7 , P.208 , SUB.2 – DISIMPEGNO.



FOTO 6: INTERNO IMMOBILE NCEU LABRO F.7 , P.208 , SUB.2 – BAGNO 1.



FOTO 9: INTERNO IMMOBILE NCEU LABRO F.7, P.208, SUB.2 – BALCONE LATO NORD.



FOTO 10: INTERNO IMMOBILE NCEU LABRO F.7, P.208, SUB.2 – ESTERNO TERRAZZA.



ELABORATI FOTOGRAFICI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI LABRO

LOTTO 1 CORPO C (IMMOBILE) – F. 7 – P. 208 – SUB. 3

FOTO 1: INTERNO IMMOBILE NCEU LABRO F.7 , P.208 , SUB.3 -- SOGGIORNO/PRANZO.



FOTO 2: INTERNO IMMOBILE NCEU LABRO F.7 , P.208 , SUB.3 -- SOGGIORNO/PRANZO.



FOTO 3: INTERNO IMMOBILE NCEU LABRO F.7 , P.208 , SUB.3 -- DISIMPEGNO.



FOTO 4: INTERNO IMMOBILE NCEU LABRO F.7 , P.208 , SUB.3 -- CAMERA 1.



FOTO 5: INTERNO IMMOBILE NCEU LABRO F.7 , P.208 , SUB.3 – CAMERA 2.



PROSPETTI DELL'IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI LABRO
F.7 - P. 208 - SUBB. 1 - 2 - 3

FOTO 1: PROSPETTO GENERALE SUBB. 1- 2- 3 Lato Ovest.



FOTO 2: PROSPETTO GENERALE SUBB. 1- 2- 3 Lato Ovest-Nord.



FOTO 3: PROSPETTO GENERALE SUBB. 1- 2- 3 Lato Nord-Ovest.



FOTO 4: PROSPETTO GENERALE SUBB. 1- 2- 3 Lato Sud.

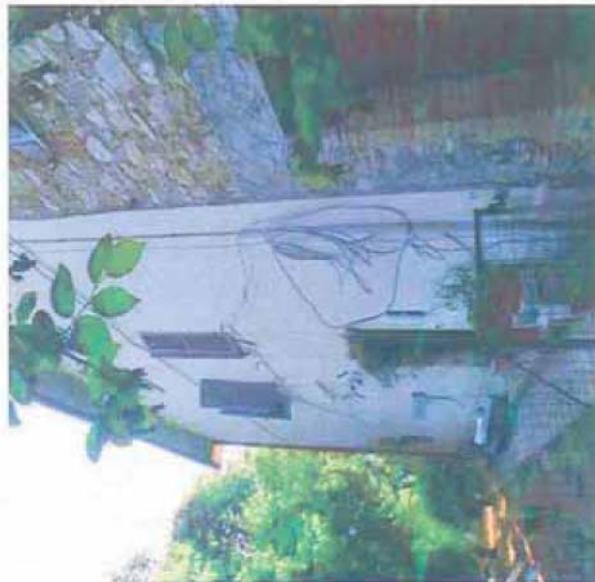


FOTO 5: PROSPETTO GENERALE SUBB. 1- 2- 3 Lato Sud.



ELABORATI FOTOGRAFICI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI LABRO

LOTTO 1 CORPO D (IMMOBILE) – F. 7 – P. 208 – SUB. 4

FOTO 1: IMMOBILE NCEU LABRO F.7 , P.208 , SUB.4 – PROSPETTO Sud – Ovest.



ELABORATI FOTOGRAFICI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI LABRO

LOTTO 1 CORPO E (IMMOBILE) – F. 7 – P. 208 – SUB. 5

FOTO 1: IMMOBILE NCEU LABRO F.7 , P.208 , SUB.5 – PROSPETTO Est.



FOTO 2: INTERNO IMMOBILE NCEU LABRO F.7 , P.208 , SUB.5 – PROSPETTO Nord – Est.



ELABORATI FOTOGRAFICI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI LABRO

LOTTO 1 CORPO F (IMMOBILE) – F. 7 – P. 476

FOTO 1: IMMOBILE NCEU LABRO F.7. P.476. PROSPETTO Sud - Est.

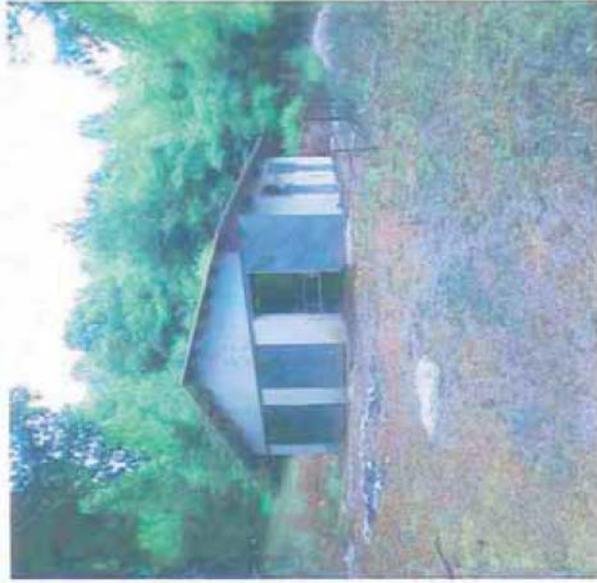


FOTO 2: IMMOBILE NCEU LABRO F.7. P.476. PROSPETTO Nord - Est.



FOTO 3: IMMOBILE NCEU LABRO F.7. P.476. PARTE 3 PROSPETTO Nord – Ovest.



ELABORATI FOTOGRAFICI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI LABRO

LOTTO 1 CORPO G (TERRENO) – F. 7 – P. 475

FOTO 1: IMMOBILE NCT LABRO F7 , P475.



ELABORATI FOTOGRAFICI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI LABRO

LOTTO 1 CORPO H (IMMOBILE) – F. 7 – P. 478

FOTO 1: IMMOBILE NCEU LABRO F.7 . P.478.

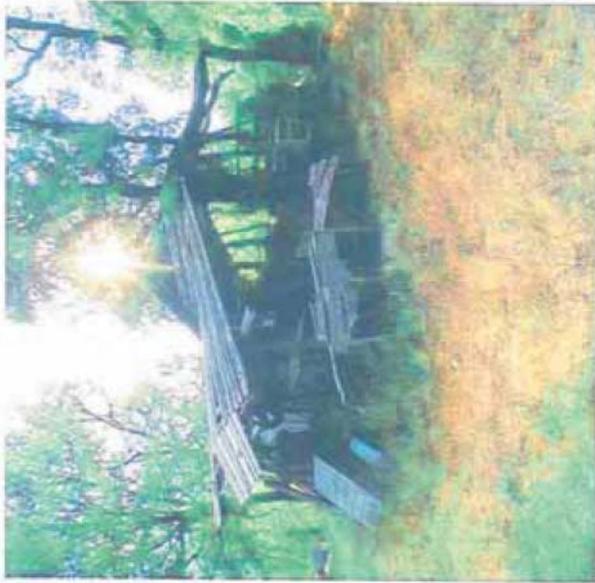


FOTO 2: IMMOBILE NCEU LABRO F.7 . P.478.



FOTO 3: IMMOBILE NCEU LABRO F.7., P.478.



FOTO 4: IMMOBILE NCEU LABRO F.7., P.478.



ELABORATI FOTOGRAFICI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI LABRO

LOTTO 1 CORPO I (TERRENO) – F. 7 – P. 202

FOTO 1: IMMOBILE NCT LABRO F.7., P.202.



ELABORATI FOTOGRAFICI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI LABRO

LOTTO 1 CORPO L (TERRENI) – F. 7 – P.lle 167 – 199 – 201 – 258 – 267

FOTO 1: IMMOBILE NCT LABRO F.7 , P.167.



FOTO 2: IMMOBILE NCT LABRO F.7 , P.199.

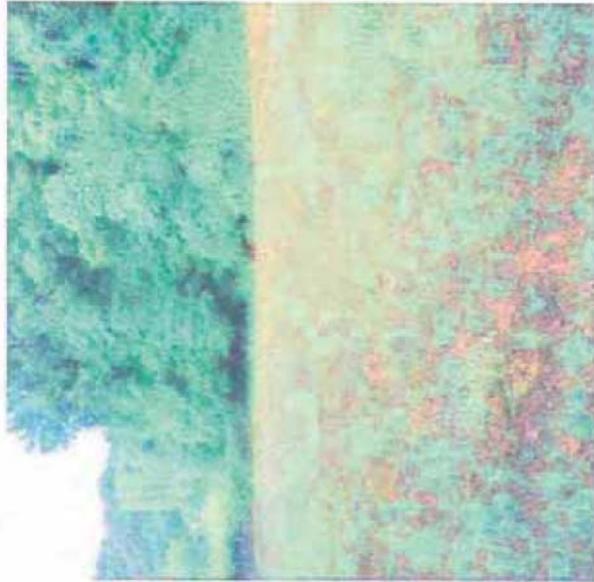


FOTO 3: IMMOBILE NCT LABRO F.7 , P.201.



FOTO 4: IMMOBILE NCT LABRO F.7 , P.258.

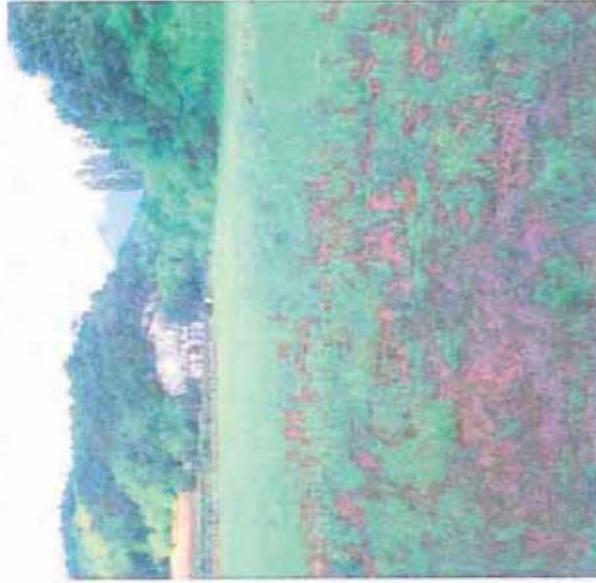


FOTO 5: IMMOBILE NCT LABRO F.7., P.267.



ELABORATI FOTOGRAFICI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI LABRO

LOTTO 1 CORPO M (TERRENO) – F. 7 – P. 126

FOTO 1: IMMOBILE NCT LABRO F.7., P.126.



ELABORATI FOTOGRAFICI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI LABRO

LOTTO 1 CORPO N (TERRENI) – F. 7 – P.lle 187 – 181 – 246

FOTO 1: IMMOBILE NCT LABRO F.7 , P.187.



FOTO 2: UNITA TERRITORIALE NC T LABBRO F.7 , P.1le 181 – 246.

