

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ORIGINALE
UD. 20/10/2009

Esecuzione n.	222/08/00138859
G.E. Dott.	Roberto Pilla
contro:	
promossa da:	Cassa di Risparmio di Rieti S.p.A.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Arch. Paolo Bertoli, con studio in Roma, Via Diana n. 12, iscritto

- all'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia, matricola n. 6749;
- all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Roma dal 16.03.1994;

nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice nel procedimento sopra indicato, prestava giuramento di rito nell'udienza del 15.01.2008, ricevendo ai sensi dell'art. 173bis disp.att. c.p.c. il seguente incarico:

- 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
- 2) *provveda, quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuta, da effettuarsi a mezzo telegramma al debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto) e a mezzo fax ai creditori (presso domicilio eletto) della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile;*
- 3) *indichi l'Esperto se il bene pignorato è di proprietà del debitore, o comunque quali diritti di natura reale quest'ultimo vanta sul compendio pignorato, ovvero chi ne risulti essere titolare, specificando il regime patrimoniale matrimoniale prescelto dal debitore (comunione legale o separazione dei beni); predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievole (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta comunicazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.*
- 4) *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*
- 5) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scolo, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millimetri di parti comuni (lavatoi, soffitti comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
- 6) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erroneri ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 7) *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*
- 8) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 9) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinata disposta dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della legge 28 febbraio 1985, n. 47.*

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
5.10.09

pag 1 di 63

- 10) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previo autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 11) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione di singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, - allo stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 12) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alle autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 13) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitare esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposto con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Il Giudice dell'Esecuzione ha inoltre disposto che il C.T.U.:

- a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo risposta, anche negativa, ai singoli quesiti,
- b) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitare, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 cpc, assegnando alle parti un termine non superiore a 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato,
- c) intervenga all'udienza fissata ex art. 569 cpc per l'emissione dell'ordinanza di vendita, al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- d) depositi almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 cpc per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea (due copie oltre l'originale) sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word (almeno versione 2000) recante copia della perizia, della planimetria relativa all'immobile e delle foto in formato digitale;
- e) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna del compendio pignorato, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese),
- f) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatorio, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante nonché la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita,
- g) segnali tempestivamente al custode o, se non nominato, al giudice dell'esecuzione, ogni ostacolo all'accesso,
- h) provveda o redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto l, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

ESISTENTE

verifici, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estrolto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei

Il sottoscritto CTU Arch. Paolo Bertoli, ha verificato la completezza della documentazione acquisita agli Atti di causa, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ESISTENTE

provveda, quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo telegramma al debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto) e a mezzo fax ai creditori (presso domicilio eletto) della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile.

L'inizio delle operazioni peritali è avvenuto in data 13.11.2008 e le stesse sono proseguite in data 13.07.2009, dando l'esecutata accesso agli immobili di cui aveva disponibilità.

Gli immobili oggetto di pignoramento, tutti ubicati nel Comune di Nespolo (Rieti), e precisamente:

A) Sopralluogo interno ed esterno in data 13.11.2008:

01. Fabbricato cielo/terra situato in Via Sabina n. 1 - particella n. 195, del foglio 4;
02. Capannone ad uso laboratorio, situato in Circonvallazione Ovest snc - particella n. 816, del foglio 4;

B) Solo sopralluogo interno in data 13.11.2008:

01. Appartamento di civile abitazione con accesso diretto da Via Sabina n. 34 - particella n. 209, del foglio 4;
02. Appartamento di civile abitazione con accesso diretto da Via Sabina n. 56 (già n. 64) - particella n. 199, del foglio 4;

C) Sopralluogo in data 13.07.2009:

01. terreno agricolo - particella n. 280, del foglio 4;
02. terreno agricolo - particella n. 417, del foglio 4;
03. terreno agricolo - particella n. 117, del foglio 6;
04. terreno agricolo - particella n. 119, del foglio 6;
05. terreno agricolo - particella n. 196, del foglio 4;
06. terreno agricolo - particella n. 884, del foglio 4;

D) Unità Immobiliari non visionate

D.1 Non visionate, per indisponibilità all'accesso da parte di alcuni coeredi, le seguenti porzioni immobiliari:

01. Fabbricato cielo/terra, situato in Via Sabina n. 102 - 02020 Nespolo (Rieti) - particella n. 28
INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO COME SEGUE:
✓ terreno particella n. 28 - foglio 4;

da verifiche effettuate presso l'UTE di Rieti è stato accertato che sulla particella n. 28 del foglio 4, insiste il fabbricato censito al:

- ✓ NCT Comune Censuario di Nespolo - fabbricato promiscuo.
- ✓ NCEU Comune Censuario di Nespolo - sub 1, 3 e 4;

02. Appartamento di civile abitazione al piano terra e 1°, situato in Via Sabina n. 118 - 02020 Nespolo (Rieti) - particella n. 29;

INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO COME SEGUE:

✓ terreno particella n. 29 - foglio 4;

da verifiche effettuate presso l'UTE di Rieti è stato accertato che sulla particella n. 29 del foglio 4, insiste il fabbricato sopradescritto, censito al:

- ✓ NCT Comune Censuario di Nespolo - fabbricato rurale;
- ✓ NCEU Comune Censuario di Nespolo - sub 1;

D.2 Non è stato possibile visionare i terreni agricoli censiti come segue:

- 03. terreno agricolo - particella n. 815, del foglio 4;
- 04. terreno agricolo - particella n. 125, del foglio 7;
- 05. terreno agricolo - particella n. 126, del foglio 7;
- 06. terreno agricolo - particella n. 299, del foglio 1;
- 07. terreno agricolo - particella n. 282, del foglio 8;
- 08. terreno agricolo - particella n. 169, del foglio 9;
- 09. terreno agricolo - particella n. 194, del foglio 9;
- 10. terreno agricolo - particella n. 5, del foglio 8;
- 11. terreno agricolo - particella n. 51, del foglio 8;

in quanto trattasi di lotti interclusi non accessibili senza attraversare altrui Proprietà:

Pertanto:

- esperite le necessarie indagini sui luoghi;
- eseguito il rilievo diretto dei luoghi;
- eseguite n. 73 fotografie in n. 26 pagine allegate alla presente relazione,

il sottoscritto C.T.U. è in grado di riferire quanto segue:

CAVITÀ
(indichi l'Esperto se il bene pignorato è di proprietà del debitore, o comunque quali diritti di natura reale quest'ultimo vanta sul compendio pignorato, ovvero chi ne risulti essere titolare, specificando il regime patrimoniale matrimoniale prescelto dal debitore (comunione legale o separazione dei beni); predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca l'atto di provenienza ultravventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta comunicazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativo richiesta.

Si riportano gli estremi dei titoli di Proprietà delle porzioni immobiliari oggetto della presente relazione:

01. **Atto di Compravendita del 18.06.1963**, a cura del Notaio Giovanni Filippi, Rep. n. 8475 - Racc. n. 2092, Registrato a Borgorose in data 25.07.1963 al n. 28 - Vol. 59, Trascritto all'Ufficio dei RR.II. di Rieti il 14.08.1963 al n. 2244/2245 di Registro Generale ed al n. 1909/1910 di Formalità (all. n. 01) relativo, anche, al trasferimento di proprietà del seguente immobile situato nel Comune di Nespolo - Contrada "Valle Santa", e precisamente:
✓ porzione di terreno di 1.525,00 mq., censita al Catasto Rustico al foglio 4 - particelle n. 196/f e n. 196/g, derivanti dal tipo di frazionamento n. 9344 del 25.06.1962 (ora particelle n. 815 e 816, si veda la NBI);
da: [redacted]
a: [redacted] nato a [redacted];

NBI GIUDIZIARIE.IT

Con il suddetto tipo di frazionamento catastale n. 9344 del 25.06.1962 le due porzioni censite con le particelle n. 196/f e n. 196/g, derivanti dall'originaria particella n. 196, hanno rispettivamente assunto i seguenti identificativi catastali:

- n. 815 di 755,00 mq. ora della consistenza pari a ~~700,00 mq.~~ ~~oggetto di pignoramento~~;
- n. 816 di 770,00 mq. poi di nuovo frazionata con tipo n. 182 del 04.05.1988, dando luogo anche alle particelle n:
 - ~~816~~ di 690,00 mq. sulla quale insiste il capannone C/3. ~~oggetto di pignoramento~~;
 - ~~884~~ di 15,00 mq. ~~oggetto di pignoramento~~.

02.	<p>Dichiarazione di Successione n. 29 – Vol. 470, Registrata a Rieti in data 12.01.1976 (all. n. 02) relativa alle seguenti porzioni immobiliari situate nel Comune di Nepesolo:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ terreno di 190,00 mq., censito al NCT alla partita 83 per ½ - foglio 4 – particella n. 280. oggetto di pignoramento (erroneamente indicata con la particella n. 28); ✓ terreni vari di complessivi 6.900,00 mq., censiti al NCT alla partita 152 (<i>si veda la N.B.1</i>); ✓ fabbricati censiti al NCEU alla partita 26 – foglio 4, come segue (<i>si veda la N.B.2</i>): <ul style="list-style-type: none"> • particella n. 72 sub 8 categoria C/6; • particella n. 154 categoria C/6; • particella n. 195 sub 1 categoria C/1; • particella n. 195 sub 2 categoria C/1; * particella n. 195 sub 3 categoria A/3; • particella n. 195 sub 4 categoria A/3; * particella n. 199 sub 3 categoria A/6; • particella n. 209 sub 1 categoria A/5; <p>da: ██████████ nato a ██████████ deceduto ██████████</p> <p>a: ██████████ nata a ██████████ quota pari a 4/12; ██████████ nata a ██████████ quota pari a 1/12; ██████████ nato a ██████████ quota pari a 1/12; ██████████ nato a ██████████ quota pari a 1/12; ██████████ nata a ██████████ quota pari a 1/12; ██████████ nato a ██████████ quota pari a 1/12;</p>
-----	--

N.B.1

La partita NCT n. 152, identifica anche le seguenti particelle:

- ✓ n. 417 di 777,00 mq., ~~oggetto di pignoramento~~, come si desume dal Certificato catastale per particella ampliata n. 27 del 21.05.1996 (all. n. 53) e dalla visura storica per immobile n. 720856 del 17.11.2008 (all. n. 03);
- ✓ n. 299 di 350,00 mq., ~~oggetto di pignoramento~~, come si desume dal Certificato catastale per particella ampliata n. 28 del 21.05.1996 (all. n. 54) e dalla visura per immobile n. 49493 del 26.03.2003 (all. n. 03);
- ✓ n. 117 di 1.410,00 mq., ~~oggetto di pignoramento~~, come si desume dal Certificato catastale per particella ampliata n. 29 del 21.05.1996 (all. n. 55) e dalla visura per immobile n. 49494 del 26.03.2003 (all. n. 55);
- ✓ n. 119 di 370,00 mq., ~~oggetto di pignoramento~~, come si desume dal Certificato catastale per particella ampliata n. 30 del 21.05.1996 (all. n. 56) e dalla visura per immobile n. 49495 del 26.03.2003 (all. n. 56);
- ✓ n. 282 di 2.570,00 mq., ~~oggetto di pignoramento~~, come si desume dal Certificato catastale per particella ampliata n. 31 del 21.05.1996 (all. n. 57) e dalla visura per immobile n. 49496 del 26.03.2003 (all. n. 57).

N.B.2

- l'immobile censito al NCEU foglio 4 - particella n. ~~72-sub 8~~, è **ESCLUSO** dalla presente relazione in quanto oggetto di **USUCAPIONE** a favore dei Sig.ri ~~██████████~~ e ~~██████████~~, in forza della Sentenza del Tribunale di Rieti del 25.10.2000 - Rep. n. 1153 - Voltura n. 6509.1/2002 in Atti dal 29.07.2002 - prot. n. 00083906 (*all. n. 58*); Inoltre, la particella n. 72 - sub 8 è stata soppressa con Denuncia di Variazione catastale del 16.04.2003 n. 1791.1/2003 in Atti dal 16.04.2003 - prot. n. 58337, dando luogo agli attuali identificativi catastali:
 - ✓ particella n. 72 - sub 20, n. 73 e n. 74 - sub 4, il tutto graffato;
 - ✓ particella n. 72 - sub 21;
 - ✓ particella n. 74 - sub 5;
- l'immobile censito al NCEU foglio 4 - particella n. ~~154~~, è **ESCLUSO** dalla presente relazione in quanto oggetto di **USUCAPIONE** a favore dei Sig.ri ~~██████████~~ e ~~██████████~~, in forza della Sentenza del Tribunale di Tivoli del 30.05.2002 - Rep. n. 609 - Voltura n. 1704.1/2003 in Atti dal 12.02.2003 - prot. n. 00016518 (*all. n. 60*);
- allo stato attuale l'immobile censito al NCEU con la particella n. ~~195-sub 1~~, oggetto di pignoramento, ha mantenuto lo stesso identificativo, in forza della Denuncia di Variazione NCEU del 22.04.2009 - prot. n. RI0062329 per "Ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, variazione di toponomastica" (*all. n. 11*);
- allo stato attuale gli immobili censiti al NCEU con la particella n. ~~██████████~~, sono stati soppressi, in forza della Denuncia di Variazione NCEU del 22.04.2009 - prot. n. RI0062345 per "Frazionamento, fusione, ampliamento, cambio di destinazione d'uso da: negozio, da: abitazione", dando origine agli attuali identificativi particella n. 195 - sub 5, 6, 7, 8 e 9, ~~in oggetto di pignoramento~~ (*all. n. 12*);

N.B.3

In data 22.04.2009 con prot. n. RI0062077 (*all. n. 07*) è stata depositata all' Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Rieti la **Domanda di Volture inerente le sole porzioni immobiliari censite al NCEU** indicate nella Dichiarazione di Successione n. 29 - Vol. 470, Registrata a Rieti in data 12.01.1976 (*all. n. 02*).

Le quote di proprietà sono così ripartite:

- | | | | |
|----|-------------------------|------------------------------|---------------------|
| 1. | ██████████ , | nata a ██████████ | proprietà per 4/12; |
| 2. | ██████████ , | nata a ██████████ | proprietà per 1/12; |
| 3. | ██████████ | nato a ██████████ | proprietà per 1/12; |
| 4. | ██████████ | nato a ██████████ | proprietà per 1/12; |
| 5. | ██████████ | nata a ██████████ | proprietà per 1/12; |
| | ██████████ | nata a ██████████ | proprietà per 1/12; |

03. **Atto di Compravendita del 26.05.1981**, a cura del Notaio Giovanni Filippi, Rep. n. 49844 - Racc. n. 21225, Registrato a Rieti in data 06.07.1981 al n. 2092, Trascritto all'Ufficio dei RR.II. di Rieti il 06.07.1981 (*all. n. 03*) relativo al trasferimento di proprietà del seguente immobile situato nel Comune di Nespolo - Vocabolo "Valle Santa", e precisamente:

- ✓ terreno di 1.790,00 mq., censito al Catasto Rustico alla partita 430 - foglio 4 - particella ~~195~~ (oggetto di pignoramento);

da: ~~██████████~~
a: ~~██████████~~ nata a ~~██████████~~

	<p>Atto di Cessione di Diritti del 05.09.1987, a cura del Notaio Massimo Recchi, Rep. n. 1292 - Racc. n. 286, Trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Rieti in data 08.10.1987 (<i>all. n. 04</i>) relativo, <i>anche</i>, al trasferimento di proprietà dei seguenti immobili situati nel Comune di Nespolo, e precisamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ terreno a bosco ceduo in Località "Colle Vacchera", della superficie pari a 3.050,00 mq., censito al NCT alla partita 486 - foglio 9 - particella n. 169 (oggetto di pignoramento); ✓ terreno a pascolo in Località "Colle Vacchera", della superficie pari a 830,00 mq., censito al NCT alla partita 486 - foglio 9 - particella n. 198 (oggetto di pignoramento); ✓ terreno a castagneto e frutteto in Località "Cesa Mara", della superficie pari a 2.920,00 mq., censito al NCT alla partita 486 - foglio 8 - particella n. 5 (oggetto di pignoramento); 04. ✓ terreno a castagneto e frutteto in Località "Cesa Mara", della superficie pari a 2.960,00 mq., censito al NCT alla partita 486 - foglio 8 - particella n. 51 (oggetto di pignoramento); ✓ terreno o pascolo cespuglioso in Località "Alanoce", della superficie pari a 2.130,00 mq., censito al NCT alla partita 486 - foglio 8 - particella n. 134 (<i>escluso dal pignoramento</i>); <p>da: _____ nata _____ _____ nata _____ _____, nata a _____ _____ nata _____ _____, nato a _____ _____, nato _____ _____ nato a _____</p> <p>a: _____</p>
--	--

	<p>Dichiarazione di Successione n. 48 - Vol. 905, Registrata a Rieti in data 30.06.1990 (<i>all. n. 05</i>) relativa alle seguenti porzioni immobiliari situate nel Comune di Nespolo:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ fabbricato ad uso stalla, in Via Ricotto n. 12, censito al NCEU alla partita 26 - foglio 4 - particella n. 72 sub 8 - categoria C/6 (<i>si veda la N.B.1</i>); ✓ fabbricato ad uso stalla, in Via Scifone n. 8, censito al NCEU alla partita 26 - foglio 4 - particella n. 154 - categoria C/6 (<i>si veda la N.B.1</i>); ✓ fabbricato ad uso bottega, in Via Sabina n. 5 e 7, censito al NCEU alla partita 26 - foglio 4 - particella n. 195 - sub 2 - categoria C/1 (<i>si veda la N.B.2</i>); ✓ fabbricato ad uso abitazione, in Via Sabina n. 3, censito al NCEU alla partita 26 - foglio 4 - particella n. 195 - sub 3 - categoria A/3 (<i>si veda la N.B.2</i>); 05. ✓ fabbricato ad uso abitazione, in Via Sabina n. 3, censito al NCEU alla partita 26 - foglio 4 - particella n. 195 - sub 4 - categoria A/3 (<i>si veda la N.B.2</i>); ✓ fabbricato ad uso abitazione rurale, in Via Sabina n. 64, censito al NCEU alla partita 26 - foglio 4 - particella n. 109 sub 1 - categoria A/6, oggetto di pignoramento; ✓ fabbricato ad uso abitazione di tipo ultrapopolare, in Via Sabina n. 44, censito al NCEU alla partita 26 - foglio 4 - particella n. 109 sub 1 - categoria A/5, oggetto di pignoramento; ✓ terreni posti in varie Località, con sovrastanti piccoli fabbricati rurali accessori, censiti al NCT alla partita 82 (<i>si veda la N.B.3</i>); ✓ terreni posti in varie Località, censiti al NCT alla partita 83 (<i>si veda la N.B.3</i>); ✓ terreno censito al NCT alla partita 165 (<i>si veda la N.B.3</i>);
--	--

✓	terreno censito al NCT alla partita 186 (<i>si veda la N.B.3</i>);
✓	fabbricato ad uso magazzino, censito al NCEU alla partita 304 – foglio 4 - particella n. 116 , della superficie di mq.340 - categoria C/2, oggetto di pignoramento ;
✓	azienda artigiana boschiva e per la commercializzazione delle castagne, quale prodotto stagionale;
da:	[redacted] nato a [redacted]
	deceduto a [redacted]
a:	[redacted] marito [redacted] <i>partita n. 2/112;</i>
	[redacted] marito [redacted] <i>partita n. 2/112;</i>

N.B.1

- l'immobile censito al NCEU foglio 4 - particella n. ~~72 sub 8~~, è **ESCLUSO** dalla presente relazione in quanto oggetto di **USUCAZIONE** a favore dei Sig.ri [redacted] e [redacted], in forza della Sentenza del Tribunale di Rieti del 25.10.2000 – Rep. n. 1153 – Voltura n. 6509.1/2002 in Atti dal 29.07.2002 – prot. n. 00083906 (*all. n. 58*); Inoltre, la particella n. 72 – sub 8 è stata **soppressa** con Denuncia di Variazione catastale del 16.04.2003 n. 1791.1/2003 in Atti dal 16.04.2003 – prot. n. 58337, dando luogo agli attuali identificativi catastali:
 - ✓ particella n. 72 – sub 20, n. 73 e n. 74 – sub 4, il tutto graffato;
 - ✓ particella n. 72 – sub 21;
 - ✓ particella n. 74 – sub 5;
- l'immobile censito al NCEU foglio 4 - particella n. ~~57~~, è **ESCLUSO** dalla presente relazione in quanto oggetto di **USUCAZIONE** a favore dei Sig.ri [redacted] e [redacted] in forza della Sentenza del Tribunale di Tivoli del 30.05.2002 – Rep. n. 609 – Voltura n. 1704.1/2003 in Atti dal 12.02.2003 – prot. n. 00016518 (*all. n. 60*);

N.B.2

- allo stato attuale l'immobile censito al NCEU con la particella n. ~~195 sub 1~~, ~~oggetto di pignoramento~~, ha mantenuto lo stesso identificativo, in forza della Denuncia di Variazione NCEU del 22.04.2009 – prot. n. RI0062329 per "*Ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, variazione di toponomastica*" (*all. n. 11*);
- allo stato attuale gli immobili censiti al NCEU con la particella n. ~~195 sub 2, 3, 4~~, sono stati soppressi, in forza della Denuncia di Variazione NCEU del 22.04.2009 – prot. n. RI0062345 per "*Frazionamento, fusione, ampliamento, cambio di destinazione d'uso da: negozio, da: abitazione*", dando origine agli attuali identificativi particella n. 195 - sub 5, 6, 7, 8 e 9, ~~l'intero oggetto di pignoramento~~ (*all. n. 12*);

N.B.3

La partita NCT n. 83, identifica la seguente particella:

- ✓ n. 280 di 190,00 mq., ~~oggetto di pignoramento~~, come si desume dal Certificato catastale per particella ampliata n. 20 del 21.05.1996 (*all. n. 52*);

Le partite NCT n. 82, 165, 186, non identificano particelle.

N.B.4

Inoltre, nella suindicata Dichiarazione di Successione n. 48 – Vol. 905, Registrata a Rieti in data 30.06.1990, è stata erroneamente omissa la porzione immobiliare censita al foglio 4 - particella n. 195 sub 1 - categoria C/L, oggetto di pignoramento, già indicata nella precedente Dichiarazione di Successione n. 29 – Vol. 470, Registrata a Rieti in data 12.01.1976 (*all. n. 02*);

N.B.5

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In data 22.04.2009 con prot. n. R10062085 (*all. n. 08*) è stata depositata all'Agencia del Territorio - Ufficio Provinciale di Rieti la **Domanda di Volture** inerente **le sole porzioni immobiliari censite al NCEU** indicate nella Dichiarazione di Successione n. 48 - Vol. 905, Registrata a Rieti in data 30.06.1990 (*all. n. 05*).

Le quote di proprietà sono così ripartite:

- | | | | |
|----|-------------|-------------------|---------------------|
| 1. | [REDACTED] | nata a [REDACTED] | proprietà per 4/12; |
| 2. | [REDACTED], | nata a [REDACTED] | proprietà per 1/12; |
| 3. | [REDACTED], | nato a [REDACTED] | proprietà per 1/12; |
| 4. | [REDACTED], | nato a [REDACTED] | proprietà per 1/12; |
| 5. | [REDACTED] | nata a [REDACTED] | proprietà per 1/12; |
| | [REDACTED] | [REDACTED] | proprietà per 2/12; |
| | [REDACTED] | [REDACTED] | proprietà per 2/12; |

06. **Atto di Rinuncia alla chiamata di Erede del 23.04.1996**, a cura del Notaio Luca Amato, Rep. n. 7123, Racc. n. 1570, Registrato in data 10.05.1996 al n. 1B-22121 (*all. n. 06*) con il quale il Sig. [REDACTED] nato in [REDACTED] **RINUNCIA** all'eredità del Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] deceduto a [REDACTED] il [REDACTED] di cui alla Dichiarazione di Successione n. 48 - Vol. 905, Registrata a Rieti in data 30.06.1990;

N.B.1

All'Agencia del Territorio - Ufficio Provinciale di Rieti non è possibile presentare la **Domanda di Voltura** inerente l'Atto di **Rinuncia alla chiamata di Erede del 23.04.1996**, a cura del Notaio Luca Amato, Rep. n. 7123, Racc. o. 1570, Registrato in data 10.05.1996 al n. 1B-22121 (*all. n. 06*) in quanto è necessario produrre **integrazione** alla sopraindicata **Dichiarazione di Successione n. 48 - Vol. 905**, Registrata a Rieti in data 30.06.1990 (*all. n. 05*);

CONCLUSIONI SULLE PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI

Per quanto sopra, dall'analisi della documentazione relativa alla provenienza dei beni pignorati si è verificato che sussistono diritti reali dell'esecutato su tutti i beni pignorati a meno delle seguenti segnalazioni:

- non sussistono diritti:** - foglio 4 - part. [REDACTED], oggetto di **USUCAPIONE**;
- non sussistono diritti:** - foglio 4 - part. [REDACTED], oggetto di **USUCAPIONE**;
- non sussistono diritti:** - foglio 4 - part. [REDACTED] derivata dal frazionamento n. 182 in Atti dal 04.05.1988 - Proprietà: [REDACTED] e [REDACTED]
- sussistono diritti:** - foglio 4 - part. [REDACTED] e [REDACTED], derivanti dal frazionamento n. 182 della originaria part. 196;
- sussistono diritti:** - foglio 4 - part. [REDACTED] di 190 mq. - Partita 83; essa corrisponde a quella erroneamente indicata nella Successione n. 29 - Vol. 470 del 1976 come part. n. 28;
- si ritiene sussistano diritti:** - foglio 4 - n. [REDACTED] e n. [REDACTED] (impianto meccanografico del 13.03.1976 - Intestazione catastale: [REDACTED]) anche se non esplicitate in successione n. 48 - Vol. 905 del 1990;
- si ritiene sussistano diritti:** - foglio 4 - n. [REDACTED] partita 388, anche se non citata nelle Successioni.

Si evidenzia che i beni pignorati, secondo i diritti di proprietà o reali dell'esecutato come sopra indicati, sono tuttora indivisi tra i beneficiari delle successioni.

A) Elenco delle Iscrizioni Ipotecarie gravanti sugli immobili:
(ipoteca legale, volontaria, giudiziale)

- Iscrizione di Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di Mutuo alla Conservatoria dei RR.II. di Rieti in data 19.09.1988 al n. 6403 di Registro Generale ed al n. 676 di Registro Particolare, relativa all'Atto del 16.09.1988, a cura del Notaio Almerindo Vitullo, Rep. n. 16632/3748;
- Iscrizione di Ipoteca Giudiziale per separazione di beni a garanzia di credito, alla Conservatoria dei RR.II. di Rieti in data 28.03.1990 al n. 2506 di Registro Generale ed al n. 230 di Registro Particolare;
- Iscrizione di Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo, alla Conservatoria dei RR.II. di Rieti in data 28.03.1990 al n. 1814 di Registro Generale ed al n. 170 di Registro Particolare, relativa all'Atto Giudiziario a cura del Presidente del Tribunale di Rieti del 22.02.1991, Rep. n. 145;
- Iscrizione di Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo, alla Conservatoria dei RR.II. di Rieti in data 30.10.1990 al n. 8453 di Registro Generale ed al n. 880 di Registro Particolare, relativa all'Atto Giudiziario a cura del Tribunale di Rieti del 24.05.1990, Rep. n. 8707;
- Iscrizione di Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo, alla Conservatoria dei RR.II. di Rieti in data 23.02.1991 al n. 1814 di Registro Generale ed al n. 170 di Registro Particolare, relativa all'Atto Giudiziario a cura del Presidente del Tribunale di Rieti del 22.02.1991 - Rep. n. 145;
- Iscrizione di Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo, alla Conservatoria dei RR.II. di Rieti in data 05.03.1992 al n. 2104 di Registro Generale ed al n. 162 di Registro Particolare, relativa all'Atto Giudiziario a cura del Tribunale di Avezzano del 07.02.1992;

B) Elenco delle Trascrizioni gravanti sugli immobili:

- Nota di Trascrizione alla Conservatoria dei RR.II. di Rieti del 08.10.1987 al n. 5962 di Registro Generale ed al n. 4748 di Registro Particolare, relativa all'Atto di Cessione di Diritti del 05.09.1987, a cura del Notaio Massimo Recchi, Rep. n. 1292;
- Nota di Trascrizione alla Conservatoria dei RR.II. di Rieti del 08.10.1987 al n. 5963 di Registro Generale ed al n. 4749 di Registro Particolare, relativa all'Atto di Divisione del 05.09.1987, a cura del Notaio Massimo Recchi, Rep. n. 1292;
- Nota di Trascrizione alla Conservatoria dei RR.II. di Rieti del 02.05.1988 al n. 3005 di Registro Generale ed al n. 2456 di Registro Particolare, relativa al Certificato di Denunciata Successione del 18.04.1988 n. 44/757;
- Nota di Trascrizione alla Conservatoria dei RR.II. di Rieti del 18.07.1992 al n. 5658 di Registro Generale ed al n. 4534 di Registro Particolare, relativa al Verbale di Pignoramento Immobiliare del 11.04.1992, a cura dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rieti;
- Nota di Trascrizione alla Conservatoria dei RR.II. di Rieti del 24.08.1995 al n. 6251 di Registro Generale ed al n. 5043 di Registro Particolare, relativa al Verbale di Pignoramento Immobiliare del 07.07.1995, a cura dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rieti;

(Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto

1. gli immobili oggetto di pignoramento, sono gravati dai seguenti vincoli:

foglio	particella	Vincoli	
1	299	Zona agricola con: 1. Vincolo idrogeologico di cui alla Legge 431/85; 2. <u>Uso civico da liquidare.</u>	
4	196 (su 2/3)		
4	280		
4	417 (su 1/2)		
4	884		
6	117		
6	119		
X	7		125
X	7		126
	8		5
X	8		51
	8		282
X	9	169	
X	9	194	

foglio	particella	Vincoli
4	28	Centro abitato ove sono consentite esclusivamente opere di restauro, risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento igienico,
4	29	
4	196 (su 1/3)	
4	417 (su 1/2)	
4	815	
4	816	

2. **Vincoli o oneri di natura condominiale:** per quanto attiene le unità immobiliari alle quali si è potuto accedere, non risulta costituito alcun condominio che stabilisca vincoli od oneri di tale specie.

3. **Diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche:** per quanto attiene le unità immobiliari alle quali si è potuto accedere, non risultano esistenti Diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche.

4. **Oneri di affrancazione o riscatto degli usi civili:** data l'onerosa attività necessaria alla loro quantificazione, si è ritenuto di demandare la risoluzione degli stessi all'atto della divisione immobiliare tra i cointestatari.

INCHIESTA

descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.

05.1 Gli immobili oggetto del pignoramento sono costituiti da:

- D) Capannone ad uso laboratorio** al piano terra, con annessa area esterna, situato in Circonvallazione Ovest snc - 02020 Nespolo (Rieti) censito al NCEU UTE di Rieti - Comune Censuario di Nespolo, al foglio 4 - particella n. ~~815~~ - categoria C/3 - classe 3 - consistenza 370 mq. - superficie catastale 410 mq. - Rendita Euro 420,40;

CONFINANTE CON:

Circonvallazione Ovest, particelle n. 917, 815 e 913, tutte del foglio 4;

Superficie calpestabile (computata tramite rilievo eseguito in sede di operazioni peritali):

capannone mq. 366,00

area esterna mq. 303,00

Caratteristiche interne: finiture complete ed in buono stato di conservazione

Caratteristiche esterne: manufatto composto di elementi prefabbricati in buono stato di conservazione

Eventuali pertinenze ed accessori: non presenti.

Millesimi di parti comuni: non risulta costituito alcun condominio.

- E) Fabbricato cielo/terra**, situato in Via Sabina n. 102 - 02020 Nespolo (Rieti) composto dalle seguenti unità immobiliari:

Millesimi di parti comuni: non risulta costituito alcun condominio.

~~UNICA IMMOBILIARE NON VISIONATA~~

g) Terreni agricoli, per complessivi 22.173,00 mq., censiti al NCT UTE di Rieti - Comune Censuario di Nespolo, come segue:

foglio	particella	superficie	qualità	classe	Reddito Euro		
					Dominicale	Agrario	
4	815	di mq. 701,00	seminativo	1	1,45	1,27	x
CONFINI: area esterna annessa al capannone particella n. 816, terreni particelle n. 916 e 196, fabbricato particella n. 195, terreno particella n. 817, tutte del foglio 4;							
4	884	di mq. 15,00	seminativo	1	0,03	0,03	
CONFINI: Circonvallazione Ovest, particella n. 196 del foglio 4, Strada Comunale;							
7	125	di mq. 4.130,00	cast frutto	2	8,53	6,40	x
CONFINI: particelle n. 129, 127, 126 e 89, del foglio 7, fosso della Forcella;							
7	126	di mq. 1.090,00	cast frutto	2	2,25	1,69	x
CONFINI: particelle n. 128, 221, 222, 124, 89 e 125, del foglio 7;							
4	196	di mq. 810,00	pascolo	U	0,25	0,08	x
CONFINI: Circonvallazione Ovest, particella n. 863 del foglio 4, Strada Comunale, particella n. 884 del foglio 4;							
4	280	di mq. 190,00	seminativo	1	0,39	0,34	
CONFINI: particelle n. 282, 281 e 278, tutte del foglio 4, strada;							
4	417	di mq. 777,00	seminativo	1	1,61	1,40	
CONFINI: fosso, terreno particella n. 418, fabbricato particella n. 198, fabbricato con annessa area esterna particella n. 421, tutte del foglio 4, strada del Cancelli;							
1	299	di mq. 350,00	seminativo	1	0,72	0,63	
CONFINI: particelle n. 287, 303 e 300, tutte del foglio 1, Rio Ricetta;							
6	117	di mq. 1.410,00	pascolo	U	0,44	0,15	
CONFINI: strada, particella n. 106 del foglio 6, strada, particella n. 118 del foglio 6;							
6	119	di mq. 370,00	seminativo	3	0,34	0,48	
CONFINI: strada, particelle n. 107, 120 e 123, tutte del foglio 6;							
8	282	di mq. 2.570,00	bosco ceduo	2	3,32	1,59	
CONFINI: particelle n. 281, 283, 320 e 322, tutte del foglio 8;							
9	169	di mq. 3.050,00	bosco ceduo	1	5,51	1,89	x
CONFINI: particelle n. 194, 170, 327, 159 e 174, tutte del foglio 9;							

9	194	di mq.	830,00	pascolo	U	0,26	0,09	x
CONFINI: particelle n. 195, 169 e 324, tutte del foglio 9, fosso;								
8	5	di mq.	2.920,00	cast frutto	3	4,52	3,02	
CONFINI: particelle n. 24, 23, 10 e 4, tutte del foglio 8;								
8	51	di mq.	2.960,00	cast frutto	3	4,59	3,06	x
CONFINI: particelle n. 52, 64, 81 e 80, tutte del foglio 8, strada vicinale;								

PIGNORIMENTO	
accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:	
✓	<input type="checkbox"/> se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
✓	<input type="checkbox"/> se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
✓	<input type="checkbox"/> se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

dati riportati nel pignoramento		corrispondente	DIFFORMITÀ RISCOSE
x	Immobilie ad uso industriale foglio 4 - particella n. 816	NO	<input type="checkbox"/> : trattasi di capannone ad uso "laboratorio" - categoria C/3, in forza della Denuncia di Variazione NCEU da me effettuata in data 27.04.2009 - prot. n. RI0064124 (all. n. 27) per "cambio di destinazione d'uso": da: magazzino C/2; a: laboratorio C/3;
x	terreno foglio 4 - particella n. 815	SI	
x	terreno foglio 4 - particella n. 884	SI	
x	terreno foglio 7 - particella n. 125	SI	
x	terreno foglio 7 - particella n. 126	SI	
x	terreno foglio 4 - particella n. 196	SI	
	terreno foglio 4 - particella n. 28	NO	<input type="checkbox"/> : sulla particella n. 28 del foglio 4, classificata al NCT come "Fabbricato promiscuo", insistono le porzioni immobiliari censite al NCEU con i sub 1, 3 e 4;
	terreno foglio 4 - particella n. 29	NO	<input type="checkbox"/> : sulla particella n. 29 del foglio 4, classificata al NCT come "Fabbricato rurale", insiste la porzione immobiliare censita al NCEU con il sub 1;
	locale di vani 1 ad uso negozio foglio 4 - particella n. 72 sub 8p	NO	USUCAPIONE
	locale di vani 1 foglio 4 - particella n. 154/p	NO	USUCAPIONE
	locale di vani 1 ad uso negozio foglio 4 - particella n. 195 sub 1p	NO	<input type="checkbox"/> : la dicitura sub 1 parte è errata in quanto l'intera consistenza della porzione immobiliare è oggetto di pignoramento; allo stato attuale il sub 1 ha mantenuto lo stesso identificativo, in forza della Denuncia di Variazione NCEU del 22.04.2009 - prot. n. RI0062329 (all. n. 11) per "Ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, variazione di toponomastica";
	locale di vani 1 ad uso negozio foglio 4 - particella n. 195 sub 2p	NO	<input type="checkbox"/> : la dicitura sub 2 parte, sub 3 parte e sub 4 parte è errata in quanto l'intera consistenza delle tre

appartamento di vani 8 foglio 4 - particella n. 195 sub 3p		NO	porzioni immobiliari è oggetto di pignoramento;
appartamento di vani 5 foglio 4 - particella n. 195 sub 4p		NO	allo stato attuale i sub 2, 3 e 4 sono stati soppressi, in forza della Denuncia di Variazione NCEU del 22.04.2009 - prot. n. RI0062345 (<i>all. n. 12</i>) per "Frazionamento, fusione, ampliamento, cambio di destinazione d'uso da: negozio, da: abitazione", dando origine agli attuali identificativi sub 5, 6, 7, 8 e 9, oggetto della presente relazione;
locale di vani 1 foglio 4 - particella n. 198 sub 3p		NO	B : la dicitura sub 3 parte è errata in quanto l'intera consistenza della porzione immobiliare è oggetto di pignoramento;
appartamento di vani 5,5 foglio 4 - particella n. 209 sub 1p		NO	B : la dicitura sub 1 parte è errata in quanto l'intera consistenza della porzione immobiliare è oggetto di pignoramento;
terreno foglio 4 - particella n. 280	SI		
terreno foglio 4 - particella n. 417	SI		
terreno foglio 1 - particella n. 299	SI		
terreno foglio 6 - particella n. 117	SI		
terreno foglio 6 - particella n. 119	SI		
terreno foglio 8 - particella n. 282	SI		
x terreno foglio 9 - particella n. 169/p		NO	B : la dicitura particella 169 parte è errata in quanto l'intera consistenza del terreno è oggetto di pignoramento;
x terreno foglio 9 - particella n. 194/p		NO	B : la dicitura particella 194 parte è errata in quanto l'intera consistenza del terreno è oggetto di pignoramento;
terreno foglio 8 - particella n. 5/p		NO	B : la dicitura particella 5 parte è errata in quanto l'intera consistenza del terreno è oggetto di pignoramento;
x terreno foglio 8 - particella n. 51/p		NO	B : la dicitura particella 51 parte è errata in quanto l'intera consistenza del terreno è oggetto di pignoramento;

.....

PROCEDURA
 proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'occatastamento delle unità immobiliari non regolarmente occatastate.

Sono stati effettuati i seguenti aggiornamenti catastali, depositati all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Rieti:

01. Denuncia di Variazione catastale del 22.04.2009 - prot. n. RI0062329 (*all. n. 11*) relativa a: "Ampliamento, diversa distribuzione degli spazi e variazione toponomastica" della porzione immobiliare censita con la particella n. 195 - sub 1 - categoria C/1;
02. Denuncia di Variazione catastale del 22.04.2009 - prot. n. RI0062345 (*all. n. 12*) relativa a: "Frazionamento - fusione - ampliamento e variazione di destinazione d'uso da: negozio; ad: abitazione" delle porzioni immobiliari censite con i subalterni originari 2, 3 e 4, ora soppressi, dando luogo agli attuali identificativi catastali sub 5 - categoria A/3, sub 6 - categoria A/3, sub 7 - categoria C/2, sub 8 - benc e sub 9 - benc;
03. Denuncia di Variazione catastale del 27.04.2009 - prot. n. RI0064124 (*all. n. 27*) relativa a: "Variazione della destinazione d'uso da: magazzino; a: laboratorio" della porzione immobiliare censita con la particella n. 816 - categoria C/3;

Inoltre, sono state effettuate le seguenti Domande di Volture in data:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

04. 22.04.2009 con prot. n. 62077 (*all. n. 07*) inerente le sole porzioni immobiliari censite al NCEU di cui alla Dichiarazione di Successione n. 29 – Vol. 470 del 12.01.1976;
05. 22.04.2009 con prot. n. 62085 (*all. n. 08*) inerente le sole porzioni immobiliari censite al NCEU di cui alla Dichiarazione di Successione n. 48 – Vol. 905 del 30.06.1990;

N.B.1

All'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Rieti non è possibile presentare la **Domanda di Voltura** inerente l'Atto di **Rinuncia alla chiamata di Erede** del **23.04.1996**, a cura del Notaio Luca Amato, Rep. n. 7123, Racc. n. 1570, Registrato in data 10.05.1996 al n. 1B-22121 (*all. n. 06*) in quanto è necessario produrre **Interpretazione** alla sopraindicata **Dichiarazione di Successione n. 48** – Vol. 905, Registrata a Rieti in data **30.06.1990** (*all. n. 05*);

INDAGINE
indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

1. gli immobili oggetto di pignoramento hanno la seguente destinazione urbanistica (*all. n. 09*):

foglio	particella	Destinazione Urbanistica
4	28	"Centro Abitato", ove sono consentite esclusivamente opere di restauro, risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento igienico
4	29	
x 4	196 (per 1/3)	
4	417 (per 1/2)	
x 4	815	

foglio	particella	Destinazione Urbanistica
1	299	"Zona Agricola", ove sono previsti i seguenti standards: • indice fondiario = 0,03 mc/mq; • lotto minimo = 10.000,00 mq.;
x 4	196 (per 2/3)	
4	280	
4	417 (per 1/2)	
4	884	
6	117	
6	119	
x 7	125	
x 7	126	
8	5	
x 8	51	
8	282	
x 9	169	
x 9	194	

INDAGINE
indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

-
- h) Il Capannone ad uso laboratorio al piano terra, con annessa area esterna, situato in Circonvallazione Ovest snc - 02020 Nespolo (Rieti) censito al NCEU UTE di Rieti - Comune Censuario di Nespolo, al foglio 4 - particella n. 816, oggetto di:
 - o Denuncia di Variazione NCEU da me effettuata in data 27.04.2009 - prot. n. RI0064124 (all. n. 03) per "cambio di destinazione d'uso":
 - da: magazzino C/2;
 - a: laboratorio C/3;

ESCLUSIVO

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

FORMAZIONE DEI LOTTI, CON CONFINI E DATI CATASTALI:

LOTTO N. 05

Capannone ad uso laboratorio al piano terra, con annessa area esterna, censito al NCEU UTE di Rieti - Comune Censuario di Nespolo, al foglio 4 - particella n. 816 - categoria C/3 - classe 3 - consistenza 370 mq. - superficie catastale 410 mq. - Rendita Euro 420,40;

CONFINANTE CON:

Circonvallazione Ovest, particelle n. 917, 815 e 913, tutte del foglio 4;

situato in Circonvallazione Ovest snc - 02020 Nespolo (Rieti);

LOTTO N. 06

Terreno agricolo di 701,00 mq., censito al NCT UTE di Rieti - Comune Censuario di Nespolo, al foglio 4 - particella n. 816 - qualità seminativo - classe 1 - R.D. Euro 1,45 - R.A. Euro 1,27;

CONFINANTE CON:

area esterna annessa al capannone particella n. 816, terreni particelle n. 916 e 196, fabbricato particella n. 195, terreno particella n. 817, tutte del foglio 4;

situato a 02020 Nespolo (Rieti);

LOTTO N. 07

Terreno agricolo di 4.130,00 mq., censito al NCT UTE di Rieti - Comune Censuario di Nespolo, al foglio 7 - particella n. 816 - qualità cast. frutto - classe 2 - R.D. Euro 8,53 - R.A. Euro 6,40;

CONFINANTE CON:

particelle n. 129, 127, 126 e 89, del foglio 7, fosso della Forcella;

situato a 02020 Nespolo (Rieti);

LOTTO N. 08

Terreno agricolo di 1.090,00 mq., censito al NCT UTE di Rieti – Comune Censuario di Nespolo, al foglio 7 – particella n. ~~126~~ – qualità cast. frutto – classe 2 – R.D. Euro 2,25 – R.A. Euro 1,69;
CONFINANTE CON:
particelle n. 128, 221, 222, 124, 89 e 125, del foglio 7;
situato a 02020 Nespolo (Rieti);

LOTTO N. 09

Terreno agricolo di 810,00 mq., censito al NCT UTE di Rieti – Comune Censuario di Nespolo, al foglio 4 – particella n. ~~196~~ – qualità pascolo – classe U – R.D. Euro 0,25 – R.A. Euro 0,08;
CONFINANTE CON:
Circonvallazione Ovest, particella n. 863 del foglio 4, Strada Comunale, particella n. 884 del foglio 4;
situato a 02020 Nespolo (Rieti);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONFINANTE CON:

particelle n. 281, 283, 320 e 322, tutte del foglio 8;

situato a 02020 Nespolo (Rieti);

LOTTO N. 16

Terreno agricolo di 3.050,00 mq., censito al NCT UTE di Rieti - Comune Censuario di Nespolo, al foglio 9 - particella n. ~~169~~ - qualità bosco ceduo - classe 1 - R.D. Euro 5,51 - R.A. Euro 1,89;

CONFINANTE CON:

particelle n. 194, 170, 327, 159 e 174, tutte del foglio 9;

situato a 02020 Nespolo (Rieti);

LOTTO N. 17

Terreno agricolo di 830,00 mq., censito al NCT UTE di Rieti - Comune Censuario di Nespolo, al foglio 9 - particella n. ~~192~~ - qualità pascolo - classe U - R.D. Euro 0,26 - R.A. Euro 0,09;

CONFINANTE CON:

particelle n. 195, 169 e 324, tutte del foglio 9, fosso;

situato a 02020 Nespolo (Rieti);

LOTTO N. 18

Terreno agricolo di 2.920,00 mq., censito al NCT UTE di Rieti - Comune Censuario di Nespolo, al foglio 8 - particella n. ~~5~~ - qualità cast. frutto - classe 3 - R.D. Euro 4,52 - R.A. Euro 3,02;

CONFINANTE CON:

particelle n. 24, 23, 10 e 4, tutte del foglio 8;

situato a 02020 Nespolo (Rieti);

LOTTO N. 19

Terreno agricolo di 2.960,00 mq., censito al NCT UTE di Rieti - Comune Censuario di Nespolo, al foglio 8 - particella n. ~~5~~ - qualità cast. frutto - classe 3 - R.D. Euro 4,59 - R.A. Euro 3,06;

CONFINANTE CON:

particelle n. 52, 64, 81 e 80, tutte del foglio 8, strada vicinale;

situato a 02020 Nespolo (Rieti);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Gli immobili **non** sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato. Il Sig. [REDACTED], marito dell'esecutata [REDACTED] è deceduto in data [REDACTED].

MS. GIUDIZIARIO

determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

L'immobile è stato valutato, alla data odierna, con il Criterio di Stima di "Market oriented" - "MCA - Market Comparison Approach", applicando alle superfici esterne lorde (SEL - Codice delle Valutazioni Immobiliari) determinate graficamente sulla base del rilievo diretto eseguito in sede di operazioni peritali, gli indici di ragguaglio, in funzione della destinazione d'uso del bene e del piano dove esso è ubicato che forniscono le seguenti consistenze lorde commerciali:

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Destinazione	mq.	K	mq.	Quotazione	Valore Commerciale
laboratorio	377,0	1,00	377,00	€/mq 600,00	€uro 226.200,00
area esterna	303,0	0,10	30,30	€/mq 600,00	€uro 18.180,00
Consistenza e Valore commerciale LOTTO n. 05 - Capannone ad uso laboratorio al p.t., con annessa area esterna - foglio 4 - particella n. 816 - cat. C/3			407,30	€/mq 589,25	€uro 240.000,00

Valore a reddito TOTALE	€uro	6.000,00
Detrazioni pari al 40% per imposte, ecc... (meno)	€uro	2.400,00
Reddito netto	€uro	3.600,00
Valore a Rendita LOTTO 7 - Tasso di capit. 6%	€uro	60.000,00

Valore commerciale LOTTO n. 05	€uro	240.000,00
Valore a Rendita LOTTO n. 05	€uro	60.000,00
Valore di Mercato LOTTO 7 - LOCATO	€uro	150.000,00

TERRENI		
---------	--	--

Consistenza e Valore commerciale LOTTO n. 06 Terreno agricolo - foglio 4 - particella n. 815							
Destinazione	mq.	K	mq.	Quotazione	Valore Commerciale		
seminativo	701,0	1,00	701,00	€/mq	5,00	€uro	3.505,00
Consistenza e Valore commerciale LOTTO n. 06 - Terreno agricolo - foglio 4 - particella n. 815			701,00	€/mq	4,99	€uro	3.500,00

Consistenza e Valore commerciale LOTTO n. 07 Terreno agricolo - foglio 7 - particella n. 125							
Destinazione	mq.	K	mq.	Quotazione	Valore Commerciale		
castagneto da frutto	4130,0	1,00	4.130,00	€/mq	7,00	€uro	28.910,00
Consistenza e Valore commerciale LOTTO n. 07 - Terreno agricolo - foglio 7 - particella n. 125			4.130,00	€/mq	6,78	€uro	28.000,00

Consistenza e Valore commerciale LOTTO n. 08 Terreno agricolo - foglio 7 - particella n. 126							
Destinazione	mq.	K	mq.	Quotazione	Valore Commerciale		
castagneto da frutto	1090,0	1,00	1.090,00	€/mq	7,00	€uro	7.630,00
Consistenza e Valore commerciale LOTTO n. 08 - Terreno agricolo - foglio 7 - particella n. 126			1.090,00	€/mq	6,88	€uro	7.500,00

Consistenza e Valore commerciale LOTTO n. 09 Terreno agricolo - foglio 4 - particella n. 196							
Destinazione	mq.	K	mq.	Quotazione	Valore Commerciale		
pascolo	810,0	1,00	810,00	€/mq	2,00	€uro	1.620,00
Consistenza e Valore commerciale LOTTO n. 09 - Terreno agricolo - foglio 4 - particella n. 196			810,00	€/mq	2,47	€uro	2.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

seminativo	350,0	1,00	350,00	€/mq	5,00	€uro	1.750,00
Consistenza e Valore commerciale LOTTO n. 12 - Terreno agricolo - foglio 1 - particella n. 299			350,00	€/mq	5,71	€uro	2.000,00

Consistenza e Valore commerciale LOTTO n. 13 - Terreno agricolo - foglio 6 - particella n. 117							
Destinazione	mq.	K	mq.	Quotazione	Valore Commerciale		
pascolo	350,0	1,00	350,00	€/mq	2,00	€uro	700,00
Consistenza e Valore commerciale LOTTO n. 13 - Terreno agricolo - foglio 6 - particella n. 117			350,00	€/mq	2,86	€uro	1.000,00

Consistenza e Valore commerciale LOTTO n. 14 - Terreno agricolo - foglio 6 - particella n. 119							
Destinazione	mq.	K	mq.	Quotazione	Valore Commerciale		
seminativo	370,0	1,00	370,00	€/mq	5,00	€uro	1.850,00
Consistenza e Valore commerciale LOTTO n. 14 - Terreno agricolo - foglio 6 - particella n. 119			370,00	€/mq	5,41	€uro	2.000,00

Consistenza e Valore commerciale LOTTO n. 15 - Terreno agricolo - foglio 8 - particella n. 282							
Destinazione	mq.	K	mq.	Quotazione	Valore Commerciale		
bosco ceduo	2570,0	1,00	2.570,00	€/mq	3,50	€uro	8.995,00
Consistenza e Valore commerciale LOTTO n. 15 - Terreno agricolo - foglio 8 - particella n. 282			2.570,00	€/mq	3,50	€uro	9.000,00

Consistenza e Valore commerciale LOTTO n. 16 - Terreno agricolo - foglio 9 - particella n. 169							
Destinazione	mq.	K	mq.	Quotazione	Valore Commerciale		
bosco ceduo	3050,0	1,00	3.050,00	€/mq	3,50	€uro	10.675,00
Consistenza e Valore commerciale LOTTO n. 16 - Terreno agricolo - foglio 9 - particella n. 169			3.050,00	€/mq	3,28	€uro	10.000,00

Consistenza e Valore commerciale LOTTO n. 17 - Terreno agricolo - foglio 9 - particella n. 194							
Destinazione	mq.	K	mq.	Quotazione	Valore Commerciale		
pascolo	830,0	1,00	830,00	€/mq	2,00	€uro	1.660,00
Consistenza e Valore commerciale LOTTO n. 17 - Terreno agricolo - foglio 9 - particella n. 194			830,00	€/mq	2,41	€uro	2.000,00

Consistenza e Valore commerciale LOTTO n. 18 - Terreno agricolo - foglio 8 - particella n. 5							
Destinazione	mq.	K	mq.	Quotazione	Valore Commerciale		
castagneto da frutto	2920,0	1,00	2.920,00	€/mq	7,00	€uro	20.440,00

Consistenza e Valore commerciale LOTTO n. 18 - Terreno agricolo - foglio 8 - particella n. 5	2.920,00	€/mq	6,85	Euro	20.000,00
---	----------	------	------	------	-----------

Consistenza e Valore commerciale LOTTO n. 19 Terreno agricolo - foglio 8 - particella n. 51						
Destinazione	mq.	K	mq.	Quotazione	Valore Commerciale	
castagneto da frutto	2960,0	1,00	2.960,00	€/mq	7,00	Euro 20.720,00
Consistenza e Valore commerciale LOTTO n. 19 - Terreno agricolo - foglio 8 - particella n. 51			2.960,00	€/mq	6,76	Euro 20.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

