

TRIBUNALE DI ORVIETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione n. 68/2012 **G.E. dott. Baglioni Claudio**

Contro:

BASILI ALDO +2

Promossa da:

CREDIUMBRIA

RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA

La sottoscritta Arch. Paola Achilli, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. 244, con studio in Orvieto, Via Angelo da Orvieto n. 36, ha prestato giuramento in qualità di C.T.U., per rispondere ai seguenti quesiti:

1. descriva, previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi;
2. accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;
3. se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
4. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento comunale;
5. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli artt. 17 comma 5 o 40 comma 6 della Legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;

6. dica se possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
7. indichi se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica di pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
8. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici ed alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge;
9. determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato;
10. prepari la relazione catastale per la vendita riproducendola in un foglio a parte rispetto al corpo della relazione affinché possa essere autonomamente utilizzata per i successivi atti della procedura, determinando, ai fini dell'INVIM, il valore iniziale ed il valore finale al 31.12.1992 e predisponendo la denuncia relativa ai detti fini;
11. solo nel caso in cui il debitore sia una società: accerti, compiuta ogni indagine ritenuta utile, se necessario anche presso i competenti Uffici Iva e del registro, se i beni oggetto della procedura siano o meno soggetti ad IVA e/o ad imposta di registro, indicando in caso affermativo le generalità fiscali dell'esecutato e l'aliquota delle imposte predette.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Quesito n. 1

“descrive, previo esame della documentazione e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi”

Gli immobili oggetto del presente pignoramento sono così individuati:

PROPRIETA' **BASILI ALDO** COMUNE DI FABRO

- a) terreni agricoli siti nel Comune di Fabro (TR), censiti al N.C.T. della Provincia di Terni – Comune di Fabro, al Foglio n. 20, part.IIe n. 129, 130, 131, 132, al Foglio n. 23, part.IIa n. 347, terreni utilizzati come piccoli orti privati per la coltivazione di ortaggi ed allevamento di animali da aia;

PROPRIETA' **BILANCINI PIERINA** COMUNE DI PARRANO

- b) terreni siti nel Comune di Parrano (TR), censiti al N.C.T. della Provincia di Terni – Comune di Parrano, al Foglio n. 37, part.lla n. 27, 50, 210 terreni costituiti per l'interezza da bosco;

PROPRIETA' **BILANCINI PIERINA** COMUNE DI ORVIETO

- c) appartamento sito nel Comune di Orvieto (TR), Via del Monte Bianco n. 36, posto al piano terzo, censito al N.C.E.U. della Provincia di Terni – Comune di Orvieto, al Foglio n. 189, part.lla n. 438, sub. n. 6, censito in categoria A/4, Classe 4, consist. 4 vani, R.C. € 136,34.

PROPRIETA' **CAPITINI CARLOTTA** COMUNE DI PORANO

- d) appartamento sito nel Comune di Porano (TR), Via San Francesco d'Assisi, posto ai piani seminterrato - terra, censito al N.C.E.U. della Provincia di Terni – Comune di Porano, al Foglio n. 11, part.lla n. 76, sub. n. 4 graffato con il sub. n. 6, censito in categoria A/2, Classe 3, consist. 5 vani, R.C. € 464,81.

Gli immobili di cui sopra si descrivono come segue:

- a) terreno agricolo Comune di Fabro – proprietà 1/1 **Basili Aldo**

trattasi di terreni agricoli utilizzati esclusivamente per orti privati e per l'allevamento di piccoli animali da aia. La morfologia dei terreni è quella tipica del territorio, terreno maggiormente collinare con rare zone pianeggianti; quasi tutti gli appezzamenti risultano essere raggiungibili da Strade Comunali \ Statali; sul terreno non sono presenti piante di particolare pregio, degne di nota. Il terreno non è recintato, e non sono presenti impianti a rete quali energia elettrica ed acqua corrente in nessuno dei due appezzamenti. Sulla Particella n. 347 del Foglio n. 23 sono presenti alcuni manufatti utilizzati quali stalle per animali, ma le dimensioni, le fattezze e lo stato in cui si trovano le rendono senza valore. Peraltro prima che si proceda alla vendita del terreno le baracche dovranno essere rimosse in quanto sono state realizzate senza alcuna autorizzazione da parte del Comune. Il costo per la rimozione verrà detratto dal valore del terreno.

La superficie di terreno agricolo sottoposta a pignoramento è quantificata come segue:

Foglio n. 20 – Part.lla n. 129	mq.	910,00
Foglio n. 20 – Part.lla n. 130	mq.	750,00
Foglio n. 20 – Part.lla n. 131	mq.	1.500,00
Foglio n. 20 – Part.lla n. 132	mq.	1.670,00
Foglio n. 23 – Part.lla n. 347	mq.	245,00

Le particelle al Foglio n. 20 ricadono per intero in Zona Ec del P.R.G. Vigente. Per quanto riguarda invece la particella n. 347 del Foglio n. 23 questa è ricompresa in parte in zona agricola “E” e per una percentuale in zona B3. (vedi CDU).

b) terreno agricolo Comune di Parrano – proprietà 2/144 Bilancini Pierina

trattasi di terreni completamente occupati da bosco. La morfologia dei terreni, vista la vicinanza del Monte Peglia, è quella tipica di tale territorio: terreno montano e semi montano; gli appezzamenti risultano essere raggiungibili da strade carrareccie ben poco percorribili con normali mezzi. Il terreno non è recintato, e non sono presenti impianti a rete quali energia elettrica ed acqua corrente in nessuno dei due appezzamenti. Sul posto non risultano immobili di nessun tipo.

La superficie di terreno agricolo sottoposta a pignoramento è quantificata come segue:

Foglio n. 37 – Part.IIa n. 27	mq.	480,00
Foglio n. 37 – Part.IIa n. 50	mq.	2.190,00
Foglio n. 37 – Part.IIa n. 210	mq.	2.190,00

Le particelle n. 27 e n. 50 ricadono in zona RP1, (aree agricole da conservare), mentre la particella n. 210 ricade in zona RP4, (aree agricole caratterizzate da maggiore produttività). (vedi CDU).

c) appartamento Comune di Orvieto – proprietà 1/1 Bilancini Pierina

trattasi di un appartamento sito in Orvieto Scalo, posto poco distante dalla Stazione Ferroviaria, la struttura originaria si imputa risalente agli anni 60/70, è un fabbricato tipico del periodo di espansione del suburbio. L'appartamento è posto al terzo piano dell'immobile ed è composto da: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, camera e bagno, tre stanze sono dotate di balconi. Al piano terra è presente un piccolo ripostiglio. La qualità degli ambienti è tipica degli anni, i pavimenti sono in graniglia bianco – grigia, tutte le pareti sono tinteggiate di bianco, gli infissi interni ed esterni, in legno, sono datati e dalla relativa qualità. L'impianto elettrico, seppur datato, è del tipo sottotraccia, l'appartamento è dotato di adduzione idrica e riscaldamento indipendenti, e di allaccio alla pubblica fognatura. Le metrature risultano come segue:

APPARTAMENTO

ingresso	mq.	4,40
cucina	mq.	10,30
soggiorno	mq.	20,05
disimpegno	mq.	4,20
letto	mq.	15,60

bagno	mq.	5,35
<u>ripostiglio</u>	<u>mq.</u>	<u>9,00</u>
Totale complessivo	mq.	68,90

Le distribuzioni interne corrispondono integralmente a quelle riportate nelle planimetrie catastali depositate presso L'Agenzia del Territorio di Terni.

d) appartamento Comune di Porano – proprietà 1/1 **Capitini Carlotta**

trattasi di un appartamento sito in Porano, posto poco distante dal piccolo centro paesano, la struttura originaria si imputa risalente agli anni 80/90, le fattezze sono tipiche delle lottizzazioni che presero piede in quegli anni. L'unità immobiliare fa parte di una villetta plurifamiliare, l'appartamento è posto al piano terra dell'immobile ed è composto da: ingresso, cucina \ soggiorno, disimpegno, due camere e bagno. Il piano terra è circondato da aree di pertinenza esclusiva, utilizzate come giardino. Al piano interrato vi è il garage, un w.c., un ripostiglio ed una piccola c.t. ormai in disuso. La qualità degli ambienti non è buona, i pavimenti sono in gres porcellanato, tutte le pareti sono tinteggiate di vari colori, gli infissi interni ed esterni, in legno, sono dotati di doppio vetro e di ottima qualità. L'impianto elettrico, è del tipo sottotraccia, l'appartamento è dotato di adduzione idrica e riscaldamento indipendenti, e di allaccio alla pubblica fognatura. Le metrature risultano come segue:

PIANO TERRA

ingresso	mq.	4,90
cucina \ soggiorno	mq.	21,65
disimpegno	mq.	5,35
bagno	mq.	6,05
letto	mq.	17,40
<u>letto</u>	<u>mq.</u>	<u>13,50</u>
Totale	mq.	68,85

PIANO INTERRATO

garage	mq.	33,35
ripostiglio	mq.	5,50
w.c.	mq.	2,60
<u>c.t.</u>	<u>mq.</u>	<u>2,20</u>
Totale	mq.	43,65
TOTALE COMPL.	mq.	112,50

Le distribuzioni interne sono leggermente difformi rispetto a quelle riportate nelle planimetrie catastali depositate presso L'Agenzia del Territorio di Terni, nei grafici le modifiche sono

state riportate con i colori giallo e rosso. Prima di procedere alla vendita dell'immobile sarà necessario procedere alla redazione di nuova planimetria catastale.

Quesito n. 2

“accerti la conformità tra i dati riportati della trascrizione delle domande giudiziali”

BASILIALDO

➤ Registro Generale n. 6201 del 24/09/1979

Atto tra vivi – atto di divisione donazione del 15/09/1979, rogante Notaio Svenno Quaranta in Ficulle, a favore di **Basili Aldo** contro **Basili Amerigo** e **Gorini Maria**.

Terreni siti nel Comune di Fabro Foglio n. 20 p.lle n. 129-130-131-312 e Foglio n. 23, p.lla n. 347.

BILANCINI PIERINA

➤ Registro Generale n. 9261 del 12/11/1996

Atto tra vivi – compravendita del 28/10/1996, rogante Dott. Annamaria Oddi istituto IERP, a favore di **Bilancini Pierina** contro I.E.R.P. Terni

Appartamento sito nel Comune di Orvieto Foglio n. 189, p.lle n. 260, Sub. n. 6 (ora p.lla n. 438, sub. n. 6)

➤ Registro Generale n. 9262 del 12/11/1996

Atto pubblico – ipoteca legale del 28/10/1996, rogante Dott. Annamaria Oddi istituto IERP, a favore I.E.R.P. Terni contro **Bilancini Pierina**

Ipoteca su appartamento sito nel Comune di Orvieto Foglio n. 189, p.lla n. 260, Sub. n. 6 (ora p.lla n. 438, sub. n. 6)

CAPITINI CARLOTTA

➤ Registro Generale n. 7802 del 25/06/2007

Atto tra vivi – compravendita del 15/06/2007, rogante Notaio Campioni Franco in Orvieto, a favore di **Capitini Carlotta** contro **Belfiore Adalberto**

Appartamento sito nel Comune di Porano Foglio n. 11, p.lla n. 76, Sub. n. 4 graffata con la p.lla n. 76, Sub. n. 6

BASILIALDO, BILANCINI PIERINA E CAPITINI CARLOTTA

➤ Registro Generale n. 12349 del 17/10/2011

Atto giudiziario – ipoteca giudiziale a favore della Credumbria Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa contro **Basili Aldo, Bilancini Pierina e Capitini Carlotta**.

Terreni siti nel Comune di Fabro Foglio n. 20, p.lle n. 129-130-131-312 e Foglio n. 23, p.lla n. 347; Foglio n. 24, p.lla n. 156; Foglio n. 27, p.lla n. 74.

Terreni siti nel Comune di Parrano Foglio n. 37, p.lle n. 27-50-210.

Appartamento sito nel Comune di Orvieto Foglio n. 189, p.lla n. 438, Sub. n. 6.

Appartamento sito nel Comune di Porano Foglio n. 11, p.lla n. 76, Sub. n. 4, graffato con la p.lla n. 76, Sub. n. 6.

➤ **Registro Generale n. 9731 del 27/09/2012**

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili a favore della Crediumbria Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa contro **Basili Aldo, Bilancini Pierina e Capitini Carlotta**.

Terreni siti nel Comune di Fabro Foglio n. 20, p.lle n. 129-130-131-312 e Foglio n. 23, p.lla n. 347; Foglio n. 24, p.lla n. 156; Foglio n. 27, p.lla n. 74.

Terreni siti nel Comune di Parrano Foglio n. 37, p.lle n. 27-50-210.

Appartamento sito nel Comune di Orvieto Foglio n. 189, p.lla n. 438, Sub. n. 6.

Appartamento sito nel Comune di Porano Foglio n. 11, p.lla n. 76, Sub. n. 4, graffato con la p.lla n. 76, Sub. n. 6.

Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni

Elenco delle formalità del 07/01/2014 ore 12:30:00

Situazione di Aggiornamento al 07/01/2014

Quesito n. 3

“se l’immobile non risulta accatastato, proceda sua correzione o redazione”

Lo “stato catastale” dei terreni è regolare.

Per quanto riguarda i due appartamenti invece esistono alcune difformità. Sull’immobile di cui alla lettera c) sono stati riscontrati problemi legati alla mappa catastale. L’intero fabbricato non risulta essere riportato in mappa, pertanto prima di procedere alla vendita dovrà essere redatta una variazione catastale al fine di riportare la sagoma del fabbricato sulla mappa. Il costo di tale operazione è quantificabile in Euro 1.500,00 inclusa iva e spese, tale somma dovrà essere detratta dal valore del lotto.

L’immobile di cui alla lettera d) presenta alcune piccole difformità planimetriche. Pertanto prima di procedere alla vendita del bene dovrà essere redatta una variazione catastale per allineare la distribuzione interna del piano seminterrato. Tale variazione avrà un costo di Euro 1.000,00 inclusa iva e spese, tale somma dovrà essere detratta dal valore del lotto.

Quesito n. 4

“indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento comunale”

Le utilizzazioni dei vari immobili rispettano quelle previste dallo strumento comunale, ovvero:

- i terreni, vengono utilizzati per la coltivazione ed in parte risultano incolti, rispettando la destinazione, da P.R.G., assegnata agli stessi da parte del Comune di Fabro e Parrano;
- gli appartamenti nel Comune di Orvieto e Porano rispettano le relative destinazioni d'uso, essendo peraltro le residenze rispettivamente delle Signore **Bilancini Pierina e Capitini Carlotta.**

Quesito n. 5

“indichi la conformità o meno della costruzione comma 5 o 40 comma 6 della Legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria”

- Immobile a) terreni agricoli Comune di Fabro - Foglio n. 20, part.IIe n. 129, 130, 131, 132, al Foglio n. 23, part.IIa n. 347
Sui terreni al foglio n. 20 non è presenta alcuna costruzione degna di nota, sulla particella n. 347 del foglio n. 23 sono invece presenti alcune piccole stalle per il ricovero di animali, costituite da baracche in lamiera e legno. Tali manufatti sono stati realizzati in completa assenza di titoli edilizi. Pertanto, senza ricorrere ad alcuna sanatoria, dovranno essere rimossi prima di porre in vendita l'immobile. Il costo della rimozione sarà di circa € 1500,00 da detrarre al valore del lotto.
- Immobile b) terreni agricoli Comune di Parrano - Foglio n. 37, part.IIe n. 27, 50, 210
Sui terreni di cui sopra non è presenta alcuna costruzione degna di nota pertanto sono da ritenersi urbanisticamente regolari;
- Immobile c) appartamento Comune di Orvieto - Foglio n. 189, part.IIa n. 438, sub. n. 6
L'appartamento risulta urbanisticamente regolare;
- Immobile d) appartamento Comune di Porano - Foglio n. 11, part.IIa n. 76, sub. n. 4/6
Seppure all'interno del piano seminterrato ci sono alcune divergenze nella distribuzione interna, secondo le normative regionali tali opere possono essere realizzate in assenza di titolo edilizio, pertanto l'appartamento risulta urbanisticamente regolare.

Quesito n. 6

“dica se possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale”

I beni pignorati sono divisibili in lotti così come sono stati individuati nella descrizione, suddividendoli secondo la tipologia e la localizzazione:

LOTTO n. 1

terreni agricoli siti nel Comune di Fabro (TR), censiti al N.C.T. della Provincia di Terni – Comune di Fabro, al Foglio n. 20, part.lla n. 129, 130, 131, 132, al Foglio n. 23, part.lla n. 347, ricadenti in zona E del P.R.G. vigente.

LOTTO n. 2

Quota parte pari a 2/144 su terreni siti nel Comune di Parrano (TR), censiti al N.C.T. della Provincia di Terni – Comune di Parrano, al Foglio n. 37, part.lla n. 27, 50, 210 terreni costituiti per l’inezienza da bosco, ricadenti in zona RP1 e RP4 del P.R.G. vigente.

LOTTO n. 3

appartamento sito nel Comune di Orvieto (TR), Via del Monte Bianco n. 36, posto al piano terzo, censito al N.C.E.U. della Provincia di Terni – Comune di Orvieto, al Foglio n. 189, part.lla n. 438, sub. n. 6, censito in categoria A/4, Classe 4, consist. 4 vani, R.C. € 136,34.

Trattasi di un appartamento sito in Orvieto Scalo, posto poco distante dalla Stazione Ferroviaria, la struttura originaria si imputa risalente agli anni 60/70, è un fabbricato tipico del periodo di espansione del suburbio. L’appartamento è posto al terzo piano dell’immobile ed è composto da: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, camera e bagno, tre stanze sono dotate di balconi. Al piano terra è presente un piccolo ripostiglio. La qualità degli ambienti è tipica degli anni, i pavimenti sono in graniglia bianco – grigia, tutte le pareti sono tinteggiate di bianco, gli infissi interni ed esterni, in legno, sono datati e dalla relativa qualità. L’impianto elettrico, seppur datato, è del tipo sottotraccia, l’appartamento è dotato di adduzione idrica e riscaldamento indipendenti, e di allaccio alla pubblica fognatura. La superficie complessiva è di mq. 68.90.

LOTTO n. 4

appartamento sito nel Comune di Porano (TR), Via San Francesco d’Assisi, posto ai piani seminterrato - terra, censito al N.C.E.U. della Provincia di Terni – Comune di Porano, al Foglio n. 11, part.lla n. 76, sub. n. 4 graffato con il sub. n. 6, censito in categoria A/2, Classe 3, consist. 5 vani, R.C. € 464,81.

Trattasi di un appartamento sito in Porano, posto poco distante dal piccolo centro paesano, la struttura originaria si imputa risalente agli anni 80/90, le fattezze sono tipiche delle lottizzazioni che presero piede in quegli anni. L’unità immobiliare fa parte di una villetta

plurifamiliare, l'appartamento è posto al piano terra dell'immobile ed è composto da: ingresso, cucina \ soggiorno, disimpegno, due camere e bagno. Il piano terra è circondato da aree di pertinenza esclusiva, utilizzate come giardino. Al piano interrato vi è il garage, un w.c., un ripostiglio ed una piccola c.t. ormai in disuso. La qualità degli ambienti non è buona, i pavimenti sono in gres porcellanato, tutte le pareti sono tinteggiate di vari colori, gli infissi interni ed esterni, in legno, sono dotati di doppio vetro e di ottima qualità. L'impianto elettrico, è del tipo sottotraccia, l'appartamento è dotato di adduzione idrica e riscaldamento indipendenti, e di allaccio alla pubblica fognatura. La superficie complessiva è di mq. 112.50.

Quesito n. 7

“indichi se l'immobile è libero o occupato, con contratto l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio”

Gli immobili non sono oggetto di contratti di affitto nel dettaglio:

- gli immobili posti nel Comune di Fabro sono utilizzati dal Sig. **Basili Aldo**;
- gli immobili posti nel Comune di Parrano sono inutilizzati;
- l'immobile posto nel Comune di Orvieto è residenza della Signora **Bilancini Pierina**;
- l'immobile posto nel Comune di Porano è residenza della Signora **Capitini Calotta**.

Quesito n. 8

“indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge”

Sui beni non insiste alcun tipo di vincolo artistico, storico, di uso civico e/o di altro genere.

Quesito n. 9

“determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato”

Per la determinazione del più probabile valore di mercato è stato adottato il criterio di stima sintetico – comparativa, assumendo come parametro tecnico il valore di mercato al metro quadrato di superficie commerciale, tenendo presente le valutazioni di stima adottate al riguardo di unità e terreni simili siti nei vari comuni di appartenenza.

Si è tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili, introducendo gli opportuni correttivi per tenere in debita considerazione le caratteristiche dei siti, lo stato di conservazione e il contratto d'affitto. Si ritiene quindi giustificato attribuire i seguenti valori:

TERRENI AGRICOLI COMUNE DI FABRO

Tipo	Superficie (mq.)	VAM €/mq.	Valore
------	------------------	-----------	--------

Uliveto	910,00	€ 1,87	€ 1.704,43
Seminativo	750,00	€ 1,46	€ 1.091,25
Seminativo arborato	1.500,00	€ 1,41	€ 2.107,50
Seminativo	1.670,00	€ 1,46	€ 2.429,85
Uliveto/Vigneto	245,00	€ 1,22	€ 297,68
Totale	5.075,00		€ 7.630,71

Al valore sopra citato dovranno essere detratte le spese per la rimozione dei manufatti, stimate in Euro 1.500,00, da cui in cifra tonda si stima il valore complessivo del:

- **LOTTO n. 1** (proprietà 1/1 **Basili Aldo**)

Terreni agricoli siti nel Comune di Fabro € **6.000,00**

TERRENI AGRICOLI COMUNE DI PARRANO

Tipo	Superficie (mq.)	VAM €/mq.	Valore
Bosco ceduo	480,00	€ 0,37	€ 179,52
Seminativo	2.190,00	€ 0,89	€ 1.949,10
Seminativo	2.190,00	€ 0,89	€ 1.949,10
Totale	4.860,00		€ 4.077,72

La quota da stimare dei terreni succitati è pari a 2/144 da cui in cifra tonda si stima il valore complessivo del:

- **LOTTO n. 2** (proprietà 2/144 **Bilancini Pierina**)

Terreni agricoli siti nel Comune di Parrano € **55,00**

APPARTAMENTO COMUNE DI ORVIETO

	Superficie (mq.)	Valore €/mq.	Valore
Piano terra e terzo	68,90	€ 1.500,00	€ 103.350,00
Totale	68,90		€ 103.350,00

Al valore sopra citato dovranno essere detratte le spese per la variazione catastale, stimate in Euro 1.500,00, da cui in cifra tonda si stima il valore complessivo del:

- **LOTTO n. 3** (proprietà 1/1 **Bilancini Pierina**)

Appartamento sito nel Comune di Orvieto € **102.000,00**

APPARTAMENTO COMUNE DI PORANO

	Superficie (mq.)	Valore €/mq.	Valore
Piano terra	68,85	€ 2.000,00	€ 137.700,00
Piano seminterrato	43,65	€ 1.200,00	€ 52.380,00
Totale	43,65		€ 190.080,00

Al valore sopra citato dovranno essere detratte le spese per la variazione catastale, stimate in Euro 1.000,00, da cui in cifra tonda si stima il valore complessivo del:

- LOTTO n. 4 (proprietà 1/1 Capitini Carlotta)

Appartamento sito nel Comune di Porano € **189.000,00**

Quesito n. 10

“prepari la relazione catastale per la vendita riproducendola finale al 31.12.1992 e predisponendo la denuncia relativa ai detti fini”

DESCRIZIONE PER LA VENDITA

Esecuzione immobiliare n. 68/2012

Contro:

Sig. **Basili Aldo +2**

A favore:

Credumbria

I beni pignorati della stessa proprietà possono essere venduti in quattro lotti:

LOTTO n. 1

Terreni agricoli siti nel Comune di Fabro (TR), censiti al N.C.T. della Provincia di Terni – Comune di Fabro, al Foglio n. 20, part.lla n. 129, 130, 131, 132, al Foglio n. 23, part.lla n. 347, ricadenti in zona E del P.R.G. vigente.

Prezzo a base d’asta € 6.000,00 diconsi Euro seimila/00

LOTTO n. 2

Quota parte pari a 2/144 su terreni siti nel Comune di Parrano (TR), censiti al N.C.T. della Provincia di Terni – Comune di Parrano, al Foglio n. 37, part.lla n. 27, 50, 210 terreni costituiti per l’interrezza da bosco, ricadenti in zona RP1 e RP4 del P.R.G. vigente.

Prezzo a base d’asta € 55,00 diconsi Euro cinquantacinque/00

LOTTO n. 3

appartamento sito nel Comune di Orvieto (TR), Via del Monte Bianco n. 36, posto al piano terzo, censito al N.C.E.U. della Provincia di Terni – Comune di Orvieto, al Foglio n. 189, part.lla n. 438, sub. n. 6, censito in categoria A/4, Classe 4, consist. 4 vani, R.C. € 136,34.

Trattasi di un appartamento sito in Orvieto Scalo, posto poco distante dalla Stazione Ferroviaria, la struttura originaria si imputa risalente agli anni 60/70, è un fabbricato tipico del periodo di espansione del suburbio. L’appartamento è posto al terzo piano dell’immobile ed è composto da: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, camera e bagno, tre stanze sono dotate di balconi. Al piano terra è presente un piccolo ripostiglio. La qualità degli ambienti è tipica

degli anni, i pavimenti sono in graniglia bianco – grigia, tutte le pareti sono tinteggiate di bianco, gli infissi interni ed esterni, in legno, sono datati e dalla relativa qualità. L'impianto elettrico, seppur datato, è del tipo sottotraccia, l'appartamento è dotato di adduzione idrica e riscaldamento indipendenti, e di allaccio alla pubblica fognatura. La superficie complessiva è di mq. 68.90.

Prezzo a base d'asta € 102.000,00 diconsi Euro centoduemila/00

LOTTO n. 4

appartamento sito nel Comune di Porano (TR), Via San Francesco d'Assisi, posto ai piani seminterrato - terra, censito al N.C.E.U. della Provincia di Terni – Comune di Porano, al Foglio n. 11, part.III n. 76, sub. n. 4 graffato con il sub. n. 6, censito in categoria A/2, Classe 3, consist. 5 vani, R.C. € 464,81.

Trattasi di un appartamento sito in Porano, posto poco distante dal piccolo centro paesano, la struttura originaria si imputa risalente agli anni 80/90, le fattezze sono tipiche delle lottizzazioni che presero piede in quegli anni. L'unità immobiliare fa parte di una villetta plurifamiliare, l'appartamento è posto al piano terra dell'immobile ed è composto da: ingresso, cucina \ soggiorno, disimpegno, due camere e bagno. Il piano terra è circondato da aree di pertinenza esclusiva, utilizzate come giardino. Al piano interrato vi è il garage, un w.c., un ripostiglio ed una piccola c.t. ormai in disuso. La qualità degli ambienti non è buona, i pavimenti sono in gres porcellanato, tutte le pareti sono tinteggiate di vari colori, gli infissi interni ed esterni, in legno, sono dotati di doppio vetro e di ottima qualità. L'impianto elettrico, è del tipo sottotraccia, l'appartamento è dotato di adduzione idrica e riscaldamento indipendenti, e di allaccio alla pubblica fognatura. La superficie complessiva è di mq. 112.50.

Prezzo a base d'asta € 189.000,00 diconsi Euro centottantanovemila/00

Quesito n. 11

“solo nel caso in cui il debitore sia una società: accerti, compiutae l'aliquota delle imposte predette”

Il debitore non è una società, ma bensì una persona fisica, pertanto si omette qualsiasi tipo di ricerca o indagine diversa.

Tanto dovevasi ad espletamento dell'incarico ricevuto,

Orvieto, li

Il C.T.U.

Arch. Achilli Paola



Foto n. 1 – p.lle 129-130-131-132



Foto n. 2 – p.lle 129-130-131-132



Foto n. 3 – p.lle 129-130-131-132



Foto n. 4 – p.la 347



Foto n. 5 – p.la 347



Foto n. 6 – p.la 347



Foto n. 1 – cucina



Foto n. 2 – soggiorno



Foto n. 3 – letto

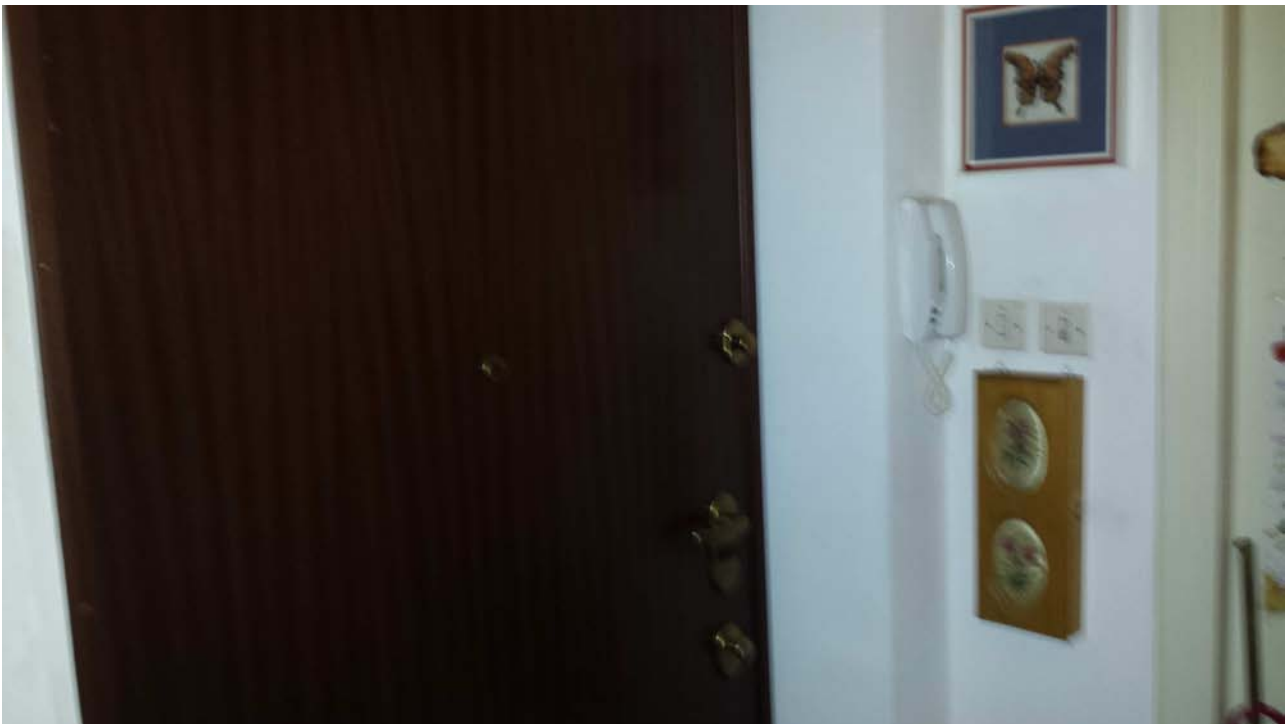


Foto n. 4 – ingresso



Foto n. 5 – bagno

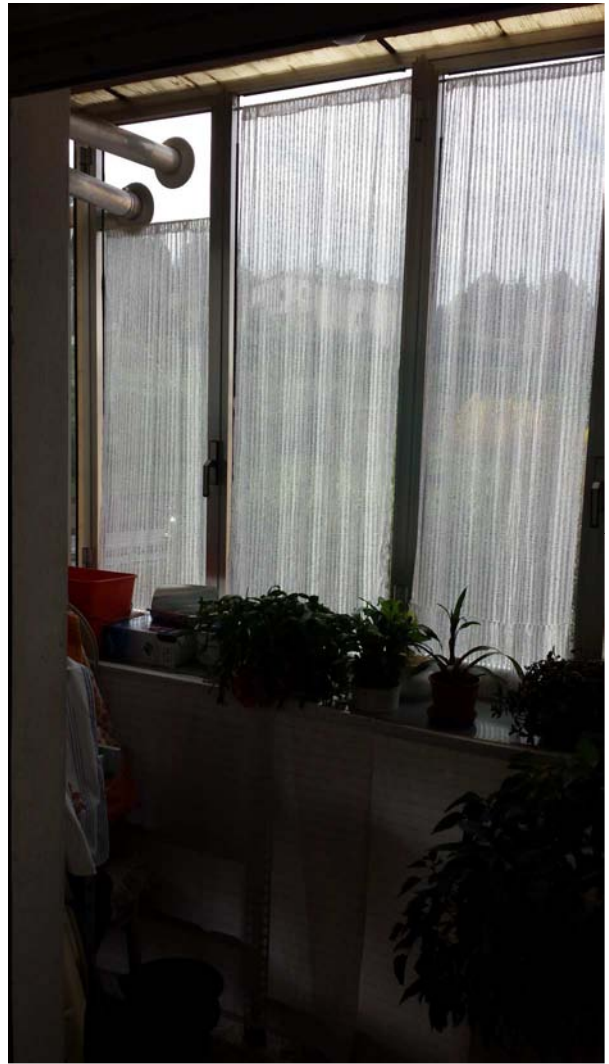


Foto n. 6 - balcone



Foto n. 1 – cucina



Foto n. 2 - soggiorno



Foto n. 3 – bagno



Foto n. 4 - letto



Foto n. 5 – letto

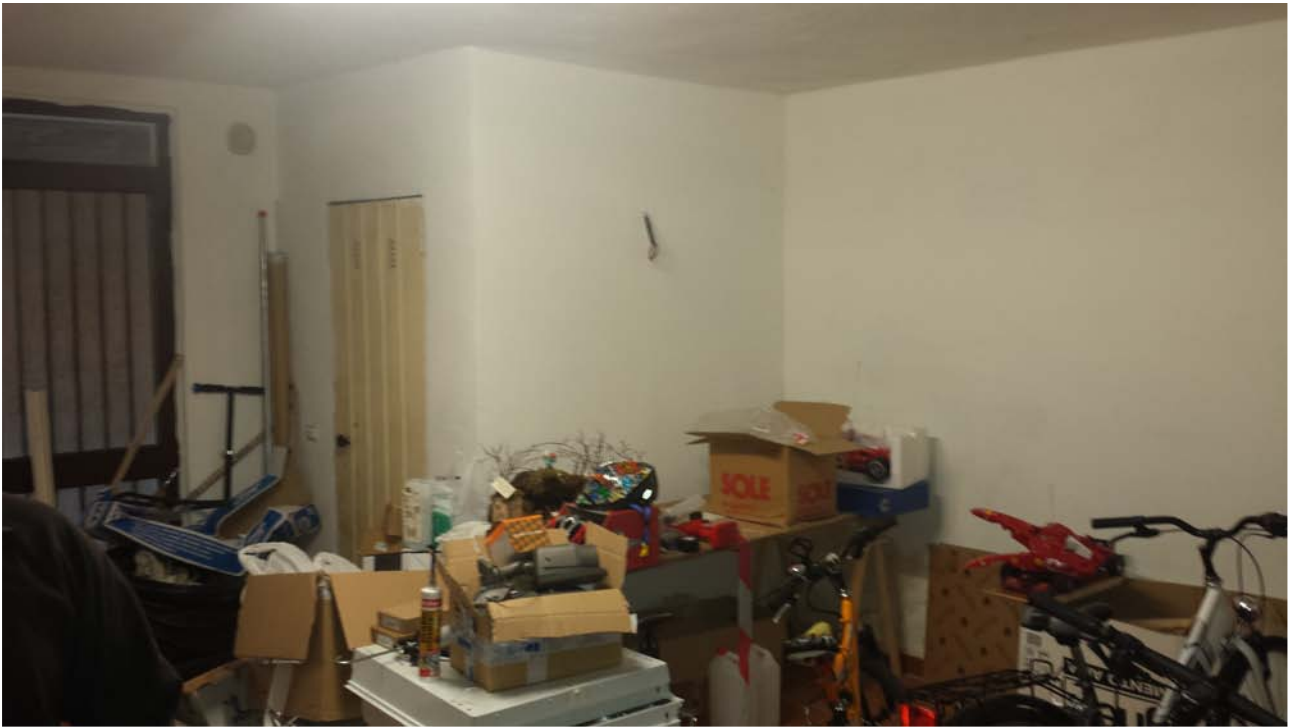


Foto n. 6 – garage



Foto n. 7 – bagno piano seminterrato



Foto n. 8 – ripostiglio piano seminterrato



Foto n. 9 – area scoperta esclusiva



Foto n. 10 – rampa comune