TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Federico BONATO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R. G. n° 57/08

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Architetto Simone Moretti Giani, nato a Orvieto il 5/12/1966, con studio in Monterubiaglio, Frazione di Castel Viscardo, via Soana n. 4, iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Orvieto ed all'Ordine degli Architetti di Terni (n. 334), in data 26 ottobre 2009 ha presentato giuramento in qualità di CTU 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 urbanistico 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 art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;

6. dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, formando in quest'ultimo caso 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 anteriore alla notifica del 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 o 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 finale al 31.12.1992 e predisponendo la denuncia relativa ai detti fini;

11. solo nel caso in cui il debitore sia una società: Il C.T.U. 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

I locali risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Parrano (TR), al Foglio 15, Particella **269**, **sub. 1**, categoria C/6, classe 5, consistenza 51 mq, rendita 123,79 euro, **sub. 2**, categoria C/3, classe 1, consistenza 49 mq, rendita euro 118,94, **sub. 3**, categoria A/2, classe U, consistenza 6,5 vani, rendita euro 352,48, **sub. 4**, in corso di costruzione, Particella **269**, **sub. 5**, bene comune non censibile, area di pertinenza (Allegato A).

L'immobile ricade secondo il P. R. G. del Comune di Parrano in zona UB2 (Allegato C).

RISPOSTA AL 1° QUESITO

Il C.T.U. 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.

I locali, di cui all'atto di pignoramento, sono ubicati in uno stesso edificio, ricadente nel Comune di Parrano, via Osteria n°13.

La costruzione è isolata, circondata da uno spazio di pertinenza (sub 5).

L'edificio ha una forma rettangolare allungata di cui la porzione sud ha due piani fuori terra (sub 1-2-3) mentre quella nord, in corso di costruzione, ha un piano fuori terra ed uno interrato (sub 4).

La parte sud è caratterizzata da un piano terra adibito ad officina meccanica (sub 2) ed autorimessa (sub 1) e da un piano primo adibito ad abitazione (sub 3).

La struttura portante è di blocchi di tufo, coperta con un tetto a due falde leggermente sfalsate nella parte sud e con un solaio piano nella parte nord.

La parte nord (sub 4), in corso di costruzione, è caratterizzata da un piano fuori terra adibito ad autorimessa e da un piano interrato adibito a magazzino, che occupa una piccola parte della pianta dell'edificio soprastante. L'intero fabbricato esternamente è a facciavista, infatti: la porzione sud ha il piano terra rivestito in pietra e il piano primo in blocchi di tufo mentre la porzione nord è rivestita completamente in pietra. Le finestre al piano terra dell'intero edificio hanno le spallette in mattoni e le piattabande in cemento armato mentre al piano primo, della porzione sud, hanno le spallette e le piattabande in mattoni.

I telai delle finestre sono in legno e le tapparelle in PVC. I tre balconi, della cucina , del soggiorno e delle scale hanno un parapetto in ferro.

Il parapetto del terrazzo, sopra al grande locale adibito ad autorimessa e magazzino interrato, in corso di costruzione (sub 4), è in muratura di tufo.

L'intero fabbricato è circondato da uno spazio aperto (area di pertinenza) inteso come bene comune non censibile e accatastato come sub 5.

1) Il locale AUTORIMESSA è ubicato nel piano terra e censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Parrano (TR), al Foglio 15, **Particella 269, sub. 1**, categoria C/6, classe 5, consistenza 51 mq, rendita euro 123,79.

Il locale è caratterizzato da uno spazio adibito ad autorimessa di 39,00 mq e da uno spazio adibito ad ufficio di 11,00 mq, con un'altezza di m 3,60.

Entrambi i locali sono ben illuminati ed aerati da finestre con infissi in legno.

Superficie Utile (Su) complessiva di **mq 50,00** .

In ordine allo stato di manutenzione, il C.T.U. afferma che i locali sono agibili, necessitano di una ritinteggiatura delle pareti ed inoltre sono provvisti di un impianto elettrico conforme alla legislazione vigente in materia .

La documentazione fotografica è riportata nell'Allegato D.

La planimetria è riportata nell'Allegato B .

2) Il locale uso artigianale, OFFICINA MECCANICA è ubicato nel piano terra e censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Parrano (TR), al Foglio 15, **Particella 269, sub. 2**, categoria C/3, classe 1, consistenza 49,00 mq, rendita euro 118,94.

Il locale è caratterizzato da uno spazio adibito ad officina meccanica di 48,00 mq, con un'altezza di m 3,60 e da uno spazio adibito a servizio igienico di 4,00 mq.

Entrambi i locali sono ben illuminati ed aerati da finestre con infissi in legno.

Superficie Utile (Su) complessiva di **mq 52,00** .

In ordine allo stato di manutenzione, il C.T.U. afferma che i locali sono agibili, necessitano di una ritinteggiatura delle pareti ed inoltre sono provvisti di un impianto elettrico conforme alla legislazione vigente in materia .

La documentazione fotografica è riportata nell'Allegato D.

La planimetria è riportata nell'Allegato B .

3) L'ABITAZIONE, censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Parrano (TR), al Foglio 15, **Particella 269**, **sub. 3**, categoria A/2, classe 7, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 83, rendita euro 352,48, è ubicata al piano primo, lato sud, del fabbricato precedentemente descritto. Si accede all'abitazione per mezzo di un corpo scala, posto nel lato corto sud dell'edificio. L'abitazione è costituita da un ingresso, un soggiorno, una cucina, una dispensa, un disimpegno, un bagno, tre camere da letto.

Il corpo scala conduce ad una soffitta, con un'altezza media di 0,80 m, che occupa tutta la superficie dell'abitazione sottostante, ma con la sola parte centrale praticabile.

Il C.T.U., durante il sopralluogo, ha effettuato le misurazioni degli ambienti dell'appartamento, dalle quali si ricava una **Superficie Utile (Su)** complessiva di **mq 100,53** così suddivisa:

Locale Ingresso = mq 6,56, Locale Soggiorno di mq 22,42, Locale Cucina = mq 14,35, Locale Dispensa = mq 5,95, Locale Disimpegno = mq 3,90, Locale Bagno = mq 5,28, Locale Letto = mq 14,71, Locale Letto = mq 16,15, Locale Letto = mq 11,21;

una **Superficie non Residenziale (Snr)** complessiva di **mq 69,45** così suddivisa: tre balconi rispettivamente di 4,80 mq, 6.85 mq e 7,80 mq ed una soffita con $h \geq 1{,}50$ m che misura 50 mq.

Per quanto concerne la valutazione dei beni di causa è stata presa in considerazione la **Superficie Commerciale (Sc)**, calcolata secondo i criteri dettati dal **DPR del 23 marzo 1998 n° 138**:

1) Vani principali e accessori diretti

La superficie coperta si determina misurando la superficie dell'unità immobiliare, al lordo delle murature interne ed esterne-perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie, salvo particolari soluzioni architettoniche valutate caso per caso.

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie viene arrotondata al mq, per difetto o per eccesso.

Gli elementi di collegamento verticale, quali le scale interne alla unità immobiliare, sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

La superficie viene arrotondata al mq, per difetto o per eccesso.

2) Pertinenze di uso esclusivo di ornamento: Giardini

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile (pertinenza esclusiva della u.i.u. residenziale) è ponderata: al 10% della superficie, fino al quadruplo della superficie coperta dell'appartamento; al 2% per superfici eccedenti detto limite.

3) Pertinenze di uso esclusivo di ornamento: Balconi

Nel caso delle pertinenza esclusiva (balconi, terrazze e similari) il decreto stabilisce che la superficie omogeneizzata va computata:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
    - nella misura del 30%, fino a 25 mq;
    - nella misura del 10% per la quota eccedente 25 mq.

4) Pertinenze di uso esclusivo accessorie: Cantine, soffitte e magazzini.

Nel caso delle pertinenza esclusiva il decreto stabilisce che la superficie omogeneizzata va computata:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
    - nella misura del 50%, qualora direttamente comunicanti con i vani principali;
    - nella misura del 25% qualora non direttamente comunicanti con i vani principali.

La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie, salvo particolari soluzioni architettoniche valutate caso per caso.

Superficie coperta abitazione = mq 148,00

Superficie omogeneizzata (soffitta) = 30% di mq 50,00 = mq 15,00

Superficie omogeneizzata (balcone) = 30% di mq 19,45 = mq 6,00

Superficie Commerciale = 148,00+6,00+15,00 = m^2 169,00

Il C.T.U., in ordine allo stato di manutenzione dell'abitazione stessa, ritiene significativo precisare che è stata costruita negli anni '70, quindi, benché abitabile, necessita di qualche lavoro di manutenzione.

Per quanto riguarda gli infissi il C.T.U. precisa che: le finestre sono in legno e necessitano solo di opere di manutenzione; le tapparelle andrebbero sostituite poiché usurate dal tempo; le porte interne sono in buone condizioni e rientrano nella media; i pavimenti sono originali del periodo e comunque in discrete condizioni.

Per quanto riguarda l'impiantistica, il C.T.U. afferma che: l'impianto di riscaldamento rientra nella media, con l'unica eccezione che i radiatori necessitano di una riverniciatura; l'impianto elettrico è conforme alla legislazione vigente in materia.

La documentazione fotografica è riportata nell'Allegato D.

La planimetria è riportata nell'Allegato B .

4) Il locale AUTORIMESSA è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Parrano (TR), al Foglio 15, **Particella 269, sub. 4**, ed è in corso di costruzione.

Il locale è caratterizzato da uno spazio adibito ad autorimessa di 127,00 mq al piano terra e da uno spazio adibito a magazzino di 37,00 mq, al piano interrato.

Superficie Utile (Su) complessiva di **mq 127,00 + mq 37,00** .

In ordine allo stato di manutenzione, il C.T.U. afferma che il locale è in corso di costruzione con il Permesso di Costruire n°27/09, Pratica Edilizia n°26/09 del 18/06/2009.

Infatti il locale non è ancora completamente intonacato e manca ancora della scala che permetterà di raggiungere la soprastante terrazza.

Il pavimento è in cemento ed inoltre è già provvisto di un impianto elettrico conforme alla legislazione vigente in materia . La documentazione fotografica è riportata nell'Allegato D.

La planimetria è riportata nell'Allegato F .

RISPOSTA AL 2° QUESITO

Il C.T.U. 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.

Per quanto riguarda la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultati dalla documentazione in atti, il C.T.U. non ha rilevato alcuna difformità (Allegato A).

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili risultanti dalla documentazione riportata nell' Allegato G :

PARTICELLA 269, sub 1 :

1. ISCRIZIONE del 03/02/1996 Registro Particolare 115 Registro Generale 1093
   Pubblico Ufficiale PRETORE DI ORVIETO Repertorio 0 del 30/09/1995
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
   Non disponibile in formato immagine.

2. TRASCRIZIONE del 26/08/2002 Registro Particolare 6351 Registro Generale 8969
   Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 37/333 del 30/05/2002
   ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
   Nota disponibile in formato elettronico.

3. ISCRIZIONE del 09/04/2003 Registro Particolare 705 Registro Generale 3829
   Pubblico Ufficiale SERVIZI RISCOSSIONE TRIBUTI SPA Repertorio 1316 del 04/04/2003
   IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ESATTORIALE
   Nota disponibile in formato elettronico
   Documenti successivi correlati:
   1- Annotazioni n.937 del 17/07/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. ISCRIZIONE del 28/06/2004 Registro particolare 1780 Registro Generale 7643
   Pubblico Ufficiale CAMPIONI FRANCO Repertorio 13748 del 16/06/2004
   IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
   Nota disponibile in formato elettronico.

5. ISCRIZIONE del 06/02/2006 Registro Particolare 311 Registro Generale 1569
   Pubblico Ufficiale SE.RI.T TERNI SPA Repertorio 5154 del 20/01/2006
   IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ESATTORIALE
   Nota disponibile in formato elettronico.

6. ISCRIZIONE del 22/01/2008 Registro Particolare 146 Registro Generale 899
   Pubblico Ufficiale EQUITALIA TERNI SPA Repertorio 7554 del 14/01/2008

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ESATTORIALE
Nota disponibile in formato elettronico.

7. TRASCRIZIONE del 05/11/2008 Registro Particolare 8291 Registro Generale 12887
   Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ORVIETO Repertorio 572/2008 del 13/10/2008
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
   Nota disponibile in formato elettronico.

8. TRASCRIZIONE del 04/05/2009 Registro Particolare 3616 Registro Generale 5263
   Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ORVIETO Repertorio 211 del 01/04/2009
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
   Nota disponibile in formato elettronico.

PARTICELLA 269, sub 2 :

1. ISCRIZIONE del 03/02/1996 Registro Particolare 115 Registro Generale 1093
   Pubblico Ufficiale PRETORE DI ORVIETO Repertorio 0 del 30/09/1995
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
   Non disponibile in formato immagine.

2. TRASCRIZIONE del 26/08/2002 Registro Particolare 6351 Registro Generale 8969
   Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 37/333 del 30/05/2002
   ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
   Nota disponibile in formato elettronico.

3. ISCRIZIONE del 09/04/2003 Registro Particolare 705 Registro Generale 3829
   Pubblico Ufficiale SERVIZI RISCOSSIONE TRIBUTI SPA Repertorio 1316 del 04/04/2003
   IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ESATTORIALE
   Nota disponibile in formato elettronico.

Documenti successivi correlati:

2- Annotazioni n.937 del 17/07/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. ISCRIZIONE del 28/06/2004 Registro particolare 1780 Registro Generale 7643
   Pubblico Ufficiale CAMPIONI FRANCO Repertorio 13748 del 16/06/2004
   IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
   Nota disponibile in formato elettronico.

5. ISCRIZIONE del 06/02/2006 Registro Particolare 311 Registro Generale 1569
   Pubblico Ufficiale SE.RI.T TERNI SPA Repertorio 5154 del 20/01/2006
   IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ESATTORIALE
   Nota disponibile in formato elettronico.

6. ISCRIZIONE del 22/01/2008 Registro Particolare 146 Registro Generale 899
   Pubblico Ufficiale EQUITALIA TERNI SPA Repertorio 7554 del 14/01/2008
   IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ESATTORIALE
   Nota disponibile in formato elettronico.

7. TRASCRIZIONE del 05/11/2008 Registro Particolare 8291 Registro Generale 12887
   Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ORVIETO Repertorio 572/2008 del 13/10/2008
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
   Nota disponibile in formato elettronico.

8. TRASCRIZIONE del 04/05/2009 Registro Particolare 3616 Registro Generale 5263
   Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ORVIETO Repertorio 211 del 01/04/2009
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
   Nota disponibile in formato elettronico.

PARTICELLA 269, sub 3 :

1. ISCRIZIONE del 03/02/1996 Registro Particolare 115 Registro Generale 1093
   Pubblico Ufficiale PRETORE DI ORVIETO Repertorio 0 del 30/09/1995
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
   Non disponibile in formato immagine.

2. TRASCRIZIONE del 26/08/2002 Registro Particolare 6351 Registro Generale 8969
   Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 37/333 del 30/05/2002
   ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
   Nota disponibile in formato elettronico.

3. ISCRIZIONE del 09/04/2003 Registro Particolare 705 Registro Generale 3829
   Pubblico Ufficiale SERVIZI RISCOSSIONE TRIBUTI SPA Repertorio 1316 del 04/04/2003
   IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ESATTORIALE
   Nota disponibile in formato elettronico.
   Documenti successivi correlati:
   3- Annotazioni n.937 del 17/07/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. ISCRIZIONE del 28/06/2004 Registro particolare 1780 Registro Generale 7643
   Pubblico Ufficiale CAMPIONI FRANCO Repertorio 13748 del 16/06/2004
   IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
   Nota disponibile in formato elettronico.

5. ISCRIZIONE del 06/02/2006 Registro Particolare 311 Registro Generale 1569
   Pubblico Ufficiale SE.RI.T TERNI SPA Repertorio 5154 del 20/01/2006
   IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ESATTORIALE
   Nota disponibile in formato elettronico.

6. ISCRIZIONE del 22/01/2008 Registro Particolare 146 Registro Generale 899

Pubblico Ufficiale EQUITALIA TERNI SPA Repertorio 7554 del 14/01/2008
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ESATTORIALE
Nota disponibile in formato elettronico.

7. TRASCRIZIONE del 05/11/2008 Registro Particolare 8291 Registro Generale 12887
   Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ORVIETO Repertorio 572/2008 del 13/10/2008
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
   Nota disponibile in formato elettronico.

8. TRASCRIZIONE del 04/05/2009 Registro Particolare 3616 Registro Generale 5263
   Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ORVIETO Repertorio 211 del 01/04/2009
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
   Nota disponibile in formato elettronico.

PARTICELLA 269, sub 4 :

1. TRASCRIZIONE del 26/08/2002 Registro Particolare 6351 Registro Generale 8969
   Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 37/333 del 30/05/2002
   ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
   Nota disponibile in formato elettronico.

2. ISCRIZIONE del 09/04/2003 Registro Particolare 705 Registro Generale 3829
   Pubblico Ufficiale SERVIZI RISCOSSIONE TRIBUTI SPA Repertorio 1316 del 04/04/2003
   IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ESATTORIALE
   Nota disponibile in formato elettronico.
   Documenti successivi correlati:
   4- Annotazioni n.937 del 17/07/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. ISCRIZIONE del 28/06/2004 Registro particolare 1780 Registro Generale 7643

Pubblico Ufficiale CAMPIONI FRANCO Repertorio 13748 del 16/06/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico.

4. ISCRIZIONE del 06/02/2006 Registro Particolare 311 Registro Generale 1569
   Pubblico Ufficiale SE.RI.T TERNI SPA Repertorio 5154 del 20/01/2006
   IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ESATTORIALE
   Nota disponibile in formato elettronico.

5. ISCRIZIONE del 22/01/2008 Registro Particolare 146 Registro Generale 899
   Pubblico Ufficiale EQUITALIA TERNI SPA Repertorio 7554 del 14/01/2008
   IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ESATTORIALE
   Nota disponibile in formato elettronico.

6. TRASCRIZIONE del 05/11/2008 Registro Particolare 8291 Registro Generale 12887
   Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ORVIETO Repertorio 572/2008 del 13/10/2008
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
   Nota disponibile in formato elettronico.

7. TRASCRIZIONE del 04/05/2009 Registro Particolare 3616 Registro Generale 5263
   Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ORVIETO Repertorio 211 del 01/04/2009
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
   Nota disponibile in formato elettronico.

PARTICELLA 269, sub 5 :

1. ISCRIZIONE del 28/06/2004 Registro Particolare 1780 Registro Generale 7643
   Pubblico Ufficiale CAMPIONI FRANCO Repertorio 13748 del 16/06/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Non disponibile in formato elettronico.

2. TRASCRIZIONE del 05/11/2008 Registro Particolare 8291 Registro Generale 12887
   Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ORVIETO Repertorio 572 del 13/10/2008
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
   Nota disponibile in formato elettronico.

RISPOSTA AL 3° QUESITO

Il C.T.U. 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.

I locali oggetto di pignoramento distinti al foglio 15, P.lla 269 sub. 1-2-3, sono stati accatastati e non risultano variazioni planimetriche del bene; i locali oggetto di pignoramento distinti al foglio 15, P.lla 269 sub. 4 non sono accatastati perché ancora in costruzione; il sub 5 è un bene comune non censibile, area di pertinenza (Allegato A e Allegato B)

RISPOSTA AL 4° QUESITO

Il C.T.U. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

I locali oggetto di pignoramento distinti al foglio 15, P.lla 269 sub. 1-2-3-4-5, hanno destinazione prevista dallo strumento urbanistico vigente del Comune di Parrano (Piano Regolatore Generale – Zonizzazione UB2). (Allegato C)

RISPOSTA AL 5° QUESITO

Il C.T.U. 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 art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n.47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria.

La costruzione originaria che comprende al piano terra l'officina, un ufficio e l'autorimessa ed al piano primo l'abitazione, distinta in Catasto al foglio 15, P.lla 269, sub 1-2-3 è stata regolarmente accatastata il 20-1-1975. il C.T.U. sottolinea che, nonostante le accurate ricerche svolte

nell'archivio comunale di Parrano, non ha potuto rintracciare il progetto originario, ma ha ritrovato due progetti dell'ampliamento, che si riferiscono al sub 4. Si può comunque dedurre che il Comune di Parrano, avendo rilasciato due successivi ampliamenti, abbia verificato la regolarità del progetto degli anni '70.

I progetti dell'ampliamento, che si riferiscono al sub 4, riguardano: con il PROGETTO, autorizzato con **Concessione Edilizia N° 15/1997** del 03/07/1997, era stato iniziato l'ampliamento costituito dal magazzino interrato e dal locale adibito ad autorimessa; con il PROGETTO, Pratica n. 26/09, **Concessione Edilizia N° 27/09** del 18/06/2009, sono stati autorizzati, sempre al OMISSIS, i lavori di completamento e modifiche interne ed esterne, rispetto al progetto precedente, in particolare: realizzazione parapetto in tufo su terrazzo di copertura, pavimentazione terrazzo in klincher, apposizione infissi esterni in ferro, pavimento interno in finitura al quarzo, realizzazione scala interna di collegamento con il terrazzo, realizzazione della loggia al piano primo ecc..

In conclusione il C.T.U. dichiara che la costruzione è perfettamente conforme alle concessioni amministrative e alla normativa urbanistico-edilizia vigente (Allegato F).

RISPOSTA AL 6° QUESITO

Il C.T.U. dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, formando in quest'ultimo caso 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.

Gli immobili possono essere venduti in più lotti.

Formazione dei lotti:

LOTTO n°1 = locale garage, F. 15, Plla. 269 sub. 1

LOTTO n°2 = locale artigianale, F. 15, Plla. 269 sub. 2

LOTTO n°3 = abitazione, F. 15, Plla. 269 sub. 3

LOTTO n°4 = locale garage, F. 15, Plla. 269 sub. 4

RISPOSTA AL 7° QUESITO

Il C.T.U. indichi se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data anteriore alla notifica del 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.

L'intero edificio, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Parrano (TR), al Foglio 15, **P.lla 269**, **sub. 1-2-3-4-5,** risulta occupato dai sig.ri Omissis, legittimi proprietari (Allegato A).

RISPOSTA AL 8° QUESITO

Il C.T.U. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o 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.

In merito ad eventuali vincoli gravanti sull'immobile il C.T.U. dichiara l'inesistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'inesistenza di diritti demaniali o usi civici.

RISPOSTA AL 9° QUESITO

Il C.T.U. determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato.

Determinazione del valore degli immobili mediante perizia estimativa:

AUTORIMESSA, PIIa. 269, sub. 1, mq 50

METODO DI STIMA SINTETICO

Il criterio valutativo adottato è basato sulla stima sintetico-comparativa con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato, nonché dalle risultanze elaborate da vari istituti specializzati nel settore immobiliare.

INDAGINI DIRETTE

Le indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricade il complesso immobiliare in esame, hanno rilevato che per vendite frazionate di unità immobiliari aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quelli in esame vengono attribuiti, per **superficie netta calpestabile** i seguenti valori unitari:

minimo €/mq 400 – massimo €/mq 600

Si ritiene che il valore di mercato unitario a metro quadrato attribuibile ad esso, possa essere €/mq 400 , pertanto applicando il valore unitario alla superficie netta calpestabile si ottiene:

V_m = € 400,00/mq * mq 50,00 = € 20.000,00 (c.t.)

OFFICINA, PIIa. 269, sub. 2, mq 52

METODO DI STIMA SINTETICO

Il criterio valutativo adottato è basato sulla stima sintetico-comparativa con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato, nonché dalle risultanze elaborate da vari istituti specializzati nel settore immobiliare.

1. FONTE : BORSINO IMMOBILIARE

La Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Perugia, nel listino ufficiale del III trimestre 2009, relativo alla Borsa Immobiliare dell'Umbria, attribuisce per la zona di Fabro (Comune Confinante con il Comune di Parrano) i seguenti valori unitari per una **superficie commerciale** degli immobili commerciali:

minimo €/mq 500 – massimo €/mq 950

Criteri utili per la misurazione degli immobili

La Borsa immobiliare dell'Umbria si uniforma alla norma UNI 10750 che è stata elaborata dall'Uniter (ente federato all'Uni) ed è stata approvata dalia Commissione Centrale Tecnica il 26 marzo 1998.

La norma definisce i criteri per la valutazione patrimoniale degli immobili sia ad uso residenziale che commerciale direzionale, industriale e turistico.

Per il computo della **superficie commerciale degli immobili residenziali e commerciali** devono essere considerate:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (balconi, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

a. 100% delle superfici calpestabili;

b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti),

c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Si ritiene che il valore di mercato unitario a metro quadrato attribuibile ad esso, possa essere €/mq 400 , pertanto applicando il valore unitario alla **superficie commerciale (60 mq)** si ottiene:

$V_{m\ 1}$= € 400,00/mq * mq 60,00 = € 24.000,00 (c.t.)

1. *INDAGINI DIRETTE*

Le indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricade il complesso immobiliare in esame, hanno rilevato che per vendite frazionate di unità immobiliari aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quelli in esame vengono attribuiti, per **superficie netta calpestabile** i seguenti valori unitari:

minimo €/mq 500 – massimo €/mq 700

Si ritiene che il valore di mercato unitario a metro quadrato attribuibile ad esso, possa essere €/mq 600 , pertanto applicando il valore unitario alla superficie netta calpestabile si ottiene:

$V_{m\ 2}$= € 500,00/mq * mq 52,00 = € 26.000,00 (c.t.)

VALUTAZIONE

Dalla media dei due distinti valori di stima si conclude che il valore di mercato dell'immobile è di: (€ 24.000,00 + € 26.000,00)/2 = € 25.000,00 (c.t.)

ABITAZIONE, Plla. 269, sub. 3, mq 169,00

METODO DI STIMA ANALITICO

Il Metodo consiste nella capitalizzazione dei redditi futuri, tenendo conto di un idoneo tasso di capitalizzazione che consente di pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato, attraverso la formula di capitalizzazione dei redditi annui posticipati, supposti costanti e per un numero di anni ragionevolmente grande.

In base agli elementi economici esaminati ed alle informazioni tecniche desunte dai contatti con agenzie immobiliari operanti nel settore, considerati gli elementi noti riguardo alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, si è ritenuto congruo un canone mensile di locazione riferito all'appartamento pari a **€ 500,00** per 12 mesi/anno.

Dalla stima di pagamento del canone di cui sopra con quote mensili anticipate ed ammesso un tasso annuo r = 0.0525 se ne ricava un canone lordo annuo pari alla rata (12 + 6,5r) da cui € 500,00*(12 + 6,5*0.0525) = **€ 6.170,00**.

Per determinare il reddito netto Rn (equivalente al prezzo d'uso) si devono detrarre al reddito lordo a carico rappresentati dalle spese generali, manutenzione straordinaria, sfitto e inesigibilità, assicurazione, ammortamento ed imposte varie.

Per l'immobile in oggetto e per la tipologia di locazione, si stima una riduzione del 20% e quindi: **Rn** = € 6.170,00* 0.75 = **€ 4.627,50.**

Determinazione del tasso di capitalizzazione: il saggio di capitalizzazione dei fabbricati ad uso abitazione dati in affitto varia in relazione al tipo, al mercato della zona, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima; a titolo esemplificativo il saggio di capitalizzazione dei fabbricati ad uso abitativo varia dal 2% al 4%.

Il CTU reputa corretto stimare un saggio di rendimento pari al 4,0%, pertanto il valore di mercato sarà: **Vm = 4.627,50/0.040** = € 115.687,50 **= € 115.000,00 c.t.**

METODO DI STIMA SINTETICO

Il procedimento si fonda su premesse oggettive e riferimenti reali, tali da renderlo tecnicamente valido ai fini del giudizio.

Per determinare il valore unitario zonale medio di riferimento, il CTU ha preso visione delle valutazioni riportate dall'Agenzia del Territorio di Terni-Osservatorio dei valori immobiliari; ha effettuato indagini di mercato relativamente a reali transazioni di compravendita per immobili situati nella stessa zona di Parrano (Zona UB.2), per fabbricati di più piani,con caratteristiche tipologiche e architettoniche simili e condizioni definite "medie", ed ha identificato tale valore unitario di mercato variabile tra **€ 600,00/mq ed € 750,00/mq** circa.

Un immobile statisticamente medio ideale di riferimento, come quello in esame potrà essere utilmente comparato, avrà un valore corrente di mercato unitario medio di **€ 650,00/mq**.

E' seguita un'analisi dei parametri formativi del valore di mercato, di natura sia intrinseca che estrinseca, che contribuiscono a formare il valore concreto, quindi una comparazione dei parametri relativi all'immobile in esame con quello di riferimento, ed infine un'applicazione di coefficienti incrementali o decrementali, a seconda della identificazione di situazioni migliori o peggiori rispetto alla "media" assunta.

PARAMETRO ZONALE: K = 1,00

Utenza: diretta fruizione della rete viabile, dei servizi e delle reti tecnologiche.

Posizione: esposizione relativa ai punti cardinali, aerazione, luminosità, soleggiamento.

Ubicazione: nucleo periferico caratterizzato dall'invarianza urbanistica.

PARAMETRO COSTRUTTIVO: K = 1.00

Strutturale: corretto assetto statico, assenza di quadri di dissesto e/o fessurativi, assenza di fenomenologie di degrado da immissioni di acque.

Finitura: qualità dei materiali adoperati nella media.

Impiantistica: nella media.

PARAMETRO FUNZIONALE: K = 1,00

Razionale fruizione degli ambienti interni ed esterni.

PARAMETRO DI TRASFORMAZIONE: K = 1,00

Potenzialità d'uso definite.

PARAMETRO DI DIMENSIONE: K = 1,00

Dimensione in pianta dell'alloggio.

COEFFICIENTE TOTALE DI COMPARAZIONE:

relativo ai parametri presi in esame per definire i trasposti differenziali e conseguentemente economici dei locali in oggetto, risulta pari a:

$K_{TOT} = K_Z * K_C * K_F * K_T = 1,00$

VALORE DI MERCATO (V_m) DEL LOCALE PLLA. 269 SUB. 3

Applicando il coefficiente Ktot = 1,00, trasposto numerico delle differenze dal valore medio di € 700,00/mq, si ottiene il valore unitario € 650,00/mq * 1,00= € 650,00

V_m = € 650,00/mq * mq 169,00 = € 109.850,00= <u>€ 110.000,00 (c.t.)</u>

Dalla media dei due distinti valori di stima si conclude che il valore di mercato dell'immobile è di:

(€ 115.000,00 + € 110.000,00)/2 = **€ 112.500,00 = € 112.000,00 (c.t.)**

AUTORIMESSA E MAGAZZINO, Plla. 269, sub. 4, mq 127,00 + mq 37,00

METODO DI STIMA SINTETICO

Il criterio valutativo adottato è basato sulla stima sintetico-comparativa con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato, nonché dalle risultanze elaborate da vari istituti specializzati nel settore immobiliare.

INDAGINI DIRETTE

Le indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricade il complesso immobiliare in esame, hanno rilevato che per vendite frazionate di unità immobiliari aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quelli in esame (autorimessa) vengono attribuiti, per **superficie netta calpestabile** i seguenti valori unitari:

minimo €/mq 400 – massimo €/mq 600

Si ritiene che il valore di mercato unitario a metro quadrato attribuibile ad esso, in quanto il locale manca di alcuni lavori di rifinitura, possa essere €/mq 350 , pertanto applicando il valore unitario alla superficie netta calpestabile si ottiene:

$V_{m\ autorimessa}$ = € 350,00/mq * mq 127,00 = € 44.450,00 = € 45.000,00 (c.t.)

Le indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricade il complesso immobiliare in esame, hanno rilevato che per vendite frazionate di unità immobiliari aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quelli in esame (magazzino) vengono attribuiti, per **superficie netta calpestabile** i seguenti valori unitari:

minimo €/mq 200 – massimo €/mq 400

Si ritiene che il valore di mercato unitario a metro quadrato attribuibile ad esso, in quanto il locale manca di alcuni lavori di rifinitura, possa essere €/mq 200 , pertanto applicando il valore unitario alla superficie netta calpestabile si ottiene:

$V_{m\ magazzino}$ = € 200,00/mq * mq 37,00 = € 9.250,00 = € 9.000,00 (c.t.)

$V_{m\ autorimessa+magazzino}$ = € 45.000 + € 9.000 = € 54.000,00 (c.t.)

VALORE DI MERCATO (V_m) COMPLESSIVO degli immobili distinto per LOTTI:

LOTTO n°1:

Autorimessa (F. 15, P.lla 269 sub 1)……..…….**€ 20.000,00**

LOTTO n°2:

Officina (F. 15, P.lla 269 sub 2)…….……...**€ 25.000,00**

LOTTO n°3:

Abitazione (F. 15, P.lla 269 sub 3)…..……..…….....**€ 112.000,00**

LOTTO n°4:

Autorimessa e magazzino in corso di costruzione (F. 157, P.lla 74 sub 4)….**€ 54.000,00**

TOTALE……..€ 211.000,00

RISPOSTA AL 10° QUESITO

Il C.T.U. 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 finale al 31.12.1992 e predisponendo la denuncia relativa ai detti fini.

La relazione catastale per la vendita è riportata all'Allegato E.

RISPOSTA AL 11° QUESITO

Solo nel caso in cui il debitore sia una società: Il C.T.U. 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.

Il debitore non è una società.

TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Federico BONATO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R. G. n° 57/08

Creditore procedente: **Cassa di Risparmio di Orvieto S.p.a.**

Debitore: **Della Fina Mauro**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
REDATTA DALL'ARCH. Simone MORETTI GIANI

Allegato B

PLANIMETRIE CATASTALI

ARCHITETTO
SIMONE
MORETTI GIANI
A 334
PROVINCIA DI TERNI

MODULARIO
f. rig. rend. 497

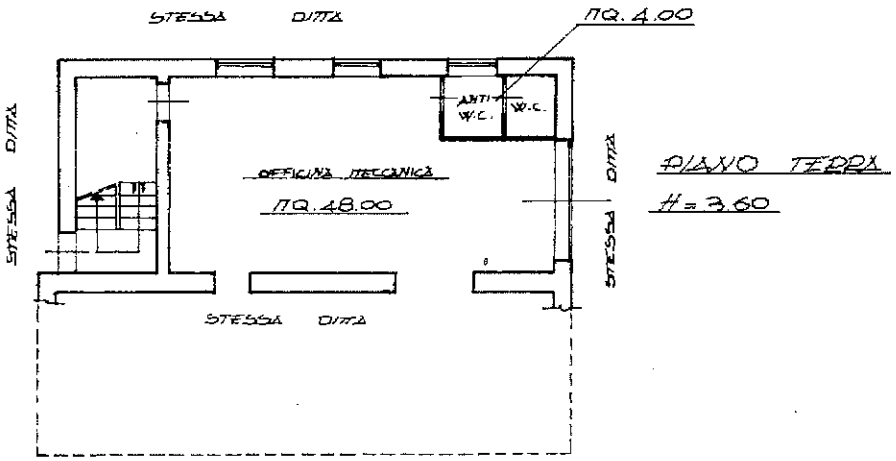
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (C

LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di PARRANO via OSTERIA civ.



SOSTITUZIONE DELLA PLANIMETRIA
F. 45 N. 269 sub 2

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:20

00724203

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/01/2010 - Comune di PARRANO(G344) - < Foglio: 15 Particella: 269 - Subalterno 2 >
VIA OSTERIA piano: 2;

Costituzione di N.C. ☐ Compilata dal GEOMETRA (Titolo, cognome e nome)
Ultima Pianta in atti ☑ CHIFRIGNINI LUCA

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione 24/11/1995 - Data: 18/01/2010 - n. TR0006207 - Richiedente GIONTELLA CLAUDIA
Tot. schede: 1 - Formato di acq.: 13/297 - scala 1:200
n. 269 sub. 2
Firma

CHIFRIGNINI LUCA

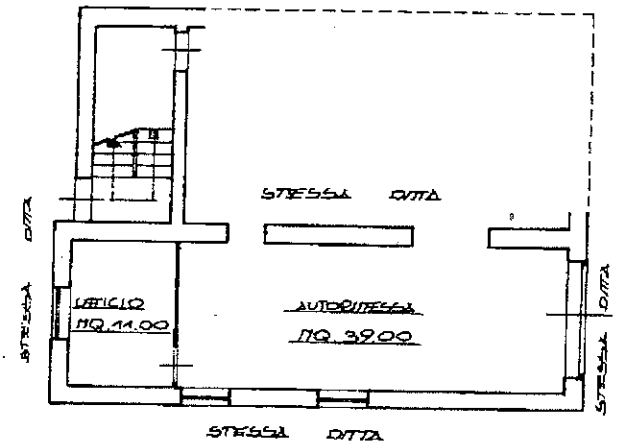
MODULARIO
F. rig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN
LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di PARRANO via OSTERIA civ



PIANO TERRA
H=3.60

SOSTITUZIONE DELLA PLANIMETRIA
F. 269 N. 269 Sub a

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

00724211

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☑
Ultima Planimetria in atti

Compilata dal GEOMETRA
Titolo, cognome e nome
CAFFERINI LUCA

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 24/11/1995 - Data: 18/01/2010 - n. TR0006206 - Richiedente GIONTELLA CLAUDIA
Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4(21 x 29) - Scala di scala: 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/01/2010 - Comune di PARRANO(G344) - < Foglio: 15 Particella: 269 - Subalterno 1 >
VIA OSTERIA piano: T;

Data presentazione: 10/07/1975 - Data: 18/01/2010 - n. TR0006208 - Richiedente GIONTELLA CLAUDIA

MODULARIO
N. - Gen. 8 - 1 - 145

MOD. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

Lire 15

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

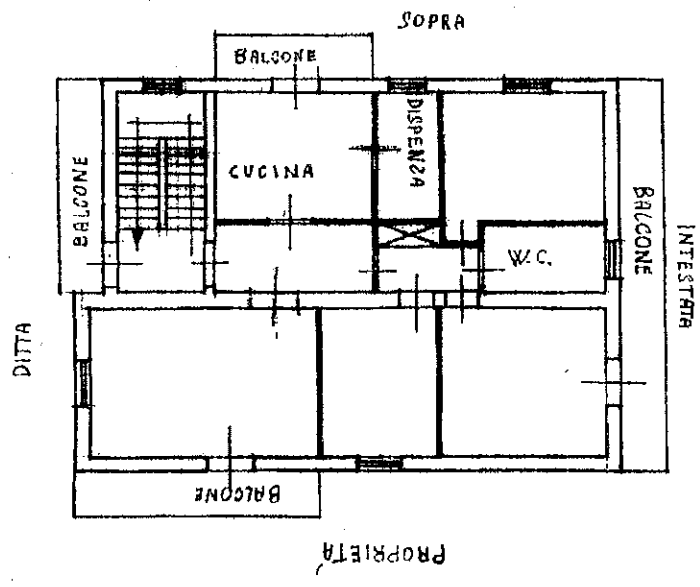
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

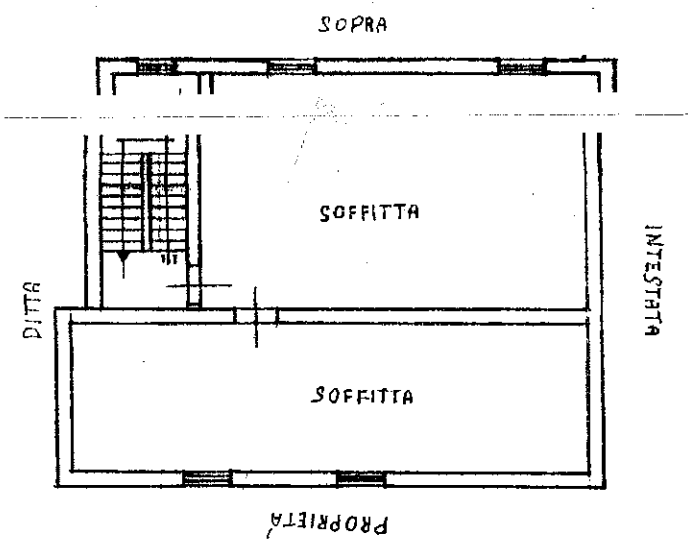
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PARRANO *Via* VOC. ULIVETO

Ditta DELLA FINA ALBERTO NATO A PARRANO IL 3-11-1938

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI



P. 1 - H = 2,80



P. 2 - H = 0,80

00724229

ORIENTAMENTO

N.

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Compilata dal GEOM. CARLO BRUNORIO (Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di TERNI

DATA 20-1-1975

Firma: Geom. Brunorio Carlo

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

Situazione al 18/01/2010 - Comune di PARRANO(G344) - <Foglio: 15 - Particella: 269 - Subalterno: 3 >

Data presentazione: 10/07/1975 - Data: 18/01/2010 - n. TR0006208 - Richiedente GIONTELLA CLAUDIA
Tot schede: 1 - Formato di acq.: A3(297x374) - Fatt. di scala: 1:1

TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Federico BONATO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R. G. n° 57/08

Creditore procedente: **Cassa di Risparmio di Orvieto S.p.a.**

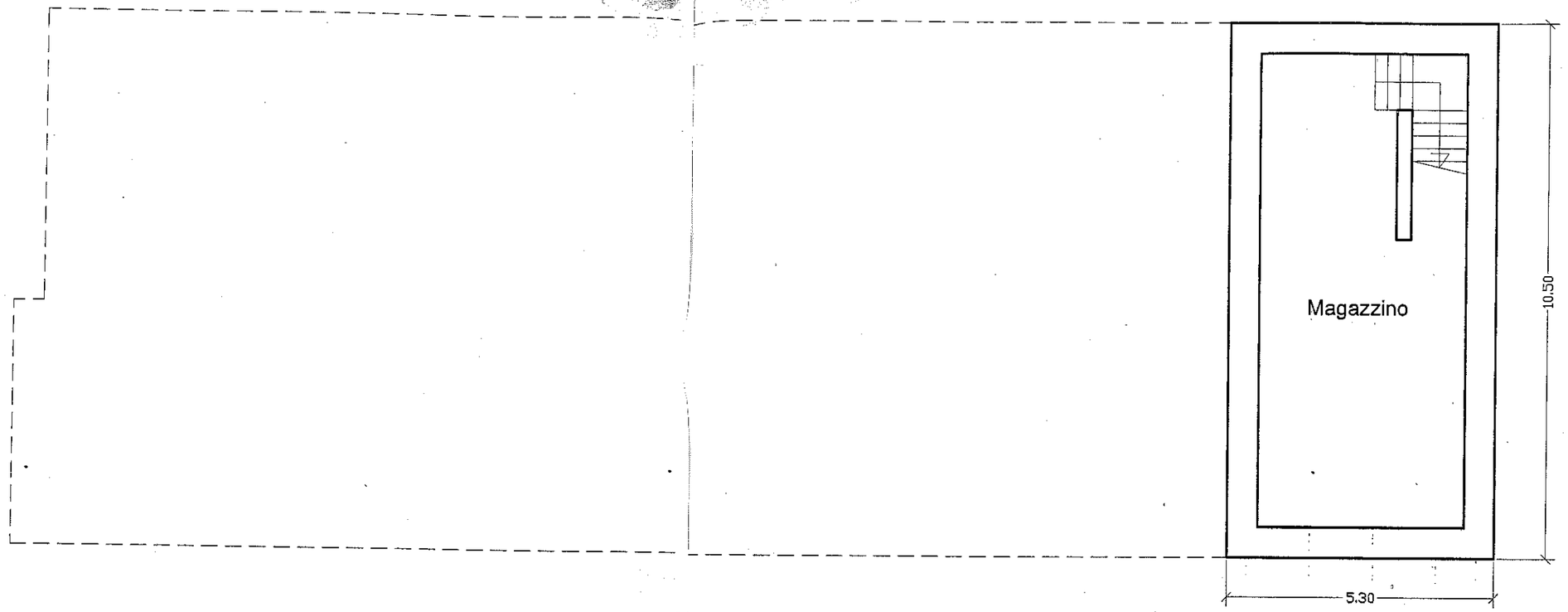
Debitore: **Della Fina Mauro**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
REDATTA DALL'ARCH. Simone MORETTI GIANI

Allegato C

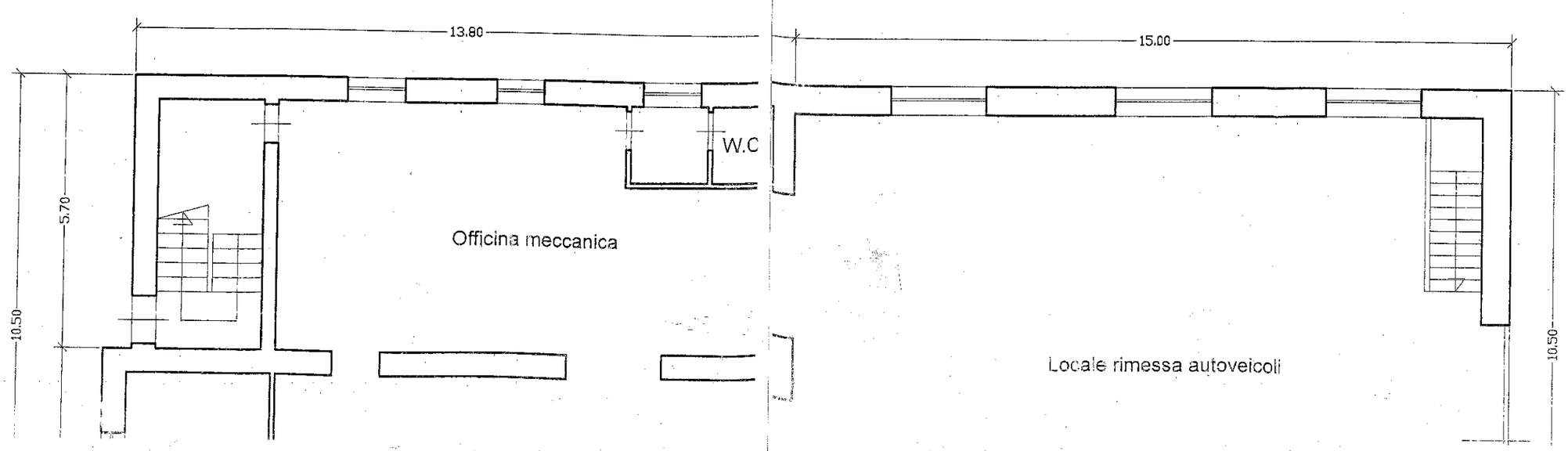
STRALCIO PRG E PLANIMETRIA CATASTALE 1:2000

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI PERUGIA
ARCHITETTO SIMONE MORETTI GIANI
A 1004

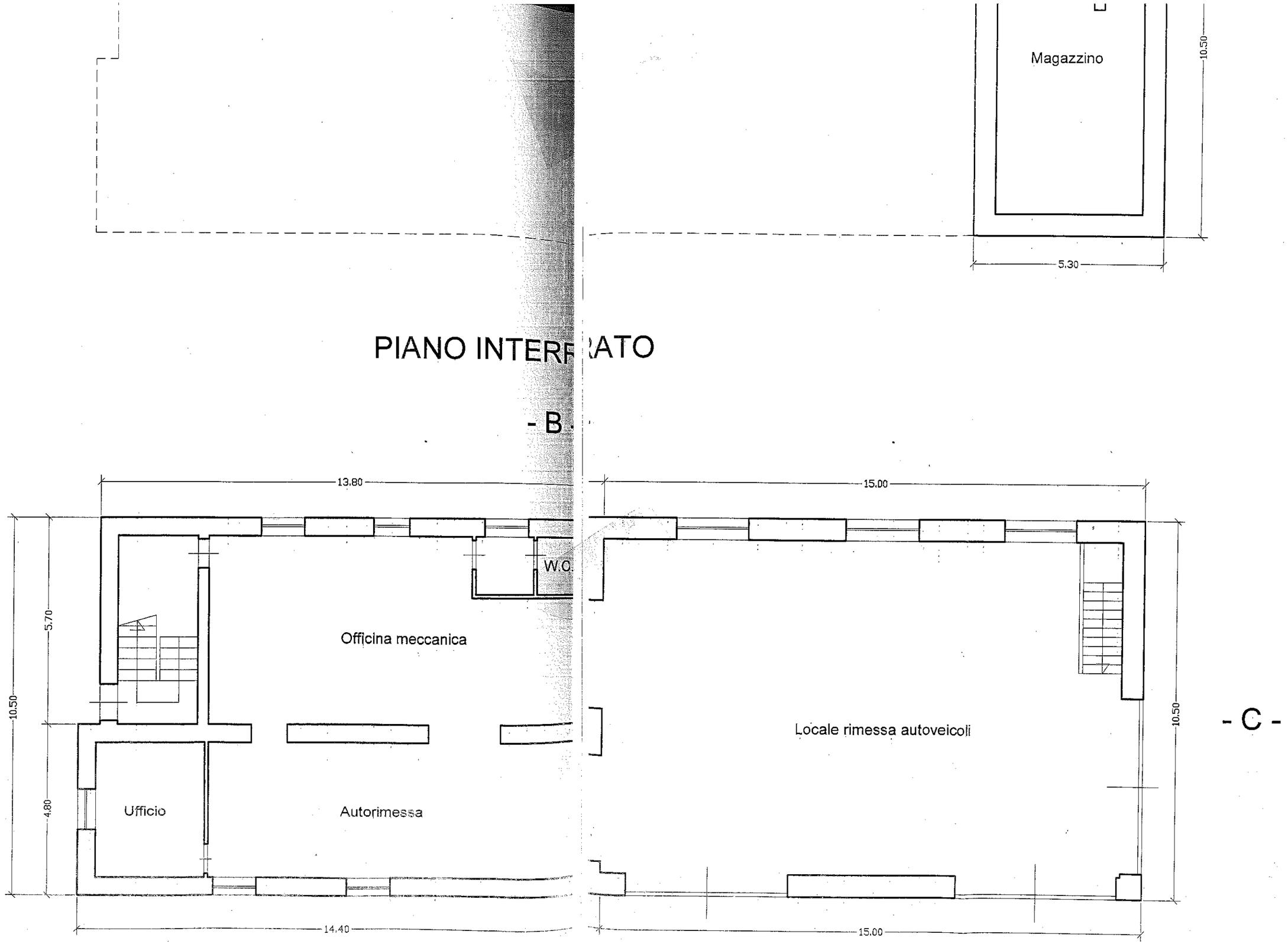


PIANO INTERRATO

- B -

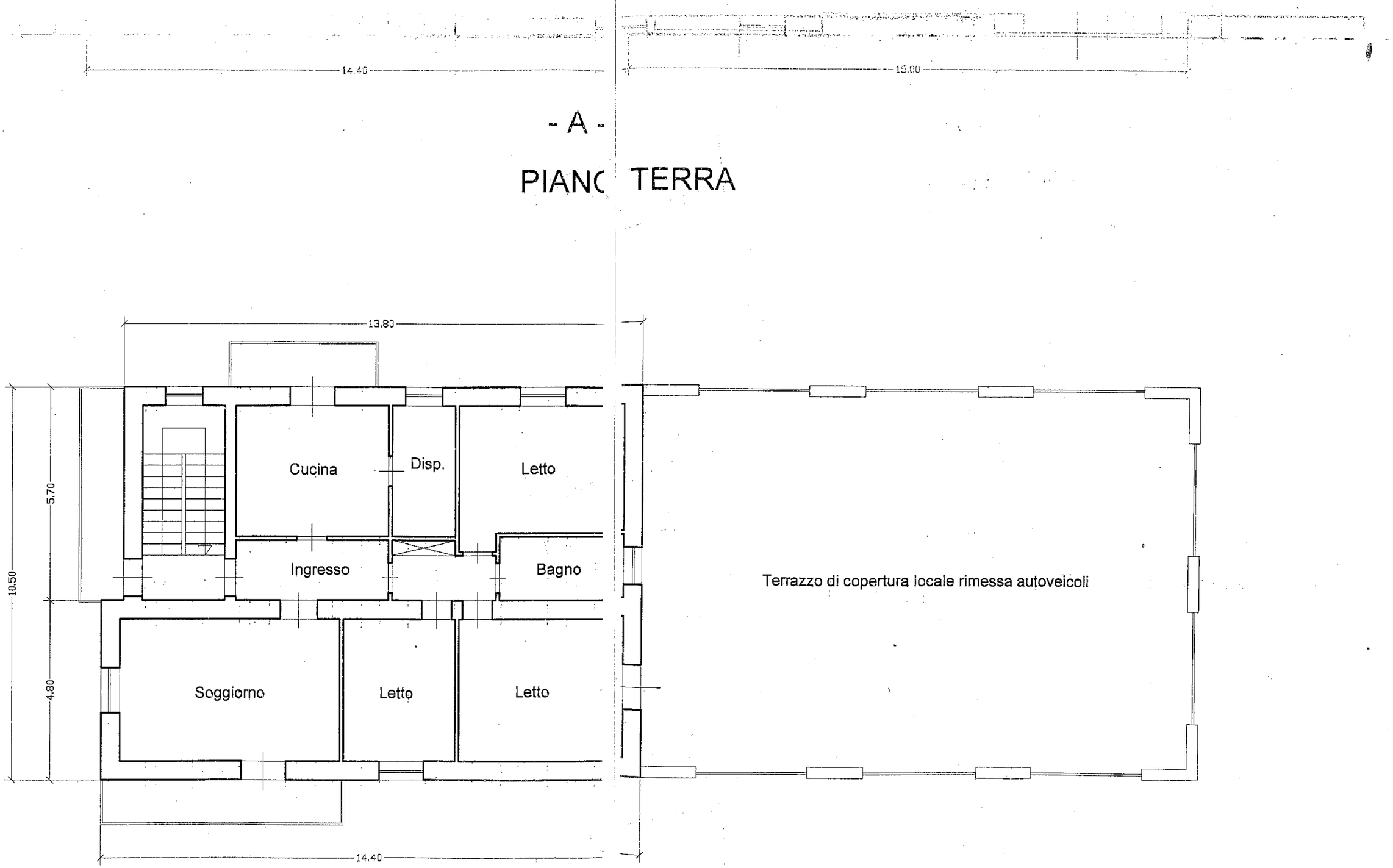


- C -



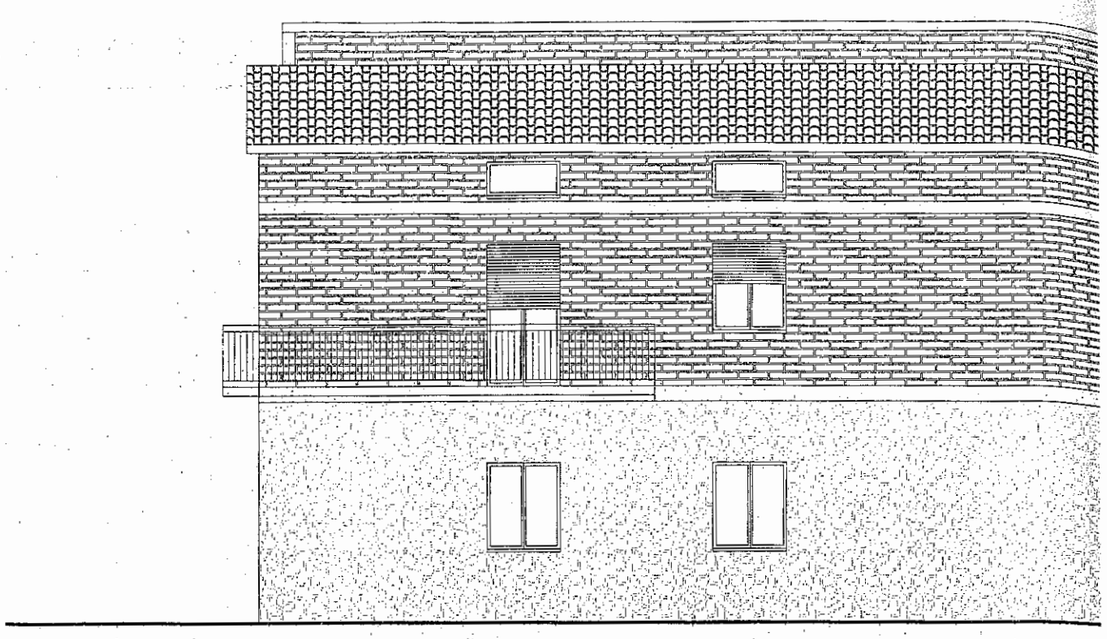
PIANO INTERRATO

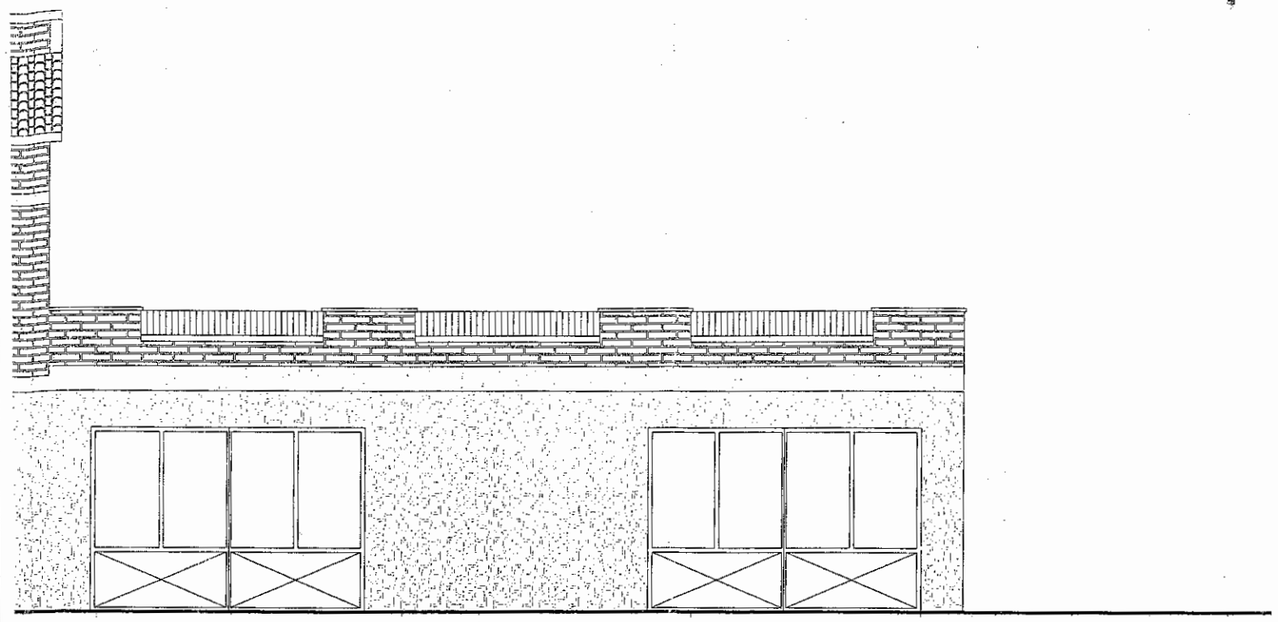
PIANO TERRA



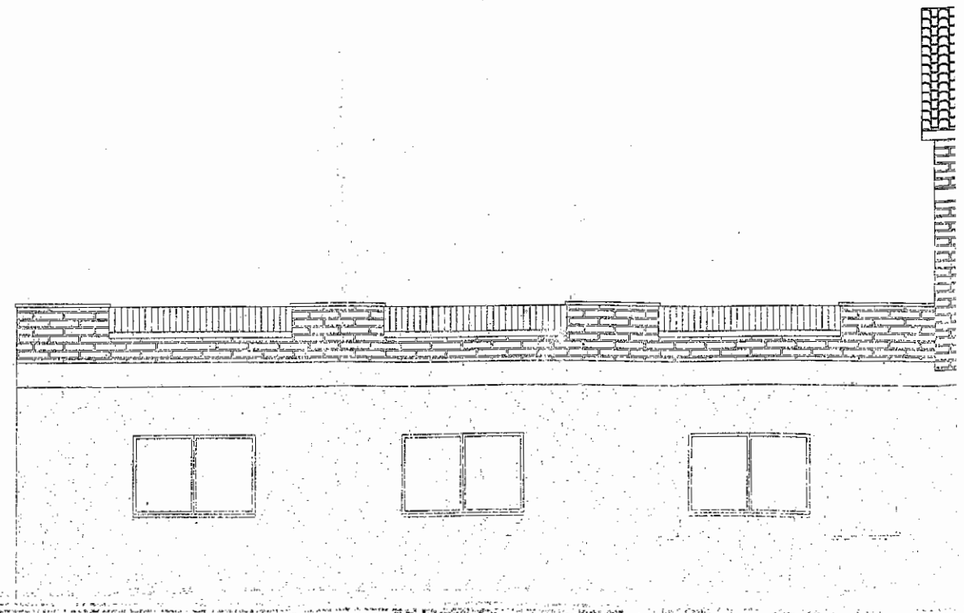
PIANO TERRA

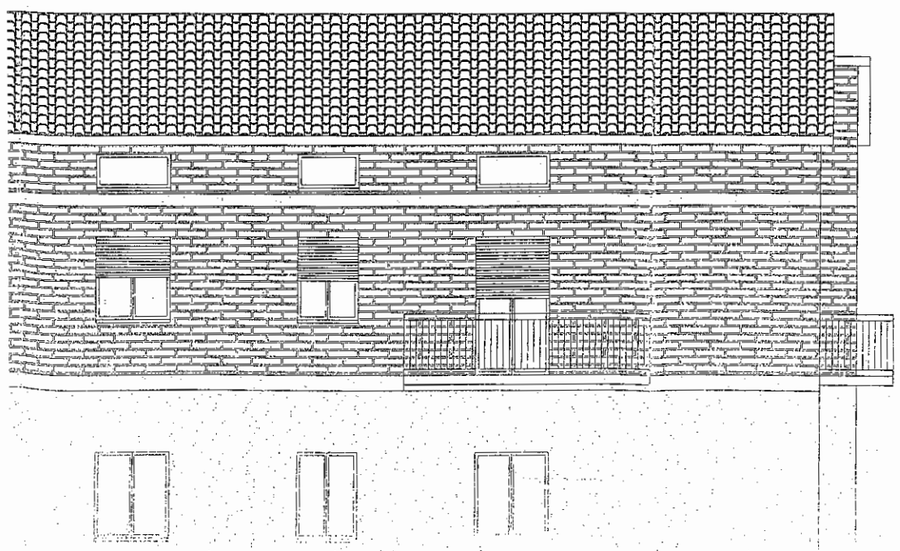
PIANO PRIMO

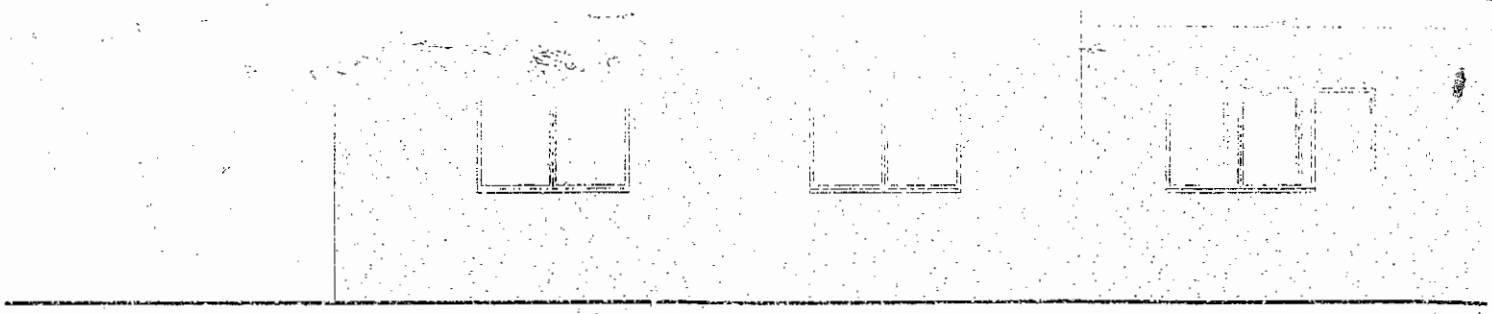




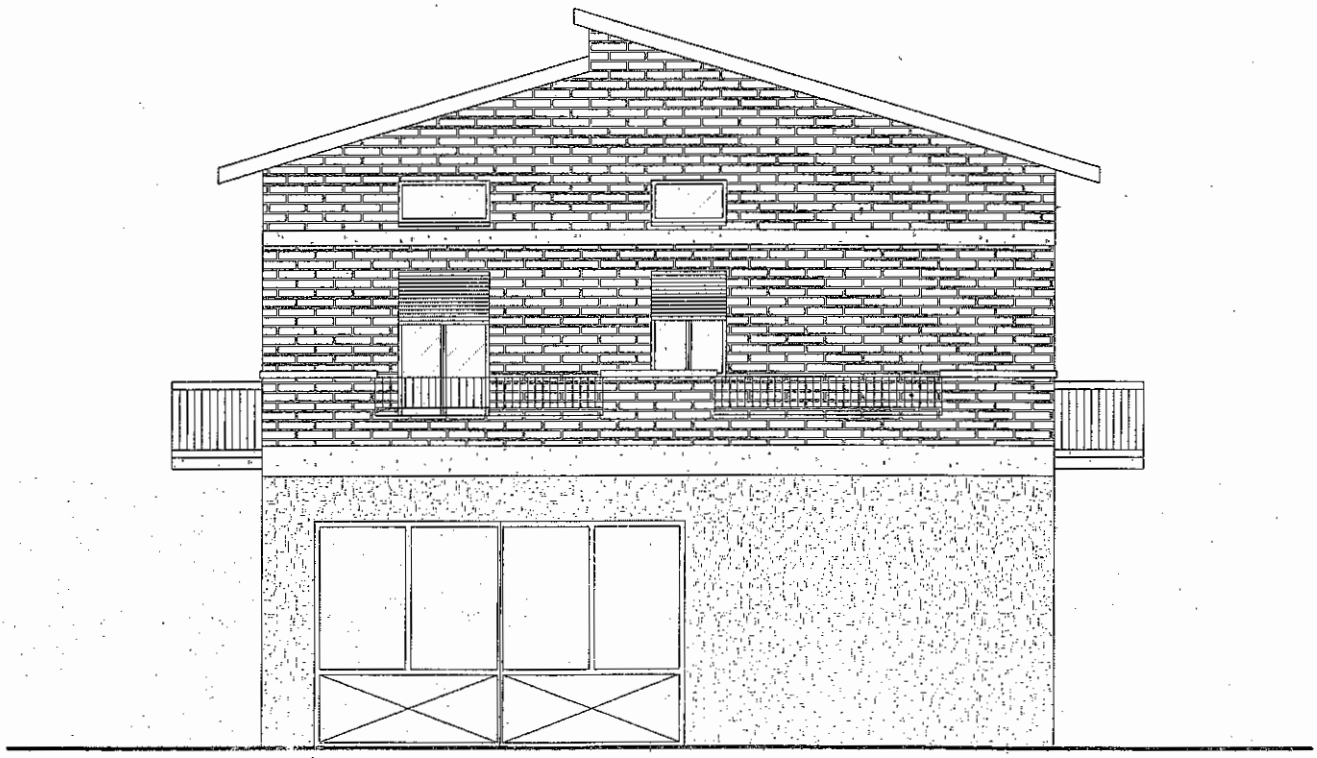
PROSPET TO - A -







PROSPETTC



PROSPETTO - C -

STUDIO TECNICO
Geom. Cinfrignini Luca
P.za Carlo Levi 23 - 05010 Fabro Scalo (Terni)
Tel. e Fax 0763 832826 E-mail: .....

COMUNE DI PARRANO
Ricevuta 21.5.09
Prot. 2063
Cat. 10

Comune di Parrano

(Provincia di Terni)

PROGETTO PER COMPLETAMENTO LAVORI CON ESECUZIONE DI MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE NEL FABBRICATO POSTO IN VIA OSTERIA N. 13

Foglio n° 15 p.lla n° 269

ZONA UB.2

COMUNE DI PARRANO
Provincia di Terni
ESAMINATO DALLA COMMISSIONE COMUNALE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO IN DATA 18 GIU. 2009 PRATICA
26/09
COMUNE DI PARRANO PROVINCIA DI TERNI

PROPRIETA' : DELLA FINA Mauro

IL TECNICO: : Geom. Cinfrignini Luca

STATO ATTUALE

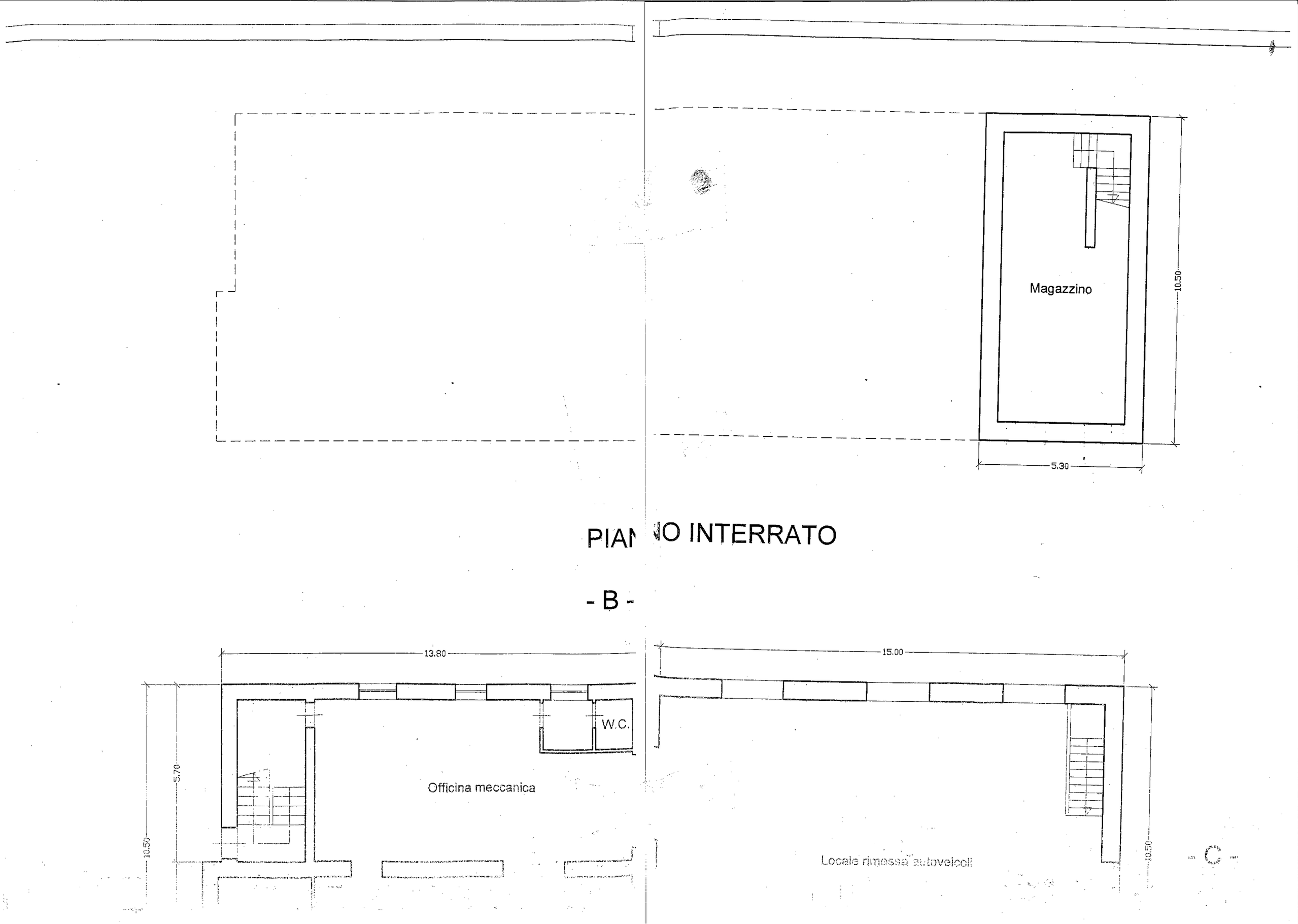
TAV. 2

SCALA 1:100

Descrizione elaborato :

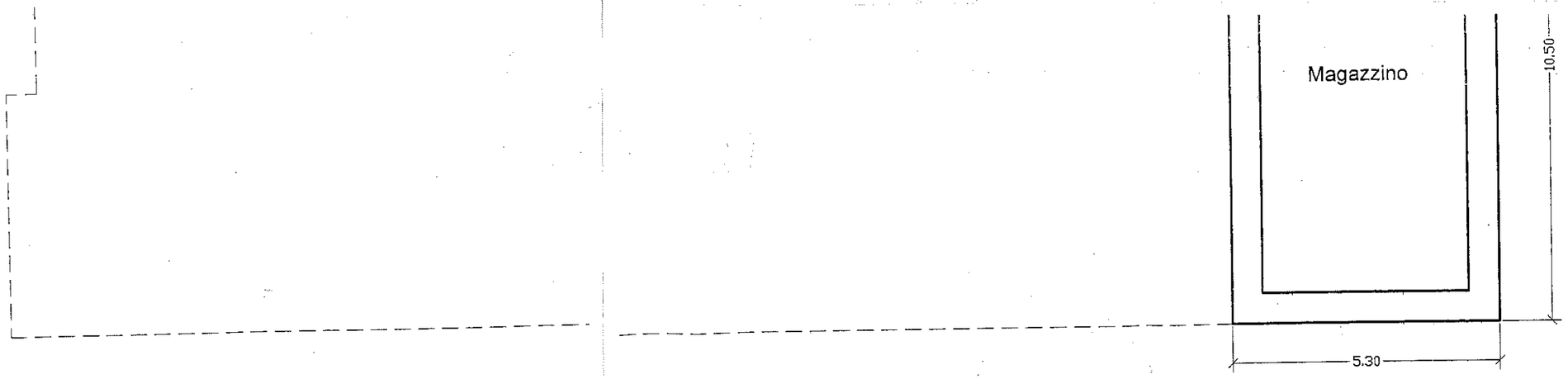
Fabro Scalo, lì 04.05.2009

IL TECNICO

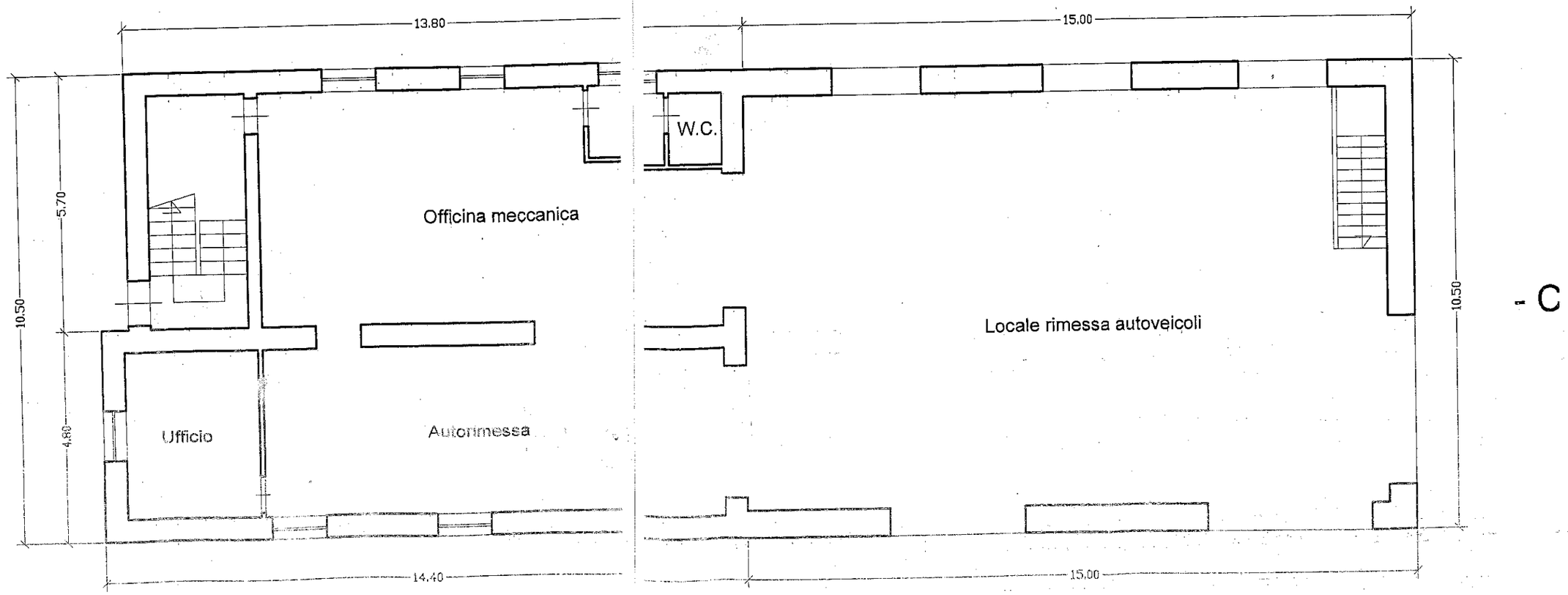


PIANO INTERRATO

- B -



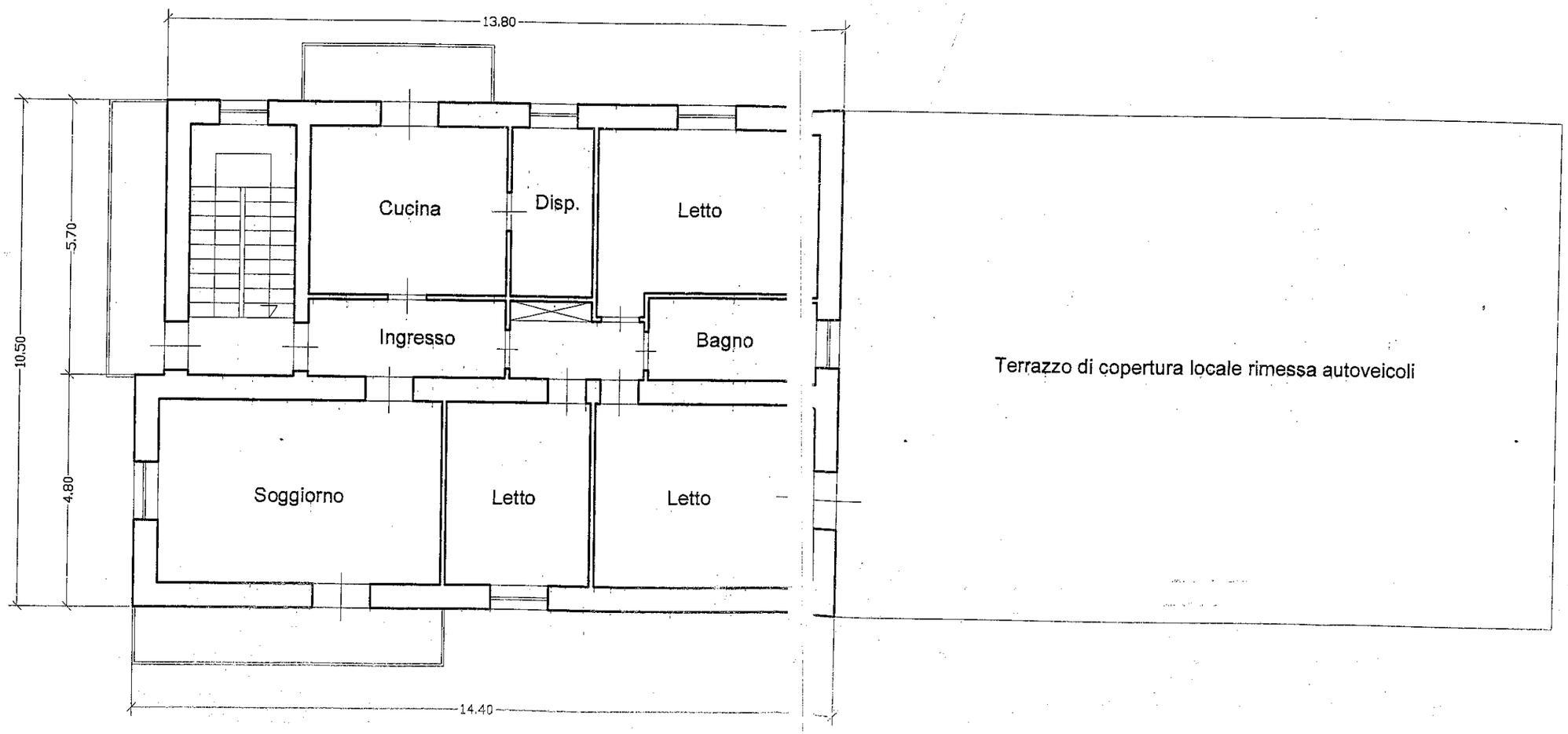
PIANO INTERRATO



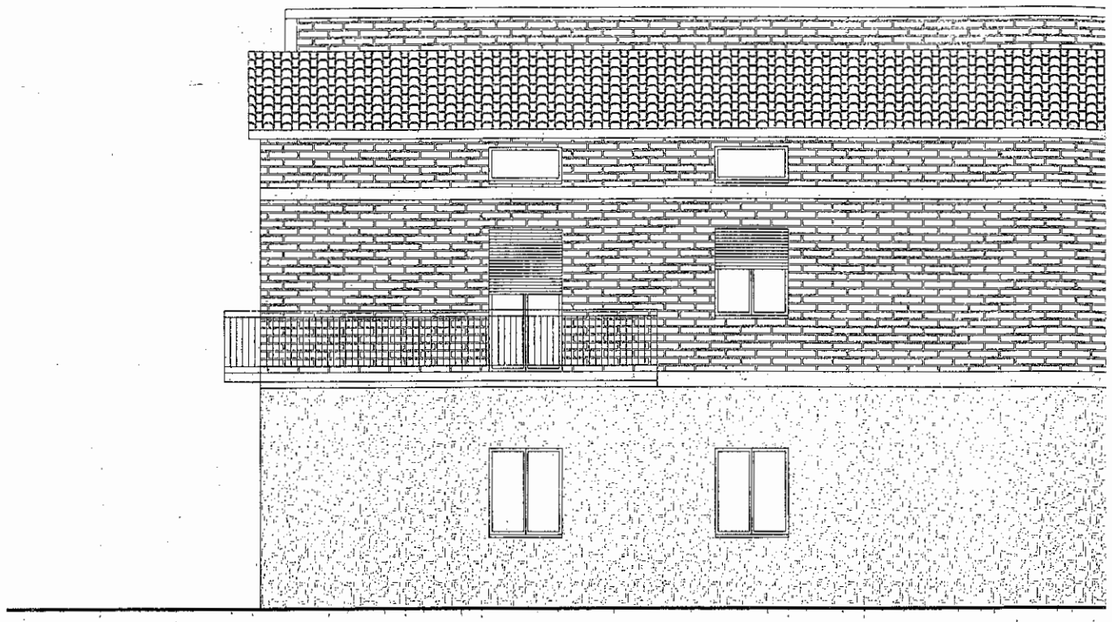
PIANO TERRA

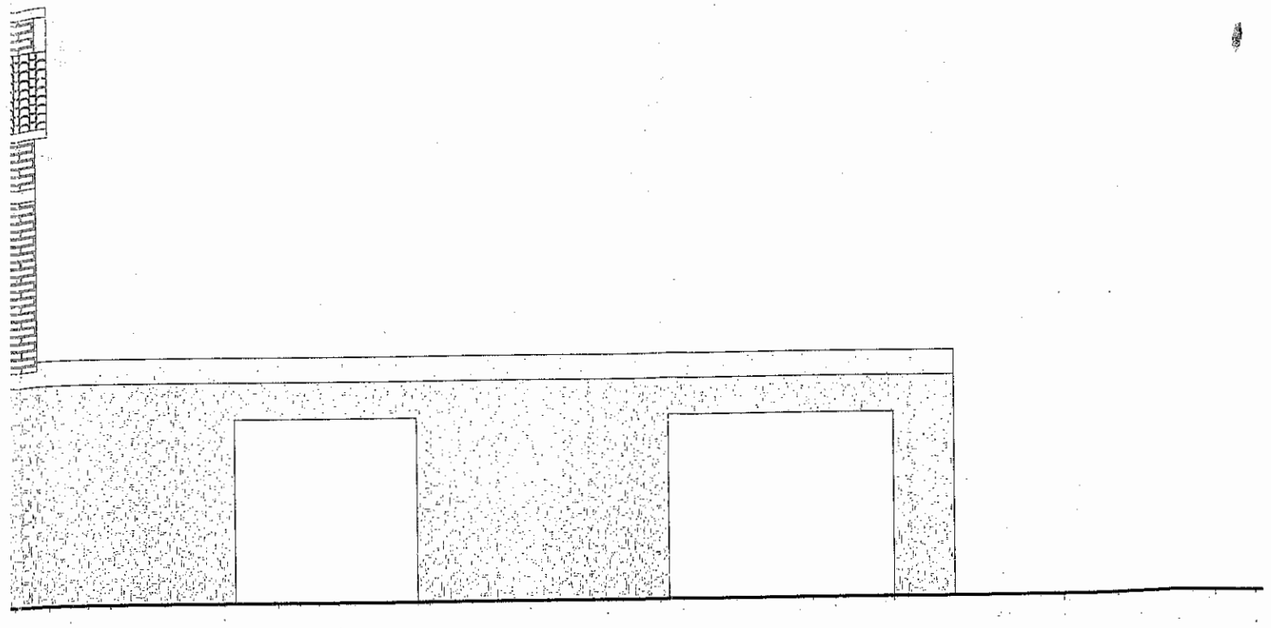
- A -

PIANO TERRA

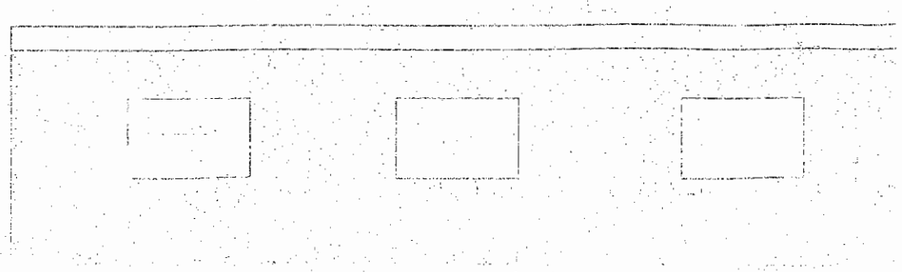


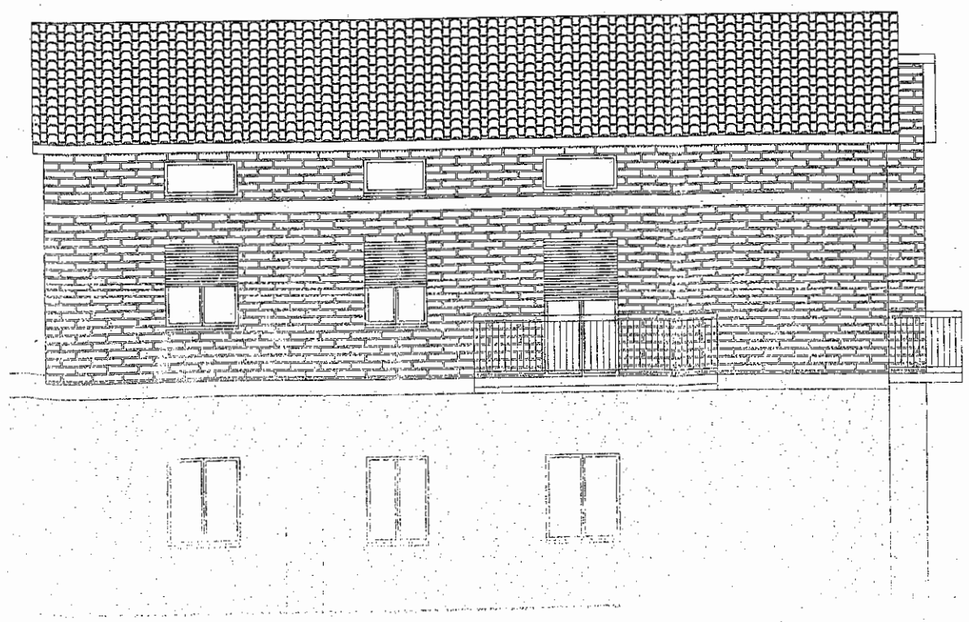
PIANO PRIMO



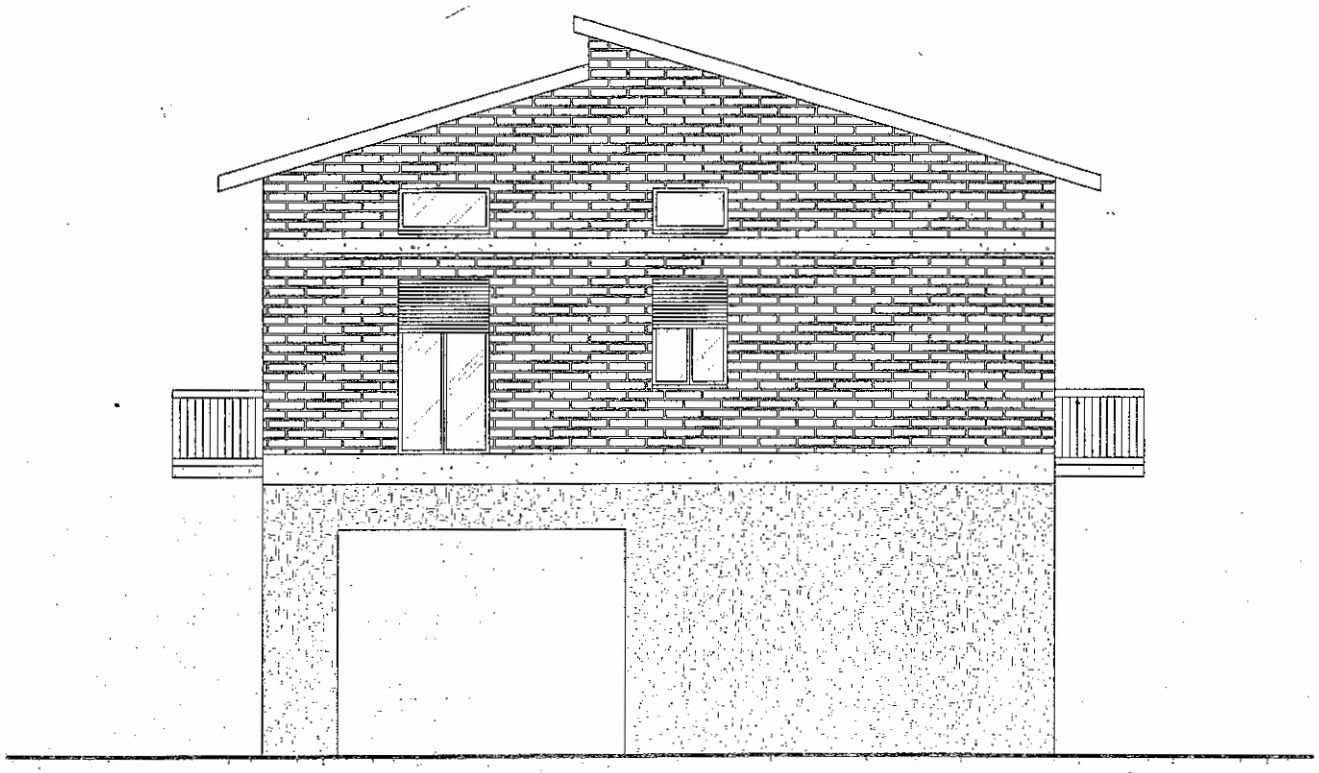


PROSPET TO - A -





PROSPET



PROSPETTO - C -

STUDIO TECNICO
Geom. Cinfrignini Luca
P.za Carlo Levi 23 - 05010 Fabro Scalo (Terni)
Tel. e Fax 0763 832826 E-mail: .....

COMUNE DI PARRANO
Ricev. 21.5.09
Pro 2063
10

Comune di Parrano
(Provincia di Terni)

PROGETTO PER COMPLETAMENTO LAVORI CON ESECUZIONE DI MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE NEL FABBRICATO POSTO IN VIA OSTERIA N. 13

Foglio n° 15 p.lla n° 269
ZONA UB.2

COMUNE DI PARRANO
Provincia di Terni
ESAMINATO DA ... PER LA QUALE ... 18 GIU. 2009 ... 26/09
IN DATA ... UN COMMISSARIO

PROPRIETA' : DELLA FINA Mauro
IL TECNICO: : Geom. Cinfrignini Luca

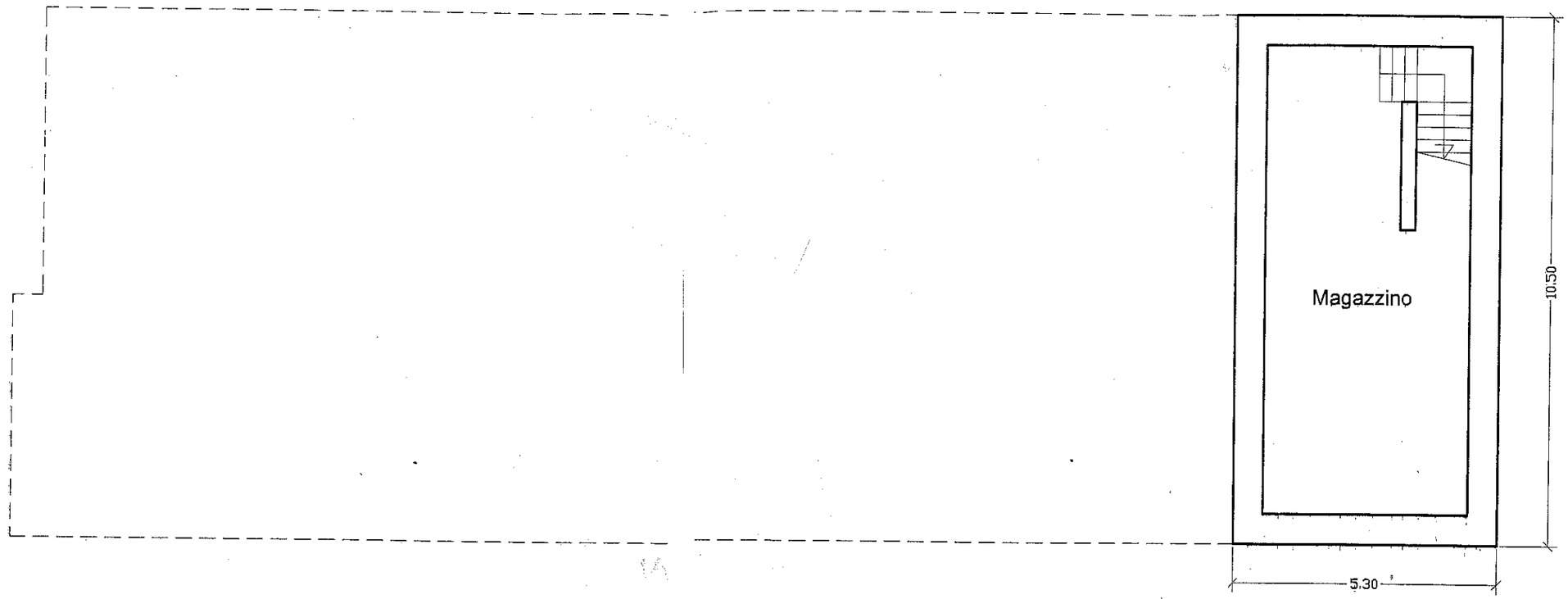
COMUNE DI PARRANO - PROVINCIA DI TERNI

STATO DI PROGETTO

TAV. 3 SCALA 1:100

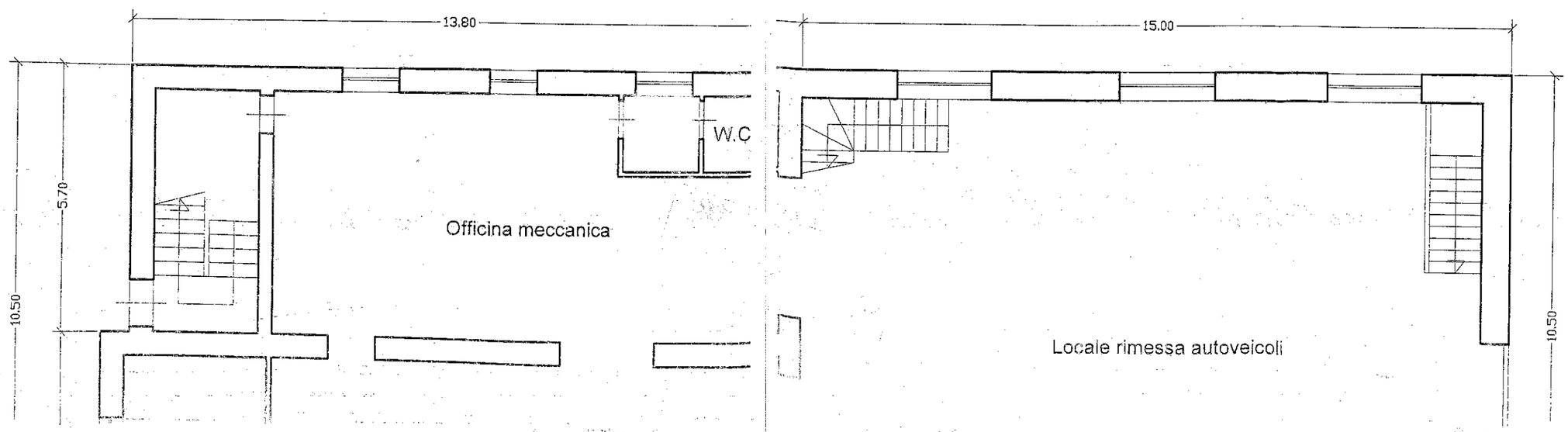
Descrizione elaborato :

Fabro Scalo, lì 04.05.2009 IL TECNICO

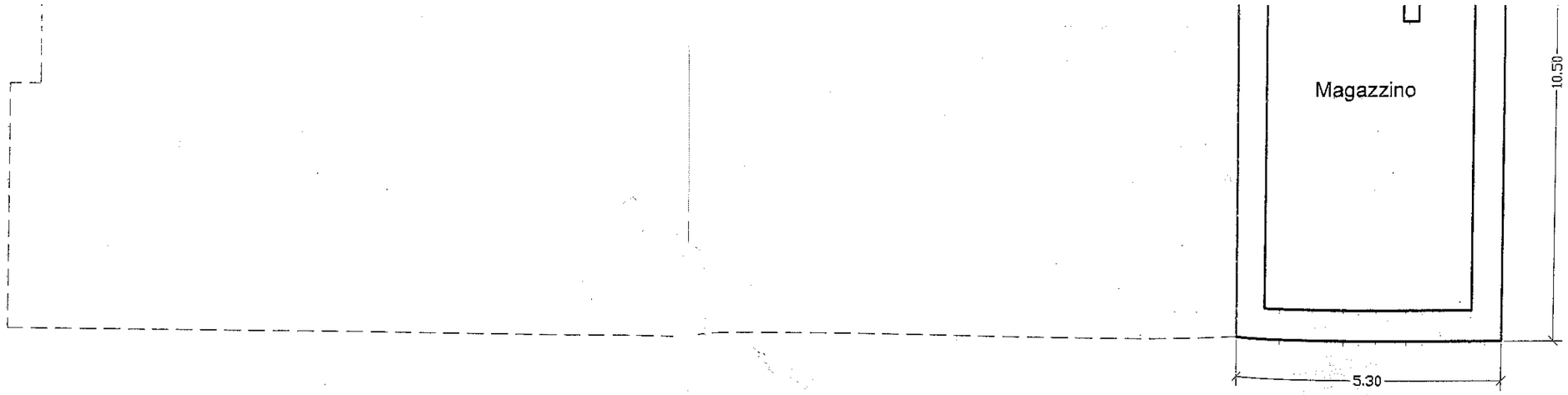


PIA NO INTERRATO

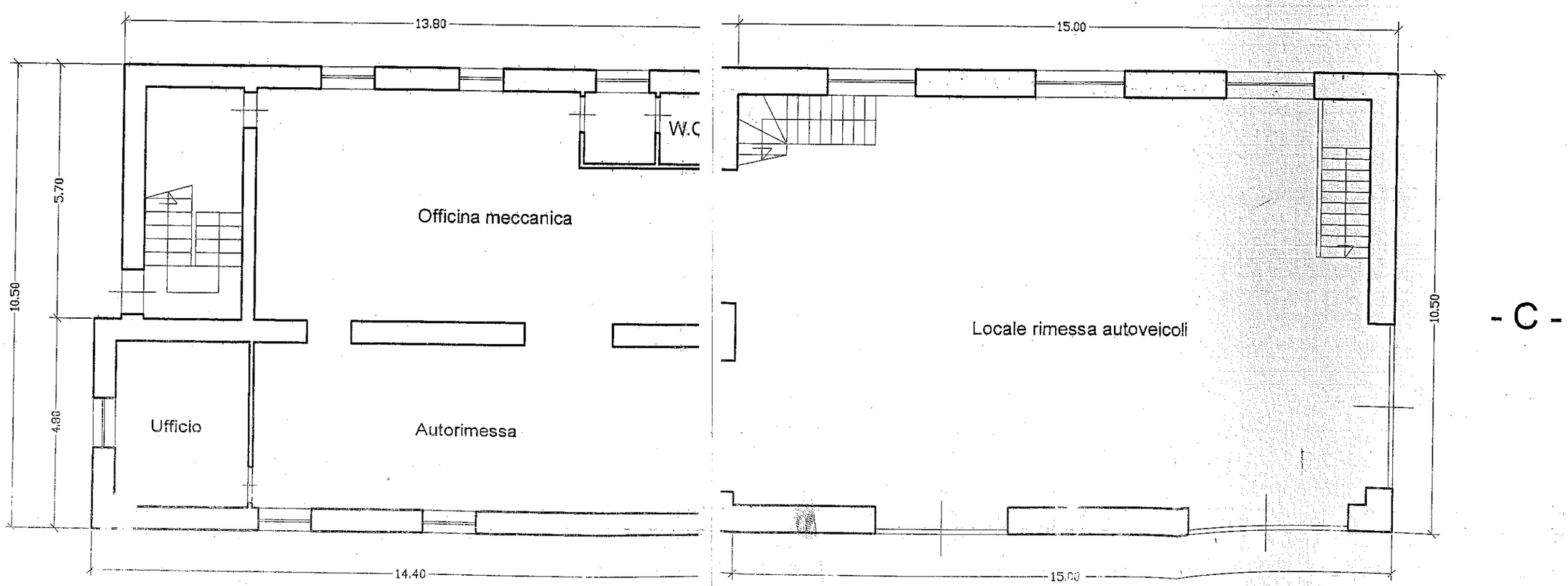
- B -



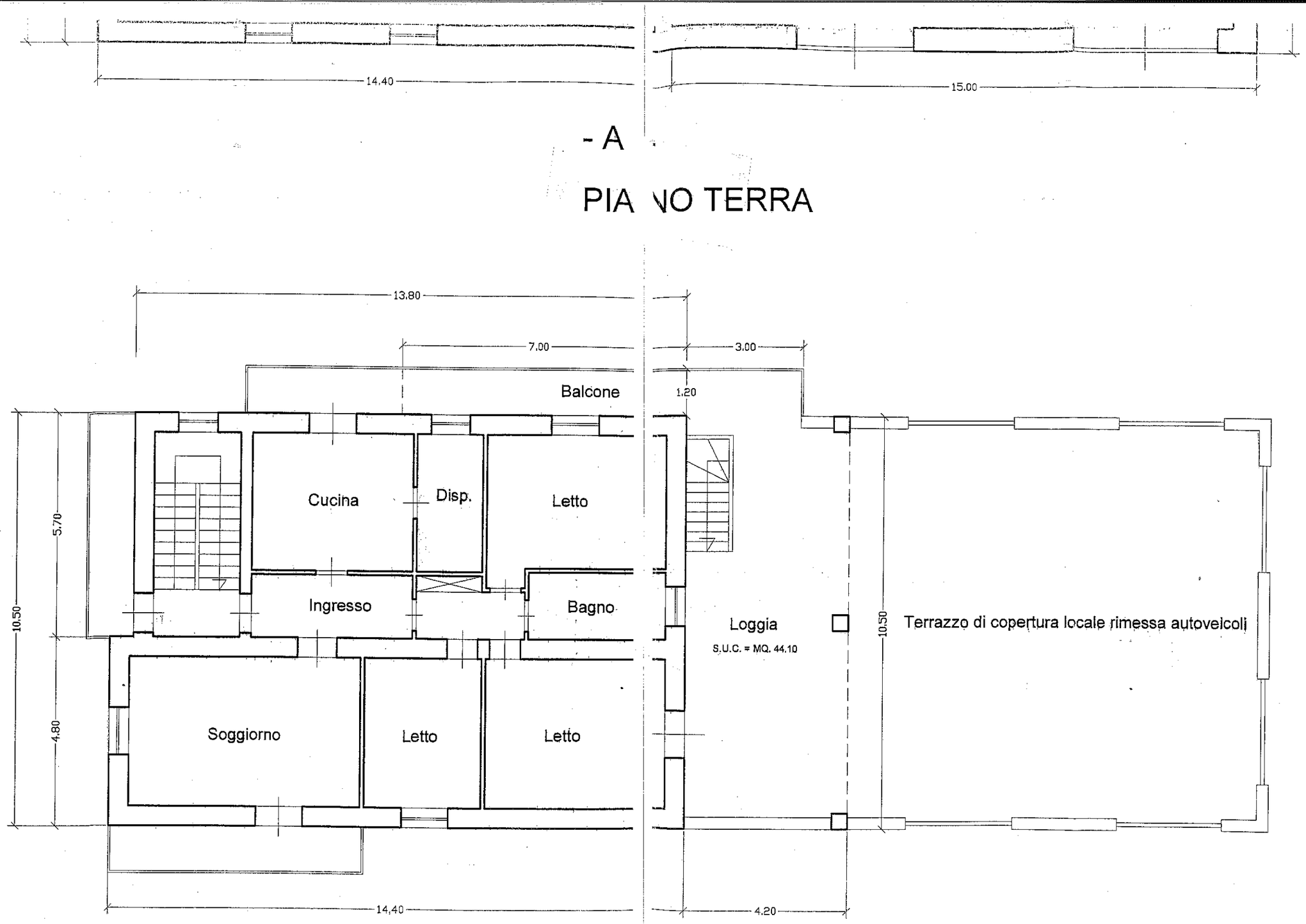
- C -



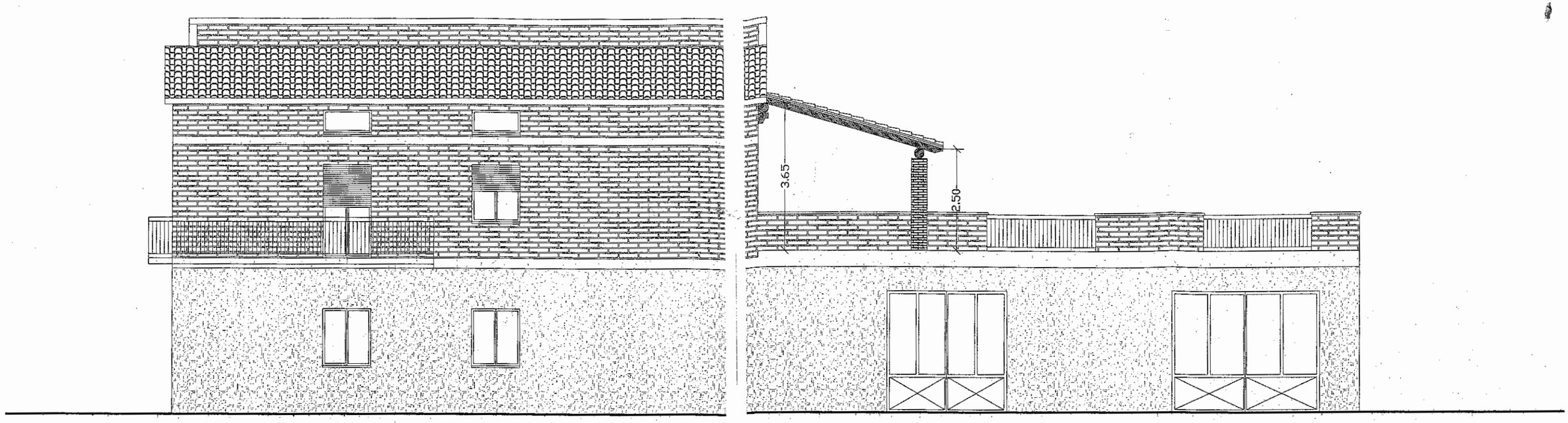
PIA NO INTERRATO



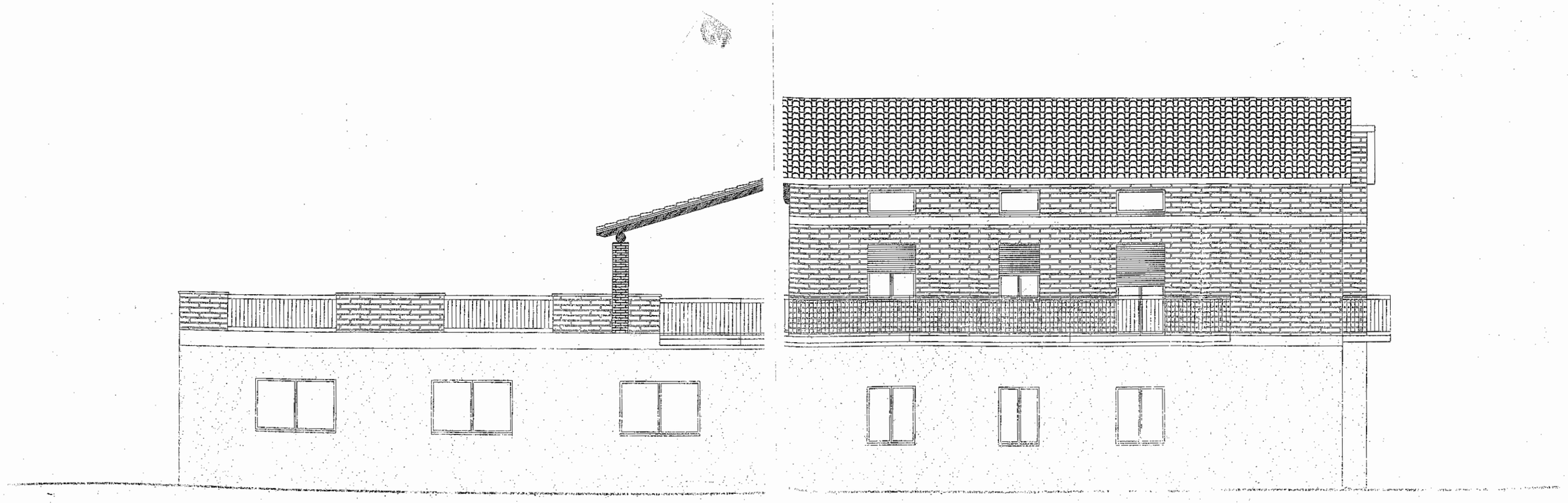
PIA IO TERRA

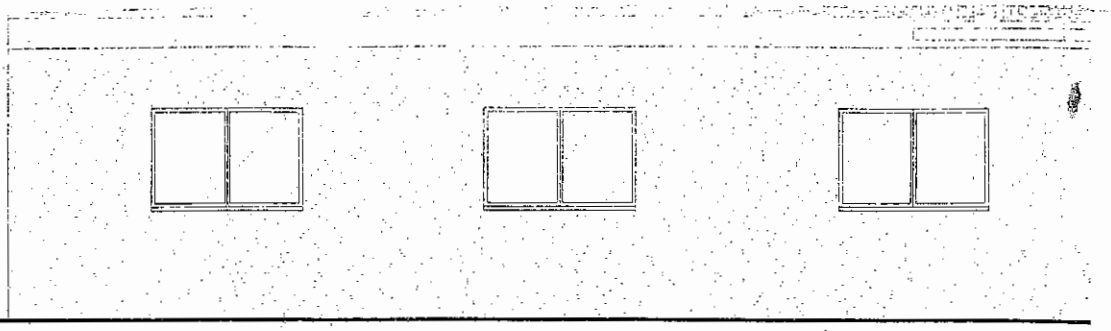


PIAI NO PRIMO

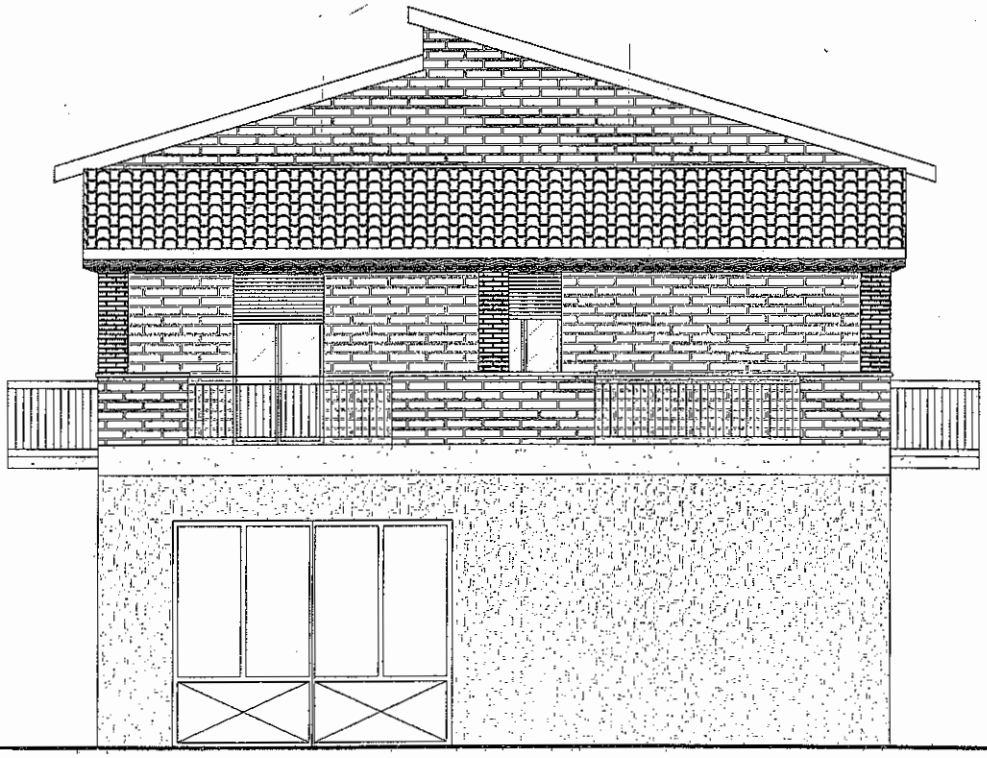


PROSPET 'O - A -





PROSPET



PROSPETTO - C -