
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: XXX XXX XXX

contro: XXX XXX XXX

N° Gen. Rep. **12/2011**
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
14-01-2015

Giudice delle **Dott. NATALIA GIUBILEI**
esecuzioni:

Custode Giudiziario: **Avv. Paola Marrocolo**

RAPPORTO DI STIMA

Esperto alla stima: **Geom. Laura Ciambella**
Codice fiscale: CMBLRA72M50G148E
Partita IVA: 00702340555
Studio in: Loc. Buonviaggio 14 - 05018 Orvieto
Telefono: 338/1822001
Email: lauciamb@libero.it
Pec: laura.ciambella@geopec.it

Beni in **San Venanzo (Terni)**
Località/**Vocabolo Stravignati II n°38**
Frazione **Collelungo**

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Sito in San Venanzo (Terni) CAP: 05010 frazione: COLLELUNGO, Vocabolo Stravignati II n° 38.

1.1 Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXX XXX XXX- Piena proprietà – fabbricato (A)

Cod. Fiscale: XXX XXX XXX - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: XXX XXX XXX

Identificato al catasto Fabbricati :

Foglio 67 particella 173 sub.4 (ex sub. 2 e 3), indirizzo Vocabolo Stravignati II n°38, Frazione Collelungo, piano terra, piano primo e secondo, sezione censuaria 1, categoria A/7, classe 2, consistenza 12,5, rendita € 1.484,81

Confini:Stessa ditta (part. 222), Stessa Ditta (part. 169), stessa ditta (part. 171), stessa ditta (part. 174), salvo altri

Identificato al catasto Terreni :

Foglio 67, particella 173 – ENTE URBANO - (CORPO "A1")

Identificativo corpo: B.

Sito in San Venanzo (Terni) CAP: 05010 frazione: COLLELUNGO, Vocabolo Stravignati II n° 38.

1.2 Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di XXX XXX XXX - Piena proprietà – terreno (B)

Cod. Fiscale: XXX XXX XXX - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: XXX XXX XXX

Identificato al catasto Terreni :

Foglio 67, particella 165 – seminativo, classe 4, superficie are 64.00, Reddito Dominicale €. 11,57 Reddito Agrario €. 11,57;

Confini:Stessa ditta (part.171), Strada vicinale di prop. Sig.ra XXX XXX XXX (part. 164), stessa ditta (part. 174), Sig.ra XXX XXX XXX (part.IIa 163), salvo altri-

Identificativo corpo: C.

Sito in San Venanzo (Terni) CAP: 05010 frazione: COLLELUNGO, Vocabolo Stravignati II n° 38.

1.3 Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di XXX XXX XXX - Piena proprietà – terreno (B)

Cod. Fiscale: XXX XXX XXX - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: XXX XXX XXX

Identificato al catasto Terreni :

Foglio 67, particella 169 – seminativo, classe 4, superficie ha 1.03.60, Reddito Dominicale €. 18,73 Reddito Agrario €. 18,73;

Confini:Stessa ditta (part. 171),stessa ditta (part. 173), Sig,ra XXX XXX XXX (part. 38), Sig. XXX XXX XXX (part.220), stessa ditta (part. 222), salvo altri-

Identificativo corpo: D.

Sito in San Venanzo (Terni) CAP: 05010 frazione: COLLELUNGO, Vocabolo Stravignati II n° 38.

1.4 Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di XXX XXX XXX - Piena proprietà – terreno (B)

Cod. Fiscale: XXX XXX XXX - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: XXX XXX XXX

Identificato al catasto Terreni :

Foglio 67, particella 171 – seminativo, classe 4, superficie ha 1.97.50, Reddito Dominicale €. 35.70 Reddito Agrario €. 35,70;

Confini:Stessa ditta (part. 169), stessa ditta (part. 173), stessa ditta (part. 174), stessa ditta (part. 165), Sig.ra XXX XXX XXX (part.158), Sig.ra XXX XXX XXX (part.38) -

Identificativo corpo: E.

Sito in San Venanzo (Terni) CAP: 05010 frazione: COLLELUNGO, Vocabolo Stravignati II n° 38.

1.5 Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di XXX XXX XXX - Piena proprietà – terreno (B)

Cod. Fiscale: XXX XXX XXX - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: XXX XXX XXX

Identificato al catasto Terreni :

Foglio 67, particella 174 – seminativo, classe 1, superficie are 4.40, Reddito Dominicale €. 2,27 Reddito Agrario €. 1,82;

Confini:Stessa ditta (part. 173), stessa ditta (part. 171), stessa ditta (part. 165), Sig.ra XXX XXX XXX (part.163)-

Identificativo corpo: F.

Sito in San Venanzo (Terni) CAP: 05010 frazione: COLLELUNGO, Vocabolo Stravignati II n° 38.

1.6 Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di XXX XXX XXX - Piena proprietà – terreno (B)

Cod. Fiscale: XXX XXX XXX - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: XXX XXX XXX

Identificato al catasto Terreni :

Foglio 67, particella 222 – seminativo arborato, classe 3, superficie are 14.70, Reddito Dominicale €. 4,18 Reddito Agrario €. 4,18;

Confini:Stessa ditta (part. 169), stessa ditta (part. 173), stessa ditta (part. 174), Sig.ra XXX XXX XXX (part.167), Sig. XXX XXX XXX (part. 220)-

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:periferica di pregio

Area urbanistica:agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi:la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. importanti centri limitrofi: centro Storico SAN VENANZO

Caratteristiche zone limitrofe: ATTIVITA' AGRICOLA

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A (fabbricato)

Identificativo corpo: B (terreno)

Identificativo corpo: C (terreno)

Identificativo corpo: D (terreno)

Identificativo corpo: E (terreno)

Identificativo corpo: F (terreno)

siti in San Venanzo (Terni), CAP: 05010 frazione: COLLELUNGO, Vocabolo Stravignati II n° 38.

Occupati dal Sig. XXX XXX XXX in qualità di proprietario dell'immobile e debitore esecutato e dalla propria famiglia composta da:

Sig.ra XXX XXX XXX nata a XXX XXX XXX il XXX XXX XXX e da XXX XXX XXX nata a XXX XXX XXX il XXX XXX XXX (vedere i certificati storici di residenza allegati alla presente).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- nessuna

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa*

- Il sig. XXX XXX XXX e la Sig.ra XXX XXX XXX in data XXX XXX XXX hanno contratto matrimonio ed hanno dichiarato di scegliere il regime di separazione dei beni, a norma dell'art. 162 secondo

comma del Codice Civile (vedere estratto di matrimonio datato XXX XXX XXX allegato alla presente).

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

- Costituzione di vincolo di inedificabilità a carico dei terreni distinti al Foglio n. 67 particelle nn. 161, 165, 166, 169, 171, 173 e 174 registro generale n. 9932 registro particolare n. 6271 del 12.08.2004 a favore di Comune di San Venanzo, contro XXX XXX XXX in virtù di scrittura privata per notar Fabio Arrivi di Todi del 03.08.2004 repertorio n. 21159.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni contro:*

- Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

rogito LEMMI VINCENZO in data 28.12.1995 al n. 9329 iscritto in conservatoria in data 05.01.1996 ai nn. 12- 121- Annotazione n. 416 del 11.03.2000 (CANCELLAZIONE TOTALE).

- Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

rogito LEMMI VINCENZO in data 11.09.1997 al n. 15841 iscritto in conservatoria in data 17.09.1997 ai nn. 1125- 8570- Annotazione n. 415 del 11.03.2000 (CANCELLAZIONE TOTALE).

- Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

rogito SICILIANO PATRIZIA in data 03.08.1999 al n. 654 iscritto in conservatoria in data 05.08.1999 ai nn. 1580 7636 - Annotazione n. 2232 del 17.11.2006 (CANCELLAZIONE TOTALE).

- Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

rogito SICILIANO PATRIZIA in data 13.10.2000 al n. 1313 iscritto in conservatoria in data 13.10.2000 ai nn. 1826 10320 - Annotazione n. 2233 del 17.11.2006 (CANCELLAZIONE TOTALE).

- Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE in data 13.10.2008 al n. 2933 iscritto in conservatoria in data 29.01.2009 ai nn. 150 1099.

- Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE in data 13.10.2008 al n. 2934 iscritto in conservatoria in data 29.01.2009 ai nn. 151 1100.

- Ipoteca legale derivante da IPOTECA LEGALE ESATTORIALE Pubblico Ufficiale EQUITALIA UMBRIA SPA in data 09.4.2010 al n. 9035 iscritto in conservatoria in data 20.04.2010 ai nn. 803 4838.

Dati precedenti relativi ai corpi: A (F.67 part.IIa 173 sub 2 e 3 – ora sub. 4) +B+C+D+E+F

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Trascrizione contro a favore di XXX XXX XXX contro XXX XXX XXX derivante da verbale di pignoramento

rogito UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 03.04.2010 al n. 44 trascritto a TERNI in data 23.04.2010 ai nn. 3156/4985.

- Trascrizione contro a favore di XXX XXX XXX contro XXX XXX XXX derivante da verbale di pignoramento rogito UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 18.01.2011 al n. 6 trascritto a TERNI in data 10.03.2011 ai nn. 2003/3077.

Dati precedenti relativi ai corpi: A (F.67 part.IIa 173 sub 2 e 3 – ora sub. 4)

- Trascrizione contro a favore di XXX XXX XXX contro XXX XXX XXX derivante da verbale di pignoramento rogito UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 07.07.2014 al n. 2091 trascritto a TERNI in data 11.08.2014 ai nn. 5617/7175.

Dati precedenti relativi ai corpi: A (F.67 part.IIa 173 sub 4) +B+C+D+E+F

4.2.3 Altre trascrizioni:

Costituzione di vincolo di inedificabilità a carico dei terreni distinti al Foglio n. 67 particelle nn. 161, 165, 166, 169, 171, 173 e 174 registro generale n. 9932 registro particolare n. 6271 del 12.08.2004 a favore di Comune di San Venanzo, contro XXX XXX XXX in virtù di scrittura privata per notar Fabio Arrivi di Todi del 03.08.2004 repertorio n. 21159.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- In allegato aggiornamento dell'ispezione telematica ipotecaria effettuata in data 09.04.2015.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:€ 0.00

Spese medie annue: € 0.00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: XXX XXX XXX nata a XXX XXX XXX il XXX XXX XXX diritti pari a 1/1 dal **01/02/1971 ante ventennio al 28/07/1981**.

Titolare/Proprietario: XXX XXX XXX nato a XXX XXX XXX il XXX XXX XXX diritti per 6/36, XXX XXX XXX nata a XXX XXX XXX IL XXX XXX XXX diritti per 10/36, XXX XXX XXX nata a XXX XXX XXX il XXX XXX XXX diritti per 10/36, XXX XXX XXX nata a XXX XXX XXX il XXX XXX XXX diritti per 10/36 tutti proprietari dal **28/07/1981 ante ventennio al 30/09/1982** In forza di denuncia di successione n. 94 vol. 235 dell'Ufficio del registro di Orvieto trascritto a Terni in data 12/08/1982 ai nn. 6110 4735 ed in virtù di successiva accettazione tacita di eredità notaio Francesco Duranti di Perugia del 30/08/1982 Rep. 44434 trascritta a Perugia il 11/06/2007 ai nn. 7183 4547.

Titolare/Proprietario: XXX XXX XXX nato a XXX XXX XXX il XXX XXX XXX diritti per 1/1 dal **30/09/1982 ante ventennio al 09/06/1994** In forza di atto di divisione a rogito FRANCESCO DURANTI di Perugia in data 30/09/1982 Rep. 44434 trascritto a TERNI in data 13/10/1982 ai nn. 7309 5652.

Titolare/Proprietario: XXX XXX XXX nato a XXX XXX XXX il XXX XXX XXX diritti per 1/1 dal **09/11/1994 al attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito LEMMI VINCENZO in data 09/11/1994 Rep. 5590 trascritto a TERNI in data 16/11/1994 ai nn. 9487 7079, (alla data dell'atto coniugato in regime di separazione dei beni).

Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C – D - E- F

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il C.T.U. Geom.Laura Ciambella dichiara che da indagini esperite presso il Comune di San Venanzo, il fabbricato è stato oggetto delle seguenti pratiche Edilizie:

PREMESSO CHE:

Originariamente l'immobile di proprietà era costituito da un fabbricato principale adibito ad abitazione rurale e da un annesso agricolo, realizzati in data anteriore al 1° settembre 1967 e in data 09/03/1995 veniva rilasciata la Concessione Edilizia n. 40/95 per recupero del patrimonio edilizio esistente con demolizione delle strutture esistenti e la realizzazione di un nuovo corpo di fabbricato distribuito su tre piani.

- In data 06/07/1997 veniva rilasciata la prima variante in corso d'opera come variante alla Concessione Edilizia n. 40/95 del 09/03/1995;
- In data 16/03/1999 è stata rilasciata una nuova Concessione Edilizia n. 76/98 per lavori non ultimati nei termini;
- In data 28/05/1999 con protocollo n. B00959/99 veniva presentata all' Agenzia del Territorio di Terni un documento DOC.FA, con causale a lavori ultimati costituendo le due unità immobiliari di cui una al piano terra distinta al foglio 67 particela 173 sub. 2 e l'altra al piano primo e secondo distinta al foglio 67 particella 173 sub. 3;
- In data 05/04/2001 veniva rilasciata la seconda variante in corso d'opera n. 19/01 come variante alla concessione edilizia n. 76/98 del 16/03/1999;
- In data 19/04/2001 è stata presentata la dichiarazione di fine lavori;
- In data 19/04/2001 con protocollo n. 1825 è stata presentata al Comune di San Venanzo una richiesta dal sig. XXX XXX XXX per il rilascio della Licenza di Abitabilità;
- In data 12/04/2002 con pratica n. 19/1 veniva rilasciata l' Autorizzazione di Abitabilità limitatamente al piano primo e secondo del fabbricato censito all' Agenzia del Territorio al foglio 67 particella 173 sub.3;
- In data 24/05/2005 con prot. n° 2969 veniva presentata una D.I.A. di prot. n° 37/05 per la sola realizzazione di "ISTALLAZIONE PANNELLI FOTOVOLTAICI " per la produzione di energia elettrica su di una struttura di supporto in legno;
- In data 23/11/2010 con protocollo n. TR0149874 veniva presentata all' Agenzia del Territorio di Terni un documento DOC.FA per fusione delle due unità immobiliari censite al foglio 67 particela 173 sub. 2 e 3, costituendo un unico subalterno 4 come unica unità immobiliare con categoria A7 classe 2° di consistenza 12,5 vani.

7.1 Conformità edilizia:

Dai sopralluoghi effettuati in data 21.03.2012 (1° nomina CTU 16.01.2012))e in data 20.02.2015 (2° nomina CTU del 14.01.2015) la sottoscritta, ha rilevato le seguenti difformità e confermate alla data odierna che:

L'immobile in oggetto non corrisponde in parte ne urbanisticamente, ne catastalmente con lo stato dei luoghi, poiché i grafici dello stato di progetto presentati nell'ultima Concessione a Costruire n. 19/01 del 05/04/2001 rilasciata dal Sindaco del Comune di San Venanzo poiché gli stessi non risultano conformi per le seguenti motivazioni:

- *Diversa distribuzione degli spazi interni;*
- *Realizzazione di una tettoia in legno con copertura in pannelli fotovoltaici (non autorizzata) poiché se la realizzazione della tettoia, sulla quale è stato installato l'impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica, fosse stato già precedentemente autorizzato prima del 24/05/2005, era tutto a norma. Ciò però non risulta alla sottoscritta, quindi alla luce di quanto detto, sia la tettoia che l'istallazione dei pannelli fotovoltaici risultano non conforme e sono soggetti ad ordinanza di demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi, poiché rientrano al CAPO III – Sanzioni – Art- 6 Legge Regionale n° 21 del 3 novembre 2004 - (Interventi eseguiti in assenza di Permesso di Costruire, in difformità o con variazioni essenziali) e non risulta neanche sanabile tale intervento, poiché deve esistere la doppia conformità, sia al momento dell'esecuzione delle opere, sia al momento della richiesta di Sanatoria.*

Pertanto confermo ad oggi che la tettoia viene esclusa dalla stima del valore dell'immobile oggetto delle presente Esecuzione Immobiliare n° 12/2011.

Riassumendo, la non corrispondenza dello stato dei luoghi , vale anche per la parte catastale, con la mancanza in planimetria di alcune finestre, locale adibito a C.T., forno panicolo e relativo portico e tamponatura della scala interna al piano primo e non per ultimo la presentazione del nuovo documento DOC.FA per la fusione delle due unità immobiliari autorizzate, però come unità distinte e separate dal Comune di San Venanzo (vedasi autorizzazione di abitabilità numero pratica 19/1 del 12/04/2002 limitatamente al subalterno n. 3). Si precisa che alla data odierna per detta fusione non risulta essere stata mai rilasciata relativa autorizzazione.

Per quanto riguarda la Sanatoria dei lavori sopra riportati, e per le difformità urbanistiche, si necessita di una richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria da presentare al Comune di San Venanzo, con relativo deposito alla Provincia di Terni oppure **stando al dettato dell'art.46, comma 5 del DPR 380/2001, la Sanatoria è comunque consentita all'acquirente aggiudicatario entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.**

Relativamente al presumibile costo per la conclusione della stessa, tenuto conto che:

- La scrivente non ha la possibilità alla data odierna di poter quantificare in modo analitico tale importo; presumibilmente, in considerazione di esperienze direttamente maturate su pratiche similari, si può ragionevolmente attribuire un costo ammontante a **€ 3.000,00** (diconsi euro duemilacinquecento/00) comprendendo in essi anche le necessarie spese

tecniche per la parte urbanistica.

Regolarizzabile mediante: Sanatoria presso il Comune di Narni.

Oneri: oblazione €. 500,00;

Altri Oneri: €. 500,00;

Oneri Tecnico: €. 2.000,00;

Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

7.2.1 Conformità catastale:

Per quanto riguarda l'aspetto catastale sono state riscontrate le seguenti irregolarità, con la mancanza in planimetria di alcune finestre, locale adibito a C.T., forno panicolo e relativo portico e tamponatura della scala interna al piano primo.: Regularizzabili mediante: Prima con procedura di cui all'art. 40, commi 5 e 6, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, ed è possibile presentare domanda di sanatoria edilizia al comune di San Venanzo, ai sensi dell' art. 32 della Legge 326/03, che potrà essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano in data anteriore all'entrata in vigore della presente Legge.

Presentazione all'Agenzia delle Entrate di Terni di un aggiornamento catastale.

Regularizzabile mediante: documento DOC.FA

DOC.FA (Tributi): €. 50,00

DOC.FA (Oneri professionali): €. 750,00

Oneri Totali: € 800,00

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.2.2 Conformità catastale:

Per quanto riguarda l'aspetto catastale sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non corrisponde perfettamente la qualità distinta al catasto terreni di seminativo, poiché in realtà sul terreno sono presenti circa 60 piante di ulivo.

Regularizzabile mediante: variazione colturale al catasto terreni

Oneri Totali: € 50,00

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2.3 Conformità catastale:

Per quanto riguarda l'aspetto catastale sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non corrisponde perfettamente la qualità distinta al catasto terreni di seminativo, poiché in realtà sul terreno sono presenti circa 30 piante di ulivo.

Regularizzabile mediante: variazione colturale al catasto terreni

Oneri Totali: € 50,00

Dati precedenti relativi ai corpi: C

7.2.4 Conformità catastale:

Per quanto riguarda l'aspetto catastale sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non corrisponde perfettamente la qualità distinta al catasto terreni di seminativo, poiché in realtà sul terreno sono presenti circa 150 piante di ulivo e parte viene utilizzato come campo di calcio con la presenza di due porte, quindi facente parte di area adibita a corte del fabbricato.

Regolarizzabile mediante: variazione colturale al catasto terreni

Oneri Totali: € 50,00

Dati precedenti relativi ai corpi: D

7.2.5 Conformità catastale:

Per quanto riguarda l'aspetto catastale sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non corrisponde perfettamente la qualità distinta al catasto terreni di seminativo, poiché in realtà viene utilizzata come corte del fabbricato sulla quale è stato realizzata (vedere documentazione fotografica allegata alla presente) una pavimentazione con pavimento in cotto per il posizionamento di poltrone e sdraio per la lettura o per un riposo diurno (dichiarazioni fatte dal Sig. XXX XXX XXX).

Regolarizzabile mediante: variazione colturale al catasto terreni

Oneri Totali: € 50,00

Dati precedenti relativi ai corpi: E

7.2.6 Conformità catastale:

Per quanto riguarda l'aspetto catastale corrisponde allo stato di fatto.

Dati precedenti relativi ai corpi: F

Descrizione : VILLINO di cui al punto **A**

Dai sopralluoghi effettuati in data 21.03.2012 (1° nomina CTU 16.01.2012) e in data 20.02.2015 (2° nomina CTU del 14.01.2015), la sottoscritta con l'ultimo sopralluogo sopracitato, in presenza dell'Avv. Paola Marrocolo, conferma sia lo stato di manutenzione e che nulla è modificato sullo stato dell'immobile in oggetto. Viene riportato di seguito la descrizione già agli atti.

L'immobile, distinto all'Agenzia del Territorio di Terni al Foglio 67 Part.IIa 173 sub.4 del Comune di San Venanzo è situato in prossimità della Frazione di Collelungo al Vocabolo Stravignano. Ad esso si accede da una strada interpoderale collegata con la Provinciale che collega le Frazioni Ripalvella- Collelungo e il bivio Pasticci.

Il fabbricato si trova sulla dorsale della collina che guarda la Media Valle del Tevere, ad un'altitudine di circa 350 metri s.l.m. Il fabbricato è distribuito su tre piani, collegati tra loro sia da scale interne che esterne.

I collegamenti così studiati consentono l'utilizzazione di due unità separate e distinte.

La struttura dell'immobile nel complesso si presenta in ottimo stato, con muratura

in pietra locale a faccia vista e la copertura con struttura portante in travi di legno e pannelle. I solai di piano sono con travetti in laterizio armato e pignatte, le gronde esterne sono con barbacane in legno di castagno e pannelle, le soglie, i pavimenti esterni, i gradini della scala sia interna che esterna si presentano in pannelle di cotto. Al piano terra si trova **l'alloggio n° 1** composto da un'ampia zona giorno con pranzo-soggiorno di mq. 70.63, cucina di mq. 25.78, dispensa di mq. 3.10 e lavanderia di mq. 5.56 circa e da una zona notte con due camere da letto di cui una matrimoniale di mq. 19.93, con cabina armadio di mq. 3.84 e wc di mq. 5.00 e una singola di mq. 10.49 e un bagno di mq. 7.53 circa con disimpegno di mq. 5.13 che smista la zona giorno dalla zona notte.

Il piano terra presenta una superficie utile residenziale complessiva di mq. 157.00.

Al piano terra troviamo un portico di mq. 46.80 dal quale si ha accesso diretto sia dalla cucina che dal soggiorno-pranzo. Sul prospetto principale si presenta un piccolo portico coperto dalla scala di accesso al piano primo di mq. 3.15 che direttamente si accede poi al ripostiglio sottoscala di mq. 2.62. Sul prospetto EST al piano terra troviamo un vano caldaia di mq. 6.35 con accesso diretto dall'esterno, mentre sul prospetto OVEST ,troviamo un piccolo portico con forno- panicolo complessivamente di mq. 4.10.

Il piano terra presenta una superficie non residenziale complessivamente di mq. 8.97, mentre la superficie complessiva destinata a portico corrisponde a mq. 54.05.

Al piano primo, a cui si può accedere sia da una scala esterna indipendente con piccolo portico complessivamente di mq. 7.68 e dalla scala interna, si trova **l'alloggio n°2** con tinello-cucina di mq. 36.50, due camere da letto, una singola di mq. 9.04 e una matrimoniale di mq. 12.54, disimpegno di mq. 5.46, wc di mq. 3.54 e ripostiglio di mq. 1.87, oltre alla scala a chiocciola per il collegamento al piano sottotetto adibito a soffitta (camera-studio) di mq. 32.57.

Il piano primo presenta una superficie utile residenziale complessiva di mq. 68.95 e una superficie complessiva destinata a scala esterna e portico di mq. 7.68.

Esternamente si presenta una corte esclusiva di mq. 3038 composta dal viale d'accesso, da aiuole e da un piazzale con relativo giardino.

L'unità immobiliare si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione.-

L'altezza interna dei vani al piano terra appena citati è di ml. 2.75 mentre al piano primo l'altezza si presenta di ml. 2.70 ad esclusione del locale soffitta che presenta due altezze rispettivamente di ml. 1.78 e di ml. 2.94. L'alloggio **n° 1** e l'alloggio **n° 2** presentano nei vari locali una pavimentazione in cotto ad esclusione del locale dispensa e disimpegno al piano terra che si presenta con piastrelle in gres di colore verde acqua. I bagni al piano terra si presentano con lavabo, bidet, doccia e servizio igienico, e la pavimentazione, come una delle pareti dei bagni si presenta in travertino lucido di colore beige. Il wc al piano primo si presenta con un rivestimento di piastrelle in gres di colore giallo ocra. Sia al piano terra che al piano primo parti delle pareti nei vari locali si presentano in pietra a faccia vista, mentre le altre pareti si presentano intonacate e tinteggiate come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

Gli infissi esterni sono tutti in legno con vetro a taglio termico e al piano primo si presentano portelloni in legno, mentre al piano terra si presentano delle grate in ferro di colore grigio. Le porte interne sono tutte in legno massello .-

Tutti i locali sopra-descritti, sono forniti di impianto elettrico sottotraccia e l'impianto termo-idro-sanitario e di riscaldamento sono stati eseguiti nel rispetto delle ex Legge 46/90 (vedere certificazioni di conformità allegati)

Complessivamente, quindi, l'unità immobiliare censita all'Agenzia del Territorio di Terni al foglio 67 particella 173 sub. 4, presenta una superficie così suddivisa:

☞ **Superficie utile abitabile di mq. 225,95;**

☞ **Superficie non residenziale (soffitta, C.T. e ripostiglio) di mq 41,54;**

- ✚ **Portico di mq. 58,73;**
- ✚ **Corte esterna di mq. 3.038;**

I confini dell'immobile risultano su tre lati stessa ditta, salvo altri.

L'impianto elettrico e termico sottotraccia e rispetta le norme C.E.I..

Il C.T.U. dichiara che il fabbricato ha ingresso indipendente su una corte esclusiva distinta con la particella 173 su cui insiste il fabbricato di restanti mq. 3038 oltre che parte della particella n° 171 di superficie mq. 1.97.50 (qualità seminativo) ove è stato realizzato un campetto da calcetto con relative porte con metallo e rete, superficie della stessa tutta recintata con rete metallica e paletti in legno.

Superficie commerciale complessiva di circa mq. 267.27.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: cotto ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera e solai in legno condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio apertura: automatica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: inesistente rivestimento: pietra condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di granigliato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: monocottura/cotto condizioni: buone

Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: klinker condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: klinker condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: klinker condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento: piastrelle di gres condizioni: buone
Antifurto	tipologia: a contatti perimetrali combinatore tel.: presente condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: fossa biologica ispezionabilità: impossibile condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: con autoclave rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera di Consiglio Comunale n.75/2003 è identificato nella zona E agricola, ricade nell'Unità di Paesaggio 4CB ed è sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 28/2001.

Destinazione PIANO TERRA	Parametro	Superficie reale/potenziale MQ.	Coeff. %	Superficie equivalente MQ.
Soggiorno	Sup. reale netta	70.63	1.00	70.63
Cucina	Sup. reale netta	25.78	1.00	25.78

Dispensa	Sup. reale netta	3.10	1.00	3.10
Gabina armadio	Sup.reale netta	3.84	1.00	3.84
Lavanderia	Sup.reale netta	5.56	1.00	5.56
Letto	Sup. reale netta	19.93	1.00	19.93
Letto	Sup. reale netta	10.49	1.00	10.49
Wc	Sup. reale netta	5.00	1.00	5.00
Bagno	Sup.reale netta	7.53	1.00	7.53
Disimpegno	Sup.reale netta	5.13	1.00	5.13
Portico	Sup.reale netta	46.80	0.35	16.38
Portico con forno panicolo	Sup. reale netta	4.10	0.35	1.43
Portico ingresso	Sup. reale netta	3.15	0.35	1.10
Centrale termica	Sup. reale netta	6.35	0.50	3.17
Ripostiglio sottoscala	Sup. reale netta	2.62	0.50	1.31
			<u>TOTALE PIANO TERRA</u>	<u>180.38</u>

Destinazione PIANO PRIMO	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Soggiorno/cucin				

a	Sup. reale netta	36.50	1.00	36.50
Ripostiglio	Sup. reale netta	1.87	1.00	1.87
Disimpegno	Sup. reale netta	5.46	1.00	5.46
Wc	Sup. reale netta	3.54	1.00	3.54
Letto	Sup. reale netta	9.04	1.00	9.04
Letto	Sup. reale netta	12.54	1.00	12.54
Portico	Sup. reale netta	4.68	0.35	1.64
			<u>TOTALE PIANO PRIMO</u>	<u>70.59</u>

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PIANO SECONDO/SOTTOTETTO				
Soffitta	Sup. reale netta	32.57	0.50	16.28
			<u>TOTALE PIANO SECONDO/SOTTO TETTO</u>	<u>16.28</u>

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXX XXX XXX, **Foglio 67 particella 173 sub.4**, indirizzo Vocabolo Stravignati Il n°38, Frazione Collelungo, piano terra, piano primo e secondo, sezione censuaria 1, categoria A/7, classe 2, consistenza 12,5, rendita € 1.484,81

Confini:Stessa ditta (part. 222), Stessa Ditta (part. 169), stessa ditta (part. 171), stessa ditta (part. 174), salvo altri

Identificato al catasto Terreni:

Foglio 67, particella 173 – ENTE URBANO.

Descrizione : **TERRENO** di cui al punto **B**

Terreno situato nel comune di San Venanzo, Frazione Collelungo, Vocabolo Stravignati Il n°38, con identificativi catastali Foglio 67 particella 165, Qualità seminativo, classe 4, superficie 6.400 mq.

Note: Il C.T.U. dichiara che il terreno non corrisponde perfettamente la qualità distinta al catasto terreni di seminativo, poiché in realtà sul terreno sono presenti circa 60 piante di ulivo.

Superficie complessiva di circa mq. 6.400

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera di Consiglio Comunale n.75/2003 il terreno è identificato parte in zona "E" (area agricola di interesse secondario) e parte in zona "E1" (zona boscata), ricade nell'Unità di Paesaggio 4CB e ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 28/2001 e da oltre cinque anni non è stato percorso dal fuoco.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	Sup. reale netta	6.400	1.00	6.400
		6.400		6.400

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: Sig. XXX XXX XXX, foglio 67, particella 165 Qualità seminativo, classe 4, superficie 6.400 mq. reddito dominicale: € 11,57, reddito agrario: € 11,57.

Confini:Stessa ditta (part.171), Strada vicinale di prop. Sig.ra XXX XXX XXX (part. 164), stessa ditta (part. 174), Sig.ra XXX XXX XXX (part.IIa 163), salvo altri-

Descrizione : **TERRENO** di cui al punto **C**

Terreno situato nel comune di San Venanzo, Frazione Collelungo, Vocabolo Stravignati Il n°38, con identificativi catastali Foglio 67 particella 169, Qualità seminativo, classe 4, superficie 10.360 mq.

Note: Il C.T.U. dichiara che il terreno non corrisponde perfettamente la qualità distinta al catasto terreni di seminativo, poiché in realtà sul terreno sono presenti circa 30 piante di ulivo.

Superficie complessiva di circa mq. 10.360.

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera di Consiglio Comunale n.75/2003 il terreno è identificato parte nella zona "E "(area agricola di interesse secondario) e parte in zona "E1" (area boscata), ricade nell'Unità di Paesaggio 4CB e ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 28/2001 e da oltre cinque anni non è stato percorso dal fuoco.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	Sup. reale netta	10.360	1.00	10.360
		10.360		10.360

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: Sig. XXX XXX XXX, foglio 67, particella 169 Qualità seminativo, classe 4, superficie 10.360 mq. reddito dominicale: € 18,73, reddito agrario: € 18,73.

Confini:Stessa ditta (part. 171),stessa ditta (part. 173), Sig.ra XXX XXX XXX (part. 38), Sig. XXX XXX XXX (part.220), stessa ditta (part. 222), salvo altri-

Descrizione : **TERRENO** di cui al punto **D**

Terreno situato nel comune di San Venanzo, Frazione Collelungo, Vocabolo Stravignati Il n°38, con identificativi catastali Foglio 67 particella 171, Qualità seminativo, classe 4, superficie 19.750 mq.

Note: Il C.T.U. dichiara che il terreno non corrisponde perfettamente la qualità distinta al catasto terreni di seminativo, poiché in realtà sul terreno sono presenti circa 150 piante di ulivo e parte viene utilizzato come corte per meglio specificare è presente delle porte con rete per il gioco da calcio.
Superficie complessiva di circa mq. 19.750.

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera di Consiglio Comunale n.75/2003 il terreno è identificato parte nella zona "E "(area agricola di interesse secondario) e parte in zona "E1" (area boscata), ricade nell'Unità di Paesaggio 4CB e ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 28/2001 e da oltre cinque anni non è stato percorso dal fuoco.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PIANO TERRA				
Terreno	Sup. reale netta	19.750	1.00	19.750
		19.750		19.750

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: Sig. XXX XXX XXX, foglio 67, particella 171 Qualità seminativo, classe 4, superficie 19.750 mq. reddito dominicale: € 35,70, reddito agrario: € 35,70.

Confini:Stessa ditta (part. 169), stessa ditta (part. 173), stessa ditta (part. 174),

stessa ditta (part. 165), Sig.ra XXX XXX XXX (part.158), Sig.ra XXX XXX XXX (part.38) –

Descrizione : **TERRENO** di cui al punto **E**

Terreno situato nel comune di San Venanzo, Frazione Collelungo, Vocabolo Stravignati Il n°38, con identificativi catastali Foglio 67 particella 174, Qualità seminativo, classe 1, superficie 440 mq.

Note: Il C.T.U. dichiara che il terreno non corrisponde la qualità distinta al catasto terreni di seminativo, poiché in realtà viene utilizzata come corte del fabbricato sulla quale è stato realizzata) una pavimentazione in cotto per il posizionamento di poltrone e sdraio per la lettura o per un riposo diurno (vedere documentazione fotografica allegata alla presente)..

Superficie complessiva di circa mq. 440.

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera di Consiglio Comunale n.75/2003 il terreno è identificato parte nella zona "E" (area agricola di interesse secondario) e parte in zona "E1" (area boscata), ricade nell'Unità di Paesaggio 4CB e ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 28/2001 e da oltre cinque anni non è stato percorso dal fuoco

Destinazione PIANO TERRA	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	Sup. reale netta	440	1.00	440

440

440

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: Sig. XXX XXX XXX, foglio 67, particella 174 Qualità seminativo, classe 1, superficie 440 mq. reddito dominicale: € 2,27, reddito agrario: € 1,82.

Confini:Stessa ditta (part. 173), stessa ditta (part. 171), stessa ditta (part. 165),
Sig.ra XXX XXX XXX (part.163)-

Descrizione : **TERRENO** di cui al punto **F**

Terreno situato nel comune di San Venanzo, Frazione Collelungo, Vocabolo Stravignati Il n°38, con identificativi catastali Foglio 67 particella 222, Qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 1.470 mq.

Note: Il C.T.U. dichiara che il terreno corrisponde allo stato di fatto.
Superficie complessiva di circa mq. 1.470.

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera di Consiglio Comunale n.75/2003 il terreno è identificato in zona "E "(area agricola di interesse secondario), ricade nell'Unità di Paesaggio 4CB e ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 28/2001 e da oltre cinque anni non è stato percorso dal fuoco

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PIANO TERRA				
Terreno	Sup. reale netta	1.470	1.00	1.470
		1.470		1.470

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: Sig. XXX XXX XXX, foglio 67, particella 222 Qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 1.470 mq. reddito dominicale: € 4,18, reddito agrario: € 4,18.

Confini:Stessa ditta (part. 169), stessa ditta (part. 173), stessa ditta (part. 174), Sig.ra XXX XXX XXX (part.167), Sig. XXX XXX XXX (part. 220)-

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per quanto riguarda il criterio di stima si rimanda alla integrazione depositata dalla sottoscritta in data 05.12.2014, come integrazione alla CTU precedentemente depositata in data 02.04.2012.

Per una completa elaborazione richiesta e per l'unione delle due procedure a carico dell'esecutato, viene confermato il criterio per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima e non solo del fabbricato, ma con i terreni limitrofi al fabbricato oggetto della prima CTU e anch'essi di proprietà del Sig. XXX XXX XXX. In virtù di ciò, la sottoscritta C.T.U. Geom. Laura Ciambella ha applicato il criterio di stima per comparazione confronto diretto, tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili

per condizione intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto di stima. Fra il campione di dati raccolti attraverso l'analisi presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Terni, il listino dei prezzi degli immobili accertati presso la borsa immobiliare, terzo trimestre 2014 ed attraverso un'indagine di mercato si è potuto determinare il valore medio al metro quadrato di superficie commerciale che tiene conto dell'ubicazione dell'immobile, del suo stato di conservazione e manutenzione e di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono sul valore del bene.

Per tanto il parametro economico è sostanzialmente individuato in €/mq 2.100,00 (dicansi euro DUEMILACENTO/00) per la superficie abitativa e non., mentre per la corte è stato individuato in €/mq. 3,00 (dicansi euro tre/00).

Inoltre si precisa che il valore dei terreni agricoli è stato stimato in €/mq. 1,30 (dicansi uno/30).

Applicando al parametro tecnico quello economico si dedurrà il valore totale di stima per il lotto n. 1 costituito da una unità abitativa ("A") e dal terreno circostante ("A1") e dai relativi terreni (B- C- D- E- F).

Il terreno oggetto di stima viene qui appresso quantificato:

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare E Valori agricoli medi.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	FABBRICATO SU TRE LIVELLI AD USO ABITATIVO	(180.38+70.59+16.28)	267.25	(267.25X2.100,00)= 561.225,00	561.225,00
A1	CORTE	3.038	3.038	(3.038 X 3,00)= 9.114,00	9.114,00
B	AGRICOLO	6.400	6.400	(6.400 X 1.30)	8.320,00
C	AGRICOLO	10.360	10.360	(10.360 X 1.30)	13.468,00
D	AGRICOLO	19.750	19.750	(19.750 X 1.30)	25.675,00
E	AGRICOLO (CORTE)	440	440	(440 X 3,00)	1.320,00
F	AGRICOLO	1.470	1.470	(1.470 X 1.30)	1.911,00
					621.033,00

621.033,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: €. 4.000,00

Corpo A+A1+B+C+D+E+F €.621.033,00

*A detrarre costi per pratica edilizia comprensiva di relativo
aggiornamento catastale*

€. 4.000,00

SOMMANO € 617.033,00

(diconsi euro seicentodiciassettemilazerotrentatre/00)

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile e terreni al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€. 617.033,00

L'Esperto alla stima
Geom. Laura Ciambella

TRIBUNALE DI ORVIETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 12/2011

**(omissis)
contro**

(omissis)

PRECISAZIONI

Il perito : Geom. Laura CIAMBELLA

In riferimento all'ultima perizia depositata nel 2015, la sottoscritta Geom. Laura Ciambella, iscritta all'Albo del Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni al n°895, quale C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare n° 12/2011, precisa quanto segue:

Gli immobili, oggetti della presente sono situati nel Comune di San Venanzo, in prossimità della Frazione di Collelungo al Vocabolo Stravignano. Si accede da una strada interpodereale collegata con la Provinciale che collega le Frazioni Ripalvella- Collelungo e il bivio Pasticci.

Il fabbricato si trova sulla dorsale della collina che guarda la Media Valle del Tevere, ad un'altitudine di circa 350 metri s.l.m. Il fabbricato è distribuito su tre piani, collegati tra loro sia da scale interne che esterne.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 1 (fabbricato e corte)

Identificativo corpo: 2 (terreno)

Identificativo corpo: 3 (terreno)

Identificativo corpo: 4 (terreno)

Identificativo corpo: 5 (terreno)

Identificativo corpo: 6 (terreno)

Identificato al catasto Fabbricati - CORPO 1):

- **Foglio 67 particella 173 sub.4 (ex sub. 1, 2 e 3)**, indirizzo Vocabolo Stravignati II n°38, Frazione Collelungo, piano terra, piano primo e secondo, sezione censuaria 1, categoria A/7, classe 2, consistenza 12,5, rendita € 1.484,81

Confini: Stessa ditta (part. 222), Stessa Ditta (part. 169), stessa ditta (part. 171), stessa ditta (part. 174), salvo altri

Identificato al catasto Terreni - CORPO 1):

- **Foglio 67, particella 173 – ENTE URBANO -**

Sito in San Venanzo (Terni) CAP: 05010 frazione: COLLELUNGO, Vocabolo Stravignati II n° 38.

1.1 Quota e tipologia del diritto

1/1 di (omissis) - Piena proprietà – fabbricato (A)

Cod. Fiscale: (omissis) - Stato Civile: (omissis) - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: (omissis)

SI PRECISA ULTERIORMENTE CHE A SEGUITO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA' RILASCIATO IN DATA 12/04/2002 con pratica n. 19/1 DAL COMUNE DI SAN VENANZO LIMITATAMENTE AL PIANO PRIMO E SECONDO (ex sub. 3 della particella 173), LO STESSO RIMANE VALIDO AI FINI URBANISTICI, POICHE' AL COMUNE DI SAN VENANZO NON RISULTA NESSUNA RICHIESTA DI ACCORPAMENTO DELLE DUE UNITA' IMMOBILIARI COME RISULTA INVECE DAL CERTIFICATO CATASTALE. Tale accorpamento è stato effettuato in data 23/11/2010 con protocollo n. TR0149874 all'Agenzia del Territorio di Terni (vedere documento DOC.FA per fusione delle due unità immobiliari censite al foglio 67 particella 173 sub. 2 e 3, costituendo un unico subalterno 4 come unica unità immobiliare con categoria A7 classe 2° di consistenza 12,5 vani.)

Per quanto riguarda il piano terra (ex sub. 2 della particella 173), si possono percorrere due strade ai fini dell'ottenimento della regolarità urbanistica e catastale in completamento dell'intero fabbricato e di seguito riportate:

1. Se la volontà è di mantenere le due unità distinte e separate come lo erano precedentemente alla presentazione dell'ultimo DOC.FA, e cioè le prima unità al piano terra e la seconda al piano primo e secondo. Attualmente come già citato, l'appartamento al piano primo e secondo possiede il Certificato di

Agibilità, mentre per l'unità immobiliare del piano terra deve essere richiesto e può essere certamente richiesto presentando al Comune di San Venanzo le relative certificazioni e per completezza da presentare comunque un aggiornamento catastale per riportare in essere le due unità con due rendite distinte e separate.

2. Se la volontà è invece di trasformare le due unità immobiliari in una unica unità, che ad oggi comunque non risulta, deve essere richiesta una Sanatoria per le difformità urbanistiche e necessita quindi di una richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria da presentare al Comune di San Venanzo, con relativo deposito alla Provincia di Terni oppure **stando al dettato dell'art.46, comma 5 del DPR 380/2001, la Sanatoria è comunque consentita all'acquirente aggiudicatario entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.**

A conclusione di ciò verrà richiesta per l'edificio nella sua completezza, quindi per l'unica unità immobiliare la relativa nuova Agibilità.

Relativamente al presumibile costo per la conclusione della stessa, tenuto conto che:

La scrivente non ha la possibilità alla data odierna di poter quantificare in modo analitico tale importo; presumibilmente, in considerazione di esperienze direttamente maturate su pratiche similari, si può ragionevolmente attribuire un costo ammontante a **€ 3.000,00** (dicansi euro duemilacinquecento/00) comprendendo in essi anche le necessarie spese tecniche per la parte urbanistica.

Regolarizzabile mediante: Sanatoria presso il Comune di San Venanzo.

Oneri: oblazione € 500,00;

Altri Oneri: € 500,00;

Oneri Tecnico: € 2.000,00;

Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto riguarda invece l'aspetto catastale avendo riscontrato, le seguenti irregolarità, come già agli atti e riportato nella perizia, con la mancanza in planimetria di alcune finestre, locale adibito a C.T., forno panicolo e relativo portico e tamponatura della scala interna al piano primo.; a seguito di ciò con la presentazione all'Agenzia delle Entrate di Terni di un relativo aggiornamento catastale.

Regolarizzabile mediante: documento DOC.FA

DOC.FA (Tributi): € 50,00

DOC.FA (Oneri professionali): € 750,00

Oneri Totali: € 800,00

DIMOSTRAZIONE GRAFICA FABBRICATO

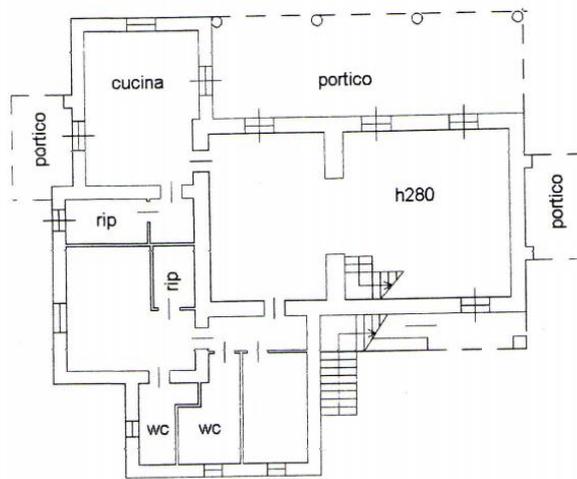
Data: 16/02/2012 - n. TR0016553 - Richiedente CIAMBELLA LAURA

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

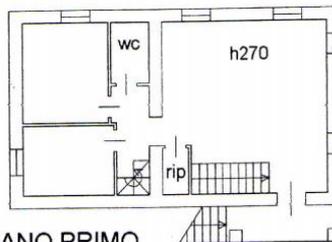
Dichiarazione protocollo n. TR0149874 del 23/11/2010	
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Venanzo	
Vocabolo Stravignati	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Leonelli Vittore
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 67	Prov. Terni
Particella: 173	N. 849
Subalterno: 4	

Scheda n. 2 Scala 1:200

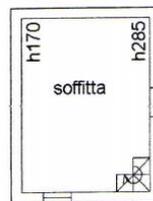
Catasto dei fabbricati - Situazione al 16/02/2012 - Comune di SAN VENANZO(1381) - Foglio: 67 Particella: 173 - Subalterno 4 - VOCABOLO STRAVIGNATI n. 38 piano: T-1-2.



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



NORD

Ultima Planimetria in atti
Data: 16/02/2012 - n. TR0016553 - Richiedente CIAMBELLA LAURA
Tot.schede: 2 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

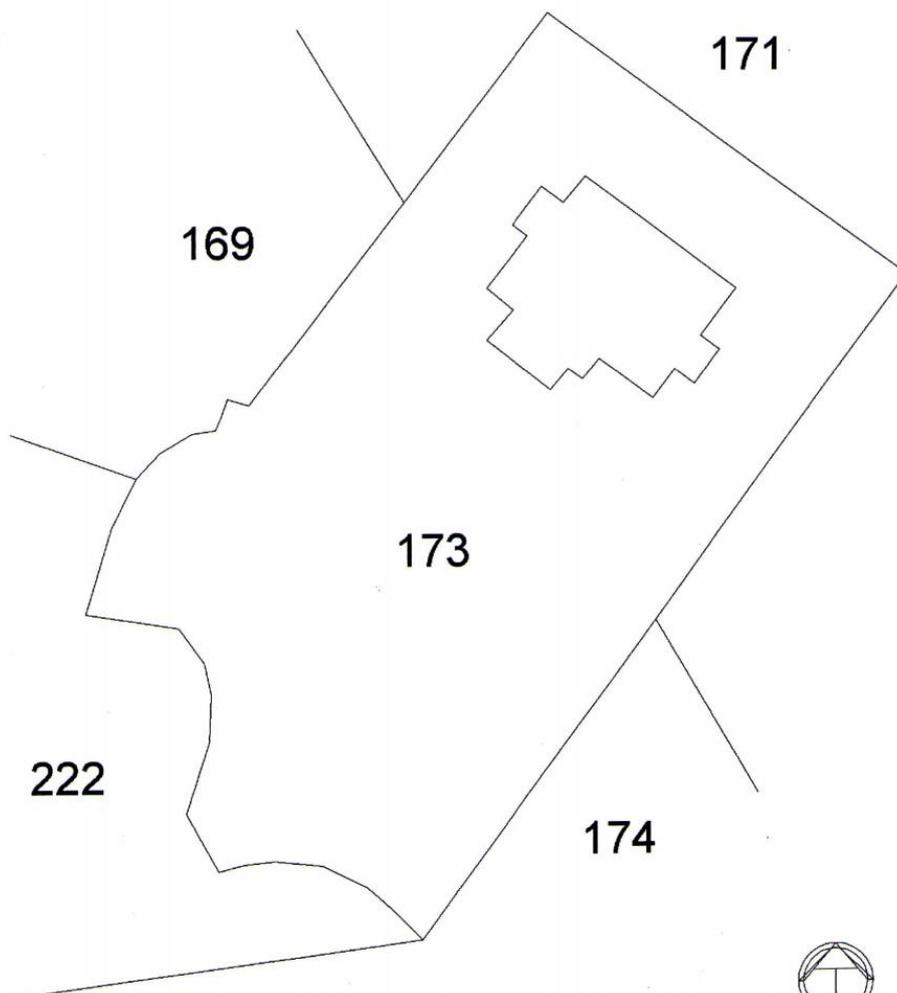
Data: 16/02/2012 - n. TR0016553 - Richiedente CIAMBELLA LAURA

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0149874 del 23/11/2010	
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Venanzo	
Vocabolo Stravignati	civ. 38
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 67 Particella: 173 Subalterno: 4	Compilata da: Leonelli Vittore Isritto all'albo: Geometri Prov. Terni N. 849

Scheda n. 1 Scala 1:500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/02/2012 - Comune di SAN VENANZO(1381) - <Foglio: 67 Particella: 173 - Subalterno 4 >
VOCABOLO STRAVIGNATI I n. 38 piano: T-1-2,



PIANO TERRA



NORD

Ultima Planimetria in atti
Data: 16/02/2012 - n. TR0016553 - Richiedente CIAMBELLA LAURA
Tot.schede: 2 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Identificato al catasto Terreni :

CORPO 2) Foglio 67, particella 165 – seminativo, classe 4, superficie are 64.00, Reddito Dominicale €. 11,57 Reddito Agrario €. 11,57;

Confini:Stessa ditta (part.171), Strada vicinale di prop. Sig.ra (omissis) (part. 164), stessa ditta (part. 174), Sig.ra (omissis) (part.lla 163), salvo altri-

Identificato al catasto Terreni :

CORPO 3) Foglio 67, particella 169 – seminativo, classe 4, superficie ha 1.03.60, Reddito Dominicale €. 18,73 Reddito Agrario €. 18,73;

Confini:Stessa ditta (part. 171),stessa ditta (part. 173), Sig.ra (omissis) (part. 38), Sig. (omissis) (part.220), stessa ditta (part. 222), salvo altri-

Identificato al catasto Terreni :

CORPO 4) Foglio 67, particella 171 – seminativo, classe 4, superficie ha 1.97.50, Reddito Dominicale €. 35.70 Reddito Agrario €. 35,70;

Confini:Stessa ditta (part. 169), stessa ditta (part. 173), stessa ditta (part. 174), stessa ditta (part. 165), Sig.ra (omissis) (part.158), Sig.ra (omissis) (part.38) -

Identificato al catasto Terreni :

CORPO 5) Foglio 67, particella 174 – seminativo, classe 1, superficie are 4.40, Reddito Dominicale €. 2,27 Reddito Agrario €. 1,82;

Confini:Stessa ditta (part. 173), stessa ditta (part. 171), stessa ditta (part. 165), Sig.ra (omissis) (part.163)-

Identificato al catasto Terreni :

CORPO 6) Foglio 67, particella 222 – seminativo arborato, classe 3, superficie are 14.70, Reddito Dominicale €. 4,18 Reddito Agrario €. 4,18;

Confini:Stessa ditta (part. 169), stessa ditta (part. 173), stessa ditta (part. 174), Sig.ra (omissis) (part.167), Sig. (omissis) (part. 220)-

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI TERRENI:



Tanto si doveva in ottemperanza dell'incarico ricevuto.

Orvieto, 30/01/2019

**Il C.T.U.
Geom. Laura CIAMBELLA**



N=105300

E=-11200

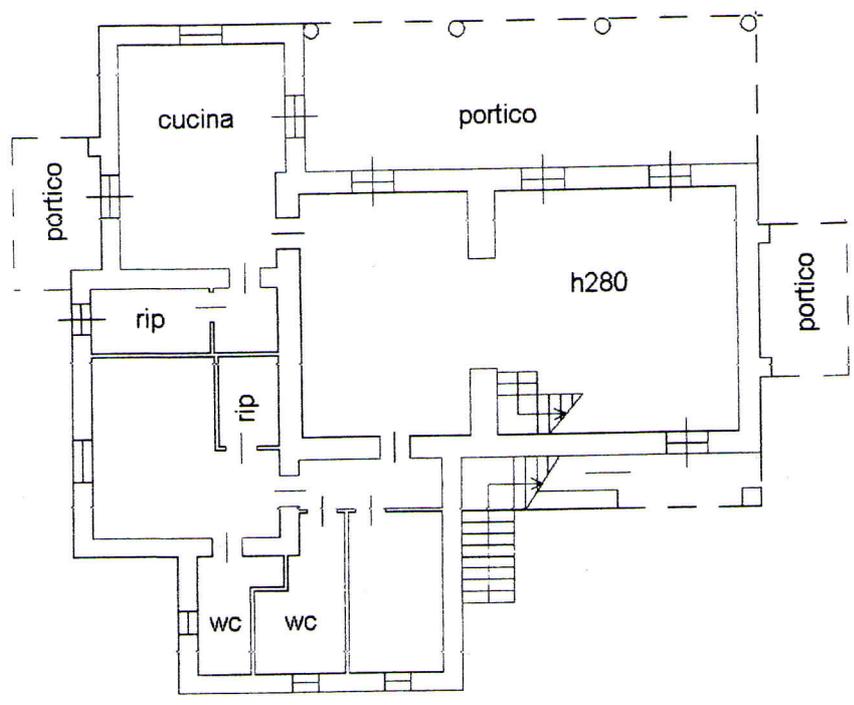
1 Particella: 173

Comune: SAN VENANZO
Foglio: 67
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
18-Mar-2015 18:34
Prot. n. T291554/2015

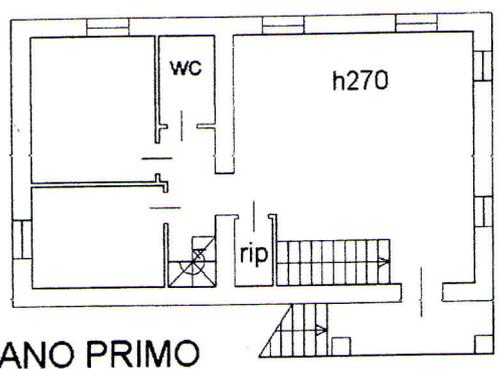
Dichiarazione protocollo n. TR0149874 del 23/11/2010	
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Venanzo	
Vocabolo Stravignati	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Leonelli Vittore
Sezione:	Isritto all'albo: Geometri
Foglio: 67	Prov. Terni
Particella: 173	N. 849
Subalterno: 4	

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

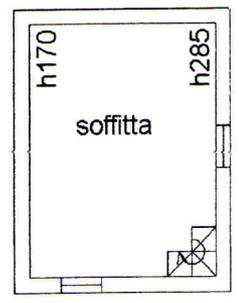
Scheda n. 2 Scala 1:200



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



NORD

Carasto dei Fabbricati - Situazione al 16/02/2012 - Comune di SAN VENANZO(1381) - < Foglio: 67 Particella: 173 - Subalterno 4 - VOCABOLO STRAVIGNATI n. 38 piano: T-1-2;

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0149874 del 23/11/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Venanzo

Vocabolo Stravignati

civ. 38

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 67

Particella: 173

Subalterno: 4

Compilata da:

Leonelli Vittore

Iscritto all'albo:

Geometri

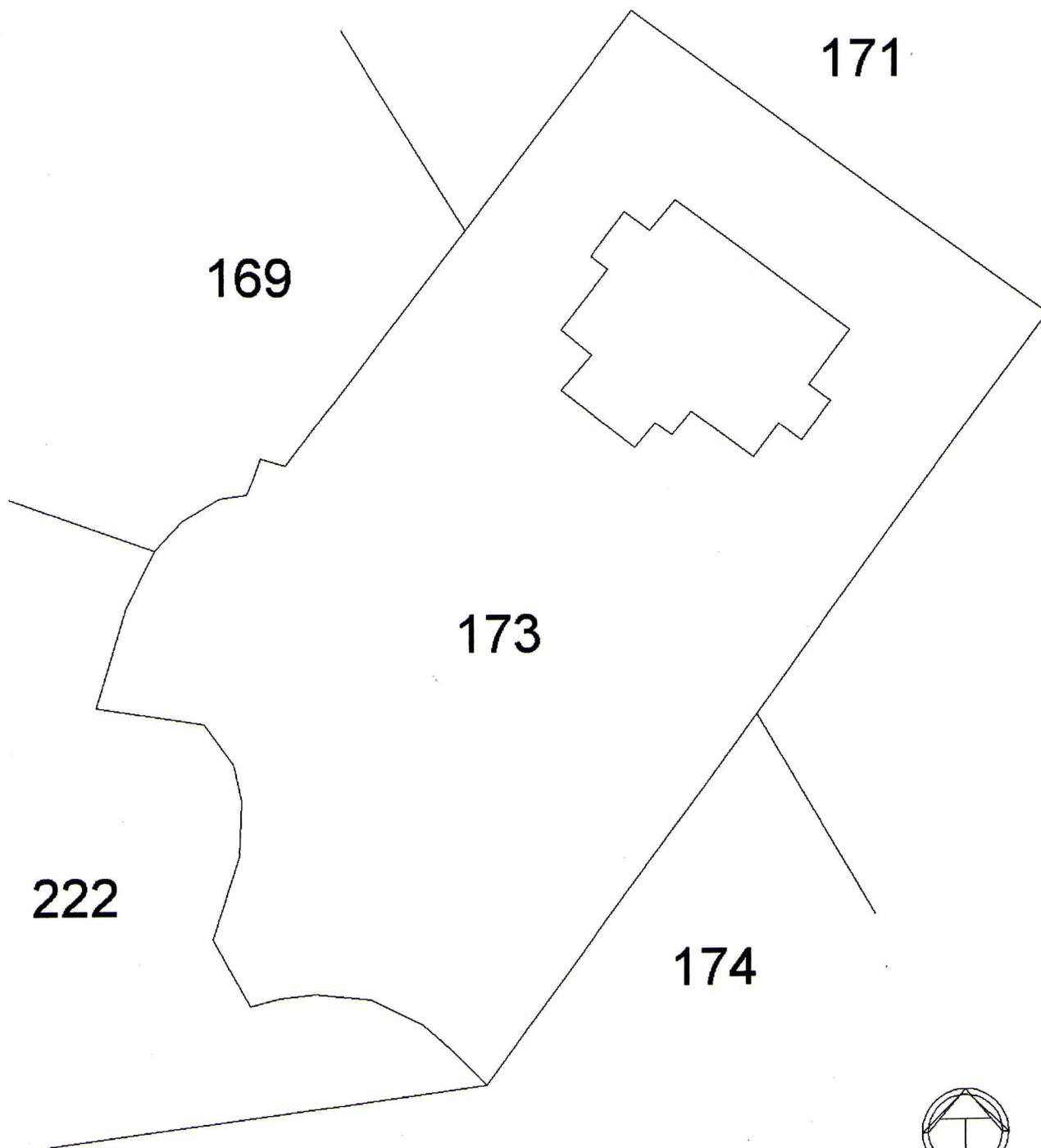
Prov. Terni

N. 849

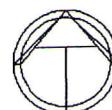
Scheda n. 1

Scala 1:500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/02/2012 - Comune di SAN VENANZO(1381) - < Foglio: 67 Particella: 173 - Subalterno 4 ->
VOCABOLO STRAVIGNATI n. 38 piano: T-1-2;



PIANO TERRA



NORD

Ultima Planimetria in atti

Data: 16/02/2012 - n. TR0016553 - Richiedente CIAMBELLA LAURA

Tot.schede: 2 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Veduta generale esterna del fabbricato



Veduta generale esterna del fabbricato



Veduta generale terreno - particella 171 – CORPO “D”



Veduta generale esterna del fabbricato – tettoia realizzata senza permessi



Veduta generale terreno - particella 171 – CORPO “D”



Veduta generale terreno – particella 222 – CORPO “F”



Veduta generale terreno – particella 222 – CORPO “F”



Veduta generale terreno – particella 165 – CORPO “B”



Veduta generale terreno – particella 169 – CORPO “C”



Veduta generale terreno – particella 171 – CORPO “D”



Veduta generale terreno – particella 174- CORPO “E”



Veduta generale esterna fabbricato – particella 173 – CORPO “A”



Veduta generale esterna del fabbricato – CORPO “A”



Veduta generale esterna del fabbricato – CORPO “A”



Veduta interna cucina P.T.

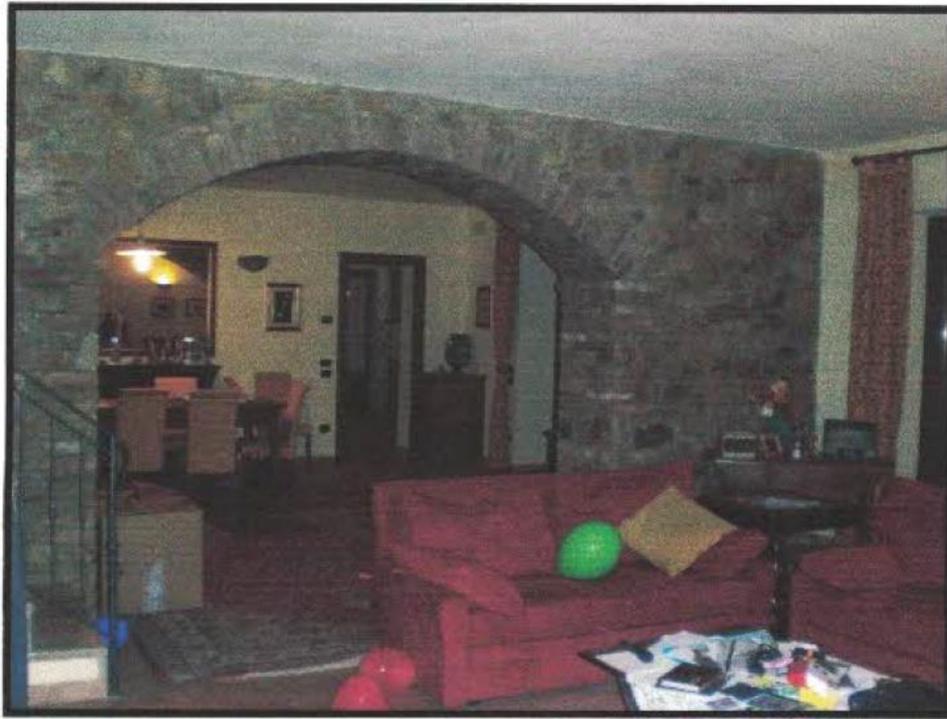


Veduta interna bagno P.T.

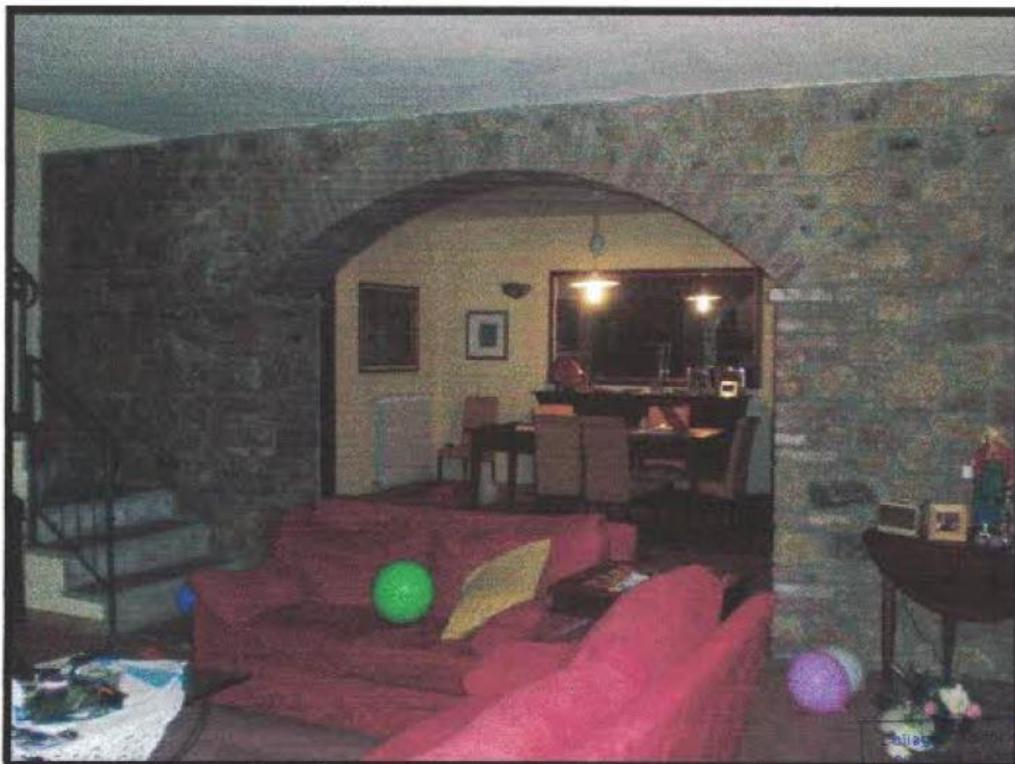


di Termini Imerese
Prov. di Palermo
Sezione Albo
-05
Geometra
CIAMBELLA LAURA

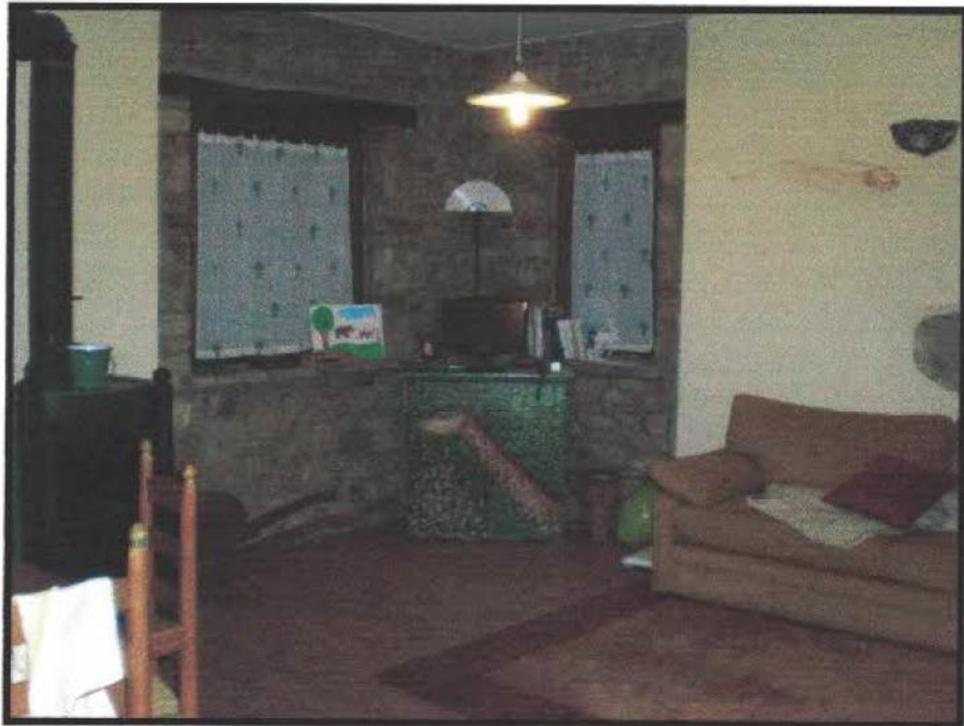
Veduta interna soggiorno P.T.



Veduta interna soggiorno P.T.



Veduta interna cucina-soggiorno P.I°



Veduta interna cucina-soggiorno P.I°



Geometra
CIAMBELLA LAURA

Veduta interna P. Sottotetto



Veduta interna P. Sottotetto

