# TRIBUNALE CIVILE DI TERNI

**ESECUZIONE n° 54 / 2018 - R.G.E.**

**G. E.**

**Dr.ssa Ilaria PALMERI**

**(Custode Giudiziario Avv.to Paolo Pileri)**

**"… omissis …"**

**c/o**

**"… omissis …"**

# RELAZIONE DI STIMA

C.T.U. Geom. Magistrato Fabrizio
Strada Castellaccio, 26/a
01100 Viterbo (VT)
Cell. 339/1018383
E-mail: fabrizio.magistrato@geopec.it

# QUESITI DI PERIZIA

*L'Esperto, esaminati gli atti del procedimento, eseguito l'accesso all'immobile, compiuta ogni altra operazione preliminare ritenuta necessaria, provveda a* ***redigere la relazione di stima dalla quale devono risultare****:*

## Quesito n. 1

> *"l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed indicando le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda; in caso di mancanza, di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, provveda a quantificare le spese necessarie per la correzione o redazione da sottrarre dal valore di stima, dandone atto nella perizia"*

L'atto di pignoramento riguarda gli immobili siti in Comune di Porano (TR) e meglio identificati presso l'Agenzia delle Entrate come di seguito elencati:

- Fog. 6 particella 121 sub 6 (ex sub 3)
- Fog. 6 particella 123 sub 3

Tali immobili risultano trovare rispondenza nelle visure catastali e ipotecarie.

I suddetti immobili confinano come segue:

- Fog. 6 particella 121 sub 6

| | | |
|---|---|---|
| Lato sud-est: | strada comunale | (proprietà "omissis") |
| Lato nord-est: | part. 123 sub 3 | (immobile e proprietà esecutata) |
| Lato nord-ovest | strada comunale | (proprietà "omissis") |
| Lato sud-ovest | part. 120 sub 9 | (proprietà "omissis") |

- Fog. 6 particella 123 sub 3

| | | |
|---|---|---|
| Lato sud-est: | strada comunale | (proprietà "omissis") |
| Lato nord-est: | part. 124 sub 5 | (proprietà "omissis") |
| Lato nord-ovest | strada comunale | (proprietà Comunale) |
| | part. 122 | (proprietà "omissis") |
| Lato sud-ovest | part. 121 sub 6 | (immobile e proprietà esecutata) |

Da sopralluogo si riscontrano delle difformità rispetto a quanto rappresentato presso l'Agenzia delle Entrate e precisamente:

- Le unità immobiliari risultano comunicanti fra di loro;
- Le unità immobiliari di fatto costituiscono un unico immobile adibito a "ristorazione";
- Le unità immobiliari risultano rappresentate difformemente dallo stato di fatto con diversa distribuzione interna;

Da quanto sopra esposto gli immobili richiedono un nuova denuncia di variazione che comprenda sia la fusione fra le unità immobiliari sia l'esatta rappresentazione cartografica; il costo per tale adempimento implica le seguenti voci comprensive delle necessarie spese:

- rilievo planimetrico dello stato di fatto;_____ € 300,00
- restituzione grafica del rilievo planimetrico;_____ € 200,00
- redazione variazione catastale (procedura Docfa);_____ € 450,00

Totale oneri € 950,00

# Quesito n. 2

*"una descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti"*

Dal sopralluogo effettuato presso le due unità immobiliari si è riscontrato in modo molto plateale l'utilizzo univoco di entrambe le unità che di fatto risultano unite e funzionali solo ed esclusivamente l'una in funzione dell'altra. Premesso ciò si procederà alla descrizione di entrambe le unità come se fosse un unico immobile in quanto tale e adibito alla ristorazione; si procederà per particella e subalterno ove possibile solo ed esclusivamente per una migliore descrizione.

Entrambe le unità immobiliari risultano avere accesso dalla pubblica strada ove si affacciano anche le uniche finestre che forniscono la dovuta ma irrisoria fonte di illuminazione naturale.

Il primo accesso, e anche il più visibile dall'esterno, e i primi locali sono rappresentati con l'unità immobiliare contraddistinta al Fog. 6 part. 121 sub 6; l'ingresso è costituito da una porta a vetri in legno ove si accede ad una prima stanza, di ridotte dimensioni, adibita alla ricezione della clientela. A diretto contatto della suddetta stanza si affaccia un antibagno e un locale igienico adibito al pubblico. Anche i suddetti locali risultano di modeste dimensioni. Limitrofo al locale igienico si dirama una scala in legno che collega il piano superiore composto da un unico vano adibito alla ristorazione vera e propria. Le rifiniture non risultano constanti e uniformi in quanto al piano seminterrato (ingresso – sala ricezione) troviamo un pavimento in grees porcellanato simile al cotto e pareti intonacate e tinteggiate mentre al piano superiore troviamo un pavimento in legno, che di fatto risulta il solaio che suddivide i due piani, e delle pareti di diverse fatture in quanto alcune risultano in muratura e altre intonacate e tinteggiate oltre alla parete che si affaccia sulla scalata che risulta scavata completamente nella roccia esistente. Ritornando al piano sottostante (sala ricezione) si evincono n. 2 accessi interni l'uno contrapposto all'altro. Il primo da accesso ad una ulteriore unità immobiliare di altra proprietà e contraddistinta al Fog. 6 particella 120 sub 9 attualmente, comunque, utilizzata all'interno dell'attività commerciale svolta. Il secondo accesso interno, invece, comunica con l'altra unità immobiliare oggetto di perizia e contraddistinta con mappale 123 sub 3.
Quest'ultima unità immobiliare presenta un accesso esterno, oltre a quello interno, che si affaccia anch'esso sulla strada pubblica limitrofo al precedente. Il primo vano si presenta come una sorta di locale adibito alla preparazione di "particolari piatti di carne" poiché viene occupato da un imponente camino per la preparazione degli stessi; si evidenziano piani di lavoro e scaffali/credenze ove si collocano le materie prime oggetto di somministrazione. Le rifiniture risultano realizzate con pavimento in grees porcellanato tipo cotto e pareti in parte intonacate e tinteggiate e in parte in muratura.
Dal suddetto locale si diramano n. 2 scalate che suddividono gli ambienti successivi.
La prima scalata da accesso ai due ulteriori locali adibiti a cucina e comunicanti fra loro.
Un locale della cucina risulta di dimensioni contenute e di rifiniture anch'esse miste poiché parti dei muri perimetrali risultano in pietra e parte rivestite con grees porcellanato di colore bianco; la pavimentazione riprende la stessa utilizzata per il resto dell'unità immobiliare e realizzata con grees porcellanato tipo cotto. Vi è un arredamento composto dalle apparecchiature necessarie alla presentazione delle pietanze da somministrare. Il secondo locale della cucina risulta anch'esso arredato con le dovute apparecchiature per la preparazione e somministrazione delle pietanze. Le rifiniture di quest'ultimo presentano caratteristiche di bassa qualità poiché in particolar modo risalta la controsoffittatura realizzata in cartongesso di colore bianco. Da tale locale si accede a un piccolo disimpegno ove si dirama un locale igienico di dimensioni ridotte e un piccolo ripostiglio/dispensa.

Ripartendo dal primo locale di accesso si dirama la seconda scalata ove si accede alla sala da pranzo vera e propria dell'attività svolta. Questo locale risulta avere delle rifiniture di grado superiore rispetto alle precedenti e in particolar modo alle pareti e al soffitto. Le pareti risultano in pietra a faccia-vista ben lavorata mentre il soffitto risulta in parte anch'esso in muratura di pietra e in parte rivestito da un controsoffitto in rame. Il pavimento in grees porcellanato tipo cotto.
Da quest'ultimo vano si accede all'ultimo locale a mezzo di una lunga e stretta scalata. Quest'ultimo presenta una destinazione secondaria nel rispetto dell'attività svolta. Risulta una cantina scavata completamente nella roccia con assenza di rifiniture tranne che per la pavimentazione che a differenza dei restanti locali risulta realizzata con pietra naturale.

Per quanto concerne l'esterno entrambe le unità immobiliari presentano una sola ed esclusiva facciata prospicente sulla strada comunale. L'immobile contraddistinto al mappale 121 sub 6 risulta del tutto intonacato e tinteggiato mentre l'unità immobiliare individuata alla particella 123 sub 3 risulta in muratura di pietra a facciavista.
Entrambe presentano infissi esterni in legno massello.

Gli impianti insistenti all'interno delle unità immobiliari risulta presenti e funzionali quali impianto elettrico, idrico e del gas oltre a un sistema di areazione forzata. La loro datazione risulta dubbia come la loro reale consistenza e stato d'uso e manutenzione che da una prima indagine risulta non del tutto conforme e idonea all'uso richiesto.

E' da farsi notare la presenza di una notevole umidità e di infiltrazioni d'acqua presumibilmente piovana derivanti dalla piazza sovrastante posta a nord-ovest dei fabbricati ove collocate le unità immobiliari oggetto della presente. Tale umidità e infiltrazioni hanno deteriorato e tutt'ora deteriorano le unità che sono oggetto di evidenti e dispendiosi costi nel contenimento di quanto arrecato. La destinazione d'uso e l'utilizzo complessivo delle unità immobiliari potrebbero essere messo a rischio di idoneità ai fini igienico-sanitari.

Per quanto concerne gli edifici ove si collocano le unità immobiliari trattate si evidenzia che:

- l'immobile mappale 121 sub 6 fa parte di un piccolo condominio costituito oltre che dall'unità trattata da ulteriori n. 2 unità adibiti l'uno ad abitazione e l'altro a ufficio; non sono presenti parti condominiali in comune se non quelli tradizionali e indispensabili (solai, facciate, copertura).
- l'immobile particella 123 sub 3 anch'esso fa parte di un piccolo condominio costituito da ulteriori n. 2 unità entrambe adibite ad abitazione; come il precedente non sono presenti parti condominiali in comune se non quelli tradizionali e indispensabili (solai, facciate, copertura).

I complessi immobiliari sono ubicati all'interno del centro storico o meglio alla sua periferia. Vista la loro dislocazione e la loro posizione gli stessi risultano raggiungibili con piccoli mezzi meccanici in forza delle modeste dimensioni della strada che li collega. Sono però di facile raggiungimento e ben collegati alla rete viaria. Limitrofi ai suddetti immobili vi sono negozi e uffici di carattere privato e pubblico quali ad esempio "ufficio delle poste", "Comune", "generi alimentari" ecc.
Si precisa che il Comune di appartenenza, Porano (TR), risulta un modesto comune posto a circa 450 m. s.l.m. con una popolazione inferiore ai 2.000 abitanti per una superficie complessiva di circa 13,60 $km^2$. I comuni confinanti, di "prima corona" sono il Comune di Orvieto (TR) e il Comune di Lubriano (VT).

# Quesito n. 3

*"lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, verificando la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; verifichi, ove il contratto risulti stipulato e registrato antecedente al pignoramento, l'importo del canone di locazione e dica se il prezzo corrisponde a quello di mercato o sia inferiore allo stesso, ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c.;"*

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano in possesso e occupati della società affittuaria ""omissis"".

I suddetti immobili risultano investiti da numerosi contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Terni, sede distaccata di Orvieto (TR) e vengono di seguito elencati in ordine di data di registrazione

| | |
|---|---|
| Parte | "OMISSIS" |
| Controparte | "OMISSIS" |
| Ufficio | DPTR UT ORVIETO (T3G) |
| Data di stipula | 08/05/2013 |
| Data registrazione | 06/03/2018 |
| Numero registraz. | Serie 3, n. 126 |
| Dante causa | Atto non avente per oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale |
| Immobili indicati | N.C.E.U. Fog. 6 part. 120 sub 9 e part. 121 sub 6 |
| Durata prevista | a tempo indeterminato |
| Scadenza disdetta | non prevista |
| Canone mensile | non dovuto |
| Annotazione CTU | Trattasi di costituzione di servitù di passaggio |

| | |
|---|---|
| Parte | "OMISSIS" |
| Controparte | "OMISSIS" |
| Ufficio | DPTR UT ORVIETO (T3G) |
| Data di stipula | 23/06/2017 |
| Data registrazione | 07/07/2017 |
| Numero registraz. | Serie 3T, n. 865 |
| Dante causa | Contratto di locazione di immobile ad uso diverso dall'abitativo |
| Immobili indicati | N.C.E.U. Fog. 6 part. 121 sub  e part. 123 |
| Durata prevista | dal 14/01/2013 al 13/01/2019 |
| Scadenza disdetta | rinnovabile per la medesima durata |
| Canone mensile | € 610,00 mensili |
| Annotazione CTU | Trattasi di revisione del contratto registrato in data 06/04/2012 n. 605 serie 3° |
| | La CTU ritiene un canone congruo per l'immobile oggetto di locazione |

| | |
|---|---|
| Parte | "OMISSIS" |
| Controparte | "OMISSIS" |
| Ufficio | DPTR UT ORVIETO (T3G) |
| Data di stipula | 03/04/2012 |
| Data registrazione | 06/04/2012 |
| Numero registraz. | Serie 3, n. 605 |
| Dante causa | Locazione non finanziaria di fabbricato |
| Immobili indicati | Immobili non indicati su mod. 69 |
| Durata prevista | dal 14/01/2013 al 13/01/2029 |
| Scadenza disdetta | non reperibile a seguito di mancato reperimento contratto |
| Canone mensile | non reperibile a seguito di mancato reperimento contratto |
| Annotazione CTU | Trattasi di contratto di locazione non rinvenuto come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate. |
| | Risulta un contratto di revisione registrato in data 07/07/2017 n. 865 serie 3T |

| | |
|---|---|
| Parte | "OMISSIS" |
| Controparte | "OMISSIS" |
| Ufficio | ORVIETO (872) |
| Data di stipula | 13/01/2009 |
| Data registrazione | 12/02/2009 |
| Numero registraz. | Serie 1T, n. 160 |
| Dante causa | Locazione di fabbricato |
| Immobili indicati | Comune di Porano Fog. 6 part. 121 sub 6 e part. 123 sub 3 |
| Durata prevista | dal 11/02/2009 al 13/01/2013 |
| Scadenza disdetta | non ammessa |
| Canone mensile | € 3000,00 mensili |
| Annotazione CTU | Trattasi di contratto di locazione riguardante sia l'azienda che gli immobili |
| | Risulta un contratto di revisione registrato in data 07/07/2017 n. 865 serie 3T |
| | La CTU ritiene un canone congruo per l'immobile oggetto di locazione |

| | |
|---|---|
| Parte | "OMISSIS" |
| Controparte | "OMISSIS" |
| Ufficio | ORVIETO (E30) |
| Data di stipula | 30/12/1998 |
| Data registrazione | 08/01/1999 |
| Numero registraz. | Serie 3, n. 15 |
| Dante causa | Locazione non finanziaria di fabbricato |
| Immobili indicati | Comune di Porano Via Eugenio Bellini n. 12 |
| Durata prevista | dal 01/10/1998 al 30/09/2004 |
| Scadenza disdetta | 6 mesi |
| Canone mensile | £ 1.750.000 mensili |
| Annotazione CTU | Trattasi di contratto di locazione stipulato da "GE.SE.A. di Stefano Moretti & C." |
| | La CTU ritiene un canone congruo per l'immobile oggetto di locazione |

# Quesito n. 4

## Quesito n. 4-1

*"l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;"*

Da una attenta e laboriosa ricerca presso gli entri preposti si è desunto che entrambi gli immobili risultano avere delle formalità come appresso descritte:

Fog. 6 Part. 121 Sub 6

1° Formalità:

Nota di trascrizione
Registro generale: n. 6265
Registro particolare: n. 4222 Presentazione n. 5 del 02/07/1999

Dati relativi al titolo
Descrizione: Atto notarile pubblico
Data: 23/06/1999 Numero di repertorio 22868
Notaio: Fragomeni Gianni
Sede: Orvieto (TR)

Dati relativi alla convenzione
Specie: Atto tra vivi
Descrizione: Compravendita

Soggetti a favore
"omissis"

Soggetti contro
"omissis"

2° Formalità:

Nota di trascrizione
Registro generale: n. 6266
Registro particolare: n. 1256 Presentazione n. 6 del 02/07/1999

Dati relativi al titolo
Descrizione: Atto notarile pubblico
Data: 23/06/1999 Numero di repertorio 22869
Notaio: Fragomeni Gianni
Sede: Orvieto (TR)

Dati relativi all'ipoteca o al previlegio
Specie dell'ipoteca o del previlegio: Ipoteca volontaria
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo
Capitale: £ 70.000.000
Tasso interesse annuo: 5.75%
Tasso interesse semestrale: 2.875%
Totale: £ 140.000.000
Durata: 10 anni

Soggetti a favore
"omissis"

Soggetti contro
"omissis"

3° Formalità:
Nota di trascrizione
Registro generale: n. 3228
Registro particolare: n. 2180 Presentazione n. 5 del 28/03/2000
Dati relativi al titolo
Descrizione: Scrittura privata con sottoscrizione autentica
Data: 03/03/2000 Numero di repertorio 45566
Notaio: Pongelli Alessandro
Sede: Orvieto (TR)
Dati relativi alla convenzione
Specie: Atto tra vivi
Descrizione: Compravendita
Soggetti a favore
"omissis"
Soggetti contro
"omissis"

4° Formalità:
Nota di trascrizione
Registro generale: n. 7312
Registro particolare: n. 5146 Presentazione n. 7 del 12/07/2002
Dati relativi al titolo
Descrizione: Scrittura privata con sottoscrizione autentica
Data: 10/10/2000 Numero di repertorio 48742
Notaio: Pongelli Alessandro
Sede: Orvieto (TR)
Dati relativi alla convenzione
Specie: Atto tra vivi
Descrizione: Mutamento di denominazione o ragione sociale
Soggetti a favore
"omissis"
Soggetti contro
"omissis"

5° Formalità:
Nota di trascrizione
Registro generale: n. 2959
Registro particolare: n. 537 Presentazione n. 13 del 17/03/2003
Dati relativi al titolo
Descrizione: Atto notarile pubblico
Data: 11/03/2003 Numero di repertorio 62655/5641
Notaio: Pongelli Alessandro
Sede: Orvieto (TR)
Dati relativi all'ipoteca o al privilegio
Specie dell'ipoteca o del privilegio: Ipoteca volontaria
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo

Capitale: € 62.000,00
Totale: € 124.000,00
Durata: 10 anni
Soggetti a favore
"omissis"
Soggetti contro
"omissis"

6° Formalità:
Nota di trascrizione
Registro generale: n. 4230
Registro particolare: n. 967 Presentazione n. 37 del 09/04/2004
Dati relativi al titolo
Descrizione: Atto notarile pubblico
Data: 16/03/2004 Numero di repertorio 69086/6190
Notaio: Pongelli Alessandro
Sede: Orvieto (TR)
Dati relativi all'ipoteca o al privilegio
Specie dell'ipoteca o del privilegio: Ipoteca volontaria
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo
Capitale: € 300.000,00
Totale: € 750.000,00
Durata: 15 anni
Soggetti a favore
"omissis"
Soggetti contro
"omissis"
Annotazioni
Annotazione presentata il: 09/06/2006 Servizio di P.I. di Terni
Registro particolare: n. 1203 Registro generale n. 7511
Tipo di atto: 0819 Restrizione di Beni

7° Formalità:
Nota di trascrizione
Registro generale: n. 13579
Registro particolare: n. 3504 Presentazione n. 49 del 04/11/2005
Dati relativi al titolo
Descrizione: Altro atto
Data: 19/10/2005 Numero di repertorio 4699
Pubblico ufficiale o
autorità emittente: SE.RI.T. Terni S.p.A.
Sede: Terni (TR)
Dati relativi all'ipoteca o al privilegio
Specie dell'ipoteca o del privilegio: Ipoteca legale
Derivante da: Ipoteca legale esattoriale
Capitale: € 3.433,36
Totale: € 8.630,18
Soggetti a favore
"omissis"
Soggetti contro
"omissis"

8° Formalità:

Nota di trascrizione
Registro generale: n. 1126
Registro particolare: n. 206 Presentazione n. 61 del 26/01/2007

Dati relativi al titolo
Descrizione: Altro atto
Data: 22/01/2007 Numero di repertorio 6507
Pubblico ufficiale o autorità emittente: Servizi Riscossione Tributi di Terni S.p.A.
Sede: Terni (TR)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio
Specie dell'ipoteca o del privilegio: Ipoteca legale
Derivante da: Ipoteca legale esattoriale
Capitale: € 22.394,46
Totale: € 49.225,54

Soggetti a favore
"omissis"

Soggetti contro
"omissis"

9° Formalità:

Nota di trascrizione
Registro generale: n. 3735
Registro particolare: n. 697 Presentazione n. 47 del 26/03/2008

Dati relativi al titolo
Descrizione: Altro atto
Data: 18/03/2008 Numero di repertorio 7690
Pubblico ufficiale o autorità emittente: Equitalia Terni S.p.A.
Sede: Terni (TR)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio
Specie dell'ipoteca o del privilegio: Ipoteca legale
Derivante da: Ipoteca legale esattoriale
Capitale: € 13.661,20
Tasso interesse semestrale: 4.2%
Interessi: € 858,83
Spese: € 1.650,14
Totale: € 32.340,34

Soggetti a favore
"omissis"

Soggetti contro
"omissis"

10° Formalità:

Nota di trascrizione
Registro generale: n. 320
Registro particolare: n. 21 Presentazione n. 21 del 10/01/2013

Dati relativi al titolo
Descrizione: Altro atto
Data: 07/01/2013 Numero di repertorio 209/10913

Pubblico ufficiale o
autorità emittente: Equitalia Centro S.p.A.
Sede: Firenze (FI)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio: Ipoteca legale
Derivante da: Ruolo
Capitale: € 44.453,74
Totale: € 88.907,48

Soggetti a favore

"omissis"

Soggetti contro

"omissis"

11° Formalità:

Nota di trascrizione
Registro generale: n. 7180
Registro particolare: n. 5621 Presentazione n. 24 del 11/08/2014

Dati relativi al titolo

Descrizione: Atto Giudiziario
Data: 10/06/2014 Numero di repertorio 1956
Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale Terni
Sede: Terni (TR)

Dati relativi alla convenzione

Specie: Atto esecutivo o cautelare
Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

Soggetti a favore

"omissis"

Soggetti contro

"omissis"

12° Formalità:

Nota di trascrizione
Registro generale: n. 3724
Registro particolare: n. 2604 Presentazione n. 2 del 12/04/2018

Dati relativi al titolo

Descrizione: Atto Giudiziario
Data: 09/03/2018 Numero di repertorio 649
Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale Terni
Sede: Terni (TR)

Dati relativi alla convenzione

Specie: Atto esecutivo o cautelare
Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

Soggetti a favore

"omissis"

Soggetti contro

"omissis"

Annotazioni C.T.U.:

1° Formalità: Trattasi di atto di compravendita di provenienza dell'anno 1999;
2° Formalità: Trattasi di ipoteca volontaria dell'anno 1999 per la durata di anni 10 stipulata dai precedenti proprietari e non risultano annotazioni di cancellazione e/o estinzione;
3° Formalità: Trattasi di atto di compravendita di provenienza dell'anno 2000;
4° Formalità: Trattasi di mutamento di denominazione dell'anno 2000;
5° Formalità: Trattasi di ipoteca volontaria dell'anno 2003 per una durata di anni 10; non risultano annotazioni di cancellazioni e/o estinzioni;
6° Formalità: Trattasi di ipoteca volontaria dell'anno 2004 per una durata di anni 15; nelle annotazioni risulta una restrizione dei beni nell'anno 2006 con esclusione dei beni oggetto della presente perizia; non risultano altre annotazioni e/o estinzioni;
7° Formalità: Trattasi ipoteca legale dell'anno 2005; non risultano annotazioni a riguardo;
8° Formalità: Trattasi ipoteca legale dell'anno 2007; non risultano annotazioni a riguardo;
9° Formalità: Trattasi ipoteca legale dell'anno 2008; non risultano annotazioni a riguardo;
10° Formalità: Trattasi ipoteca legale dell'anno 2013; non risultano annotazioni a riguardo;
11° Formalità: Trattasi di atto esecutivo o cautelare dell'anno 2014; non risultano annotazioni a riguardo;
12° Formalità: Trattasi di atto esecutivo o cautelare dell'anno 2018; non risultano annotazioni a riguardo; processo in corso.

Non risultano vincoli o oneri di natura condominiale e edificatoria;
Sussiste il vincolo ambientale di carattere storico-artistico L. 26/06/1939 n. 1497 e s.m.i.;

## Fog. 6 Part. 123 Sub 3

1° Formalità:

Nota di trascrizione
Registro generale: n. 2629
Registro particolare: n. 298 Presentazione n. 13 del 21/03/1997

Dati relativi al titolo

Descrizione: Atto notarile pubblico
Data: 18/03/1997 Numero di repertorio 28075
Notaio: Pongelli Alessandro
Sede: Orvieto (TR)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio: Ipoteca volontaria
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo
Capitale: £ 135.000.000
Tasso interesse annuo: 9.9%
Tasso interesse semestrale: 4.95%
Spese: £. 270.000.000
Totale: £ 405.000.000
Durata: 15 anni

Soggetti a favore

"omissis"

Soggetti contro

"omissis"

2° Formalità:

Nota di trascrizione
Registro generale: n. 7312
Registro particolare: n. 5146 Presentazione n. 7 del 12/07/2002

Dati relativi al titolo
Descrizione: Scrittura privata con sottoscrizione autentica
Data: 10/10/2000 Numero di repertorio 48742
Notaio: Pongelli Alessandro
Sede: Orvieto (TR)

Dati relativi alla convenzione
Specie: Atto tra vivi
Descrizione: Mutamento di denominazione o ragione sociale

Soggetti a favore
"omissis"

Soggetti contro
"omissis"

3° Formalità:

Nota di trascrizione
Registro generale: n. 2959
Registro particolare: n. 537 Presentazione n. 13 del 17/03/2003

Dati relativi al titolo
Descrizione: Atto notarile pubblico
Data: 11/03/2003 Numero di repertorio 62655/5641
Notaio: Pongelli Alessandro
Sede: Orvieto (TR)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio
Specie dell'ipoteca o del privilegio: Ipoteca volontaria
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo
Capitale: € 62.000,00
Totale: € 124.000,00
Durata: 10 anni

Soggetti a favore
"omissis"

Soggetti contro
"omissis"

4° Formalità:

Nota di trascrizione
Registro generale: n. 4230
Registro particolare: n. 967 Presentazione n. 37 del 09/04/2004

Dati relativi al titolo
Descrizione: Atto notarile pubblico
Data: 16/03/2004 Numero di repertorio 69086/6190
Notaio: Pongelli Alessandro
Sede: Orvieto (TR)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio
Specie dell'ipoteca o del privilegio: Ipoteca volontaria
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo
Capitale: € 300.000,00

Totale: € 750.000,00
Durata: 15 anni
Soggetti a favore
"omissis"
Soggetti contro
"omissis"
Annotazioni

| | | |
|---|---|---|
| Annotazione presentata il: | 09/06/2006 | Servizio di P.I. di Terni |
| Registro particolare: | n. 1203 | Registro generale n. 7511 |
| Tipo di atto: | 0819 | Restrizione di Beni |

5° Formalità:
Nota di trascrizione
Registro generale: n. 13579
Registro particolare: n. 3504 Presentazione n. 49 del 04/11/2005
Dati relativi al titolo
Descrizione: Altro atto
Data: 19/10/2005 Numero di repertorio 4699
Pubblico ufficiale o
autorità emittente: SE.RI.T. Terni S.p.A.
Sede: Terni (TR)
Dati relativi all'ipoteca o al privilegio
Specie dell'ipoteca o del privilegio: Ipoteca legale
Derivante da: Ipoteca legale esattoriale
Capitale: € 3.433,36
Totale: € 8.630,18
Soggetti a favore
"omissis"
Soggetti contro
"omissis"

6° Formalità:
Nota di trascrizione
Registro generale: n. 1126
Registro particolare: n. 206 Presentazione n. 61 del 26/01/2007
Dati relativi al titolo
Descrizione: Altro atto
Data: 22/01/2007 Numero di repertorio 6507
Pubblico ufficiale o
autorità emittente: Servizi Riscossione Tributi di Terni S.p.A.
Sede: Terni (TR)
Dati relativi all'ipoteca o al privilegio
Specie dell'ipoteca o del privilegio: Ipoteca legale
Derivante da: Ipoteca legale esattoriale
Capitale: € 22.394,46
Totale: € 49.225,54
Soggetti a favore
"omissis"
Soggetti contro
"omissis"

7° Formalità:

Nota di trascrizione
Registro generale: n. 3735
Registro particolare: n. 697 Presentazione n. 47 del 26/03/2008

Dati relativi al titolo
Descrizione: Altro atto
Data: 18/03/2008 Numero di repertorio 7690
Pubblico ufficiale o autorità emittente: Equitalia Terni S.p.A.
Sede: Terni (TR)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio
Specie dell'ipoteca o del privilegio: Ipoteca legale
Derivante da: Ipoteca legale esattoriale
Capitale: € 13.661,20
Tasso interesse semestrale: 4.2%
Interessi: € 858,83
Spese: € 1.650,14
Totale: € 32.340,34

Soggetti a favore
"omissis"

Soggetti contro
"omissis"

8° Formalità:

Nota di trascrizione
Registro generale: n. 320
Registro particolare: n. 21 Presentazione n. 21 del 10/01/2013

Dati relativi al titolo
Descrizione: Altro atto
Data: 07/01/2013 Numero di repertorio 209/10913
Pubblico ufficiale o autorità emittente: Equitalia Centro S.p.A.
Sede: Firenze (FI)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio
Specie dell'ipoteca o del privilegio: Ipoteca legale
Derivante da: Ruolo
Capitale: € 44.453,74
Totale: € 88.907,48

Soggetti a favore
"omissis"

Soggetti contro
"omissis"

9° Formalità:

Nota di trascrizione
Registro generale: n. 7180
Registro particolare: n. 5621 Presentazione n. 24 del 11/08/2014

Dati relativi al titolo
Descrizione: Atto Giudiziario
Data: 10/06/2014 Numero di repertorio 1956

Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario
Tribunale Terni
Sede: Terni (TR)

Dati relativi alla convenzione

Specie: Atto esecutivo o cautelare
Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

Soggetti a favore

"omissis"

Soggetti contro

"omissis"

10° Formalità:

Nota di trascrizione
Registro generale: n. 3724
Registro particolare: n. 2604 Presentazione n. 2 del 12/04/2018

Dati relativi al titolo

Descrizione: Atto Giudiziario
Data: 09/03/2018 Numero di repertorio 649
Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario
Tribunale Terni
Sede: Terni (TR)

Dati relativi alla convenzione

Specie: Atto esecutivo o cautelare
Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

Soggetti a favore

"omissis"

Soggetti contro

"omissis"

Annotazioni C.T.U.:

1° Formalità: Trattasi di ipoteca volontaria dell'anno 1999 per la durata di anni 15 stipulata dai precedenti proprietari e non risultano annotazioni di cancellazione e/o estinzione;
2° Formalità: Trattasi di mutamento di denominazione dell'anno 2000;
3° Formalità: Trattasi di ipoteca volontaria dell'anno 2003 per una durata di anni 10; non risultano annotazioni di cancellazioni e/o estinzioni;
4° Formalità: Trattasi di ipoteca volontaria dell'anno 2004 per una durata di anni 15; nelle annotazioni risulta una restrizione dei beni nell'anno 2006 con esclusione dei beni oggetto della presente perizia; non risultano altre annotazioni e/o estinzioni;
5° Formalità: Trattasi ipoteca legale dell'anno 2005; non risultano annotazioni a riguardo;
6° Formalità: Trattasi ipoteca legale dell'anno 2007; non risultano annotazioni a riguardo;
7° Formalità: Trattasi ipoteca legale dell'anno 2008; non risultano annotazioni a riguardo;
8° Formalità: Trattasi ipoteca legale dell'anno 2013; non risultano annotazioni a riguardo;
9° Formalità: Trattasi di atto esecutivo o cautelare dell'anno 2014; non risultano annotazioni a riguardo;
10° Formalità: Trattasi di atto esecutivo o cautelare dell'anno 2018; non risultano annotazioni a riguardo; processo in corso.

Non risultano vincoli o oneri di natura condominiale e edificatoria;
Sussiste il vincolo ambientale di carattere storico-artistico L. 26/06/1939 n. 1497 e s.m.i.;

## Quesito n. 4-2

*"il perito dovrà in particolare pronunciarsi necessariamente esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:"*

## Quesito n. 4-2-1

*"per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:"*

## Quesito n. 4-2-1-1

***"****Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato);"*

Non risultano domande giudiziali in atto.

## Quesito n. 4-2-1-2

*"Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;"*

Non risultano atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.

## Quesito n. 4-2-1-3

*"Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale;"*

Non sono previsti per la tipologia e la proprietà degli immobili

## Quesito n. 4-2-1-4

*"Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.);"*

Sussistenza di contratto d'affitto stipulato in data 03/04/2012 e registrato in data 06/04/2012, Serie 3° n. 605 e successiva revisione stipulata in data 23/06/2017 registrato in data 07/07/2017, Serie 3T n. 865.

Sussistenza di diritto di passaggio stipulato con scrittura privata in data 08/05/2013 e registrato in data 06/03/2018, Serie 3° n. 126.

Si evidenzia una controversia "bonaria" in atto fra la proprietà, il Comune di Porano (TR) e la Società "SII Servizio Idrico Integrato" in merito a presunti ed evidenti infiltrazioni d'acqua; tale controversia, scaturita nei primi mesi dell'anno 2018, non ha avuto esiti e risulta tutt'ora irrisolta.

## Quesito n. 4-2-1-5

*"Vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;"*

Vincolo ambientale di carattere storico-artistico L. 26/06/1939 n. 1497 e s.m.i. che resterà alla parte acquirente.

## Quesito n. 4-2-1-6

*"Sequestri penali;"*

Non sussistono sequestri penali in atto.

## Quesito n. 4-2-1-7

*"Atti di trasferimento del bene (compravendite, donazioni, permute, etc…) trascritti successivamente al pignoramento, ancorché inopponibili all'acquirente;"*

Non sussistono atti di trasferimento del bene redatti successivamente al pignoramento.

## Quesito n. 4-2-2

*"per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:"*

## Quesito n. 4-2-2-1

*"Iscrizioni;"*

Fog. 6 Part. 121 Sub 6

1° Formalità: Nulla da segnalare;
2° Formalità: Verifica e definizione della stessa;
3° Formalità: Nulla da segnalare;
4° Formalità: Nulla da segnalare;

5° Formalità: Verifica e definizione della stessa;
6° Formalità: Verifica e definizione della stessa in forza della restrizione dei beni;
7° Formalità: Verifica e definizione della stessa;
8° Formalità: Verifica e definizione della stessa;
9° Formalità: Verifica e definizione della stessa;
10° Formalità: Verifica e definizione della stessa;

Fog. 6 Part. 123 Sub 3

1° Formalità: Verifica e definizione della stessa;
2° Formalità: Nulla da segnalare;
3° Formalità: Verifica e definizione della stessa;
4° Formalità: Verifica e definizione della stessa in forza della restrizione dei beni;
5° Formalità: Verifica e definizione della stessa;
6° Formalità: Verifica e definizione della stessa;
7° Formalità: Verifica e definizione della stessa;
8° Formalità: Verifica e definizione della stessa;

## Quesito n. 4-2-2-2

*"Pignoramenti, sentenze dichiarative di fallimento;"*

Fog. 6 Part. 121 Sub 6

11° Formalità: Verifica e definizione della stessa;
12° Formalità: Pendente al presente procedimento.

Fog. 6 Part. 123 Sub 3

9° Formalità: Verifica e definizione della stessa;
10° Formalità: Pendente al presente procedimento.

## Quesito n. 4-2-2-3

*"Sequestri conservativi, convertiti o meno in pignoramenti;"*

Non sussistono sequestri conservativi convertiti in pignoramenti

## Quesito n. 4-2-3

*"Il perito dovrà altresì fornire esplicitamente le seguenti ulteriori informazioni:"*

## Quesito n. 4-2-3-1

*"L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);"*

All'attualità non risultano presenti regolamenti condominiali e relative spese sia della gestione che nella manutenzione in particolar modo non sussistono parti comuni se non quelli standard (parti strutturali e di rifinitura dell'edificio).

## Quesito n. 4-2-3-2

*"Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;"*

All'attualità non risultano in corso spese straordinarie ne previste, ne deliberate e ne scadute.

## Quesito n. 4-2-3-3

*"Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;"*

All'attualità non risultano spese condominiali scadute e non pagate.

## Quesito n. 4-2-3-4

*"Eventuali cause in corso relative al bene pignorato, indicandone l'oggetto e lo stato;"*

All'attualità non risultano cause in corso se non quella del presente procedimento.

## Quesito n. 4-2-3-5

*"Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della relazione notarile o della certificazione ipocatastale;"*

Fog. 6 Part. 121 Sub 6

1° Formalità:

Nota di trascrizione

| | | | |
|---|---|---|---|
| Registro generale: | n. 6237 | Data di presentazione | 11/07/1987 |
| Registro particolare: | n. 4785 | Variata in data | 11/07/1987 |

Dati relativi al titolo

| | | |
|---|---|---|
| Descrizione: | Decreto di trasferimento | |
| Data: | 10/06/1987 | Numero di repertorio 22868 |
| Ente: | Tribunale di Orvieto (TR) | |
| Sede: | Orvieto (TR) | |

Dati relativi alla convenzione
Specie: Decreto di trasferimento
Descrizione: Esecuzione immobiliare
Soggetti a favore
"omissis"
Soggetti contro
"omissis"

2° Formalità:
Nota di trascrizione
Registro generale: n. 6265
Registro particolare: n. 4222 Presentazione n. 5 del 02/07/1999
Dati relativi al titolo
Descrizione: Atto notarile pubblico
Data: 23/06/1999 Numero di repertorio 22868
Notaio: Fragomeni Gianni
Sede: Orvieto (TR)
Dati relativi alla convenzione
Specie: Atto tra vivi
Descrizione: Compravendita
Soggetti a favore
"omissis"
Soggetti contro
"omissis"

3° Formalità:
Nota di trascrizione
Registro generale: n. 3228
Registro particolare: n. 2180 Presentazione n. 5 del 28/03/2000
Dati relativi al titolo
Descrizione: Scrittura privata con sottoscrizione autentica
Data: 03/03/2000 Numero di repertorio 45566
Notaio: Pongelli Alessandro
Sede: Orvieto (TR)
Dati relativi alla convenzione
Specie: Atto tra vivi
Descrizione: Compravendita
Soggetti a favore
"omissis"
Soggetti contro
"omissis"

4° Formalità:
Nota di trascrizione
Registro generale: n. 7312
Registro particolare: n. 5146 Presentazione n. 7 del 12/07/2002
Dati relativi al titolo
Descrizione: Scrittura privata con sottoscrizione autentica
Data: 10/10/2000 Numero di repertorio 48742

Notaio: Pongelli Alessandro
Sede: Orvieto (TR)
Dati relativi alla convenzione
Specie: Atto tra vivi
Descrizione: Mutamento di denominazione o ragione sociale
Soggetti a favore
"omissis"
Soggetti contro
"omissis"

Annotazioni C.T.U.:
1° Formalità: Conforme a quanto descritto e depositato con la relazione notarile;
2° Formalità: Conforme a quanto descritto e depositato con la relazione notarile;;
3° Formalità: Conforme a quanto descritto e depositato con la relazione notarile;;
4° Formalità: Trattasi di mutamento di denominazione dell'anno 2000 non specificata nella relazione notarile depositata agli atti;

Fog. 6 Part. 123 Sub 3

1° Formalità:
Nota di trascrizione
Registro generale: n. 95
Registro particolare: n. 83 Data di presentazione 05/01/1996
Dati relativi al titolo
Descrizione: Atto notarile pubblico
Data: 13/12/1995 Numero di repertorio 22510
Notaio: Pongelli Alessandro
Sede: Orvieto (TR)
Dati relativi alla convenzione
Specie: Atto tra vivi
Descrizione: Compravendita
Soggetti a favore
"omissis"
Soggetti contro
"omissis"

2° Formalità:
Nota di trascrizione
Registro generale: n. 7312
Registro particolare: n. 5146 Presentazione n. 7 del 12/07/2002
Dati relativi al titolo
Descrizione: Scrittura privata con sottoscrizione autentica
Data: 10/10/2000 Numero di repertorio 48742
Notaio: Pongelli Alessandro
Sede: Orvieto (TR)
Dati relativi alla convenzione
Specie: Atto tra vivi
Descrizione: Mutamento di denominazione o ragione sociale
Soggetti a favore

"omissis"
Soggetti contro
"omissis"

Annotazioni C.T.U.:
1° Formalità: Conforme a quanto descritto e depositato con la relazione notarile;
2° Formalità: Conforme a quanto descritto e depositato con la relazione notarile;

## Quesito n. 4-2-3-6

*"Se il bene oggetto di perizia si trovi in zona **PAIP o PIIP** e se si tratti di immobile in corso di costruzione o meno."*

Alla data di stipula della presente gli immobili non risultano posizionate nelle zone PAIP o PIIP e non sono in corso di costruzione.

## Quesito n. 4-2-3-7

*"Se, vertendosi in ipotesi di immobili da costruire (definito dall'art. 1 lett. d del Dlgs. 122/05 come l'immobile per il quale sia stato richiesto il permesso di costruire e che sia ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità)., ricorrano i presupposti di cui all'art. 9 Dlgs. 122/05, e cioè se il costruttore abbia concluso un contratto preliminare di vendita dell'immobile, trascritto o men, o una diversa fattispecie di contratto di vendita di cosa futura (cioè dell'immobile da costruire) con un soggetto al quale sia stato consegnato il bene e che lo abbia adibito ad abitazione principale per sé o per un parente di primo grado (verifichi il perito il dies a quo della consegna del bene immobile anche sulla base della data di allaccio delle utenze, in particolare dell'acqua e del gas)."*

Non sussiste il caso in quanto gli immobili risultano terminati e non destinati ad abitazione.

# Quesito n. 5

*"la verifica della regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene (verificando sotto tale ultimo profilo se sussista o meno il c.d. allineamento catastale ai sensi del comma 1 bis dell'art. 29 L. n. 52 del 1985, introdotto dal comma 14 dell'art. 19 D.L. n. 78 del 2010, richiesta ai fini della commerciabilità futura del bene da parte dell'acquirente e della finanziabilità dell'operazione di acquisto, ferma l'inapplicabilità della nullità comminata da tale disposizione ai trasferimenti a mezzo di atto giudiziario) nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;"*

Fog. 6 Part. 123 Sub 3

| | |
|---|---|
| C.E. n. 01/96 | Riguardante l'apertura della finestra sulla via principale.<br>Si evidenzia l'esistenza di inizio e fine lavori. |
| C.E. n. 2730/98 | Riguarda principalmente nel cambio di destinazione d'uso da magazzino ad attività di ristorazione.<br>Si evidenzia l'esistenza di inizio e fine lavori; conformità impianto elettrico; agibilità. |

Fog. 6 Part. 123 Sub 3
Fog. 6 Part. 121 Sub 6

| | |
|---|---|
| C.E. n. 1810/99 | Riguarda principalmente nel cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare Fog. 6 Part. 121 sub 6 con l'accorpamento all'unità immobiliare Fog. 6 Part. 123 sub 3.<br>Segue variante in corso d'opera D.I.A. prot. 1456/00 |
| D.I.A. n. 1456/00 | Riguarda principalmente nella voltura della C.E. n. 1810/99 e in lievi variazioni nella distribuzione interna riguardante l'unità immobiliare Fog. 6 Part. 121 sub 6.<br>La suddetta variante risulta sprovvista di fine lavori, di certificazioni e di agibilità. |

Annotazioni CTU:

A seguito di quanto sopra esposto e di quanto reperito si può dichiarare che le unità immobiliari trattate costituiscono di fatto un'unica unità adibita a ristorazione. Per quanto riguarda la conformità urbanistica si rilevano difformità da quanto autorizzato e quanto rinvenuto in fase di sopralluogo esclusivamente nell'unità identificata con part. 123 sub 3 e precisamente una diversa dislocazione del locale igienico, la chiusura dell'apertura che metteva in comunicazione la cucina con la sala. La part. 121 sub 6 risulta conforme a quanto dichiarato con DIA n. 1456/00.
Essendo quest'ultima (D.I.A. N. 1456/00) l'ultimo atto presentato presso il Comune di Porano (TR) si riscontrano importanti lacune a chiusura della pratica quali: fine lavori, conformità degli impianti, variazioni catastali e, soprattutto, conformità fra l'approvato e il realizzato. Oltre a quanto descritto resta mancante l'agibilità.
Tutto ciò premesso si evidenzia anche la difformità catastale che risulta differente sia dall'autorizzato che dal realizzato.

## Quesito n. 6

*"in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;"*

In forza di quanto precedentemente esposto e riscontrate delle difformità fra l'autorizzato e il realizzato si può procedere nella richiesta di un Permesso di Costruire in sanatoria in base alle vigenti normative nazionali e regionali poiché all'attualità non risulta alcuna eventuale domanda in corso.
Essendo gli illeciti aventi diverse funzionalità la sanatoria riguarderà sia un aspetto edilizio sia un aspetto catastale. Quest'ultimo risulta già evidenziato nella parte iniziale della presente perizia e pertanto non verrà ribadito se non nel suo costo totale poiché parte dello stesso andrà a implementare le ulteriori pratiche (es. rilievo architettonico).
Per quanto concerne, pertanto, il costo per la sanatoria e la relativa variazione catastale avremo quanto segue:

| | |
|---|---|
| Oneri concessori di sanatoria | € 1.500,00 circa |
| Oneri professionali di sanatoria | € 2.500,00 circa |
| Variazione catastale | € 950,00 circa |

Alle suddette voci però andranno aggiunti gli adeguamenti da realizzare nelle unità immobiliari per rendere agibili e conformi all'attuale normativa in sede di impiantistica, di areazione, di abbattimento delle barriere architettoniche, di sicurezza nei luoghi di lavoro.
Per tali adeguamenti si ritiene indispensabile l'ausilio di personale qualificato al fine di verificare le parti idonee e non all'utilizzo e alla produzione per cui gli immobili sono destinati.
In forza dell'esperienza acquisita e maturata negli anni i suddetti adeguamenti possono essere valutati in una cifra pari a € 12.000,00.

## Quesito n. 7

*"la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;"*

Non si riscontrano gravami sugli immobili oggetto della presente perizia e si riscontra la legittimità della proprietà in forza del rogito di acquisto.

# Quesito n. 8

*"il possesso dell'attestato di certificazione energetica; in mancanza di esso indichi in ogni caso la presumibile classe energetica dell'immobile (il relativo attestato verrà redatto all'atto del trasferimento del bene; nel caso in cui il perito nominato non possa provvedere a redigere l'attestazione, è autorizzato a rivolgersi a soggetti abilitati, salvo poi dover documentare la relativa spesa al fine di ottenere il rimborso della stessa; si precisa che, in ogni caso, il compenso per l'attestazione sarà stabilito forfettariamente in €300,00, oltre contributi e IVA, salvo particolari difficoltà o complessità da allegare e documentare);"*

A seguito di controlli presso il sistema informatizzato per la presentazione degli APE (Attestato di Prestazione Energetica) si può dichiarare che non sussiste la presenza e la presentazione degli stessi e pertanto saranno oggetto di necessaria realizzazione. A seguito dell'esperienza maturata in materia di prestazione energetica si può presumere che la classe energetica delle unità immobiliari che, di fatto, corrisponde ad un'unica unità immobiliare, sarà presumibilmente ricompresa fra la "F" e "G".
Si conferma il costo preventivato pari a € 300,00 comprensivo di invio telematico presso l'Ente preposto.

# Quesito n. 9

*"la formazione, ove opportuno e spiegandone i motivi, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale (il tutto previa richiesta di autorizzazione al Giudice, che valuterà caso per caso l'opportunità dell'operazione);"*

Tutto ciò premesso in precedenza ne conviene che le unità immobiliari trattate di fatto costituiscono un unico lotto indivisibile che sarà denominato "Lotto A". Tale situazione scaturisce sia da quanto approvato negli atti edilizi autorizzativi sia dalla stato attuale dei luoghi.
Per quanto concerne, quindi, l'unico lotto possibile (lotto A) riguarderà la fusione di entrambe le unità immobiliari e presenterà i confini già esistenti e di seguito dichiarate ritenendo lo stesso comue un'unica unità immobiliare:

- Fog. 6 particella 121 sub 6

| | | |
|---|---|---|
| Lato sud-est: | strada comunale | (proprietà "omissis") |
| Lato nord-est: | part. 124 sub 5 | (proprietà "omissis") |
| Lato nord-ovest | strada comunale | (proprietà "omissis") |
| | part. 122 | (proprietà "omissis") |
| Lato sud-ovest | part. 120 sub 9 | (proprietà "omissis") |

# Quesito n. 10

*"l'esatta ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE dei beni componenti ogni singolo lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi (evidenziando in particolare se, dall'esame dell'estratto di mappa, l'immobile risulti giuridicamente intercluso in quanto circondato da particelle di proprietà del debitore ma estranee al pignoramento o da beni di proprietà di terzi, senza che risulti costituita a favore del fondo pignorato alcuna servitù sul fondo servente), dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, delle eventuali DOTAZIONI CONDOMINIALI (es. posti auto comuni, giardino ecc.) e degli eventuali millesimi sulle parti comuni, delle coerenze indicando i dati catastali delle particelle confinanti (ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo); la DESCRIZIONE ANALITICA di ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "Descrizione analitica del (appartamento, capannone ecc…)" e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Elencazione e identificazione dei beni oggetto della stima"], indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna ed indicando quindi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura scale pareti esterne dell'edificio) nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta d'ingresso, scale interne precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione) e lo stato dell'impianto elettrico, idrico, termico, verificando in particolare la loro rispondenza alla vigente normativa, alle norme dell'UNI, del CEI o di altri Enti di normazione appartenenti agli Stati membri dell'Unione Europea, con specifico riferimento agli impianti elencati nell'art. 1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 22 gennaio 2008, n. 37, indicando in caso contrario i costi necessari al loro adeguamento (ciò ai soli fini della piena verifica delle condizioni dell'immobile, senza che quanto dichiarato dall'ausiliario in proposito integri la dichiarazione del professionista di cui all'art. 7 del predetto D.M.);"*

Come premesso al paragrafo precedente si definisce un unico lotto composto da entrambe le unità immobiliari e sarà come di seguito specificato:

- Beni componenti il lotto:
  Fog. 6 part. 121 sub 6
  Fog. 6 part. 123 sub 3
  (si precisa che in fase di variazione catastale i suddetti immobili assumeranno un nuovo identificato)

- Ubicazione:
  Via Eugenio Bellini n. 12-14, 05010 Porano (TR)
  Piano Terra e Primo

- Accessi:
  Accessi da strada pubblica denominata "Via Eugenio Bellini"
  Il nuovo lotto pertanto non risulta intercluso

- Servitù:

  Si precisa l'esistenza di "scrittura privata" redatta in data 08/05/2013 e registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Orvieto (TR) in data 06/03/2018 nella quale si da atto "il reciproco diritto di servitù di passaggio" fra le unità immobiliari identificate al Fog. 6 part. 121 sub 6 (esecutata) e Fog. 6 part. 120 sub 9 (altra proprietà)

- Confini:

| | | |
|---|---|---|
| Lato sud-est: | strada comunale | (proprietà "omissis") |
| Lato nord-est: | part. 124 sub 5 | (proprietà "omissis") |
| Lato nord-ovest | strada comunale | (proprietà "omissis") |
| | part. 122 | (proprietà "omissis") |
| Lato sud-ovest | part. 120 sub 9 | (proprietà "omissis") |

- Pertinenze e accessori:

  Non sussistono pertinenze e accessori

- Dotazioni condominiali:

  Non sussistono dotazioni condominiali

- Quote millesimali:

  Non sussistono quote millesimali ne tantomeno un regolamento condominiale

- Descrizione analitica "Ristorazione" – Lotto "A"

  - ✓ Elencazione e identificazione dei beni:
    - Fog. 6 Part. 121 Sub 6
    - Fog. 6 Part. 123 Sub 3

  - ✓ Tipologia del bene:
    - Edificio in muratura portante e roccia naturale;
    - Solai in legno e roccia naturale;

  - ✓ Altezza utile:
    - Variabile con un minimo di ml. 2.00 a un massimo di ml. 4,10 circa

  - ✓ Superficie netta
    - Superficie adibita alla ristorazione mq. 166 circa
    - Superficie accessoria alla ristorazione (cantina) mq. 24 circa

  - ✓ Superficie commerciale:
    - Non essendo possibile rilevare con criteri esatti le misure si stima che la superficie commerciale corrisponda a una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10% e pertanto otteniamo quanto segue:

      mq. (166+24) = mq. 190 + 10% = mq. 209

      Vista la superficie catastale che complessivamente risulta pari a mq. 210 si ritiene opportuno equivalere le due superfici e pertanto si assumerà una superficie commerciale pari a mq. 210

- ✓ Esposizione:
    - Per quanto concerne l'esposizione il lotto "A" è del tutto o nella sua maggior parte dell'estensione ricavato all'interno di un masso roccioso che costituisce il centro storico di Porano (TR). Lo stesso risulta avere un solo e unico lato fuori terra prospiciente sulla via comunale denominata "Via Eugenio Bellini" di ridotte dimensioni. La parete fuori terra è posizionata sul versate sud-est e risulta poco illuminata in quanto antistante alla stessa vi risultano costruzioni di altezza superiore alla stessa.

- ✓ Condizioni di manutenzione
    - La nuova unità immobiliare che si costituirà presenta una scadente manutenzione in quanto la stessa necessita interventi di risanamento conservativo principalmente nei "solai" di copertura realizzati in pietra scavata e degradati a seguito delle infiltrazioni d'acqua di dubbia provenienza. Per quanto concerne gli impianti gli stessi risultano datati e modificati, sicuramente, nel corso dei tempi per rendere il più possibile utilizzabile l'intera struttura. L'immobile necessita di manutenzione nei solai di legno che risultano non trattati di recente con idonei prodotti e presentano principi di degrado.

- ✓ Caratteristiche strutturali
    - Fondazioni: Le stesse non risultano visibili ma si presuppone l'inserimento dei muri portanti sino al piano di posa sottostante al piano di calpestio;
    - Strutture verticali: Le strutture verticali sono realizzati parzialmente in roccia omogenea e in parte in muri realizzati in pietra naturale;
    - Solai: I solai di calpestio sono delle semplici solette appoggiate a terra mentre i solai di copertura risultano realizzati completamente in materiale ligneo;
    - Copertura: l'immobile risulta posizionato al piano inferiore rispetto alle rimanenti unità immobiliari di proprietà altrui; la copertura dell'intero complesso non risulta visibile in quanto accessibile da altra proprietà ma si precisa che la stessa presenta un manto di copertura in coppo e sottocoppo;
    - Pareti esterne: per quanto riguarda i paramenti murari gli stessi sono realizzati in muratura portante in pietra naturale e presentano parti rivestite in intonaco tradizionale e in parte a faccia-vista;
    - Scale interne: realizzate in muratura portante con rivestimento in grees porcellanato

- ✓ Infissi interni
    - Gli stessi sono realizzati in legno tamburato

- ✓ Tramezzature interne
    - I divisori fra i diversi vani sono realizzati parte in muratura portante di pietra naturale e in parte (locali igienici) in tramezzi di mattoni in cotto.

- ✓ Pavimentazione
    - Le pavimentazioni risultano realizzate in più materiali e precisamente i locali adibiti alla ristorazione ivi compresa la cucina in grees porcellanato di color cotto; i locali igienici in grees porcellanato di colore bianco; il piano primo realizzati in legno massello.

- ✓ Plafoni
    - La copertura dei locali al piano terra risulta anch'essa realizzata in più elementi. Al piano terra si riscontra un primo solaio realizzato in legno che costituisce i locali prospicienti la via pubblica; i vani interni presentano un solaio di copertura realizzato nella roccia e a seguito di infiltrazioni d'acqua sono state rivestite con controsoffittatura in cartongesso nel locale cucina e in lastre di rame nel locale di ristorazione.

- ✓ Porta d'ingresso
    - I due ingressi sono corredati da infissi in legno massello di buona fattura e di gradevole impatto visivo.

- ✓ Scale interne
    - Le scale interne di collegamento fra il piano terra e il primo piano sono realizzate in muratura e rivestite in grees porcellanato

- ✓ Impianto elettrico
    - Per quanto concerne l'impianto elettrico lo stesso risulta realizzato presumibilmente nell'anno 1998 come da documentazione presente presso il Comune. Dalla suddetta data si presuppone che lo stesso sia stato modificato e integrato per necessità operative. Da una prima indagine si ritiene che lo stesso debba essere oggetto di revisione poiché non conforme con l'attuale normativa.

- ✓ Impianto idrico
    - L'impianto idrico risulta alimentato da pubblico acquedotto, non si evidenziano particolari degradi e malfunzionamenti dello stesso.

- ✓ Impianto termo-idraulico
    - Per quanto concerne l'impianto termo-idraulico necessario sia al condizionamento che all'aspirazione forzata dei fumi risulta funzionale non del tutto efficace per la forte umidità presente all'interno dell'unità dovuta alle infiltrazione d'acqua. Lo stesso andrebbe adeguato e cablato per l'effettiva esigenza.

- ✓ Costi necessari adeguamento impianto elettrico, idrico e termo-idraulico
    - Come già esposto precedentemente gli stessi necessitano di controlli e adeguamenti non facilmente computabili. Da una prima indagine sommaria e in base all'esperienza maturata gli stessi possono valutarsi in una cifra approssimativa pari a € 12.000,00 circa

# Quesito n. 11

*"la valutazione complessiva dei beni, da determinarsi in base al valore di mercato, per la cui determinazione l'Esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per:*

- *gli oneri di regolarizzazione urbanistica;*
- *gli oneri di regolarizzazione edilizia;*
- *gli oneri di regolarizzazione catastale;*
- *lo stato d'uso e manutenzione;*
- *lo stato di possesso;*
- *i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (servitù, domande giudiziali, assegnazioni della casa al coniuge separato o divorziato, convenzioni urbanistiche, ecc…);*

*l'abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per vizi occulti e rimborso spese forfettario per le eventuali spese di amministrazione insolute (nella misura del 15% del valore per gli immobili e del 10% del valore dei terreni) indicando il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;"*

Di seguito si procede con la valutazione complessiva del lotto "A" precedentemente definito.
La stima del valore di mercato "più probabile" di beni in oggetto viene effettuata partendo da valutazioni disponibili e precisamente:

- Listino dei prezzi degli immobili
- Osservatorio dei valori immobiliari
- Stato conservativo dell'immobile
- Stato d'uso e manutenzione
- Stato di possesso

Da ciò si può desumere che il più probabile valore di mercato è il seguente:

- ✓ Superficie commerciale mq. 210,00
- ✓ Valore unitario € 850,00/mq.
- ✓ Valore complessivo: mq. 210,00 x € 950,00 = € 178.500,00

A tale importo andranno decurtati i dovuti oneri precedentemente esposti ottenendo quanto segue

| | |
|---|---|
| Valore complessivo | € 199.500,00 |
| Aggiornamento catastale | € 950,00- |
| Oneri di sanatoria | € 1.500,00- |
| Oneri professionali di sanatoria | € 2.500,00- |
| Redazione APE | € 300,00- |
| Adeguamento impianti | € 12.000,00- |
| | --- |
| **Totale valore di mercato** | **€ 182.250,00** |

# Quesito n. 12

*"il regime fiscale cui sarà soggetto il trasferimento (IVA od imposta di registro).*
*IN CASO DI COMPROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI il perito dovrà altresì rispondere al seguente ulteriore quesito:*
*1) controlli la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con riferimento alla posizione dei comproprietari del bene pignorato, segnalando immediatamente al Custode, al creditore procedente ed al Giudice, i documenti mancanti o inidonei, anche con specifico riferimento alla mancanza di continuità di trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento;*
*2) individui le generalità dei comproprietari non esecutati e l'effettiva titolarità dei beni in capo agli stessi ai fini dell'eventuale giudizio di divisione;*
*3) indichi le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate;*
*4) provveda alla determinazione della quota di spettanza dell'esecutato, indicandone consistenza e valore;*
*5) verifichi se gli immobili nella comproprietà delle parti siano o meno comodamente divisibili in natura - dando conto in perizia delle motivazioni - specificando in particolare se la divisione, tenuto conto della loro tipologia e destinazione sia economicamente conveniente ovvero se possa comportare un rilevante deprezzamento degli stessi e suggerendone in tale ultimo caso la vendita ovvero l'assegnazione ad un condividente e la previsione di conguagli in denaro per gli altri;*
*6) in caso di possibilità di divisione in natura rediga il progetto di divisione, calcolando gli eventuali conguagli in perequazione delle quote, privilegiando, ove possibile, l'attribuzione all'esecutato esclusivamente di beni in piena proprietà e verificando l'accordo delle parti laddove possibile.*
*Il perito, nell'ambito dell'esperimento del proprio incarico, dovrà altresì:*
*a) Segnalare tempestivamente ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata;*
*b) Avvertire immediatamente il Giudice ed il creditore procedente per il caso di impossibilità di accedere all'immobile, ferma restando l'autorizzazione ad avvalersi della forza pubblica per effettuare l'accesso forzoso, secondo quanto previsto nel decreto di nomina;*
*c) Riferire immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;*
*d) Formulare tempestiva istanza di proroga e di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito della perizia, provvedendo altresì alla notifica alle parti della propria richiesta;*
*e) segnalare immediatamente al Custode ed al creditore procedente la presenza di profili di pericolosità dell'immobile, indicando i lavori necessari ed urgenti per la messa in sicurezza dello stesso;*

Gli immobili esecutati e quindi il lotto "A" non risulta cointestato con altra ditta e pertanto i diritti trasferiti riguarderanno l'intera proprietà pari alla quota di 1/1.

Per quanto riguarda il regime fiscale applicabile in fase di trasferimento si può dichiarare quanto segue:

- In ordine al regime fiscale che sarà applicato al momento del trasferimento (IVA o Imposta di Registro) è opportuno precisare che l'Ufficio competente liquiderà il trasferimento immobiliare in base alla lettura dell'atto definitivo tenendo, quindi, in considerazione gli elementi in esso contenuti e la normativa vigente, anche alla luce di Circolari, Risoluzioni o Istruzioni interne divenute note all'Ufficio al momento della tassazione nonché sulla base di eventuali elementi che saranno richiesti alle parti al momento della tassazione.
  In linea generale, riguardando la cessione immobili strumentali per natura (categoria catastale C1) ceduti da un soggetto passivo IVA ("omissis") il regime fiscale che può trovare applicazione prevede le seguenti alternative:

  1. Fabbricato strumentale per natura venduto da impresa non costruttrice (senza opzione in atto per l'applicazione dell'IVA):
     - IVA esente
     - Imposta Registro € 200,00
     - Imposta Ipotecaria 3% con un minimo di € 200,00
     - Imposta Catastale 1% con un minimo di € 200,00

  2. Fabbricato strumentale per natura venduto da impresa non costruttrice (se vi è opzione in atto per l'applicazione dell'IVA):
     - IVA 22% con REVERSE CHARGE se l'acquirente è soggetto passivo IVA
     - Imposta Registro € 200,00
     - Imposta Ipotecaria 3% con un minimo di € 200,00
     - Imposta Catastale 1% con un minimo di € 200,00

Tanto si doveva a seguito dell'incarico conferito.

Viterbo, 06/03/2018

Il Tecnico C.T.U.
Geom. Magistrato Fabrizio

**ELENCO ALLEGATI**

**ESECUZIONE n° 54 / 2018 - R.G.E.**

| | |
|---|---|
| ALLEGATO 01 | Documentazione fotografica |
| ALLEGATO 02 | Planimetria catastale |
| ALLEGATO 03 | Estratto di mappa |
| ALLEGATO 04 | Elaborati planimetrici |
| ALLEGATO 05 | Visure catastali storiche |
| ALLEGATO 06 | Copia C.E. n. 01/96 |
| ALLEGATO 07 | Copia C.E. n. 2730/98 |
| ALLEGATO 08 | Copia C.E. n. 1810/99 |
| ALLEGATO 09 | Copia C.E. n. 1456/00 |
| ALLEGATO 10 | Copia scrittura privata serie 3 n. 126 |
| ALLEGATO 11 | Copia contratto di locazione serie 3T n. 865 |
| ALLEGATO 12 | Copia contratto di locazione serie 3 n. 605 |
| ALLEGATO 13 | Copia contratto di locazione serie 1T n. 160 |
| ALLEGATO 14 | Copia contratto di locazione serie 3 n. 15 |
| ALLEGATO 15 | Visure ipotecarie |

# ALLEGATO 02

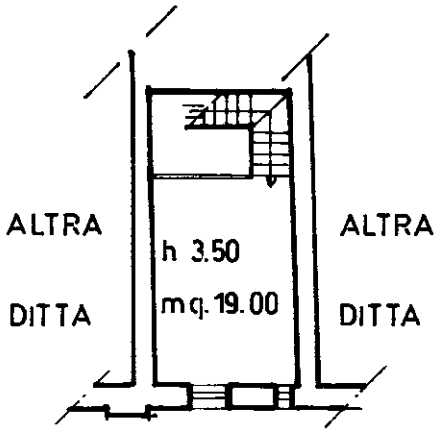
Data presentazione:30/06/2000 - Data: 08/01/2019 - n. T305927 - Richiedente: MGSFRZ76P15G148N

MODULARIO F.to rego 497

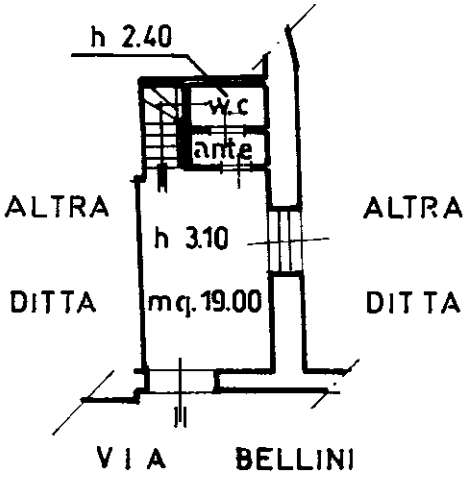
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di PORANO via F. BELLINI civ. 14




PIANO PRIMO




PIANO TERRA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒
(identificativo catastale)
n. 121 sub. 6

Compilata dal Geom. BRACCHI Augusto
(titolo, cognome e nome)
(iscritto all'albo de Geometri della provincia di Terni n. 885)
data Giugno 2000 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/01/2019 - Comune di PORANO (G881) - < Foglio: 6 - Particella: 121 - Subalterno: 6 >
VIA F.LLI BELLINI n. 14 piano: T-1;

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Data presentazione:30/06/2000 - Data: 08/01/2019 - n. T305927 - Richiedente: MGSFRZ76P15G148N
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

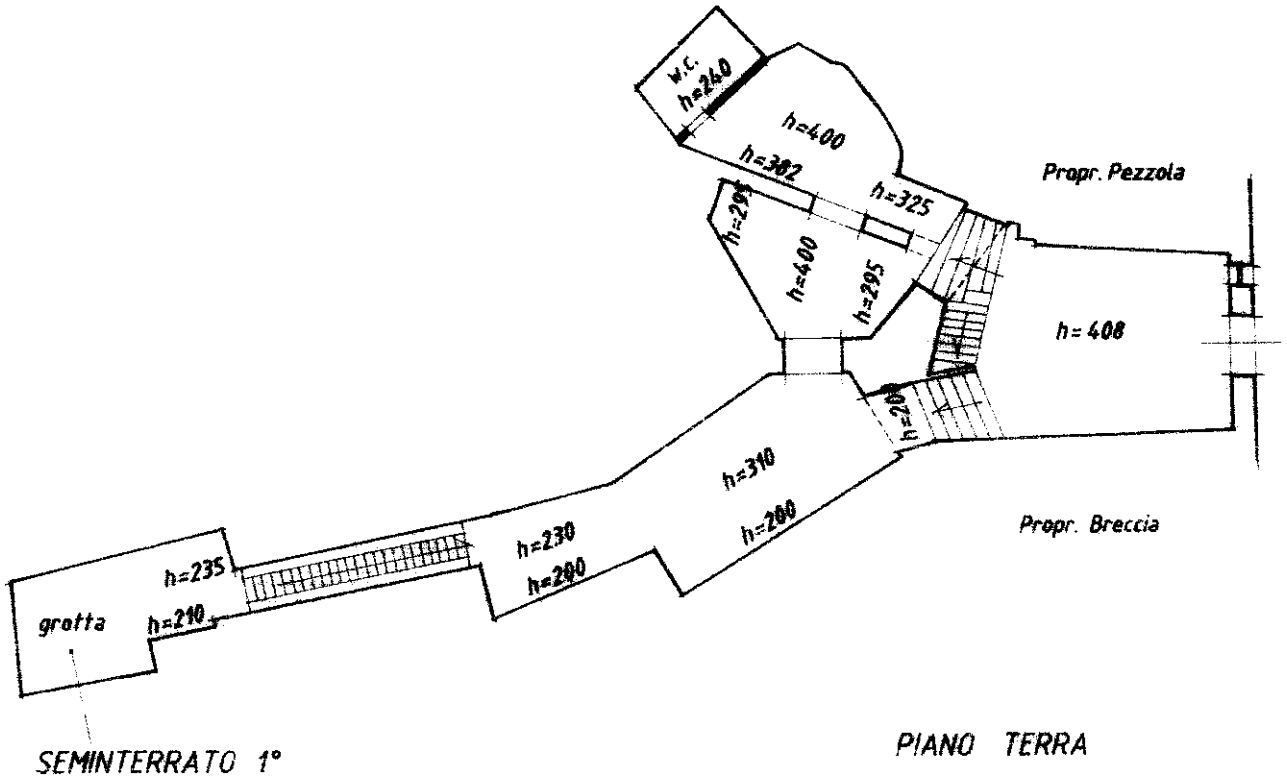
Data presentazione:08/09/1998 - Data: 08/01/2019 - n. T305924 - Richiedente: MGSFRZ76P15G148N

MODULARIO
F. rig rend 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
# CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13–4–1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di PORANO via TRIONFALE civ. 12




ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

08364911

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Compilata dal Dr. Arch. TOMMESANI Guido
(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo degli ARCHITETTI della provincia di TERNI n. 139
data 14.02.1997 Firma

Identificativi catastali
F. 6
n. 123 sub. 3

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/01/2019 - Comune di PORANO (G881) - Foglio: 6 - Particella: 123 - Subalterno: 3 >
VIA E. BELLINI n. 12 piano: T-S1;

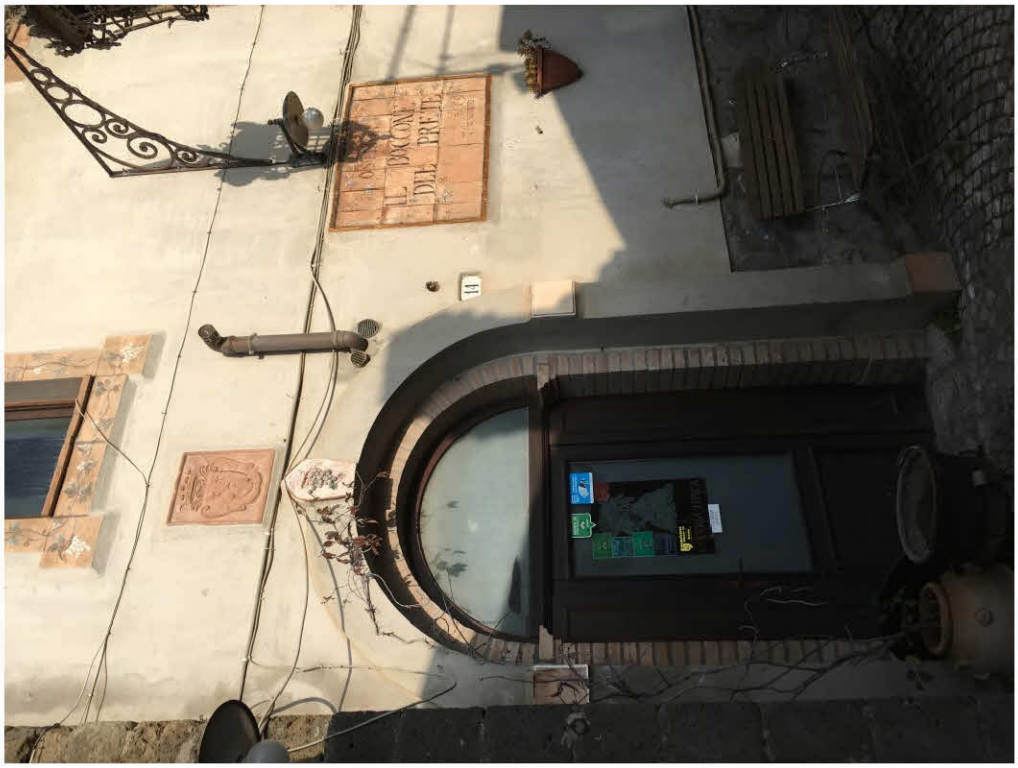
Ultima planimetria in atti
Data presentazione:08/09/1998 - Data: 08/01/2019 - n. T305924 - Richiedente: MGSFRZ76P15G148N
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

# ALLEGATO

# 01

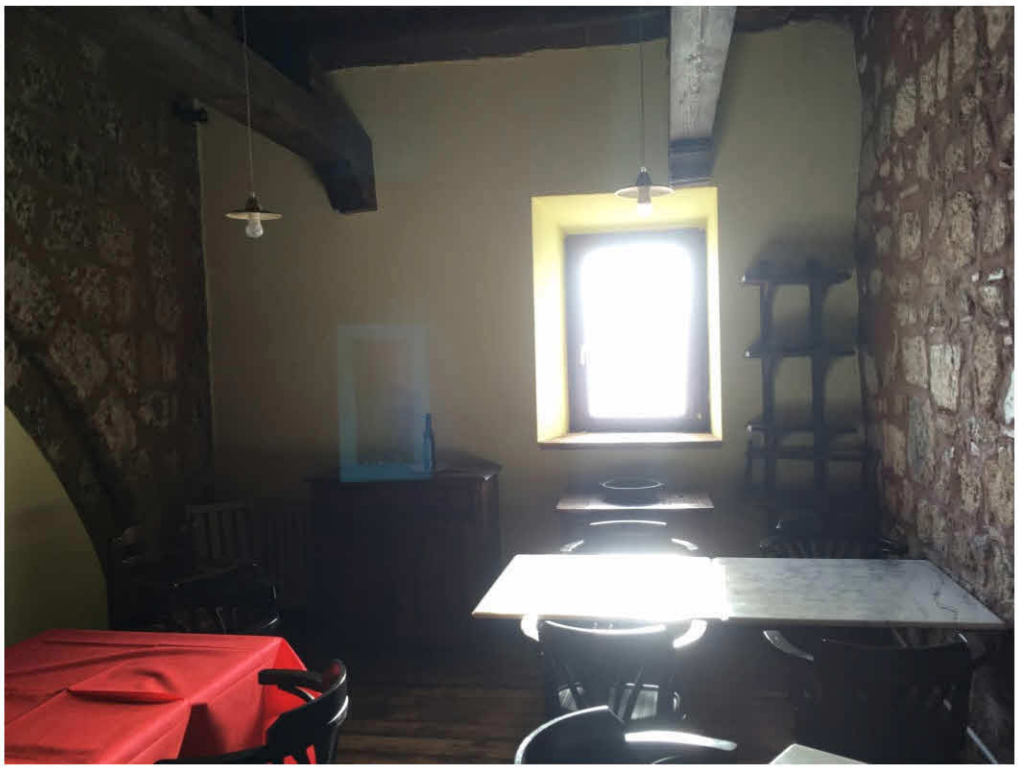
**PROVINCIA DI TERNI**
**COMUNE DI PORANO**

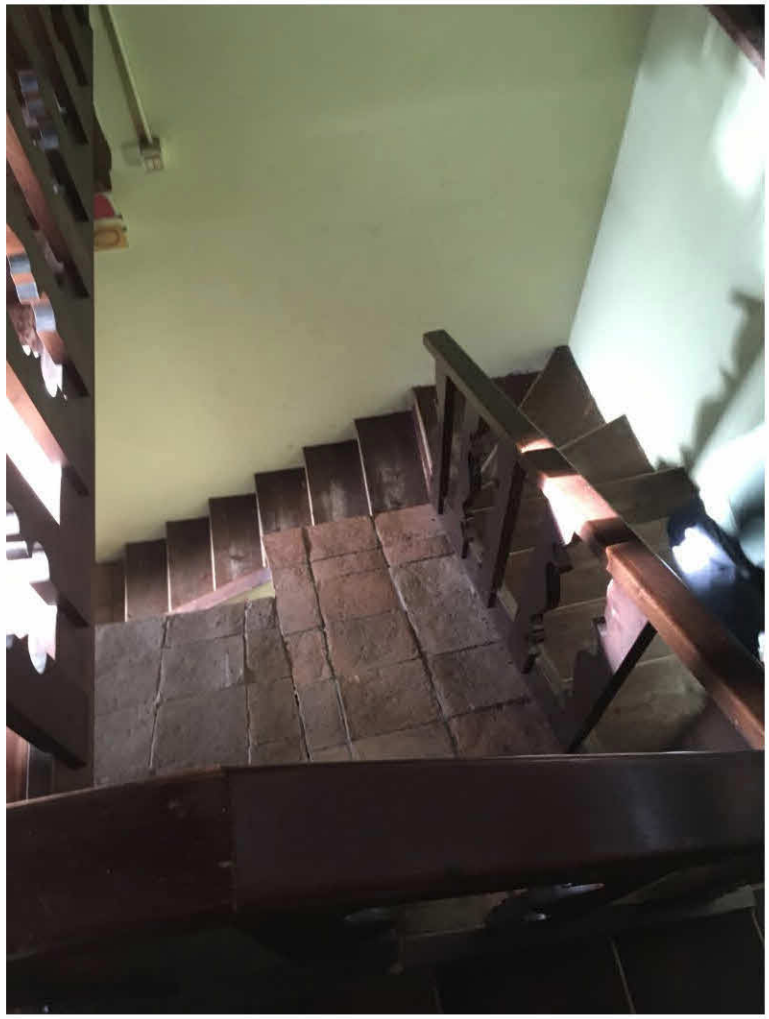
***FOGLIO 6 PARTICELLA 121 SUB 6***



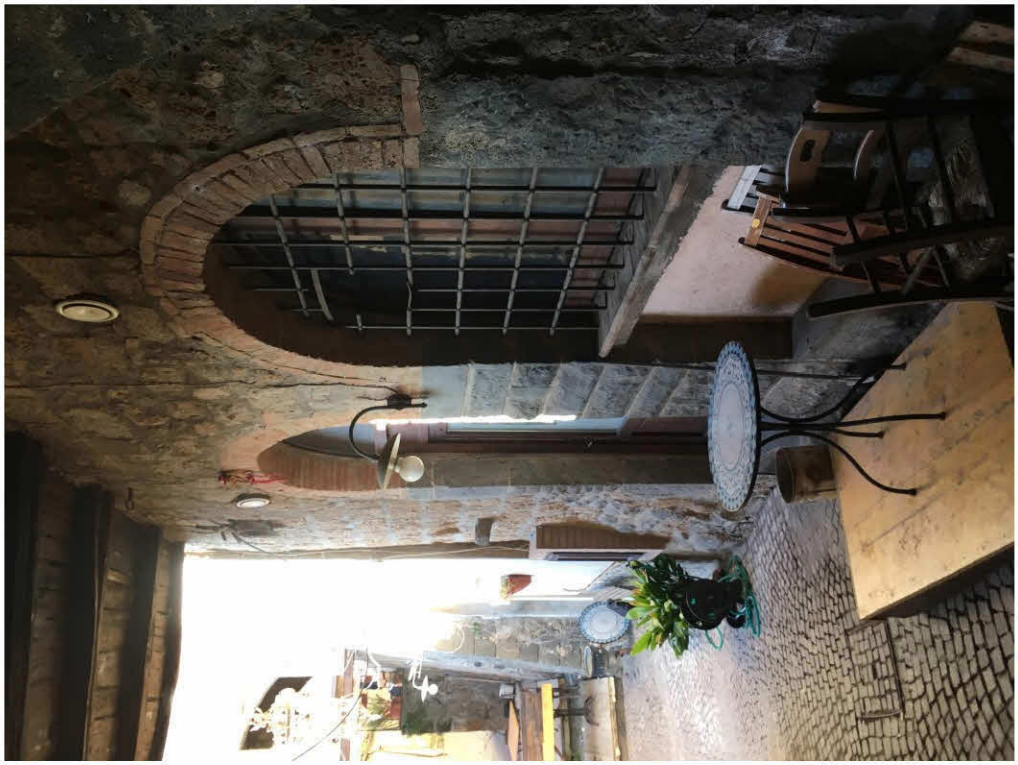
14

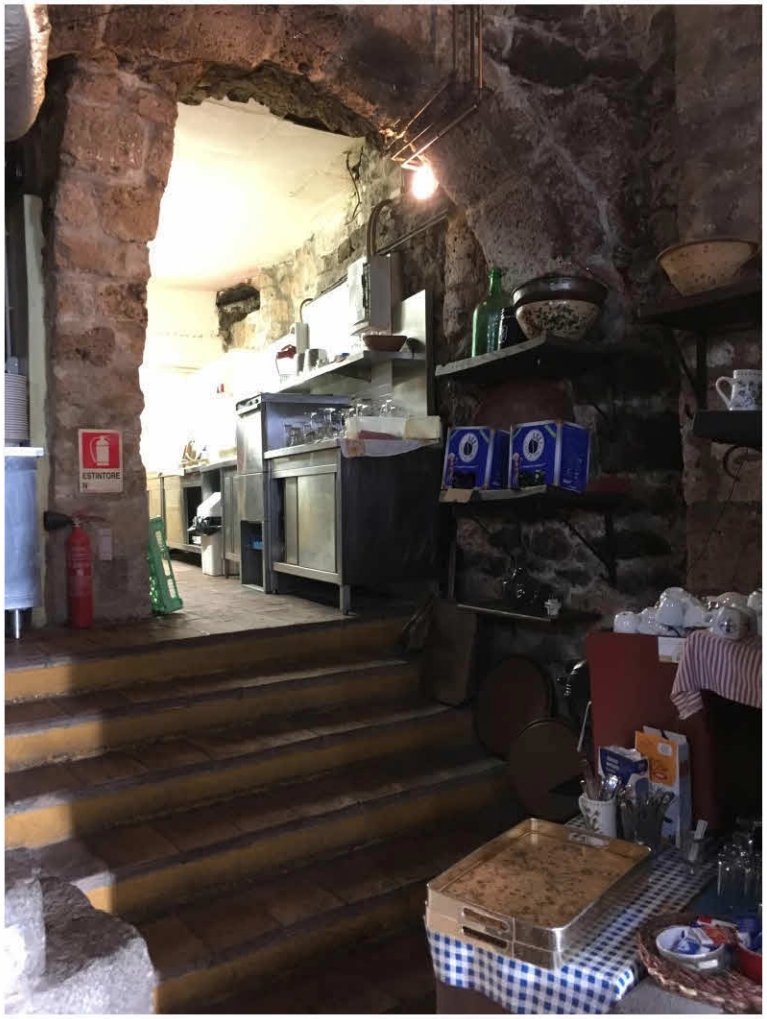
16

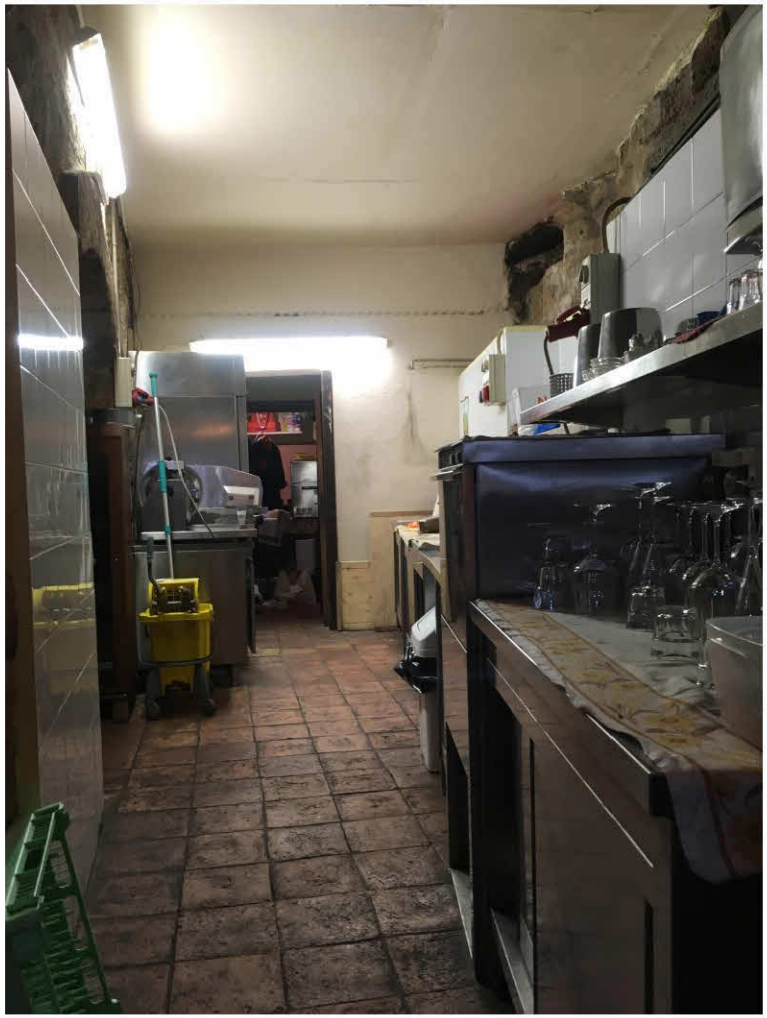


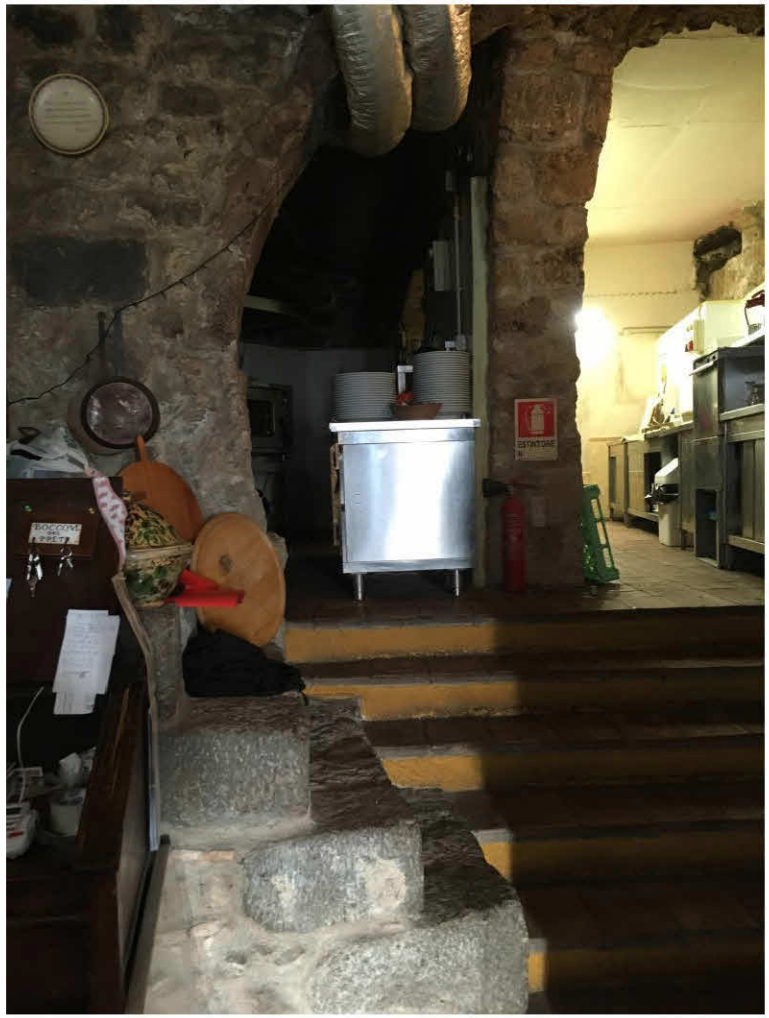


***FOGLIO 6 PARTICELLA 123 SUB 3***




ESTINTORE





Viterbo, 06/03/2019

Il Tecnico
Geom. Magistrato Fabrizio