

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **UNICREDIT SPA**

contro: **(OMISSIS)**

N° Gen. Rep. **146/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

Custode Giudiziario: **Paola Burioni**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001 - Area vendita, 002**  
**- LABORATORIO DI LAVORAZIONE MARM**

**Esperto alla stima:** Geom. Antonio Liviani  
**Codice fiscale:** LVNNTN70H22A262M  
**Studio in:** Via D. Alighieri 7 - 05025 Guardea  
**Email:** ant.liviani@gmail.com  
**Pec:** antonio.liviani@geopec.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Loc. Santa Letizia snc - Orvieto Scalo - Orvieto (TR) - 05018

**Lotto:** 001 - Area vendita

**Corpo:** A - Immobile ad uso di Esposizione e Vendita

**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

**Dati Catastali:**(OMISSIS), foglio 158, particella 323, subalterno 1, indirizzo via Santa Letizia snc, piano T-1, comune Orvieto , categoria D/7, rendita € 7354,00

**Lotto:** 002 - LABORATORIO DI LAVORAZIONE MARMI

**Corpo:** B - Laboratorio di lavorazione Marmi

**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

**Dati Catastali:** (OMISSIS), foglio 158, particella 323, subalterno 2, scheda catastale 1, indirizzo via Santa Letizia snc, piano T, comune Orvieto , categoria D/7, rendita € 6916,00

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Loc. Santa Letizia snc - Orvieto Scalo - Orvieto (TR) - 05018

**Lotto:** 001 - Area vendita

**Corpo:** A - Immobile ad uso di Esposizione e Vendita

**Possesso:** Occupato da(OMISSIS),, con contratto di locazione stipulato in data 13/02/2017 per l'importo di euro 12.000,00 con cadenza mensile.Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il canone stabilito, si reputa congruo in relazione ai valori medi di mercato della zona oggetto di stima..Registrato a PERUGIA il 03/02/2017 ai nn.2863 Tipologia contratto: CONTRATTO DI AFFITTO AVENTE VALIDITA' DI ANNI QUATTRO, RINNOVABILE AUTOMATICAMENTE DI ANNO IN ANNO , scadenza 31/01/2021Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/10/2020Data di rilascio: 31/01/2021

**Lotto:** 002 - LABORATORIO DI LAVORAZIONE MARMI

**Corpo:** B - Laboratorio di lavorazione Marmi

**Possesso:** Occupato da (OMISSIS), con contratto di locazione stipulato in data 13/02/2017 per l'importo di euro 12.000,00 con cadenza mensile.Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il canone stabilito, si reputa congruo in relazione ai valori medi di mercato della zona oggetto di stima..Registrato a PERUGIA il 03/02/2017 ai nn.2863Tipologia contratto: CONTRATTO DI LOCAZIONE CON VALIDITA' DI ANNI 4 + 4 RINNOVABILE AUTOMATICAMENTE DI ANNO IN ANNO, scadenza 31/01/2021Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/10/2020Data di rilascio: 31/01/2021

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Loc. Santa Letizia snc - Orvieto Scalo - Orvieto (TR) - 05018

**Lotto:** 001 - Area vendita

**Corpo:** A - Immobile ad uso di Esposizione e Vendita

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 002 - LABORATORIO DI LAVORAZIONE MARMI

**Corpo:** B - Laboratorio di lavorazione Marmi

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

#### 4. **Creditori Iscritti**

**Bene:** Loc. Santa Letizia snc - Orvieto Scalo - Orvieto (TR) - 05018

**Lotto:** 001 - Area vendita

**Corpo:** A - Immobile ad uso di Esposizione e Vendita

**Creditori Iscritti:** UNICREDIT SPA

**Lotto:** 002 - LABORATORIO DI LAVORAZIONE MARMI

**Corpo:** B - Laboratorio di lavorazione Marmi

**Creditori Iscritti:** UNICREDIT SPA

#### 5. **Comproprietari**

**Beni:** Loc. Santa Letizia snc - Orvieto Scalo - Orvieto (TR) - 05018

**Lotto:** 001 - Area vendita

**Corpo:** A - Immobile ad uso di Esposizione e Vendita

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002 - LABORATORIO DI LAVORAZIONE MARMI

**Corpo:** B - Laboratorio di lavorazione Marmi

Comproprietari: Nessuno

#### 6. **Misure Penali**

**Beni:** Loc. Santa Letizia snc - Orvieto Scalo - Orvieto (TR) - 05018

**Lotto:** 001 - Area vendita

**Corpo:** A - Immobile ad uso di Esposizione e Vendita

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - LABORATORIO DI LAVORAZIONE MARMI

**Corpo:** B - Laboratorio di lavorazione Marmi

**Misure Penali:** NO

#### 7. **Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Loc. Santa Letizia snc - Orvieto Scalo - Orvieto (TR) - 05018

**Lotto:** 001 - Area vendita

**Corpo:** A - Immobile ad uso di Esposizione e Vendita

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - LABORATORIO DI LAVORAZIONE MARMI

**Corpo:** B - Laboratorio di lavorazione Marmi

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Loc. Santa Letizia snc - Orvieto Scalo - Orvieto (TR) - 05018

**Lotto:** 001 - Area vendita

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 002 - LABORATORIO DI LAVORAZIONE MARMI

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **Orvieto (TR)**  
Località/Frazione **Orvieto Scalo**  
Loc. Santa Letizia snc

### **Lotto: 001 - Area vendita**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

#### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A - Immobile ad uso di Esposizione e Vendita.**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Orvieto (TR) CAP: 05018 frazione: Frazione Orvieto Scalo , Loc. Santa Letizia snc**

Note: Trattasi della porzione di Fabbricato, destinato alla esposizione e vendita dei prodotti, distinto al N.C.E.U. al foglio 158 part. 323 sub. 1 cat. D/7 piano terra e primo. comprensivo di corte esclusiva che circonda il fabbricato lungo i lati nord, sud ed e ovest. con diritti all'androne comune distinto al fg. 158 part. 323 sub. 3 piano terra.

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di(OMISSIS), - Piena proprietà**

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione [REDACTED] con sede in Orvieto, foglio 158, particella 323, subalterno 1, indirizzo via Santa Letizia snc, piano T-1, comune Orvieto , categoria D/7, rendita € 7354,00

Derivante da: atto di Compravendita a favore della società (OMISSIS), rogito notaio Franco Campioni di Orvieto in data 08/03/2005 rep. 14813 e trascritto il 19/03/2005 ai n.ri 3273/1955, da potere di [REDACTED] nato ad Orvieto [REDACTED] e di [REDACTED] nata ad Orvieto il [REDACTED] (1/2 ciascuno diritto di proprietà in regime di separazione dei beni), successivamente rettificato con atto trascritto il 15/05/2006, ai n.ri. 6305/3911, per erronea indicazione catastale del bene oggetto di vendita che era il NCT del comune di Orvieto e non il NCEU del detto comune trattandosi già di area urbana.

Confini: l'immobile confina a nord con l'appezzamento di terreno distinto al fg. 158 part.IIa n° 252, a sud con strada pubblica, ad risulta in aderenza con il fabbricato distinto al foglio 158 part.IIa 323 sub 2, ad ovest confina con l'appezzamento di terreno distinto al fg. 158 part. 479. del comune di Orvieto.

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale dell'unità immobiliare in oggetto risulta lievemente difforme dallo stato di fatto, in quanto il piccolo vano "archivio" indicato al piano terra della planimetria catastale in atti, non risulta nello stato di fatto, in quanto la superficie indicata come archivio è stata destinata ad uso ufficio. Inoltre la corte esclusiva dell'unità immobiliare in oggetto, risulta frazionata al catasto terreni con frazionamento del 14/10/2016 protocollo n° TR0064205 in atti dal 14/10/2016, presentato il 12/10/2016. il cui

atto di aggiornamento catastale generava la nuova particella n° 480 del foglio 158 del comune di Orvieto insistente all'interno della corte esclusiva distinta al fg. 158 part. 323 sub. 1. tale aggiornamento è stato presentato al solo catasto terreni non aggiornando di fatto le planimetrie catastali agli atti presso il NCEU. pertanto ai fini di un rogito si rende necessario allineare anticipatamente il catasto terreni con il catasto edilizio urbano.

Regolarizzabili mediante: presentazione di denuncia di variazione al catasto urbano

Descrizione delle opere da sanare: fusione del vano ad uso archivio nell'adiacente vano ad uso ufficio al piano terra. ed inserimento all'interno della corte esclusiva della nuova particella n° 480 derivata dal frazionamento al catasto terreni sopra indicato.

denuncia di variazione per diversa distribuzione di spazi interni : € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

IL bene, costituente il lotto di vendita n° 1, è formato da un fabbricato destinato a locali di esposizione e vendita. L'immobile posto in zona periferica del comune di Orvieto, ed esattamente è stato edificato ai margini della sponda destra del fiume Paglia, tra l'abitato delle frazioni di "Ciconia" ed Orvieto "Scalo", in adiacenza del vecchio stadio comunale. Lo stabile dista circa ml. 800, dal centro abitato della Frazione di Orvieto Scalo e dista circa Km. 2,50, dal centro storico di Orvieto. Il bene oggetto di vendita costituisce una porzione di un più ampio fabbricato utilizzato complessivamente per la produzione, esposizione e vendita di prodotti derivanti dalla lavorazione delle pietre da taglio ed a materiale ad esse correlati. L'immobile ha accesso dalla strada comunale di via Santa Letizia, dalla quale tramite un ampio accesso carrabile si accede all'interno della corte esclusiva, formata da un ampio parcheggio messo a disposizione della clientela. Il bene oggetto di vendita è formato da un capannone prefabbricato in. c.a. posto su due livelli fuori terra (per la zona esposizione) ed un piano fuori terra per la retrostante zona magazzino, esternamente lo stabile è stato rifinito da pannelli prefabbricati rivestiti con intonaco colorato. La porzione del fabbricato costituente il lotto di vendita n° 1 risulta circondato da un appezzamento di terreno che ne costituisce la corte esclusiva del fabbricato oggi utilizzata per la gran parte a parcheggio ed a spazi di manovra. L'immobile è distinto al N.C.E.U. al foglio 158 particella 323 sub. 1 del comune di Orvieto. Categoria catastale D/7. Compreso l'androne comune distinto come BCNC distinto al fg. 158 part. 323 sub. 3

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** servizio medico Ospedaliero (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste artigianali/industriali

**Importanti centri limitrofi:** Centro Storico di Orvieto .

**Attrazioni paesaggistiche:** Lago di Bolsena e parco faunistico del monte Peglia.

**Attrazioni storiche:** Centro storico di Orvieto .

**Principali collegamenti pubblici:** servizi di trasporto di Autobus Urbani ed extraurb mt. 200, stazione Ferroviaria mt. 600, Casello Autostradale autostrada A1 mt. 800

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da(OMISSIS), con contratto di locazione stipulato in data 13/02/2017 per l'importo di euro 12.000,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il canone

stabilito, si reputa congruo in relazione ai valori medi di mercato della zona oggetto di stima..

Registrato a PERUGIA il 03/02/2017 ai nn.2863

Tipologia contratto: CONTRATTO DI AFFITTO AVENTE VALIDITA' DI ANNI QUATTRO, RINNOVABILE AUTOMATICAMENTE DI ANNO IN ANNO , scadenza 31/01/2021

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/10/2020

Data di rilascio: 31/01/2021

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

#### **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 coniugale:*

Nessuna.

###### *4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

###### *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:*

- Ipoteca convenzionale attiva; A favore di UNICREDIT SPA contro (OMISSIS); Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento ; Importo ipoteca: € 1.120.000,00; Importo capitale: € 560.000,00 ; A rogito di notaio Franco Campioni in data 08/03/2005 ai nn. 14814; Iscritto/trascritto a Terni in data 19/03/2005 ai nn. 3276/786

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di UNICREDIT SPA contro (OMISSIS); Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento ; Importo ipoteca: € 1.120.000,00; Importo capitale: € 560.000,00 ; A rogito di notaio Franco Campioni in data 08/03/2005 ai nn. 14814; Iscritto/trascritto a Terni in data 15/05/2006 ai nn. 6306/1334

- Ipoteca convenzionale annotata; A favore di UNICREDIT SPA contro(OMISSIS), Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento ; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 500.000,00 ; A rogito di notaio Franco Campioni in data 21/06/2011 ai nn. 21929; Iscritto/trascritto a Terni in data 27/06/2011 ai nn. 7920/1212

###### *4.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di UNICREDIT SPA contro (OMISSIS); Derivante da: verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Terni in data 29/06/2017 ai nn. 1979 iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2017 ai nn. 8501/5833;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al **28/02/1925** . In forza di atto di assegnazione - a rogito di NOTAIO GRECO ASCENZO , in data 28/02/1925, ai nn. 1075; trascritto a PERUGIA, in data 22/05/1925, ai nn. 423/380.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al **27/01/2001** . In forza di atto di assegnazione - a rogito di NOTAIO ANGELO PETTIROSSI , in data 03/06/1949, ai nn. 1798; trascritto a PERUGIA, in data 21/06/1949, ai nn. 398/369.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] NATO AD ORVIETO IL [REDACTED]  
[REDACTED] NATA AD ORVIETO IL [REDACTED] dal 27/10/2001 al 08/03/2005 . In forza di atto di compravendi-



ta - a rogito di NOTAIO CLEMENTI EVENO , in data 27/10/2001, ai nn. 112535; trascritto a PERUGIA, in data 09/11/2001, ai nn. 10472/7066.

**Titolare/Proprietario:** (OMISSIS), . dal 08/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO FRANCO CAMPIONI, in data 08/03/2005, ai nn. 14813; trascritto a TERNI, in data 19/03/2005, ai nn. 3273/1955.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso a costruire n° 144 del 26/05/2005

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: DI REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO ARTIGIANALE IN LOCALITA' SANTA LETIZIA

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 07/06/2005 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Permesso a costruire n° 193 DEL 13/07/2005

Intestazione: (OMISSIS), COD.FISC. [REDACTED] (OMISSIS), COD. FISC. [REDACTED] (OMISSIS), COD. FISC. [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: VOLTURA DI INTESTAZIONE DI PERMESSO A COSTRUIRE N° 144/2005

Oggetto: variante

Rilascio in data 13/07/2005 al n. di prot. 0535/2005

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Permesso a costruire n° 158 DEL 15/06/2006

Intestazione: (OMISSIS), COD. FISC. [REDACTED] (OMISSIS), COD. FISC. [REDACTED] (OMISSIS), COD. FISC. [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: LAVORI DI VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N° 193/2005

Oggetto: variante

Rilascio in data 15/06/2006 al n. di prot. 0353/2006

Abitabilità/agibilità in data 16/02/2007 al n. di prot. 101/2006

Numero pratica: D.I.A. PER PARZIALE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA ATTIVITA' ARTIGIANALE A COMMERCIALE

Intestazione: (OMISSIS), COD.FISC. [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: PARZIALE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA ATTIVITA' ARTIGIANALE A COMMERCIALE IN LOCALITA' SANTA LETIZIA

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/02/2007 al n. di prot. 127/2007

Rilascio in data 17/03/2007 al n. di prot. 0010116

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI AI SENSI DELL'ART. 118 COMMA 1 E 2 DELLA L.R. 1/2015

Intestazione: (OMISSIS), P.IVA [REDACTED]

Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILA

Per lavori: OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

AI LOCALI AD USO ARTIGIANALE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/03/2017 al n. di prot. 0008067

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**7.1 Conformità edilizia:****Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Nessuna.

**7.2 Conformità urbanistica:****Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	D1B insediamenti produttivi di nuovo impianto
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	D1B insediamenti produttivi di nuovo impianto
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	SC 0,50 Sf
Altezza massima ammessa:	7,50
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al punto **A - Immobile ad uso di Esposizione e Vendita**

L'unità immobiliare che costituisce il lotto di vendita n° 1, è costituito da un capannone industriale posto su due livelli (piano terra e primo), attualmente destinati per la loro gran parte all'esposizione e vendita dei materiali prodotti e commerciati dalla società affittuaria del fabbricato. Il piano terra è composto da una vasta zona di esposizione ed una piccola zona destinata agli uffici direzionali posti lungo la parete perimetrale nord, in adiacenza agli uffici vi è posto un corpo scala per consentire l'accesso al piano primo anche esso utilizzato come area espositiva. il piano terra è composto altresì da un piccolo bagno di servizio posto nell'angolo sud est del vano esposizione. Inoltre l'immobile è dotato di un locale ad uso magazzino adiacente retrostante la zona espositiva posto in aderenza al lato est dal quale si può accedere all'interno dello stesso attraverso una porta carrabile posta nell'area comune distinta come "Sub 3" posta a sud del area magazzino oppure l'accesso pedonale è garantito da porte interne che collegano il vano magazzino con la zona espositiva posta ad ovest dello stesso. Si precisa che l'androne comune individuato come SUB 3, negli atti catastali, di fatto non è materializzato da alcuna parete divisoria interna a divisione tra la zona comune che la parte esclusiva dell'unità immobiliare in oggetto. Allo scopo di rendere indipendente l'unità immobiliare dal resto del fabbricato si rende necessaria l'edificazione di pareti divisorie interne a delimitazione degli spazi comuni.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1000/1000** di (OMISSIS), - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **939,00**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2017

L'unità immobiliare è identificata con il numero: fg. 158 particella 323 subalterno 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.70 per la parte espositiva, mentre il magazzino è alto circa mt. 7.10

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile presenta buone condizioni di manutenzione, e risulta efficiente in ogni suo aspetto.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

Solai tipologia: **soffitto prefabbricato a lastre precomprese** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **scorrevole** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **buone**

Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>fibrocemento</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di blocchi di cls vibrato</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>ghiaia</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> accessori: <b>con maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V-380V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità: <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> centralino: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	ANNO 2005

Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' IMPLICITA NEL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA' RILASCIATO DAL COMUNE DI ORVIETO IN DATA 16-02-2007

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Data di rilascio	2007-02-07

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	NON RILEVATI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
zona espositiva commerciale piano terra	sup reale lorda	299,00	1,00	299,00
zona espositiva piano primo	sup reale lorda	361,00	1,00	361,00
zona uffici piano terra	sup reale lorda	33,00	1,00	33,00
servizi piano terra	sup reale lorda	8,00	0,80	6,40
area magazzino	sup reale lorda	238,00	0,90	214,20
		<b>939,00</b>		<b>913,60</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Capannone

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

La valutazione di un bene costituisce uno degli aspetti più importanti dell'economia e dell'estimo, la necessità di conoscere il valore di un bene è sempre più ricorrente nel mondo e nella pratica degli affari. L'evoluzione dottrinale della teoria estimativa moderna fissa il principio che "il valore di un bene economico dipende dallo scopo pratico della stima".

Ciò in sostanza afferma che lo stesso bene in un determinato istante può avere destinazioni ed impieghi diversi e consentire quindi, giudizi e valori diversi. Lo scopo costituisce pertanto, l'elemento preliminare ed indispensabile, in funzione di esso che viene a determinarsi l'aspetto economico del bene oggetto di stima. Ad ognuno dei differenti aspetti economici poi, corrispondono altrettanti valori determinabili attraverso particolari criteri. Valutare significa sostanzialmente esprimere giudizi di equivalenza tra beni economici, tenendo presenti le peculiari caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione, al fine di determinare il più probabile Valore di mercato del bene in oggetto. I metodi di stima definiti che la dottrina dell'estimo usa distinguere sono di due tipi; il metodo Analitico che utilizza la stima in funzione del reddito che il bene produce, l'altro metodo chiamato Sintetico che si avvale del riconoscimento di appartenenza di un bene da stimare ad una delle classi formate con beni simili analoghi di prezzo noto. Quanto sopra premesso, induce lo scrivente ad affrontare la definizione del tema posto, con l'utilizzo del metodo Sintetico avvalendosi dei criteri di stima più consoni alle peculiarità del bene al fine di determinare il più probabile valore di mercato che un "imprenditore ordinario" sia disposto a pagare per l'acquisto del bene in oggetto.

- Il parametro assunto per la determinazione della stima è quello della superficie lorda espressa in metri quadrati, ragguagliata come superficie "commerciale vendibile", determinata misurando la superficie dei vani principali e accessori diretti al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali, con i muri in comunione computati al cinquanta per cento. a cui si sommano le pertinenze esclusive (androne, balconi, cantine, ecc. ) opportunamente omogeneizzate in conformità degli usi attuali e dalle normative di riferimento, ottenendo così una superficie fittizia virtuale di riferimento.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Orvieto.

**8.3 Valutazione corpi:****A - Immobile ad uso di Esposizione e Vendita. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 959.280,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
zona espositiva commerciale piano terra	299,00	€ 1.050,00	€ 313.950,00

zona espositiva piano primo	361,00	€ 1.050,00	€ 379.050,00
zona uffici piano terra	33,00	€ 1.050,00	€ 34.650,00
servizi piano terra	6,40	€ 1.050,00	€ 6.720,00
area magazzino	214,20	€ 1.050,00	€ 224.910,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 959.280,00
Valore corpo			€ 959.280,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 959.280,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 959.280,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Immobile ad uso di Esposizione e Vendita	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	913,60	€ 959.280,00	€ 959.280,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 143.892,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
allineamento documentazione catastale	€ 1.500,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 815.388,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 0,00</b>

**Lotto: 002 - LABORATORIO DI LAVORAZIONE MARMI**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: B - Laboratorio di lavorazione Marmi.**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Orvieto (TR) CAP: 05018 frazione: Frazione Orvieto Scalo, Località Santa Letizia snc**

Note: Porzione di fabbricato destinato alla lavorazione dei marmi e magazzino merci. individuato al NCEU al fg. 158 part. 323 sub. 2 categoria D/7.

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di(OMISSIS), - Piena proprietà**

Cod. Fiscale XXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: (OMISSIS), , foglio 158, particella 323, subalterno 2, scheda catastale 1, indirizzo via Santa Letizia snc, piano T, comune Orvieto , categoria D/7, rendita € 6916,00

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale dell'unità immobiliare in oggetto risulta difforme dallo stato di fatto, in quanto sono stati realizzati alcuni vani all'interno dell'area "magazzino" come indicato nella pratica edilizia n° 0122/2017, per modifiche interne. Le cui opere già realizzate, non trovano riscontro negli atti catastali. ed esattamente non risultano riportati all'interno delle planimetrie catastali, i due vani magazzino di "materiali per arti funerarie". edificati lungo la parete divisoria interna che separa la zona lavorazione dal adiacente magazzino.

Regolarizzabili mediante: presentazione di denuncia di variazione al catasto urbano

Descrizione delle opere da sanare: inserimento dei vani ad uso "magazzino materiali di arti funerarie" edificati nello stato di fatto e non riportati agli atti catastali.

aggiornamento atti del catasto fabbricati: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

IL bene, costituente il lotto di vendita n° 2, è formato da un fabbricato destinato a locali di adibiti a magazzino e lavorazione marmi. 'immobile posto in zona periferica del comune di Orvieto, ed esattamente è stato edificato ai margini della sponda destra del fiume Paglia, tra l'abitato delle frazioni di "Ciconia" ed Orvieto "Scalo", in adiacenza del vecchio stadio comunale. Lo stabile dista circa ml. 800, dal centro abitato della Frazione di Orvieto Scalo e dista circa Km. 2,50, dal centro storico di Orvieto. Il bene oggetto di vendita costituisce una porzione di un più ampio fabbricato utilizzato complessivamente per la produzione, esposizione e vendita di prodotti derivanti dalla lavorazione delle pietre da taglio ed a materiale ad esse correlati. Esattamente l'immobile trattato è destinato come laboratorio di lavorazione delle pietre da taglio e magazzino merci. L'immobile ha accesso dalla strada comunale di via Santa Letizia, dalla quale tramite un ampio accesso carrabile si accede dall'interno della corte esclusiva. Il bene è costituito da un capannone prefabbricato in. c.a. posto al piano terra. esternamente lo stabile è stato rifinito da pannelli prefabbricati rivestiti con intonaco colorato. La porzione del fabbricato costituente il lotto di vendita n° 2 risulta circondato da un appezzamento di terreno che ne costituisce la corte esclusiva del fabbricato oggi utilizzata per la gran parte a parcheggio ed a spazi di manovra. L'immobile è distinto al N.C.E.U. al foglio 158 particella 323 sub. 2 del comune di Orvieto. Categoria catastale D/7. Compreso l'androne comune distinto come BCNC distinto al fg. 158 part. 323 sub. 3

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** servizio medico Ospedaliero (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste artigianali/industriali

**Importanti centri limitrofi:** Centro Storico di Orvieto .

**Attrazioni paesaggistiche:** Lago di Bolsena e parco faunistico del monte Peglia.

**Attrazioni storiche:** Centro storico di Orvieto .

**Principali collegamenti pubblici:** servizi di trasporto di Autobus Urbani ed extraurb mt. 200, stazione Ferroviaria mt. 600, Casello Autostradale autostrada A1 mt. 800



### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da (OMISSIS), con contratto di locazione stipulato in data 13/02/2017 per l'importo di euro 12.000,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il canone stabilito, si reputa congruo in relazione ai valori medi di mercato della zona oggetto di stima..

Registrato a PERUGIA il 03/02/2017 ai nn.2863

Tipologia contratto: CONTRATTO DI LOCAZIONE CON VALIDITA' DI ANNI 4 + 4 RINNOVABILE AUTOMATICAMENTE DI ANNO IN ANNO, scadenza 31/01/2021

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/10/2020

Data di rilascio: 31/01/2021

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

### 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 coniugale:

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 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:

- Ipoteca convenzionale attiva; A favore di UNICREDIT SPA contro (OMISSIS), Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento ; Importo ipoteca: € 1.120.000,00; Importo capitale: € 560.000,00 ; A rogito di notaio Franco Campioni in data 08/03/2005 ai nn. 14814; Iscritto/trascritto a Terni in data 19/03/2005 ai nn. 3276/786

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di UNICREDIT SPA contro (OMISSIS), Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento ; Importo ipoteca: € 1.120.000,00; Importo capitale: € 560.000,00 ; A rogito di notaio Franco Campioni in data 08/03/2005 ai nn. 14814; Iscritto/trascritto a Terni in data 15/05/2006 ai nn. 6306/1334

- Ipoteca convenzionale annotata; A favore di UNICREDIT SPA contro (OMISSIS),

Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento ; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 500.000,00 ; A rogito di notaio Franco Campioni in data 21/06/2011 ai nn. 21929; Iscritto/trascritto a Terni in data 27/06/2011 ai nn. 7920/1212

*4.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di UNICREDIT SPA contro A(OMISSIS), Derivante da: verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Terni in data 29/06/2017 ai nn. 1979 iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2017 ai nn. 8501/5833;

*4.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al **28/02/1925** . In forza di atto di assegnazione - a rogito di NOTAIO GRECO ASCENZO , in data 28/02/1925, ai nn. 1075; trascritto a PERUGIA, in data 22/05/1925, ai nn. 423/380.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
 [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 27/01/2001 . In forza di atto di assegnazione - a rogito di NOTAIO ANGELO PETTIROSSI , in data 03/06/1949, ai nn. 1798; trascritto a PERUGIA, in data 21/06/1949, ai nn. 398/369.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] ORVIETO [REDACTED]  
 NATA AD ORVIETO [REDACTED] dal 27/10/2001 al 08/03/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO CLEMENTI EVENO , in data 27/10/2001, ai nn. 112535; trascritto a PERUGIA, in data 09/11/2001, ai nn. 10472/7066.

**Titolare/Proprietario:** (OMISSIS), dal 08/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO FRANCO CAMPIONI, in data 08/03/2005, ai nn. 14813; trascritto a TERNI, in data 19/03/2005, ai nn. 3273/1955.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso a costruire n° 144 del 26/05/2005  
 Intestazione: (OMISSIS), c.fisc. [REDACTED]  
 Tipo pratica: Permesso a costruire  
 Per lavori: DI REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO ARTIGIANALE IN LOCALITA' SANTA LETIZIA  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 07/06/2005 al n. di prot.  
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Permesso a costruire n° 193 DEL 13/07/2005  
 Intestazione: (OMISSIS), COD.FISC. [REDACTED]  
 (OMISSIS), COD. FISC. [REDACTED]  
 Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera  
 Per lavori: VOLTURA DI INTESTAZIONE DI PERMESSO A COSTRUIRE N° 144/2005  
 Oggetto: variante  
 Rilascio in data 13/07/2005 al n. di prot. 0535/2005  
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Permesso a costruire n° 158 DEL 15/06/2006  
 Intestazione: (OMISSIS), COD.FISC. [REDACTED] (OMISSIS), COD. FISC. [REDACTED] (OMISSIS), COD. FISC. [REDACTED]  
 Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera  
 Per lavori: LAVORI DI VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N° 193/2005  
 Oggetto: variante  
 Rilascio in data 15/06/2006 al n. di prot. 0353/2006  
 Abitabilità/agibilità in data 16/02/2007 al n. di prot. 101/2006

Numero pratica: D.I.A. PER PARZIALE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA ATTIVITA' ARTIGIANALE A COMMERCIALE  
 Intestazione: (OMISSIS), COD.FISC. [REDACTED]  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Per lavori: PARZIALE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA ATTIVITA' ARTIGIANALE A COMMERCIALE IN LOCALITA' SANTA LETIZIA  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 13/02/2007 al n. di prot. 127/2007

Rilascio in data 17/03/2007 al n. di prot. 0010116  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI AI SENSI DELL'ART. 118 COMMA 1 E 2 DELLA L.R. 1/2015

Intestazione: (OMISSIS), P.IVA [REDACTED]

Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILA

Per lavori: OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI AI LOCALI AD USO ARTIGIANALE "LABORATORIO DI LAVORAZIONE MARMI"

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/03/2017 al n. di prot. 0008067

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Nessuna.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	D1B Insedimenti produttivi di nuovo impianto
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	D1B Insedimenti produttivi di nuovo impianto
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	SC 0,50
Altezza massima ammessa:	7,50
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al punto **B - Laboratorio di lavorazione Marmi**

L'unità immobiliare che costituisce il lotto di vendita n° 2, è costituito da un capannone industriale posto al piano Terra. attualmente gli spazi dell'unità immobiliare sono destinati per la loro gran parte alla lavorazione dei Marmi e pietre da taglio in genere eseguita dalla società affittuaria del fabbricato. Il piano terra è composto da una vasta zona di lavorazione ed un'altra porzione destinata a spazi ad uso magazzino. Da notare che non esiste una separazione fisica delle due unità immobiliari adiacenti costituenti i due lotti di vendita oggetto di perizia, in quanto come già indicato per il lotto n° 1, l'unità immobiliare risulta separata negli atti urbanistici ed edilizi come in quelli catastali ma di fatto il magazzino posto nella fascia centrale dell'edificio non risulta separato da alcuna parete divisoria interna così come non è stato delimitato l'ingresso comune individuato come Sub. 3. il piano terra è composto da un grande vano ad uso Magazzino nel cui interno sono stati realizzati due ulteriori piccoli vani per il deposito di materiali utilizzati per le arti funerarie. gran parte degli spazi dell'unità immobiliare sono stati destinati per la lavorazione delle pietre da taglio la cui lavorazione avviene in un ampio vano adibito alla lavorazione che si affaccia direttamente sulla corte esclusiva che ne lambisce il perimetro est e sud del fabbricato. a sinistra dell'androne comune vi sono due piccoli vani che fanno anche essi parte dell'U.I. destinati a bagno e spogliatoio. I Locali hanno accesso carrabile. Si precisa che l'androne comune individuato come SUB 3, negli atti catastali, di fatto non è materializzato da alcuna parete divisoria interna a divisione tra la zona comune che la parte esclusiva dell'unità immobiliare in oggetto. Allo scopo di rendere indipendente l'unità immobiliare dal resto del fabbricato si rende necessaria l'edificazione di pareti divisorie interne a delimitazione degli spazi comuni.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1000/1000 di(OMISSIS), - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **848,11**

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2017

L'unità immobiliare è identificata con il numero: FG. 158 PART.LLA 323 SUB. 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 7.10

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile presenta buone condizioni di manutenzione, e risulta efficiente in ogni suo aspetto.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Solai

tipologia: **soffitto prefabbricato a lastre precomprese** condizioni: **buone**

Strutture verticali

materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
Cancello	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>fibrocemento</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di blocchi di cls vibrato</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>ghiaia</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> accessori: <b>con maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V-380V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità: <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	ANNO 2005
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' IMPLICATA NEL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA' RILASCIATO DAL COMUNE DI ORVIETO IN DATA 16-02-2007

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Data di rilascio	2007-02-07

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	NON RILEVATI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
area lavorazione	sup reale lorda	583,48	1,00	583,48
area magazzino	sup reale lorda	211,63	0,90	190,47
area magazzino arti funerarie	sup reale lorda	38,00	0,90	34,20
area servizi	sup reale lorda	15,00	0,80	12,00
		<b>848,11</b>		<b>820,15</b>

## **Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Laboratorio

### **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

#### **8.1 Criterio di stima:**

La valutazione di un bene costituisce uno degli aspetti più importanti dell'economia e dell'estimo, la necessità di conoscere il valore di un bene è sempre più ricorrente nel mondo e nella pratica degli affari. L'evoluzione dottrinale della teoria estimativa moderna fissa il principio che "il valore di un bene economico dipende dallo scopo pratico della stima".

Ciò in sostanza afferma che lo stesso bene in un determinato istante può avere destinazioni ed impieghi diversi e consentire quindi, giudizi e valori diversi. Lo scopo costituisce pertanto, l'elemento preliminare ed indispensabile, in funzione di esso che viene a determinarsi l'aspetto economico del bene oggetto di stima. Ad ognuno dei differenti aspetti economici poi, corrispondono altrettanti valori determinabili attraverso particolari criteri. Valutare significa sostanzialmente esprimere giudizi di equivalenza tra beni economici, tenendo presenti le peculiari caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione, al fine di determinare il più probabile Valore di mercato del bene in oggetto. I metodi di stima definiti che la dottrina dell'estimo usa distinguere sono di due tipi; il metodo Analitico che utilizza la stima in funzione del reddito che il bene produce, l'altro metodo chiamato Sintetico che si avvale del riconoscimento di appartenenza di un bene da stimare ad una delle classi formate con beni simili analoghi di prezzo noto. Quanto sopra premesso, induce lo scrivente ad affrontare la definizione del tema posto, con l'utilizzo del metodo Sintetico avvalendosi dei criteri di stima più consoni alle peculiarità del bene al fine di determinare il più probabile valore di mercato che un "imprenditore ordinario" sia disposto a pagare per l'acquisto del bene in oggetto.

- Il parametro assunto per la determinazione della stima è quello della superficie lorda espressa in metri quadrati, ragguagliata come superficie "commerciale vendibile", determinata misurando la superficie dei vani principali e accessori diretti al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali, con i muri in comunione computati al cinquanta per cento. a cui si sommano le pertinenze esclusive (androne, balconi, cantine, ecc. ) opportunamente omogeneizzate in conformità degli usi attuali e dalle normative di riferimento, ottenendo così una superficie fittizia virtuale di riferimento.

#### **8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Orvieto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate. e Borsini Immobiliari della zona..



**8.3 Valutazione corpi:****B - Laboratorio di lavorazione Marmi. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 695.327,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
area lavorazione	583,48	€ 850,00	€ 495.958,00
area magazzino	190,47	€ 850,00	€ 161.899,50
area magazzino arti funerarie	34,20	€ 850,00	€ 29.070,00
area servizi	12,00	€ 700,00	€ 8.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 695.327,50
Valore corpo			€ 695.327,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 695.327,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 695.327,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B - Laboratorio di lavorazione Marmi	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	820,15	€ 695.327,50	€ 695.327,50

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 104.299,13
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
allineamento atti catastali	€ 1.500,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 591.028,38
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:  
09-08-2018

L'Esperto alla stima  
**Geom. Antonio Liviani**

## **INTEGRAZIONE DI PERIZIA**

***Relativa al procedimento di esecuzione immobiliare presso il tribunale di Terni al n° 146/2017 R.G.***

Il sottoscritto Geom. Antonio Liviani ad osservanza del mandato ricevuto dal Giudice dell'Esecuzione, **dott.ssa Ilaria Palmeri**, come disposto nel udienza del 26/09/2018, con la presente integrazione di perizia, si puntualizza quanto segue:

- a) La proprietà oggetto di esecuzione immobiliare è stata acquistata dalla ditta intestataria attuale tramite atto di Compravendita, rogito notaio Franco Campioni in Orvieto, nel giorno, 08 marzo 2005, con repertorio n° 14813 raccolta n° 489, registrato presso l'agenzia delle entrate di Orvieto, il giorno 18 marzo 2005 al n° 204 serie 1. Con il quale la società “**[REDACTED]**” **acquista** dai sig.ri **[REDACTED]** **[REDACTED]** ciascuno per i propri diritti, rata di terreno edificabile della superficie di mq. 3840 distinto al NCT al fg. 158 part.lla 294 (già ex 252/b). Nello stesso atto *la parte venditrice* per loro e per i loro aventi causa costituivano una **servitù di passaggio** carrabile e pedonale, **a carico** della particella distinta al n° **252** del foglio **158** del comune di Orvieto, di loro proprietà, **a favore** della particella n° **294** dello stesso foglio, di proprietà della **parte acquirente**, da esercitarsi lungo i confini est ovest della particella n° 252. (cfr. postilla aggiunta a penna in calce all'atto di compravendita in oggetto). Si precisa altresì che all'interno dell'atto costitutivo della servitù di passaggio, non vi è altra indicazione di natura grafica o descrittiva che definisca chiaramente i luoghi e le modalità, per esercitare correttamente tale servitù, infatti l'unica indicazione descritta nell'atto stabilisce che la stessa è da ***“esercitarsi lungo i confini est ovest della particella n° 252”***, tralasciando ulteriori indicazioni in merito alla giusta posizione del passaggio o della sua larghezza. Si precisa che i fondi distinti ai n.ri. 252 e 323 del fg. 158, adiacenti fra loro, risultato totalmente racchiusi da una recinzione in rete metallica posta in prossimità del limite di proprietà, il cui accesso interno è permesso attraverso due cancelli carrabili posti rispettivamente sul confine est e ovest della particella 252, per tale ragione, per accedere all'interno della



# Studio Tecnico Geom. Liviani Antonio

Via D. Alighieri civ. 7 - 05025 Guardea (TR)

Tel/fax 0744 – 903756 cell. 3921113589 – 3384200313, email : [ant.liviani@gmail.com](mailto:ant.liviani@gmail.com)

pec: [Antonio.liviani@geopec.it](mailto:Antonio.liviani@geopec.it)

particella n° 323 (ex 294), sia entrando nel cancello posto ad est che in quello posto ad ovest si deve transitare preventivamente sulla particella n° 252 di altra proprietà.

In merito a quanto sopra, si allega uno schema grafico con foto aerea dove si evidenzia il percorso che **presumibilmente** viene utilizzato per accedere all'interno del fondo oggetto di esecuzione distinto al foglio 158 part. 323 (ex part. 294), dalla strada comunale. (cfr. allegato 1).

- b) Si rende noto, che la particella n° 323 del fg. 158 del comune di Orvieto, oggetto di esecuzione, veniva generata con tipo mappale n° TR0052323 in atti dal giorno 01/08/2006, e nello stesso anno si creavano gli attuali subalterni urbani n° 1, 2, 3, in ragione del censimento al NCEU del fabbricato sopra edificato.

Ed esattamente l'appezzamento di terreno in oggetto, dal impianto del nuovo catasto, subiva le seguenti trasformazioni;

dall'impianto veniva individuata la rata di terreno distinta al NCT, al foglio n° 158, part. n° 20 della superficie di mq. 6460, in seguito al tipo di frazionamento e mappale in atti dal giorno 12/01/1996 assumeva nuovo identificativo con il n° 252 dello stesso foglio e passava alla qualità Ente Urbano con superficie pari a mq. 7280, successivamente la particella 252 veniva frazionata con tipo di frazionamento in atti dal giorno 05/06/2004 assumendo nuovo identificativo n° 294 con la qualità Ente Urbano, ancora la particella 294, con la presentazione del tipo mappale n° TR0052323 in atti dal giorno 01/08/2006, assumeva nuovo identificato n° 323 con la superficie pari a **mq. 3840**, nello stesso anno venivano creati i subalterni urbani n.ri. 1, 2, 3. Censendo al catasto urbano il fabbricato e la corte di pertinenza dello stesso.

Successivamente la particella 323 del foglio 158, di superficie pari a mq. 3840, già censita al NCEU, veniva frazionata al catasto terreni con tipo di frazionamento prot. n° TR0064205 in atti dal giorno 14/10/2016 (n°64205/2016), il quale creava una nuova particella all'interno del sedime della particella 323, individuando tale porzione con il n° 480 del foglio 158. (cfr. allegato 2.).

In ragione di questo ultimo atto di aggiornamento catastale alla iniziale superficie della particella 323 di mq. 3840 venivano sottratti mq. 100 e gli stessi andavano ceduti a favore della nuova particella n° 480, di **mq. 100** e quindi all'attualità la particella 323 assumeva la superficie di **mq. 3740**.



# Studio Tecnico Geom. Liviani Antonio

Via D. Alighieri civ. 7 - 05025 Guardea (TR)

Tel/fax 0744 – 903756 cell. 3921113589 – 3384200313, email : [ant.liviani@gmail.com](mailto:ant.liviani@gmail.com)

pec: [Antonio.liviani@geopec.it](mailto:Antonio.liviani@geopec.it)

La creazione di una nuova particella al catasto terreni, (n° 480) con la qualità Ente Urbano, proveniente dalla particella n° 323 anche essa con qualità ente urbano e già censita al catasto fabbricati, preclude la necessità di aggiornare gli atti presso il catasto urbano, attribuendo ai subalterni esistenti o eventualmente creandone dei nuovi in modo da attribuire la superficie e quindi la proprietà della nuova particella n° 480 dato che la stessa giace all'interno della già esistente particella 323 urbana.

Tale circostanza, arreca **difformità Catastale**, in quanto la particella 480 di nuova costituzione deve essere attribuita preventivamente alla vendita, come area urbana nel catasto fabbricati, attraverso l'aggiornamento dell'accatastamento al catasto fabbricati attraverso la presentazione di una procedura "docfa" creando un nuovo subalterno od eseguendo una fusione dell'area distinta al n° 480 con uno dei subalterni già presenti al catasto urbano. In ragione dell'avvenuto aggiornamento del catasto fabbricati si dovrà eventualmente attribuire ad un lotto di vendita.

- Spese tecniche, per l'allineamento catastale comprensive di oneri catastali  
**€ 2.200,00**

-

Orvieto li. 02/01/2019

IL CTU  
Geom. Antonio Liviani

Alla presente si allega:

- Atto di provenienza
- Schema grafico dell'attuale passaggio
- Copia del frazionamento del 14/10/2016
- Mappa catastale aggiornata all'attualità



**SCHEMA GRAFICO INDICANTE L' UTILIZZO DEL PASSAGGIO**  
**ATTUALE**

**Foto aerea**



Cancellate di ingresso ai lati est ed ovest

Tracce del passaggio attualmente utilizzato per l'accesso nella part.lla 323

# Mappa Catastale aggiornata



**INTEGRAZIONE DI PERIZIA N° 2**

***Relativa al procedimento di esecuzione immobiliare presso il tribunale di Terni al n° 146/2017 R.G.***

Il sottoscritto Geom. Antonio Liviani ad osservanza del mandato ricevuto dal Giudice dell'Esecuzione, **dott.ssa Ilaria Palmeri,** come disposto nel udienza del 17 febbraio 2019, con la presente integrazione di perizia, si puntualizza quanto segue:

In relazione a quanto contenuto nella precedente integrazione di perizia, nella quale si evidenziava la presenza di una nuova particella catastale, indicata con il n° 480 del fg. 158 del comune di Orvieto, il cui ente catastale, presente negli atti del catasto terreni non è stato annesso ad alcun subalterno urbano attraverso gli opportuni atti di aggiornamento catastali.

Altresì, la particella n° 480, sebbene originata in data antecedente il pignoramento non è stata oggetto di successivo Pignoramento, in ragione di quanto sopra, il Giudice dell'esecuzione, ha disposto di escludere dalla procedura la particella n° 480 del fg. 158 di mq. 100, dando mandato allo scrivente di rideterminare il valore di mercato dei beni oggetto di esecuzione in funzione dell'estromissione del terreno di cui sopra.

Allo scopo di determinare il nuovo valore di mercato, il CTU ritiene importante premettere che l'estromissione dell'appezzamento di area urbana individuato con la particella 480, non comporta una diminuzione sostanziale dei valori di mercato già precedentemente individuati in perizia, in quanto la porzione di terreno esclusa dalla vendita non limita sostanzialmente l'utilizzo delle unità immobiliari nel lotto complesso, ovvero non pregiudica la funzionalità complessiva degli immobili oggetto di stima, pertanto l'attuale stima si limiterà alla detrazione dal valore complessivo del lotto di vendita già determinato, del valore di mercato dell'area "edificabile" rappresentata dalla superficie nominale della particella 480 del fg. 158 avente un area pari a mq. 100.

Inoltre visto che la precedente perizia individuava due lotti di vendita e quindi due valori di mercato distinti per singolo lotto, si è reso necessario stabilire preventivamente l'ubicazione del terreno in sottrazione in relazione ai



# Studio Tecnico Geom. Liviani Antonio

Via D. Alighieri civ. 7 - 05025 Guardea (TR)

Tel/fax 0744 – 903756 cell. 3921113589 – 3384200313, email : [ant.liviani@gmail.com](mailto:ant.liviani@gmail.com)

pec: [Antonio.liviani@geopec.it](mailto:Antonio.liviani@geopec.it)

subalterni urbani oggetto di esecuzione, ovvero stabilire a quale lotto “urbano” di vendita sottrarre il valore del area estromessa.

A tale scopo, dato che negli atti catastali del catasto urbano non risulta individuata la particella n° 480, lo scrivente ha realizzato una sovrapposizione grafica tra l’elaborato planimetrico presente agli atti nel catasto urbano ed il frazionamento operato nel catasto terreni indicante la particella n° 480, determinando la posizione e quindi l’ “appartenenza” al subalterno urbano della porzione di terreno individuato dalla particella n° 480 del catasto terreni (cfr. Allegato 1).

La sovrapposizione grafica così caratterizzata ha determinato che la particella 480, viene interamente inclusa all’interno della corte esclusiva appartenente al subalterno 1 della particella 323 oggetto di pignoramento e costituente altresì il lotto di vendita n° 1, (cfr. allegato 1).

- Allo scopo di aggiornare gli atti del catasto urbano per allineare la situazione catastale tra il catasto terreni ed il catasto urbano è necessario presentare una denuncia di variazione presso il catasto urbano operando il frazionamento della corte esclusiva del sub 1 urbano decurtando quindi la stessa della superficie acquisita dalla particella n° 480 del NCT. In merito alla presente operazione, si stima un costo comprensivo di onorario e spese catastali pari ad € 1.300,00
  
- In ragione di quanto sopra, si determina il nuovo valore di mercato del lotto di vendita n° 1 come segue:
  
  
- Precedente valore di mercato del lotto di vendita n° 1, al lordo delle opportune detrazioni era pari ad € 959.280,00





# Studio Tecnico Geom. Liviani Antonio

Via D. Alighieri civ. 7 - 05025 Guardea (TR)

Tel/fax 0744 – 903756 cell. 3921113589 – 3384200313, email : [ant.liviani@gmail.com](mailto:ant.liviani@gmail.com)

pec: [Antonio.liviani@geopec.it](mailto:Antonio.liviani@geopec.it)

<i>Immobili oggetto di stima</i>	<i>Superficie lorda in mq.</i>	<i>Valore unitario €/mq</i>	<i>Valore di mercato €</i>	<i>Note</i>
<i>Precedente valore di mercato del lotto di vendita n° 1</i>			<b>€ 959.280,00</b>	<b>Euro novecentocinquantanove miladuecentottanta/00</b>
<i>Valore terreno distinto al fg. 158 part. 480</i>	Mq. 100,00	€/mq 45,00	<b>€ 4.500,00</b>	<b>Euro quattromila cinquecento/00</b>

Determinazione del nuovo valore di mercato del lotto n° 1 determinato per detrazione del valore di mercato del terreno escluso dal pignoramento di cui;

<i>Immobili oggetto di stima</i>	<i>Valore di mercato iniziale del lotto n° 1</i>	<i>Valore di mercato del terreno distinto al fg. 158 part. 480</i>	<i>Nuovo valore di mercato del lotto di vendita n° 1</i>	<i>Note</i>
<b>LOTTO DI VENDITA N° 1</b>	€ 959.280,00	€ - 4.500,00	<b>€ 954.780,00</b>	<b>Euro novecentocinquanta quattromilasette centottanta/00</b>



# Studio Tecnico Geom. Liviani Antonio

Via D. Alighieri civ. 7 - 05025 Guardea (TR)

Tel/fax 0744 – 903756 cell. 3921113589 – 3384200313, email : [ant.liviani@gmail.com](mailto:ant.liviani@gmail.com)

pec: [Antonio.liviani@geopec.it](mailto:Antonio.liviani@geopec.it)

## Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come disp. Del G.E. (min. 15%) \_\_\_\_\_ **€ 143.217,00**
  
- Spese tecniche di regolarizzazione
  
- urbanistica e /o catastale (come da precedente perizia) :..... € 1.500,00
- Allineamento documentazione catastale (come da precedente perizia)..... € 1.500,00
- Spese catastali per frazionamento della corte urbana di cui sopra:..... € 1.300,00

## Prezzo base d'asta del lotto n° 1:

- Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova ..... **€ 811.563,00**

Eccetto le variazioni del valore attinenti il lotto di vendita n° 1 sopra riportate, si conferma quanto indicato nella perizia iniziale.



# *Studio Tecnico Geom. Liviani Antonio*

---

*Via D. Alighieri civ. 7 - 05025 Guardea (TR)*

Tel/fax 0744 – 903756 cell. 3921113589 – 3384200313, email : [ant.liviani@gmail.com](mailto:ant.liviani@gmail.com)

pec: [Antonio.liviani@geopec.it](mailto:Antonio.liviani@geopec.it)

Orvieto li. 12 marzo 2019

IL CTU  
Geom. Antonio Liviani

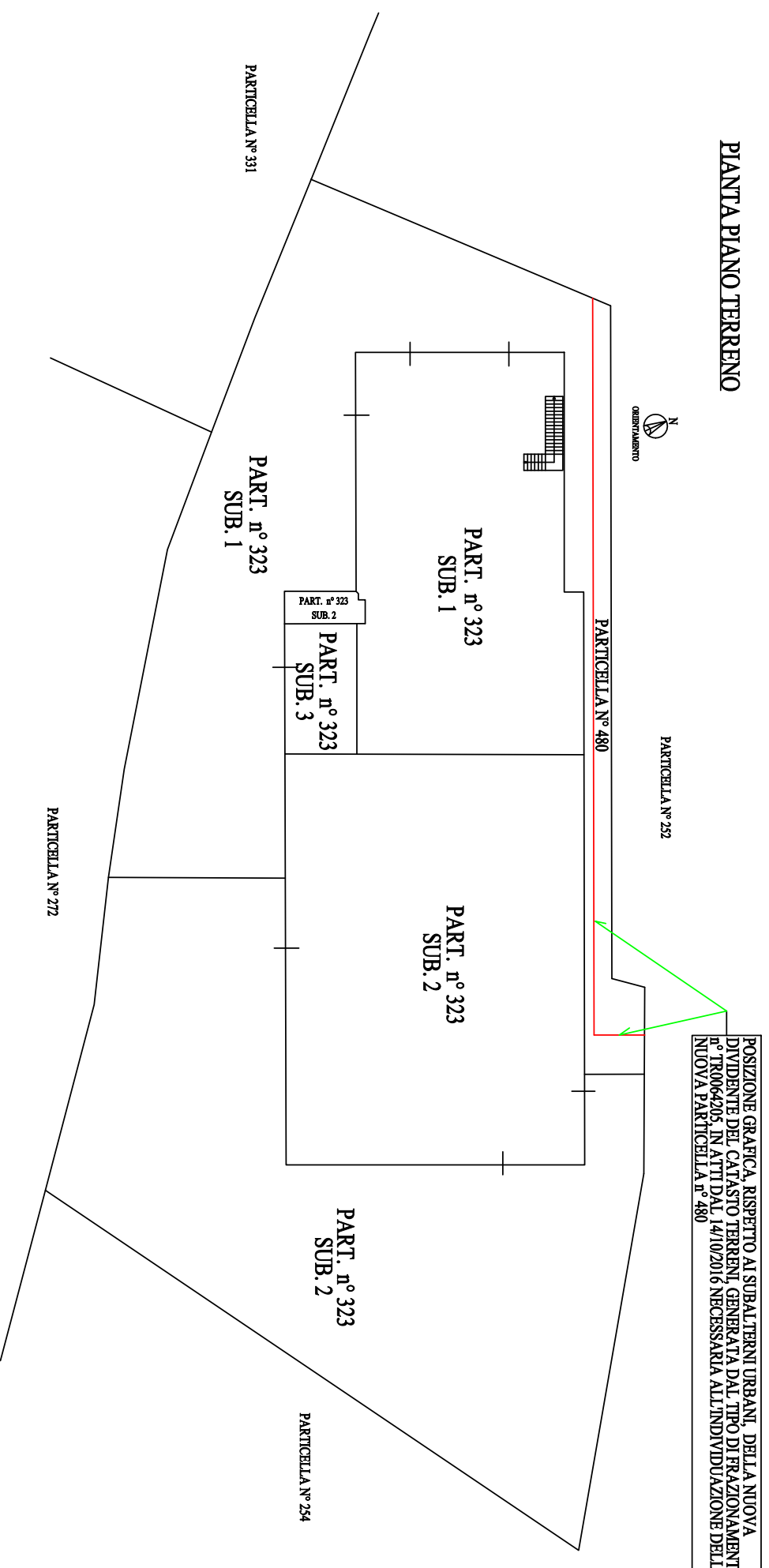
Alla presente si allega:

- Sovrapposizione grafica degli atti tra il catasto terreni ed il catasto urbano



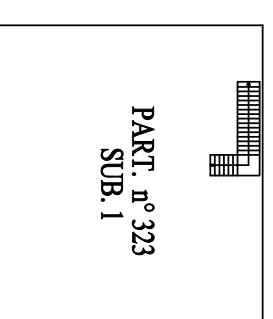
**SOVRAPPOSIZIONE GRAFICA TRA LE LINEE DIVIDENTI PRESENTI IN MAPPA AL N.C.T. E LA SITUAZIONE GRAFICA  
RIPORTATA NELL'ELABORATO PLANIMETRICO IN ATTI PRESSO IL N.C.E.U.  
Rapp. 1 : 500**

**PIANTA PIANO TERRENO**



POSIZIONE GRAFICA, RISPETTO AI SUBALTERNI URBANI, DELLA NUOVA DIVIDENTE DEL CATASTO TERRENI, GENERATA DAL TIPO DI FRAZIONAMENTO N° TR0064205 IN ATTI DAL 14/10/2016 NECESSARIA ALL'INDIVIDUAZIONE DELLA NUOVA PARTICELLA N° 480

**PIANTA PIANO PRIMO**



**Legenda**

- \_\_\_\_\_ Linee dell'elaborato planimetrico al N.C.E.U.
- \_\_\_\_\_ Linee del frazionamento in atti al N.C.T.

Direzione Provinciale di Terni  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali  
Comune di: ORVIETO  
Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA  
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
ORVIETO		158	323			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1	LOCALITA' SANTA LETIZIA	SNC	T-1			SOPPRESSO ESPODIZIONE DI MATERIALI EDILI MARMI E GRANITI
2	LOCALITA' SANTA LETIZIA	SNC	T			LAVORAZIONE MARMI E GRANITI
3	LOCALITA' SANTA LETIZIA	SNC	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE

Unità immobiliari n. 4

Tributi erariali: 0,00

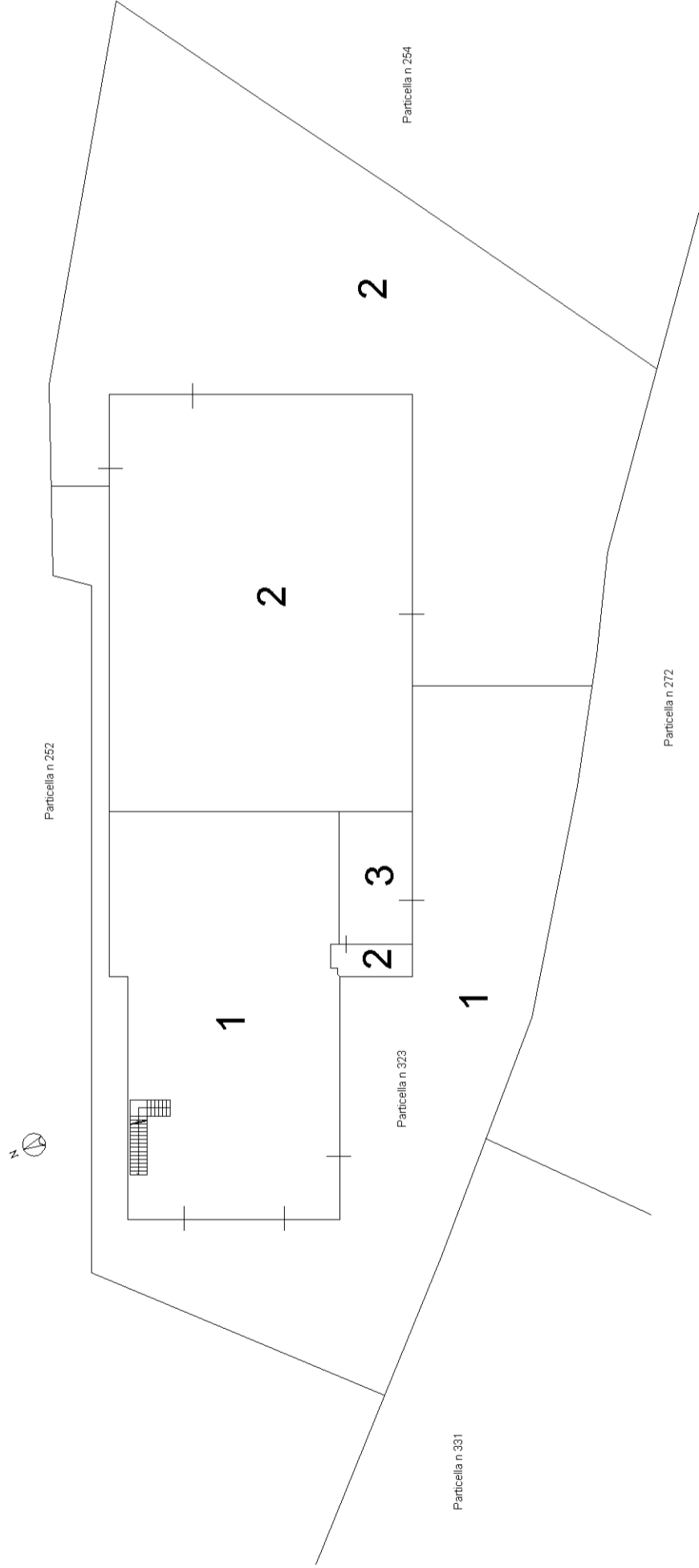
Visura telematica



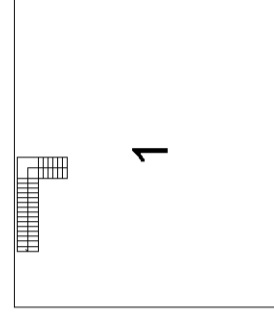
**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di Terni

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Compilato da: Carletti Bernardo	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Terni	N. 863
Comune di Orvieto	Sezione: Foglio: 158	Particella: 323	Protocollo n. TR0096582	del 20/07/2011
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 500

PIANTA PIANO TERRENO



PIANTA PIANO PRIMO



Scala 1: 500



N=88600

F=25900

Firmato Da: LIVIANI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e7d9c1d807a92b9ab4e8fa3a568ff41

8-Ott-2017 17:19:1  
Prot. n. T13914/2017

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: ORVIE TO  
Foglio: 158

1 Particella: 323

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

Dichiarazione protocollo n. TR0096582 del 20/07/2011  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Orvieto  
Localita' Santa Letizia

civ. SNC

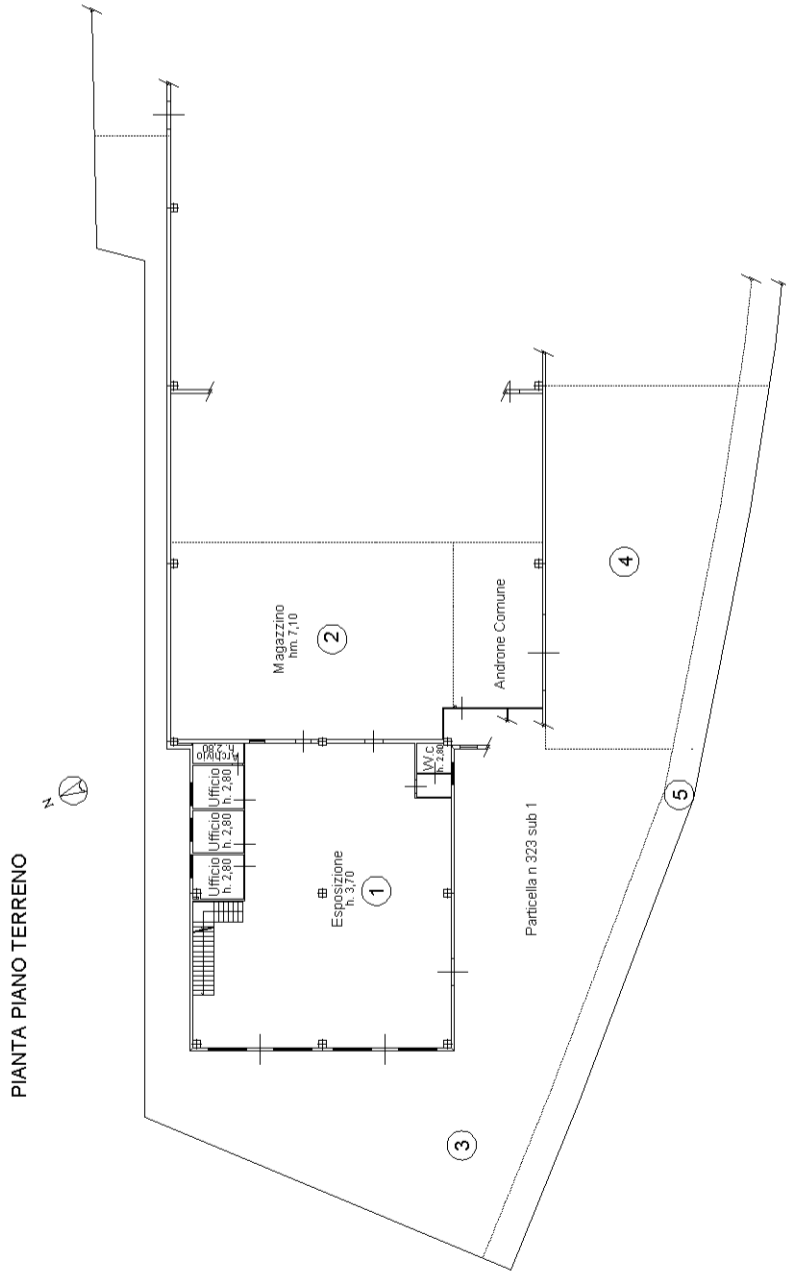
Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 158  
Particella: 323  
Subalterno: 1

Compilata da:  
Carletti Bernardo  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Terni

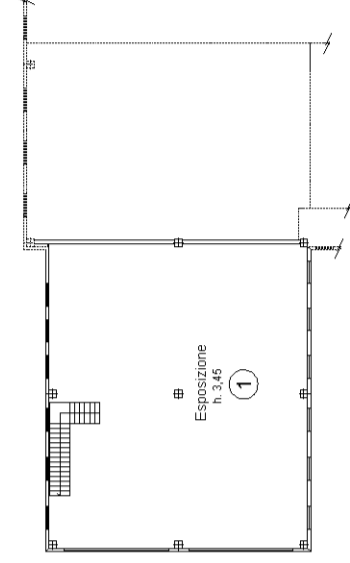
N. 863

Scala 1: 500

n.1



PIANTA PIANO PRIMO



Scala 1: 500

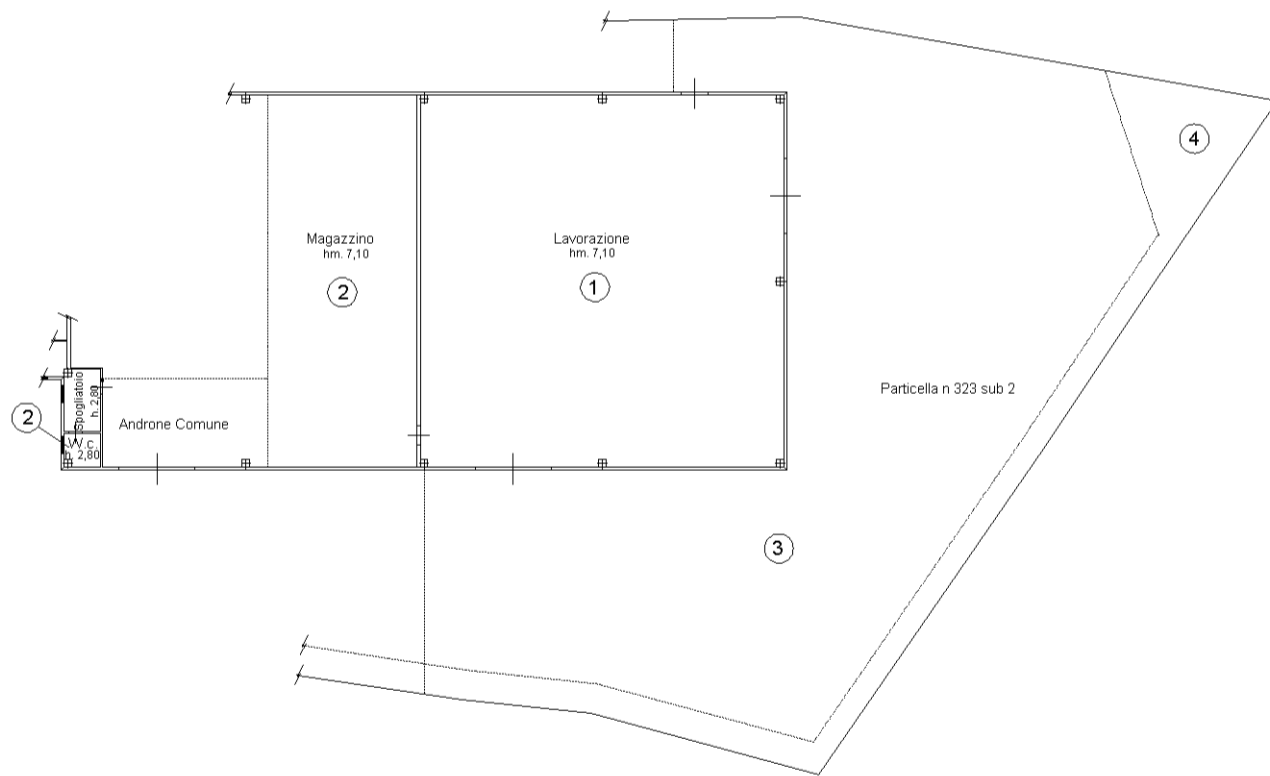


**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0096582 del 20/07/2011	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Orvieto	
Localita' Santa Letizia	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Carletti Bernardo
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 158	Prov. Terni
Particella: 323	N. 863
Subalterno: 2	

Scheda n. 1      Scala 1:500

PIANTA PIANO TERRENO



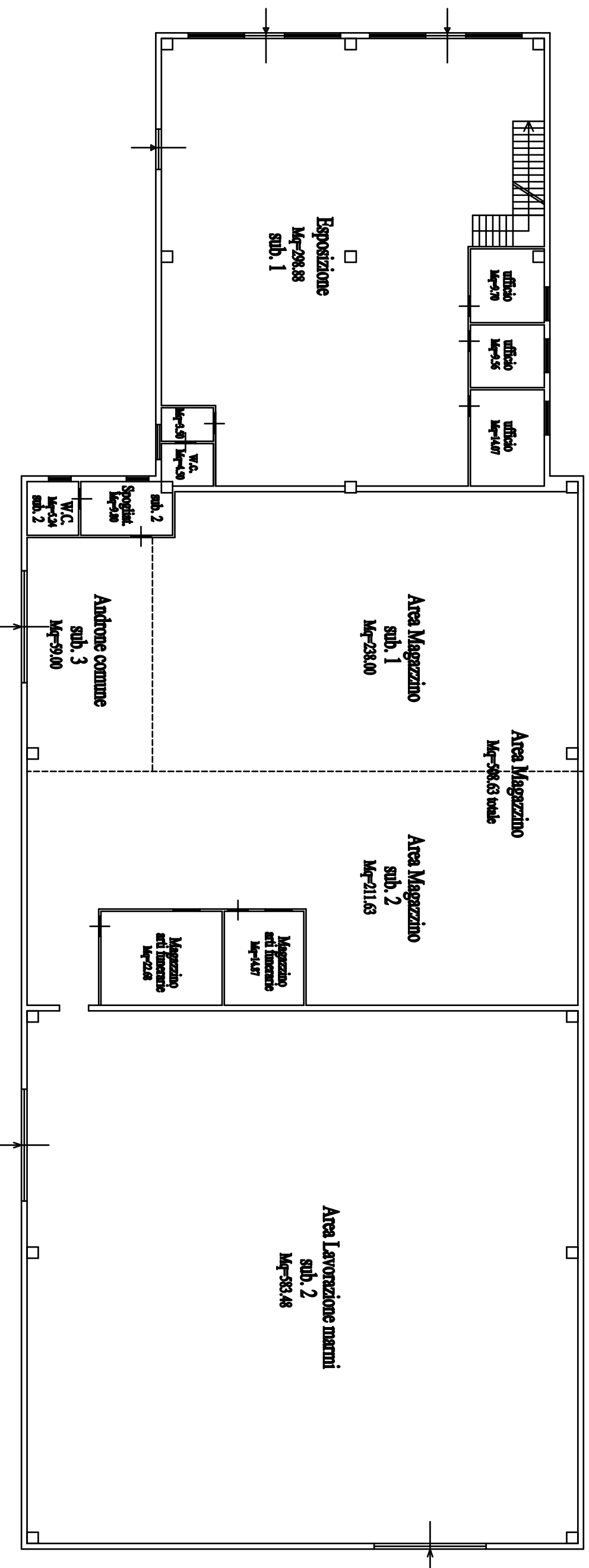
Scala 1: 500



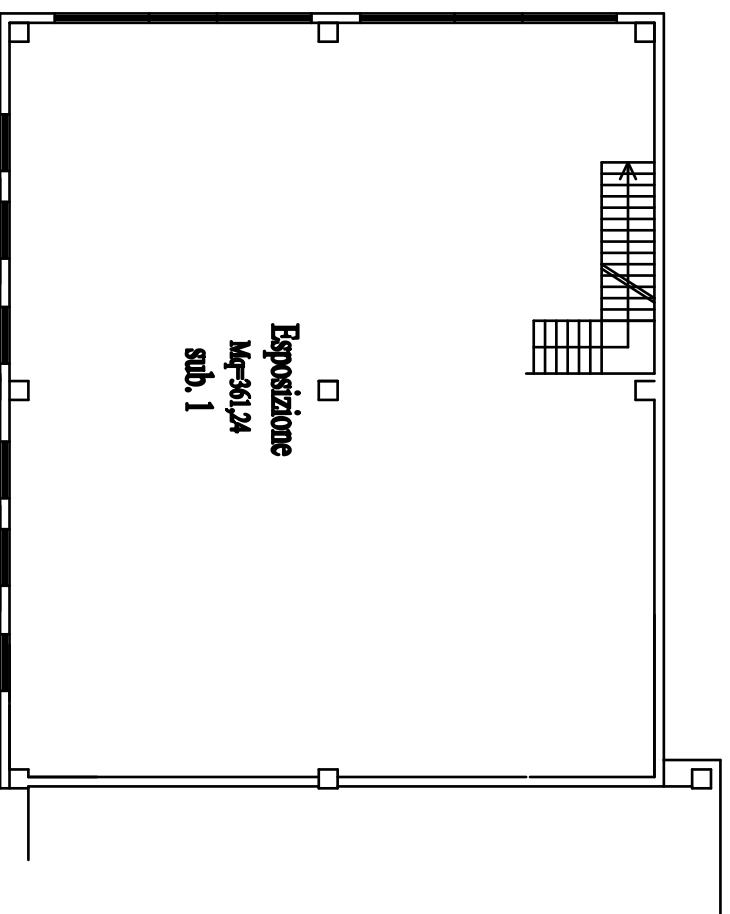
# PIANTA DELLO STATO DI FATTO

Rapp. 1 : 200

## PIANO TERRA



## PIANO PRIMO



# **Tribunale di Terni**

## **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **UNICREDIT SPA**

contro: **(OMISSIS)**

N° Gen. Rep. **146/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

Custode Giudiziario: **Paola Burioni**

**Allegato alla perizia**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**LOTTO DI VENDITA N° 1**



















**LOTTO DI VENDITA N° 2**

















