

TRIBUNALE DI TERNI

**EX
TRIBUNALE DI ORVIETO**

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. Ruolo Generale 66/2010

GIUDICE RELATORE
Dott.ssa Natalia Giubilei

promossa da

(...)
(...)

contro

Sig. (...)

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
INTEGRAZIONE E RETTIFICA**

ALLA C. T. U. DEL 30.06.2011

LOTTO N. 1

Orvieto, 28 ottobre 2014

Il C.T.U.
dott. arch. Maurizio Talamoni

PREMESSA

Con disposto del G.E. in data 07.10.2014, veniva richiesto al sottoscritto C.T.U. di depositare una relazione integrativa in riferimento alle problematiche evidenziate dal Custode nell'istanza presentata in data 07.08.2014 nella quale venivano richiesti alcuni chiarimenti ed eventuali integrazioni in merito a quanto dichiarato per il Lotto n. 1.

Con la presente Relazione integrativa, pertanto, il sottoscritto C.T.U. intende rettificare alcuni aspetti della precedente perizia in merito a quanto dichiarato per il Lotto n. 1.

La presente Relazione, si dovrà quindi intendere come una rettifica ed integrazione della precedente, solamente per quanto riguarda il Lotto n. 1.

I beni oggetto di pignoramento (Lotto n. 1) come risulta dall'atto, consistono in :

- Fabbricato abitativo (Orvieto – Fg. 33 - P.Ila 30/1 e 171) ;
 - Terreni limitrofi all'abitazione (Orvieto – Fg. 33 - P.Ile 25 – 94 – 95 – 96 – 144 – 157 – 162);
- Tutto per Proprietà pari a 1000/1000 – Sig. (.....);

dagli atti di provenienza risulta che :

- il fabbricato (Fg. 33 – P.Ile 30/1 e 171);
 - i terreni (Fg. 33 – P.Ile 25 – 157) :
- sono stati acquistati dal Sig. (...) in virtù di atto notarile Notaio Carlo Antonelli di Orvieto del 25.07.1969 – Rep. 8733 – Reg. Orvieto in data 30.07.1969 al n. 769 – Mod. I.
- il terreno :
- (Fg. 33 - P.Ila 144) :
- deriva dall'atto di permuta Notaio Gianni Fragomeni – Orvieto del 19.10.1995 – Rep. 18389 – Reg. Orvieto 06.11.1995 al n. 669 – Serie AV.

Per quanto riguarda, invece, le Part.Ile n. 94 – 95 – 96 – 162, seppure facenti parte dei beni pignorati, non risultano atti di provenienza che riconducano l'attuale diritto di proprietà delle stesse al Sig. (...).

Inoltre, le Part.Ile 94 – 95 – 96 risultano iscritte al Catasto Terreni a nome del Sig. (...) (Proprietà per 1000/1000) derivanti da impianto meccanografico del 05.04.1971. Relativamente a quest'ultime particelle non risultano modifiche dall'impianto meccanografico del 1948 (ALLEGATO 2).

Da un'analisi dell'atto di compravendita del 25.07.1969 (Notaio Carlo Antonelli – Orvieto) si evince però, nonostante non siano citate le Part.Ile suddette, che viene riportata una superficie complessiva di terreno pari ad ha 03.72.66, quantità pari alla sommatoria delle Part.Ile riportate in atto e delle Part.Ile 94 – 95 – 96.

Se ne deduce che, con molta probabilità, nell'atto di compravendita menzionato, si sia ommesso di citare tali Part.Ile di terreno e che era esplicita intenzione delle parti, considerare tali beni, oggetto di stipula.

Questo è avvalorato anche dal fatto che tale appezzamento di terreno è sempre stato in uso alla parte acquirente e, pertanto, ritenuto dalla stessa di sua proprietà.

In ogni caso si è poi compiuto un errore di volturazione (iscrizione delle Part.Ile 94 - 95 – 96 al N.C.T.). I beni suddetti, pertanto, non possono essere qualificati di proprietà del

Sig. (...) e, sebbene pignorati, non possono essere considerati oggetto di stima ai fini della vendita.

Di seguito si riporta una tabella esplicativa che dimostra l'incongruenza riportata nell'atto di compravendita del 25.07.1969.

SUPERFICIE DI TERRENO RIPORTATA NELL'ATTO : ha 03.72.66

SUPERFICIE TERRENI RIPORTATI NELL'ATTO

P.Ila	Superficie ha.
7	00.53.60
8	00.85.20
12	00.54.40
13	00.36.90
15	00.41.40
16	00.27.40
17	00.50.60
22	00.10.50
25	00.08.60
29	ente urb. 00.00.44
30/1	corte 00.00.00
33	00.01.10
Tot.	03.70.14

SUPERFICIE TERRENI CON P.LLE 94 – 95 – 96

P.Ila	Superficie ha.
7	00.53.60
8	00.85.20
12	00.54.40
13	00.36.90
15	00.41.40
16	00.27.40
17	00.50.60
22	00.10.50
25	00.08.60
29	ente urb. 00.00.44
30/1	corte 00.00.00
33	00.01.10
94	00.01.10
95	00.00.81
96	00.00.61
Tot.	03.72.66

Pari alla superficie riportata nell'atto di compravendita.

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto C.T.U., integra la Relazione già consegnata in data 30.06.2010 e rettifica i dati in essa riportati in riferimento ai beni immobiliari rientranti nel Lotto n. 1.

LOTTO N. 1

Quesito n. 1

Gli immobili oggetto di stima sono rappresentati da un fabbricato abitativo e da alcuni terreni limitrofi al suddetto fabbricato situati in Comune di Orvieto. Loc.tà S. Bartolomeo.

PLANIMETRIE CATASTALI (Vedere ALLEGATO N. 1 Relazione C.T.U. Originaria)

DESCRIZIONE GENERICA :

Foglio 33 – P.Ile 30/1 e 171 – Proprietà per 1000/1000

1. Abitazione

Civico n. 8

Trattasi di un'unità abitativa autonoma facente parte di un complesso edilizio più ampio, comprendente altre abitazioni, situata in loc.tà S. Bartolomeo in Comune di Orvieto.

Essa è disposta su tre livelli sovrapposti (PS1 – PT – P1) con ingresso dal PT.

PS1 – dove sono ubicati n. 2 locali cantina;

PT – dove è ubicato l'ingresso, cucina/soggiorno, camera, bagno;

P1 – dove sono ubicate due camere con tetto inclinato a vista.

Calcolo della superficie commerciale (utile calpestabile) :

Abitazione :

PT – mq 31,70

P1 – mq 29,20

Tot. mq 60,90 mq 60,90

Cantine :

PS1 – mq $31,20 \times 0,5 =$ mq 15,60

Tot. Sup. Commerciale mq 76,50

2. Terreni

P.Ile 25 –144 -157

Trattasi di particelle di terreno più o meno vicine al fabbricato abitativo di cui sopra in loc.tà S. Bartolomeo – Comune di Orvieto, contigue tra loro di complessivi mq 1.660.

Totale superficie commerciale mq 1.660

DESCRIZIONE SPECIFICA :

1. Abitazione P.Ila 30/1 e 171

PS1 – cantina	mq 16,20
- cantina	mq 15,00
P.T. – Ing./K/Sogg.	mq 12,60
dis.	mq 1,10
camera	mq 15,00
P.1 – camera	mq 15,00
camera	mq 13,20
dis.	mq 1,10

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere alquanto degradato, specialmente per quanto attiene la struttura interna (solai e copertura).

Rappresenta una porzione minima (schiera) di un fabbricato più grande di cui fa parte.

Presumibilmente l'epoca di costruzione è databile alla fine del XIX sec. – inizi XX sec.

Sia a memoria del proprietario che agli atti, non risulta essere stato oggetto di successive trasformazioni edilizie e, pertanto, non esistono atti autorizzativi che lo riguardino.

Esternamente è costituito da muratura mista in pietra locale, laterizio e malta di calce.

Gli infissi esterni sono in legno verniciato in cattivo stato manutentivo.

I canali di gronda sono in lamiera zincata colorata e i discendenti in plastica.

Il manto di copertura è in coppi e sottocoppi di laterizio e gronda in zampini di legno.

Internamente lo stato di degrado è molto più evidente.

Sono presenti solai intermedi in putrelle di acciaio e laterizio alquanto avvallati, tant'è che al PS1 (cantina) sono presenti numerosi sostegni a contrasto con il solaio soprastante.

Il solaio di copertura, in struttura lignea e pianelle di laterizio, risulta avvallato.

Anche le rifiniture interne sono di grado bassissimo (pavimenti, intonaco, tinteggiatura, sanitari, ecc.).

Le finestre sono dotate solamente di vetro semplice sottile.

Non esiste impianto di riscaldamento. L'abitazione è dotata solamente di una stufa a legna posta nella cucina-soggiorno.

L'impianto elettrico risulta antiquato e non a norma, così come l'impianto idrico-sanitario.

Anche l'area di corte circostante, seppure non tutta di proprietà, risulta in pessimo stato di conservazione con presenza di vegetazione spontanea, indice di assenza di manutenzione costante.

Le vedute esterne sono molto limitate in quanto il complesso edilizio è contornato da vegetazione alta e non curata.

L'immobile non è ubicato in una zona di facile accessibilità in quanto ai margini della strada sterrata comunale detta di "S. Bartolomeo" che congiunge la frazione di Ciconia alla frazione della Padella, a diversi km da centri abitati.

L'immobile è censito al Foglio 33 del Comune di Orvieto – P.Illa 30 sub. 1 e 171 – cat. A3 – cl. 4 – Cons. vani 5 – Rendita € 258,23.

CONFINI : (...) da più lati, (...),(...),(...) da più lati, salvo altri.

2. Terreni

P.Ile 25 – 144 – 157

Part.Illa	Qualità	Classe	Superficie	Rend. Domin.	Rend. agraria
25	uliveto	2	00.08.60	3.33	1.78
144	uliveto	2	00.03.90	1.51	0.81
157	uliveto	2	00.04.10	1.59	0.85

Totale superficie	mq	01.66.00			
--------------------------	-----------	-----------------	--	--	--

P.Illa 25 - in catasto è individuata come uliveto. Essa è situata nei pressi dell'abitazione e contiene alcune piante di ulivo mal conservate.

P.Illa 144 - uliveto in catasto. Trattasi di una striscia di terreno limitrofa alla Part.Illa 25 (uliveto). Non contiene alcuna pianta di ulivo, ma è assimilabile poiché proprio adiacente e contigua ad uliveto.

P.Illa 157 - in catasto è individuata come uliveto. Trattasi di un piccolo appezzamento con tre piante di ulivo incolte e sterpaglie al suolo.

CONFINI : (...),(...),, Strada Comunale di S. Bartolomeo, (...) comproprietà (...), salvo altri.

(Le Part.Ile 94 – 95 – 96) risultano intestate al N.C.T. al (...), ma non esiste l'atto di provenienza che ne certifichi la proprietà).

Quesito n. 2

Come evidenziato in premessa, i dati riportati nell'atto di pignoramento non sono del tutto conformi con quelli risultanti dalla documentazione.

Nella fattispecie nell'atto di pignoramento sono riportati beni di cui non è possibile accertare la provenienza e l'attribuzione all'esecutato.

Dall'atto di pignoramento risultano pignorati i seguenti beni :

- Fabbricato abitativo (Orvieto – Fg. 33 - P.Illa 30/1 e 171) ;
- Terreni (Orvieto – Fg. 33 - P.Ile 25 – 94 – 95 – 96 – 144 – 157 – 162).

Tutto per Proprietà pari a 1000/1000.

Dagli atti di provenienza, invece, risultano di proprietà dell'esecutato solamente i seguenti beni :

- Fabbricato abitativo (Orvieto – Fg. 33 - P.Ila 30/1 e 171) ;
- Terreni (Orvieto – Fg. 33 - P.Ile 25 – 144 – 157).

Tutto per Proprietà pari a 1000/1000.

Per quanto riguarda le Part.Ile 30/1 e 171 (fabbricato) e le Part.Ile 25 e 157 (terreni), in virtù dell'atto notarile Notaio Carlo Antonelli di Orvieto del 25.07.1969 – Rep. 8733 – Reg. Orvieto in data 30.07.1969 al n. 769 – Mod. I;

Per quanto riguarda la Part.Ila 144 (terreno), in virtù dell'atto di permuta Notaio Gianni Fragomeni – Orvieto del 19.10.1995 – Rep. 18389 – Reg. Orvieto 06.11.1995 al n. 669 – Serie AV.

Rimangono, pertanto, escluse le particelle di terreno pignorate (Orvieto – Fg. 33 – P.Ile 94 – 95 – 96 – 162) in quanto non risultanti di proprietà del (...) e, pertanto, non possono essere oggetto di stima ai fini della vendita.

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni gravanti sugli immobili aggiornate al ventennio.

ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE

1. Reg generale n. 5982 – Reg. particolare n. 1041 – presentazione n. 38 del 14.05.2010.
Atto giudiziario – Tribunale di Orvieto – 10.05.2010 – rep. 49/10
Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo
Capitale € 107.418,41 – tasso interesse annuo 4,6% -Totale € 140.000,00.

UNITA' NEGOZIALE N. 1

Immobile n. 1 – Comune di Orvieto – Viale I Maggio – Catasto Fabbricati - Fg.156 – Part.Ila 16 – sub.98 – Cat. C/6 – cons. mq 39 – Piano S2

UNITA' NEGOZIALE N. 2

Immobile n. 1 – Comune di Orvieto – Fraz. Ciconia – Catasto Fabbricati - Fg.131 – Part.Ila 33 – sub.2 – Cat. A/2 – cons. vani 9 – Piano T-1-2

Immobile n. 2 – Comune di Orvieto – Catasto Terreni - Fg.131 – Part.Ila 137 – cons. 00.30.80 – Terreno

UNITA' NEGOZIALE N. 3

Immobile n. 1 – Comune di Orvieto – Catasto Terreni - Fg.131 – Part.Ila 447 – cons. 00.01.15 – Terreno

Immobile n. 2 – Comune di Orvieto – Catasto Terreni - Fg.131 – Part.Ila 448 – cons. 00.84.85 – Terreno

UNITA' NEGOZIALE N. 4

Immobile n. 1 – Comune di Orvieto – Catasto fabbricati - Fg.33 – Part.IIa 30 – sub. 1 - Fg.33 – Part.IIa 171 – Cat. A3 – Cons. vani 5 – Loc. S. Bartolomeo – Piano S1-T

Immobile n. 2 – Comune di Orvieto – Catasto Terreni - Fg.33 – Part.IIa 7 – cons. 00.53.60 – Terreno

Immobile n. 3 – Comune di Orvieto – Catasto Terreni - Fg.33 – Part.IIa 8 – cons. 00.85.20 – Terreno

Immobile n. 4 – Comune di Orvieto – Catasto Terreni - Fg.33 – Part.IIa 12 – cons. 00.54.40 – Terreno

Immobile n. 5 – Comune di Orvieto – Catasto Terreni - Fg.33 – Part.IIa 13 – cons. 00.54.40 – Terreno

Immobile n. 6 – Comune di Orvieto – Catasto Terreni - Fg.33 – Part.IIa 15 – cons. 00.41.40 – Terreno

Immobile n. 7 – Comune di Orvieto – Catasto Terreni - Fg.33 – Part.IIa 16 – cons. 00.27.40 – Terreno

Immobile n. 8 – Comune di Orvieto – Catasto Terreni - Fg.33 – Part.IIa 17 – cons. 00.50.60 – Terreno

Immobile n. 9 – Comune di Orvieto – Catasto Terreni - Fg.33 – Part.IIa 25 – cons. 00.08.60 – Terreno

Immobile n. 10 – Comune di Orvieto – Catasto Terreni - Fg.33 – Part.IIa 94 – cons. 00.01.10 – Terreno

Immobile n. 11 – Comune di Orvieto – Catasto Terreni - Fg.33 – Part.IIa 95 – cons. 00.00.81 – Terreno

Immobile n. 12 – Comune di Orvieto – Catasto Terreni - Fg.33 – Part.IIa 96 – cons. 00.00.61 – Terreno

Immobile n. 13 – Comune di Orvieto – Catasto Terreni - Fg.33 – Part.IIa 144 – cons. 00.03.90 – Terreno

Immobile n. 14 – Comune di Orvieto – Catasto Terreni - Fg.33 – Part.IIa 157 – cons. 00.04.10 – Terreno

Immobile n. 15 – Comune di Orvieto – Catasto Terreni - Fg.33 – Part.IIa 162 – cons. 00.00.60 – Terreno

A favore	(...)
	Unità negoziale n. 1 : quota di 1/1 – diritto di proprietà
	Unità negoziale n. 2 : quota di 1/2 – diritto di proprietà
	Unità negoziale n. 3 : quota di 3/4 – diritto di proprietà
	Unità negoziale n. 4 : quota di 1/1 – diritto di proprietà
Contro	(...)

proprietà 1/1 – Unità negoziale n. 1

(...)

Unità negoziale n. 2 : quota di 1/2 – diritto di proprietà

Unità negoziale n. 3 : quota di 3/4 – diritto di proprietà

Unità negoziale n. 4 : quota di 1/1 – diritto di proprietà

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI

1. Reg generale n. 9284 – Reg. particolare n. 6766 – presentazione n. 27 del 07.11.1995.

Notaio Fragomeni Gianni - Orvieto – 19.10.1995 – rep. 18389

Atto tra vivi - permuta

UNITA' NEGOZIALE N. 1

Immobile n. 1 – Comune di Orvieto – catasto Terreni - Fg.33 – Part.IIa 144 – Terreno

UNITA' NEGOZIALE N. 2

Immobile n. 1 – Comune di Orvieto – catasto Terreni - Fg.33 – Part.IIa 141 – Terreno

Immobile n. 2 – Comune di Orvieto – catasto Terreni - Fg.33 – Part.IIa 142 – Terreno

A favore (...)

Unità negoziale n. 2 : quota di 7/8 – diritto di proprietà

(...)

Unità negoziale n. 2 : quota di 1/8 – diritto di proprietà

(...)

Unità negoziale n. 1 : quota di 1/1 – diritto di proprietà

Contro (...)

Unità negoziale n. 2 : quota di 7/8 – diritto di proprietà

(...)

Unità negoziale n. 2 : quota di 1/8 – diritto di proprietà

(...)

Unità negoziale n. 1 : quota di 1/1 – diritto di proprietà

2. Reg generale n. 2976 – Reg. particolare n. 1765 – presentazione n. 11 del 14.03.2005.

Notaio Campioni Franco - Orvieto – 17.02.2005 – rep. 14751

Atto tra vivi - divisione

UNITA' NEGOZIALE N. 1

Immobile n. 1 – Comune di Orvieto – catasto Terreni - Fg.33 – Part.IIa 162 – Terreno

UNITA' NEGOZIALE N. 2

Immobile n. 1 – Comune di Orvieto – catasto Terreni - Fg.33 – Part.IIa 163 – Terreno

UNITA' NEGOZIALE N. 3

Immobile n. 1 – Comune di Orvieto – catasto Terreni - Fg.33 – Part.IIa 161 – Terreno

A favore

(...)

Unità negoziale n. 1 : quota di 1/2 – diritto di proprietà

(...)

Unità negoziale n. 2 : quota di 1/1 – diritto di proprietà

(...)

Unità negoziale n. 3 : quota di 1/1 – diritto di proprietà

(...)

Unità negoziale n. 1 : quota di 1/2 – diritto di proprietà

Contro

(...)

Unità negoziale n. 1-2-3 : quota di 1/6 – diritto di proprietà

(...)

Unità negoziale n. 1-2-3 : quota di 1/3 – diritto di proprietà

(...)

Unità negoziale n. 1-2-3 : quota di 1/3 – diritto di proprietà

(...)

Unità negoziale n. 1-2-3 : quota di 1/6 – diritto di proprietà

3. Reg generale n. 4543 – Reg. particolare n. 3141 – presentazione n. 8 del 17.04.2009.

Segretario Comunale - Orvieto – 30.03.2008 – rep. 11627

Atto tra vivi – convenzione edilizia

UNITA' NEGOZIALE N. 1

Immobile n. 1 – Comune di Orvieto – catasto Terreni - Fg.131 – Part.IIa 447 – Terreno

A favore (...) Unità negoziale n. 1 : quota di 1/1 – diritto di proprietà

Contro (...) Unità negoziale n. 1 : quota di 3/4 – diritto di proprietà

(...) Unità negoziale n. 1 : quota di 1/4 – diritto di proprietà

4. Reg generale n. 12007 – Reg. particolare n. 7538 – presentazione n. 35 del 05.10.2010.
Ufficiale Giudiziario – Tribunale di Orvieto – 28.09.2010 – rep. 605
Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili

UNITA' NEGOZIALE N. 1

Immobile n. 1 – Comune di Orvieto – catasto Fabbricati - Fg.33 – Part.IIa 30 sub.1 – Fg. 33 – Part.IIa 171 – Cat. A/3 – cons. vani 5 – Piani S1-T – Loc. S. Bartolomeo

Immobile n. 2 – Comune di Orvieto – catasto Terreni - Fg.33 – Part.IIa 7 – cons. 00.53.60 – Terreno – Loc. S. Bartolomeo

Immobile n. 3 – Comune di Orvieto – catasto Terreni - Fg.33 – Part.IIa 8 – cons. 00.85.20 – Terreno – Loc. S. Bartolomeo

Immobile n. 4 – Comune di Orvieto – catasto Terreni - Fg.33 – Part.IIa 12 – cons. 00.54.40 – Terreno – Loc. S. Bartolomeo

Immobile n. 5 – Comune di Orvieto – catasto Terreni - Fg.33 – Part.IIa 13 – cons. 00.36.90 – Terreno – Loc. S. Bartolomeo

Immobile n. 6 – Comune di Orvieto – catasto Terreni - Fg.33 – Part.IIa 15 – cons. 00.41.40 – Terreno – Loc. S. Bartolomeo

Immobile n. 7 – Comune di Orvieto – catasto Terreni - Fg.33 – Part.IIa 16 – cons. 00.27.40 – Terreno – Loc. S. Bartolomeo

Immobile n. 8 – Comune di Orvieto – catasto Terreni - Fg.33 – Part.IIa 17 – cons. 00.50.60 – Terreno – Loc. S. Bartolomeo

Immobile n. 9 – Comune di Orvieto – catasto Terreni - Fg.33 – Part.IIa 25 – cons. 00.08.60 – Terreno – Loc. S. Bartolomeo

Immobile n. 10 – Comune di Orvieto – catasto Terreni - Fg.33 – Part.IIa 94 – cons. 00.01.10 – Terreno – Loc. S. Bartolomeo

Immobile n. 11 – Comune di Orvieto – catasto Terreni - Fg.33 – Part.IIa 95 – cons. 00.00.81 – Terreno – Loc. S. Bartolomeo

Immobile n. 12 – Comune di Orvieto – catasto Terreni - Fg.33 – Part.IIa 96 – cons. 00.00.61 – Terreno – Loc. S. Bartolomeo

Immobile n. 13 – Comune di Orvieto – catasto Terreni - Fg.33 – Part.IIa 144 – cons. 00.03.90 – Terreno – Loc. S. Bartolomeo

Immobile n. 14 – Comune di Orvieto – catasto Terreni - Fg.33 – Part.IIa 157 – cons. 00.04.10 – Terreno – Loc. S. Bartolomeo

Immobile n. 15 – Comune di Orvieto – catasto Terreni - Fg.33 – Part.IIa 162 – cons. 00.00.60 – Terreno – Loc. S. Bartolomeo

UNITA' NEGOZIALE N. 2

Immobile n. 1 – Comune di Orvieto – catasto Fabbricati - Fg.131 – Part.IIa 33 sub.2 Cat. A/2 – cons. vani 9 – Loc. Mossa del Palio

Immobile n. 2 – Comune di Orvieto – catasto Terreni - Fg.131 – Part.IIa 137 – cons. 00.30.80 – Terreno – Loc. Mossa del Palio

UNITA' NEGOZIALE N. 3

Immobile n. 1 – Comune di Orvieto – catasto Terreni - Fg.131 – Part.IIa 447 – cons. 00.01.15 – Terreno – Loc. Mossa del Palio

Immobile n. 2 – Comune di Orvieto – catasto Terreni - Fg.131 – Part.IIa 448 – cons. 00.84.85 – Terreno – Loc. Mossa del Palio

A favore (...).
Unità negoziale n. 1 : quota di 1/1 – diritto di proprietà
Unità negoziale n. 2 : quota di 1/2 – diritto di proprietà
Unità negoziale n. 3 : quota di 3/4 – diritto di proprietà

Contro (...)
Unità negoziale n. 1 : quota di 1/1 – diritto di proprietà
Unità negoziale n. 2 : quota di 1/2 – diritto di proprietà
Unità negoziale n. 3 : quota di 3/4 – diritto di proprietà

Quesito n. 3

Gli immobili oggetto di stima risultano essere regolarmente accatastati.

I terreni distinti al N.C.T. al Fg. 33 – P.IIe 94 – 95 – 96, facenti parte del pignoramento, risultano accatastati a nome del Sig. (...), ma, come asserito in precedenza, non è stato possibile verificarne la provenienza poiché non risulta alcun atto

che ne determini il passaggio di proprietà a nome dell'esecutato. Si tratta, pertanto, con moltissima probabilità, di un errore di volturazione degli immobili.

Il terreno distinto al Fg. 33 – P.IIa 162, anch'esso oggetto di pignoramento, non risulta di proprietà dell'esecutato, ma dei (...) in virtù di Atto di Permuta Notaio Franco Campioni del 17.02.2005 (Cessione di diritti e divisione) – Rep. n. 14.751 – Raccolta n. 8.456 – Reg. Orvieto il 07.03.2005 al n. 22 – Serie I V.

Pertanto gli immobili accatastati oggetto di stima sono i seguenti:

Immobili n. 4 in Comune di Orvieto, loc.tà S. Bartolomeo - proprietà per 1/1

Immobile n.	Catasto	Part.IIa n.	Qualità/Cat. e consist.	Superficie/Vani	
1	Fabbricati	30/1 -171	A/3 Cl.4	Vani 5	
2	Terreni	25	uliveto	00.08.60	
3	Terreni	144	uliveto	00.03.90	
4	Terreni	157	uliveto	00.04.10	

Quesito n. 4

Lo strumento urbanistico comunale, per la zona in questione, prevede un'utilizzazione a zona agricola ed è identificata come **zona E2 C di P.R.G** (Arre agricole con insediamento residenziale diffuso).

Quesito n. 5

Sul fabbricato oggetto di perizia (Foglio 33 – Part.IIa 30/1 e 171) non sono stati mai richiesti atti autorizzativi.

Essendo la costruzione risalente alla fine del XIX sec. – inizi XX sec. e non avendo subito modifiche, è possibile affermare che trattasi di edificio realizzato antecedentemente al 1967, pertanto conforme dal punto di vista urbanistico.

Quesito n. 6

Gli immobili possono essere venduti in un unico lotto (LOTTO n. 1)

LOTTO 1

comprendente il fabbricato abitativo (P.IIa 30/1 e 171) e i terreni limitrofi all'abitazione (P.IIe 25 – 144 – 157) – ***Proprietà per 1/1.***

Quesito n. 7

Abitazione – P.IIa 30 sub. 1e 171

Al momento del primo sopralluogo, come riportato nella relazione peritale depositata in data 30.06.2011, risultava occupata con contratto di affitto temporaneo (vedere ALLEGATO 12 della C.T.U. originaria) :

Contratto di affitto tra : - (...) e
- (...)

Contratto non rinnovabile alla scadenza.

Registrato ad Orvieto il 02.11.2010 al n. 1611 Serie 3°.

SCADENZA PERIODO D'AFFITTO : 01.11.2011.

Alla data del secondo sopralluogo effettuato in data 06.06.2014 insieme al Custode cautelare, su richiesta dello stesso, al fine di coadiuvarlo nell'esplicazione del proprio mandato, l'immobile risultava vuoto e privo di arredi e, quindi, libero e nel pieno possesso del proprietario.

Terreni

Attualmente risultano tutti liberi, a disposizione del proprietario.

Quesito n. 8

Sull'immobile esistono solamente i seguenti vincoli :

Vincoli presenti :	su tutte le particelle	Idrogeologico
	su tutte le particelle	art. 47 N.T.A.S.(aree di part. inter. natur.)
	Part.IIa 157	Aree boscate

Quesito n. 9

CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI CON CRITERIO DI STIMA USATO

PRECISAZIONI :

1 – Per quanto riguarda il valore del fabbricato abitativo, si è presa in considerazione la Superficie Utile calpestabile degli ambienti a destinazione abitativa e, per gli altri ambienti si sono utilizzati dei coefficienti riduttivi.

2 – Per i terreni si è preso in considerazione il V.A.M. (valore agricolo medio dei terreni) secondo le tipologie delle varie colture, dedotto dalla tabella prodotta dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Terni per l'anno 2011 (vedere ALLEGATO N. 5 della relazione originaria), aumentato o decurtato di una percentuale secondo lo stato di conservazione e manutenzione dei terreni stessi.

LOTTO 1 - Località S. Bartolomeo – Foglio 33 – proprietà per 1000/1000

Abitazione P.IIa 30/1 e 171 - Terreni P.IIe 25 – 144 – 157 - *Proprietà per 1000/1000*

Abitazione (P.IIa 30/1 e 171)

Superficie commerciale (<i>Quesito n. 1</i>)	mq	76,50		
Valore a mq	€	750,00		
Valore abitazione	€	57.375,00	€	57.375,00

Terreni (P.IIe 25 –144 – 157)

P.IIe 25 - 144 – 157	Uliveto			
Valore ad ettaro	€ 18.730,00			
Decurtazione	30%			
Valore ad ettaro	€ 13.111,00			
Superficie	mq 1.600			
Valore Part.IIe	€ 2.097,76	€	2.097,76	

€ 2.097,76 € **2.097,76**

VALORE LOTTO N. 1

€ **59.472,76**

In cifra tonda

€ **59.500,00**

diconsi euro cinquantanovemila cinquecento/00

DIVISIBILITA' DEI BENI

Per quanto riguarda il **LOTTO N. 1**, essendo l'esecutato l'unico proprietario con diritti pari ad 1000/1000 su tutte le particelle ed essendo i beni rappresentati da un fabbricato abitativo e da un appezzamento di terreno posto nelle immediate vicinanze del fabbricato stesso, essi possono essere venduti per intero, in un unico lotto, senza alcuna necessità di effettuare una divisione fisica degli stessi.

Quesiti aggiuntivi riportati al termine del quesito n. 10 (quesiti diversi da quelli standard)
--

1. Estremi atto di pignoramento

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

(...) c/o (...)

Credito € 117.617,36 oltre interessi e spese di notifica

Atto di precetto 19.05.2010 notificato 07.07.2010

Decr. Ingiunt. Pagam. Trib. di Orvieto n. 49/10 del 03.03.2010

Ipoteca Giudiziale € 140.000,00 iscritta il 14.05.2010

BENI :

ZONA N. 1 - *Località S. Bartolomeo – Foglio 33 – proprietà per 1/1*

Abitazione : Part.IIa 30 sub. 1 e 171

Terreni : P.IIe 7 – 8 – 12 – 13 – 15 – 16 -17 – 25 – 94 – 95 – 96 – 144 –157 – 162

ZONA N. 2 – *Località Mossa del Palio – Foglio 131*

Abitazione : Part.IIa 33 sub. 2 (proprietà per ½)
L'altro mezzo di proprietà risulta di (...)(...)

Terreni : Part.IIe 447 – 448 (proprietà per ¾)
L'altro quarto di proprietà risulta di (...)(...)

2. Estremi atti di provenienza

ELENCO ATTI DI PROVENIENZA (Vedere ALLEGATO N. 4 Relazione originaria).

ZONA N. 1 - *Località S. Bartolomeo – Foglio 33 – proprietà per 1/1*

Abitazione : Part.IIa 30 sub. 1 e 171

Atto di compravendita Notaio Carlo Antonelli – Orvieto del 25.07.1969
– Rep. 8733 – Reg. Orvieto 30.07.1969 al n. 769 – Mod. I

Terreni : P.Ile 7 – 8 – 12 – 13 – 15 – 16 -17 – 25 – 157
Atto di compravendita Notaio Carlo Antonelli – Orvieto del 25.07.1969
– Rep. 8733 – Reg. Orvieto 30.07.1969 al n. 769 – Mod. I

P.Ila 144
Atto di permuta Notaio Gianni Fragomeni – Orvieto del 19.10.1995 –
Rep. 18389 – Reg. Orvieto 06.11.1995 al n. 669 – Serie AV

DERIVAZIONI :

La Part.Ila 171 deriva da : P.Ila 29 (Tipo mappale n. 63265 del 27.09.2006 in atti
dal 27.09.2006 – Prot. n. TR0063265)

La Part.Ila 144 deriva da : P.Ila 34 (Frazionamento del 27.07.1995 n. 1125 in atti
dal 27.07.1995)

La Part.Ila 157 deriva da : P.Ila 22 (Frazionamento del 24.12.2004 n. 83829 .
1/2004 in atti dal 24.12.2004 – Prot. n. TR0083829)

CONCLUSIONI

Diversamente dalla Relazione tecnica peritale consegnata in data 30.06.2011 nella quale, erroneamente, venivano riportate le Part.Ile 94 – 95 – 96 – 162, anch'esse oggetto di pignoramento, di proprietà dell'esecutato, la presente Relazione è tesa a sottolineare che tali particelle catastali non sono ascrivibili alla proprietà del Sig. (...) in quanto, sebbene le Part.Ile 94 – 95 – 96 risultino intestate al N.C.T. a suo nome e che nell'atto di provenienza dei beni risulta una superficie equivalente considerando anche le suddette part.Ile, non è stato possibile reperire nessun atto che dimostrasse il passaggio di proprietà a suo favore.

La Part.Ila 162, anch'essa oggetto di pignoramento, risulta invece appartenente ad altra proprietà (...) e (...) in virtù di Atto di Divisione Notaio Franco Campioni del 17.02.2005 - Cessione di diritti e divisione – Rep. n. 14.751 – Raccolta n. 8.456 – Reg. Orvieto il 07.03.2005 al n. 22 – Serie I V).

Da ciò ne deriva che i beni che potranno essere venduti dovranno essere decurtati delle Part.Ile catastali di terreno non ascrivibili alla proprietà dell'esecutato con riduzione di superficie. Data l'esiguità della stessa, in ogni caso, ciò incide in misura irrisoria sulla variazione del valore finale del lotto (vedere quesito n. 9).

Per una migliore comprensione si rimanda agli ALLEGATI.

ALLEGATO 1 - Elaborato planimetrico aggiornato alla data odierna;
ALLEGATO 2 - Elaborato planimetrico – Impianto catastale – anno 1948.

Tanto doveva in ottemperanza all'incarico affidato.

Rimane a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento che dovesse rendersi necessario.

Orvieto, 28 ottobre 2014

Il C.T.U.
dott. arch. Maurizio Talamoni

In fascicolo a parte :

- Relazione catastale per la vendita.

TRIBUNALE DI TERNI
EX
TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. Ruolo Generale 66/2010

GIUDICE RELATORE
Dott.ssa Natalia Giubilei

promossa da

(...)
(...)

contro

Sig. (...)

RELAZIONE CATASTALE PER LA VENDITA
INTEGRAZIONE E RETTIFICA ALLA C.T. U. DEL 30.06.2011
LOTTO N. 1

Orvieto, 28 ottobre 2014

Il C.T.U.
dott. arch. Maurizio Talamoni

RELAZIONE CATASTALE PER LA VENDITA

LOTTO N. 1

Vendita immobiliare in Comune di Orvieto (TR)

A favore di :

Contro : (...) – proprietà per 1/1.

1. Fabbricato urbano in Comune di Orvieto (TR) – Distinto in catasto al Foglio 33 – Part.IIa 30/1 e 171 – cat A3 – classe 4 – cons. vani 5 – rendita € 258,23.

2. Terreno agricolo in Comune di Orvieto (TR) – Distinto in catasto al Foglio 33

Part.IIa	Qualità	Classe	Superficie	Rend. Domin.	Rend. agraria
25	uliveto	2	00.08.60	3.33	1.78

Destinazione urbanistica : zona E2C di P.R.G.

3. Terreno agricolo in Comune di Orvieto (TR) – Distinto in catasto al Foglio 33

Part.IIa	Qualità	Classe	Superficie	Rend. Domin.	Rend. agraria
144	uliveto	2	00.03.90	1.51	0.81

Destinazione urbanistica : zona E2C di P.R.G.

4. Terreno agricolo in Comune di Orvieto (TR) – Distinto in catasto al Foglio 33

Part.IIa	Qualità	Classe	Superficie	Rend. Domin.	Rend. agraria
157	uliveto	2	00.04.10	1.59	0.85

Destinazione urbanistica : zona E2C di P.R.G.

PROVENIENZA DEI BENI

Per le Part.IIe 30/1 e 171 – 25 – 157

Atto di compravendita Notaio Carlo Antonelli – Orvieto del 25.07.1969 – Rep. 8733 – Reg. Orvieto 30.07.1969 al n. 769 – Mod. I

Per la Part.IIa 144

Atto di permuta Notaio Gianni Fragomeni – Orvieto del 19.10.1995 – Rep. 18389 – Reg. Orvieto 06.11.1995 al n. 669 – Serie AV

Tra (...)
(...)

e (...)





Orvieto, 28 ottobre 2014

Il C.T.U.
dott. arch. Maurizio Talamoni

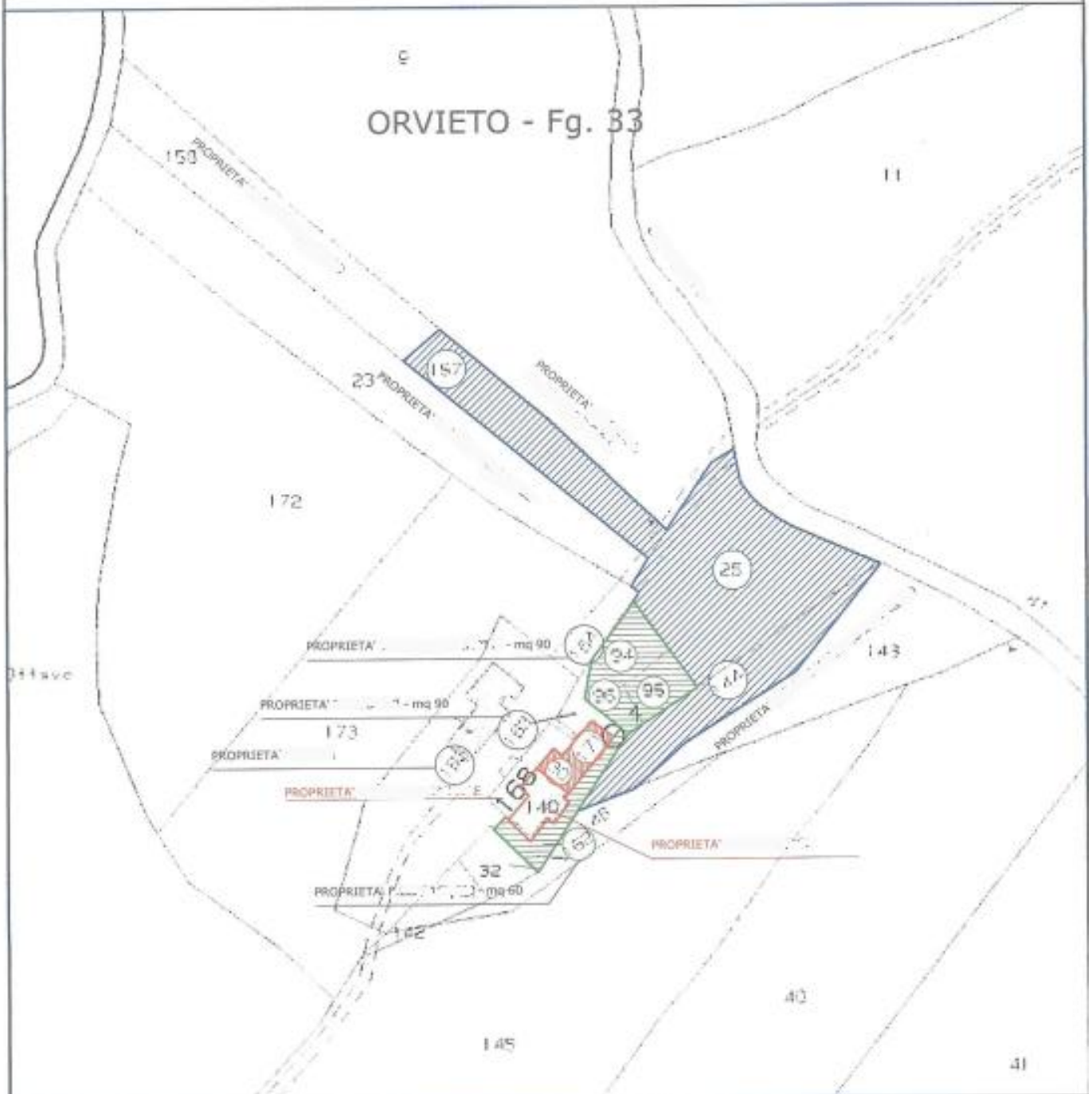
ALLEGATO 1

ELABORATO PLANIMETRICO AGGIORNATO ALLA DATA ODIERNA CON CONFINI DI PROPRIETA'

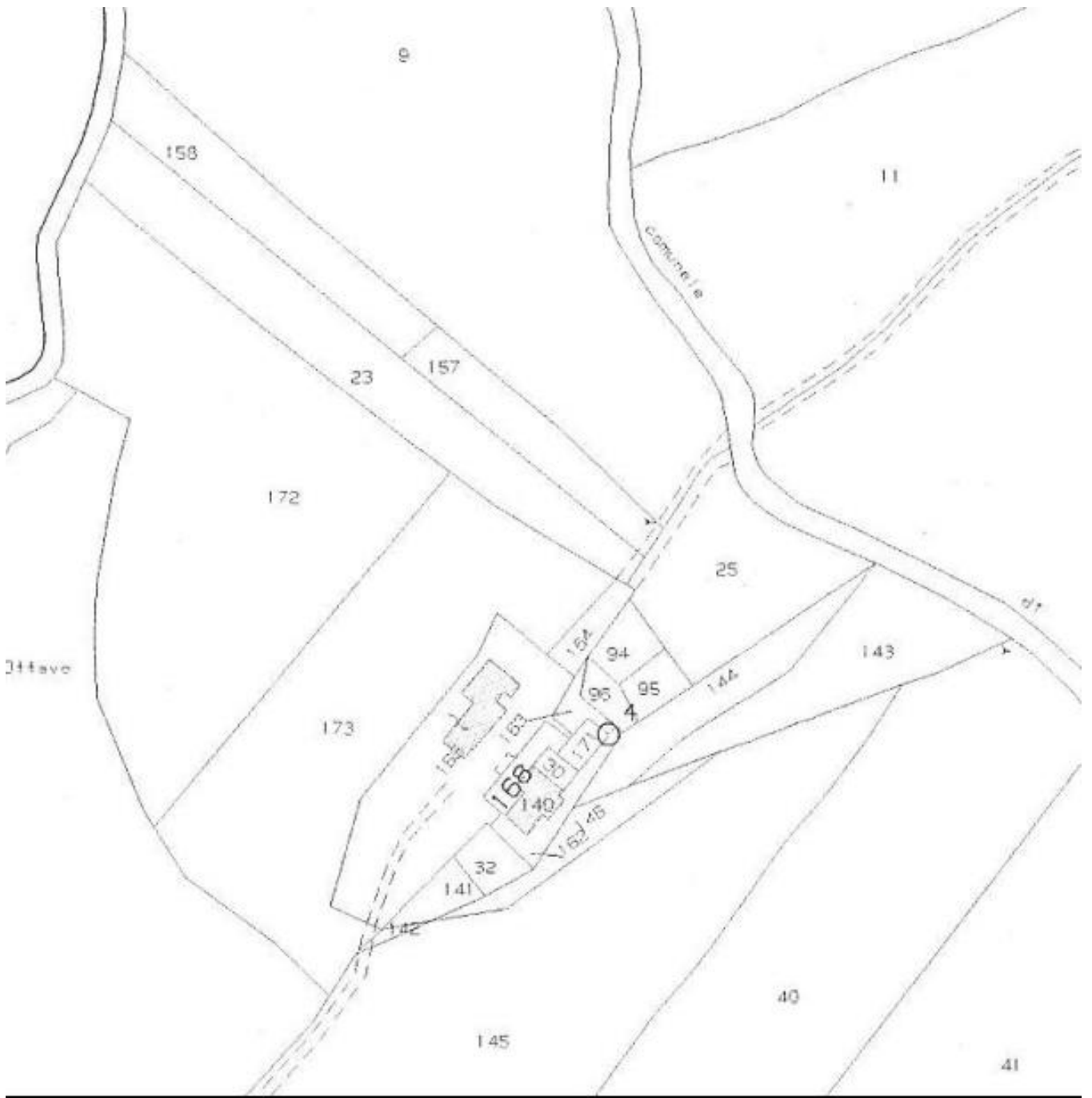
LEGENDA

-  LIMITE FABBRICATI
-  FABBRICATO OGGETTO DI VENDITA
-  TERRENI OGGETTO DI VENDITA
-  TERRENI NON ASCRIVIBILI ALL'ESECUTATO riportati erroneamente nella relazione originaria

ORVIETO - Fg. 33

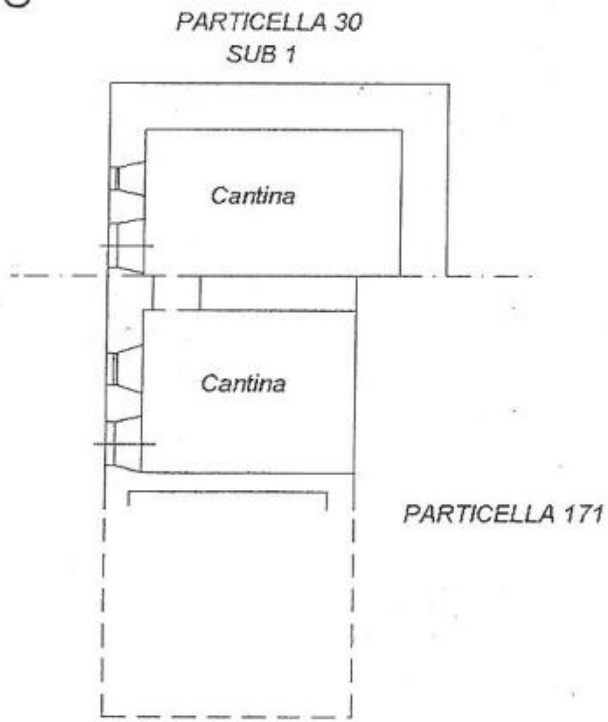


Elaborato planimetrico

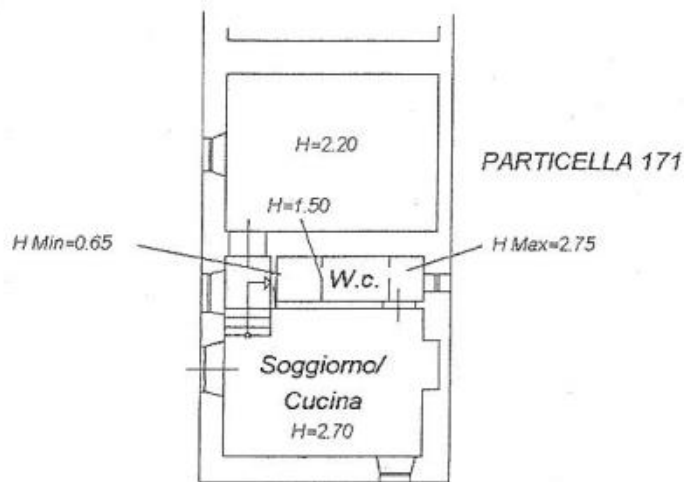


PIANO SEMINTERRATO

H=2.10



PIANO TERRENO



PIANO PRIMO



LOC.TA' S. BARTOLOMEO – FOGLIO 33



Esterno abitazione



Esterno abitazione



Interno abitazione



Interno abitazione



Interno abitazione



Interno abitazione