




TRIBUNALE DI ORVIETO


All'Ill.mo Sig. Giudice E.I. **Dott. Federico Bonato**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Tipo Procedimento: **Es. Imm. N. 47/2011 R.G. E.**

Promosso da : **CREDIUMBRIA**

Contro: 

Con provvedimento del  del 16/01/2012, il Giudice Dell'Esecuzione, **Dott. Federico Bonato**, nomina Consulente Tecnico d'Ufficio, la sottoscritta **Geom. Elisa Buratti**, residente in San Venanzo (TR), Fraz. Poggio Aquilone n. 71, iscritta al Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni al n. 992 ed iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Orvieto dal 25/10/2002, prestando il giuramento di rito.

Il Giudice ha posto al Consulente i seguenti quesiti, che sinteticamente si riportano:

1. *Descriva lo stato dei luoghi e l'immobile;*
2. *Accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione;*
3. *Dica se l'immobile non risulta accatastato;*
4. *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico;*
5. *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative*
6. *Dica se possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti;*
7. *Indichi se l'immobile è libero o occupato;*
8. *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli;*
9. *Determini il valore dell'immobile;*
10. *Prepari la relazione catastale per la vendita;*

In sede di giuramento il Sig. Giudice concedeva sessanta giorni per il deposito della relazione.

L'inizio delle operazioni peritali, come concordato il giorno dell'incarico, veniva fissato per il 20/01/2012, alle ore 10.30 in Fabro, Via Contrada della Stazione n. 26/B.

La sottoscritta ha dato inizio alle operazioni peritali recandosi a Fabro, Via Contrada della Stazione n. 26/B, nell'immobile di proprietà della [REDACTED]

Il CTU è stato ricevuto dal Sig. Lanzi Gianluca, coniuge dell'Amministratore Signora Cecchini Alessandra.

Il Sig. [REDACTED] ha riferito di non essere stato avvertito e quindi il sopralluogo è stato rinviato al 25/01/2012, previa comunicazione concordata all'istante (Allegato n.1).

La sottoscritta si è recata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Fabro per richiedere la documentazione relativa all'immobile di proprietà della LANZIMMOBILIARE srl.

Il giorno 25/01/2012 la sottoscritta CTU per indisponibilità non ha potuto raggiungere il luogo, concordando telefonicamente con l'esecutato la nuova data per il 3 febbraio 2012.

Il giorno 03/02/2012 il sopralluogo è stato nuovamente rinviato causa le abbondanti nevicate che hanno interessato la zona.

In data 15/02/2012 è stata ritirata presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Fabro la documentazione del fabbricato.

Tramite lettera raccomandata del 20/02/2012 è stata comunicata la nuova data per le operazioni peritali, per il giorno 28/02/2012, alle ore 16.00.

Il giorno 28/02/2012 il CTU è stato accolto dal Sig. [REDACTED] ed ha dato immediatamente inizio alle operazioni peritali stilando il verbale di sopralluogo (Allegato n.2).

Durante il sopralluogo sono state scattate varie foto dell'immobile esecutato (Allegato n. 3).

In data 18/01/2012, presso l'Agenzia del Territorio di Perugia sono state estratte le visure e le planimetrie relative agli immobili oggetto di E.I.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1° Onesimo

(Descriva lo stato dei luoghi e l'immobile)

Gli immobili oggetto di pignoramento si trovano in Comune di Fabro (TR) – Via Contrada della Stazione n. 26/B e catastalmente sono costituiti da una rimessa al piano seminterrato, da un laboratorio al piano terra e da un appartamento al piano primo, soffitte al piano secondo e cantine al piano S1.

Dalla corte comune e dalla scala interna che collega i vari piani.

L'accesso avviene da Via Contrada della Stazione.

Il locale rimessa è raggiungibile da una rampa carrabile laterale al fabbricato.

Il piano terra ha accessi dal fronte strada.

L'appartamento ha accesso dal retro raggiungibile da un ballatoio esterno che a sua volta accede nella scala interna a servizio dei vari piani.

Il fabbricato è censito catastalmente come segue (riscontrabili dalla Visura e dalle planimetrie):

Foglio 10, particella 589:

Sub 1 – BCNC (Allegato n. 4, 4A e 4B)

Sub 2 – BCNC (Allegato n. 5 e 5A)

Sub 3 - Rimessa al Piano S1 (Allegato n. 6 e 6A)

Sub 4 – Laboratorio al P.T. (Allegato n. 7 e 7A)

Sub 5 – Appartamento ai Piani S1 (cantine), 1° e 2° (soffitte) (Allegato n. 8 e 8A).

Le U.I. si trovano in buono stato di Conservazione.

La costruzione del fabbricato risale agli anni 70/80 del secolo scorso.

Trattasi di costruzione indipendente realizzata in cemento armato e muratura tradizionale e rifinita esternamente con intonaco e tinteggiatura in parte deteriorata.

Il piano seminterrato è costituito da ampio locale autorimessa con pavimento in battuto di cemento e due locali cantina.

Il piano terra è destinato ad uso laboratorio carni, celle frigorifere e servizi.

Il piano primo è destinato ad abitazione con ingresso – soggiorno, cucina, tre camere, corridoi e doppi servizi e pavimenti in monocottura.

Il piano secondo, catastalmente censito come soffitta del piano primo, è stato trasformato in gran parte da soffitta ad abitazione, con locale ingresso soggiorno, cucina, due camere e un servizio, con pavimenti in monocottura.

Gli infissi esterni sono in alluminio.

Le porte interne del locale laboratorio sono in alluminio mentre quelle degli alloggi sono in legno.

Il fabbricato è dotato di un impianto elettrico e gli alloggi di impianto di riscaldamento con caldaia funzionante a metano e caloriferi in alluminio.

Nel fronte del fabbricato al Piano Terra è presente un mini portico con soprastante terrazzo.

Ai vari piani sono presenti altri terrazzi posti sul retro del fabbricato.

È, inoltre, presente un terrazzo/ballatoio che collega il piano primo al fabbricato censito nella particella 201 (sul confine nord).

L'immobile, a seguito della variazione apportata in data 9 c.m. dal CTU, risulta costituito dalle seguenti U.I. censite al **Catasto dei Fabbricati del Comune di Fabro:**

Foglio 10 - Particella 589

A) **sub 1 - BCNC** (Area di corte, scala ai sub 3-4-6 e 7)

B) **sub 2 - BCNC** (Passaggio comune ai sub 4, 6 e 7)

C) **sub 3 - Rimessa al P.S1** mq 89.00

D) **sub 4 - Laboratorio al P.T.** mq 121.00

E) sub 6 - Appartamento al P.1 e locali pertinenziali al PS1

✓ Ingresso – soggiorno	mq	41.90
✓ Cucina	mq	12.54
✓ Corridoio	mq	6.48
✓ Camera 1	mq	12.21

✓ Camera 2	mq	15.95	
✓ Camera 3	mq	14.42	
✓ Wc 1	mq	5.76	
✓ Wc 2	mq	<u>3.35</u>	
Con superficie netta pari a	mq		112.61
✓ Murature (21.19 x 1/2) =	mq		10.59
✓ Balconi (14.16 x 1/3) =	mq		4.72
✓ Cantina 1 (10.78 x 1/4) =	mq	<u>3.05</u>	
Quindi la superficie convenzionale è pari a:	mq		133.66

F) Sub 7 - Appartamento al Piano 2°

✓ Ingresso – soggiorno	mq	25.21	
✓ Cucina	mq	12.54	
✓ Camera 1	mq	12.21	
✓ Camera 2	mq	16.60	
✓ Wc	mq	<u>6.80</u>	
Con superficie netta pari a	mq		73.76
✓ Murature (12.08 x 1/2) =	mq		6.04
✓ Balconi (8.00 x 1/3) =	mq		2.67
✓ Soffitte (40.00 x 1/4) =	mq	<u>4.00</u>	
Quindi la superficie convenzionale è pari a:	mq		86.07

II° Ouesito

(Accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione)

I dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare corrispondono completamente con quelli risultanti dalla documentazione catastale estratta in data 18/01/2012.

Le visure immobiliari estratte presso l'Agenzia del Territorio di Perugia evidenziano quanto segue:

Comune di Fabriano - Catasto fabbricati – Foglio 10 part. 589

Sub 1 – BCNC (Allegato n. 4 , 4A e 4 B)

Contrada della Stazione – Piano Terra

Dati derivanti da:

costituzione del 06/02/1997 n. A00274.2/1997 in atti dal 06/02/1997

Sub 2 – BCNC (Allegato n. 5)

Contrada della Stazione – Piano Terra

Dati derivanti da:

costituzione del 06/02/1997 n. A00274.2/1997 in atti dal 06/02/1997

Sub 3 – Rimessa (Allegato n. 6 e 6A)

Contrada della Stazione – Piano S1

Cat. C/6, classe 6, Consistenza mq 89 – Rendita € 225.23

Dati derivanti da:

Variazione del 06/02/1997 n. A00274.2/1997 in atti dal 25/02/1997

Rettifica CLS proposto

Sub 4 – Laboratorio (Allegato n. 7 e 7A)

Contrada della Stazione – Piano Terra

Cat. C/3, classe 3, Consistenza mq 121 – Rendita € 524.93

Dati derivanti da:

Istrumento (atto pubblico) del 20/12/1997 n. 872.1/1998 in atti dal 11/11/1998

Sub 5 – Appartamento al Piano T- 1°- 2° (Allegato n. 8 e 8A)

Contrada della Stazione – Piano Terra – Primo e Secondo

Cat. A/2, classe 3, Consistenza 8.5 vani – Rendita € 834.08

Dati derivanti da:

Variazione del 06/02/1997 n. A00274.2/1997 in atti dal 06/02/1997

Rettifica CLS proposto

Le U.I. di cui ai sub 3, 4 e 5 risultano intestate a:

██ con sede in FABRO, Cod. fisc. 00761730555, proprietà per 1/1

Dati derivanti da:

Istrumento (Atto pubblico) del 20/11/2007 – nota presentata con Modello Unico n. 9454.1/2007 in atti dal 04/12/2007 – Repertorio n. 17990 – Rogante: CAMPIONI FRANCO – Sede Orvieto compravendita.

III° Quesito

(Dica se l'immobile non risulta accatastato)

L'U.I. individuata con la particella 589 sub 5 negli atti catastali risulta appartenere al Comune di Fabriano, con locali cantine al Piano S1 e locali soffitta al Piano 2°.

Il CTU nel corso delle operazioni peritali del 28/02/2012, come precedentemente riportato, ha potuto constatare che i locali soffitta sono stati in gran parte trasformati in locali residenziali.

A seguito di ciò si è provveduto in data 09/03/2012 a presentare la DENUNCIA DI VARIAZIONE (Allegato n. 9) presso l'Agenzia del Territorio di Terni, sopprimendo il sub 5 e costituendo il sub 6 (Appartamento al Piano Primo e locali pertinenziali – cantine al Piano S1) ed il sub 7 (Appartamento al piano 2°).

Quindi dalla Visura estratta in data 09/03/2012 presso l'Agenzia del Territorio di Terni (Allegato n. 9A) ed Elaborato planimetrico (Allegato n. 10) risulta quanto segue:

n. 1 - U.I. - Catasto dei Fabbricati del Comune di FABRO – Foglio 10 - particella 589

Sub 3 – Rimessa al Piano S1

Cat. C/6, classe 6, consistenza 89 mq – Rendita € 225.23

Contrada della Stazione, Piano S1

Dati derivanti da:

Variazione del 06/02/1997 n. A00274.1/1997 in atti dal 25/02/1997

Rettifica CLS proposta

Sub 4 – Laboratorio al Piano T.

Cat. C/3, classe 3, consistenza 121 mq – Rendita € 524.96

Contrada della Stazione, Piano T.

Dati derivanti da:

Istrumento (Atto Pubblico) del 20/12/1997 n. 872.1/1998 in atti dal 11/11/1998

Le U.I. sopracitate risultano intestate a:

LANZIMMOBILIARE SRL con sede in FABRO - Cod. fisc. 00761730555, Proprietà per 1/1

Dati derivanti da:

Istrumento (Atto Pubblico) del 20/11/2007 – Nota presentata con Modello Unico n. 9454.1/2007 in atti dal 04/12/2007, Repertorio n. 17990, Rogante: Campioni Franco, sede: Orvieto Compravendita.

n. 2 - U.I. - Catasto dei Fabbricati del Comune di FABRO – Foglio 10 - particella 589

Sub 6 – Appartamento al Piano S1- 1° (Allegato n. 11)

Cat. A/2, classe 2, Consistenza 7 vani, Rendita € 578,43

Contrada della Stazione n. 26/B, Piano S1-1°;

Variazione del 09/03/2012 n. 2161 .1/2012 in atti dal 09/03/2012 (Prot. n. TR0025347)

Diversa distribuzione degli spazi interni – Frazionamento e fusione

Sub 7 – Appartamento al Piano 2° (Allegato n. 12)

Cat. A/2, classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita € 413.17

Contrada della Stazione n. 26/B, Piano S1-1°;

Variazione del 09/03/2012 n. 2161 .1/2012 in atti dal 09/03/2012 (Prot. n. TR0025347)

Diversa distribuzione degli spazi interni – Frazionamento e fusione

Le U.I. sopracitate risultano intestate a:

[REDACTED] con sede in FABRO - Cod. fisc. 00761730555, proprietà per 1/1.

IV° Quesito

(Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico)

Gli immobili in oggetto ricadono in “Zona B2” (Residenziale di completamento) del vigente PRG del comune di **Fabro**.

V° Quesito

(Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative)

La costruzione del fabbricato residenziale risale agli anni 70/80 dello scorso secolo.

Il Comune di Fabro ha rilasciato al Sig. LANZI GIORGIO, ai sensi della Legge n. 47/1985 la

“SANATORIA DI OPERE EDILIZIE ABUSIVE” n. 48 del registro Prot. n. 1199 del 01/03/1995, integrata con Prot. n 1386 del 11/03/1997 (Allegato n. 13).

Il cambio di destinazione del Piano sottotetto è stato realizzato senza il necessario titolo abilitativo.

“ Ai sensi dell’art. 34 della L.R. 18/02/2004 n. 1, comma 1/b i vani posti al piano sottotetto possono cambiare destinazione purchè l’altezza massima non sia inferiore a metri 2.40 e l’altezza minima non inferiore a metri 1.20 “.

Nel caso specifico le altezze rientrano nella norma.

L’abuso edilizio potrebbe essere sanato ai sensi della L.R. 21/2004.

Per determinare gli oneri concessori è necessario predisporre il computo metrico dei lavori ed applicare allo stesso il 5%, aggiungendo i costi della sanatoria.

Qualora il G.E. lo ritenga necessario il CTU si dichiara disponibile a provvedere e determinare i costi dell’abuso.



VI° Quesito

(Dica se possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti)

I beni pignorati possono essere venduti in unico lotto.

VII° Quesito

(Indichi se l’immobile è libero o occupato)

Al momento del sopralluogo i beni sopraccitati sono occupati ed utilizzati dalla famiglia 


VIII° Quesito

(Indichi l’esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli)

Dalla ispezione ipotecaria, estratta in data 07/03/2012 presso l’Ufficio Provinciale di Terni – Servizio di Pubblicità Immobiliare, risulta, dal periodo 01/06/1988 al 06/03/2012, quanto segue:
Si omette la descrizione e si rimanda all’ Allegato n. 14.

IX° Quesito

(Determini il valore dell’immobile)

Il valore della corte comune è ricompreso nelle singole unità immobiliari.

Il valore degli immobili presi in esame viene calcolato come segue, tenendo conto della situazione di fatto e di quanto precedentemente esposto e citato:

- 1) **Rimessa censita alla part. 589 sub 3**
mq 89.00 x 550,00= € 48.950,00
- 2) **Laboratorio censito alla part. 589 sub 4**
mq 121.00 x 1050,00= € 127.050,00
- 3) **Appartamento censito alla part. 589 sub 6**
mq 133.66 x 1200,00= € 160.392,00

4) Appartamento censito alla part. 589 sub 7

mq 86.07 x 1250,00= € 107.587,50

A seguito delle analisi, sulla scorta delle misurazioni e dei conteggi effettuati positivi e negativi, tenendo conto dell'ubicazione e delle difficoltà oggettive e di quanto altro esposto ed evidenziato o altro presente, il valore delle Unità Immobiliari (Rimessa, Laboratorio, Appartamenti e corte comuni) prese in considerazione ed oggetto di stima è pari ad € 443.979,50 diconsi (Quattrocentoquarantatrenovecentosettantanove/50).

Avendo espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

- Allegato n. 1 - Verbale sopralluogo del 25/01/2012;
- Allegato n. 2 - Operazioni peritali del 28/02/2012;
- Allegato n. 3 - Documentazione fotografica;
- Allegato n. 4 - Visura part. 589 sub 1;
- Allegato n. 4A - Elab. Planimetrico part. 589 sub 1;
- Allegato n. 4B - Estratto catastale – Vax part. 589 ;
- Allegato n. 5 - Visura part. 589 sub 2;
- Allegato n. 6 - Visura part. 589 sub 3;
- Allegato n. 6A - Planimetria U.I. part. 589 sub 3;
- Allegato n. 7 - Visura part. 589 sub 4;
- Allegato n. 7A - Planimetria U.I. part. 589 sub 4;
- Allegato n. 8 - Visura part. 589 sub 5;
- Allegato n. 8A - Planimetria U.I. part. 589 sub 5;
- Allegato n. 9 - Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione;
- Allegato n. 9A - Visura part. 589 sub 3, 4, 6 e 7;
- Allegato n. 10 - Elaborato Planimetrico;
- Allegato n. 11 - Planimetria U.I. part. 589 sub 6;
- Allegato n. 12 - Planimetria U.I. part. 589 sub 7;
- Allegato n. 13 - Copia Sanatoria di Opere Edilizie Abusive n. 48 del 01/03/1995, completa di elaborati;
- Allegato n. 14 - Ispezione Ipotecaria / Agenzia del Territorio Ufficio Prov.le di Terni – Servizio di Pubblicità Immobiliare del 07/03/2012.

Marsciano li, 15/03/2012

Il C.T.U.
Geom Elisa Buratti



RELAZIONE CATASTALE PER LA VENDITA

LOTTO UNICO

1. Unità immobiliari site nel Comune di Fabro – Catasto dei Fabbricati , ubicati in Comune di FABRO (TR) – Via Contrada della stazione n. 26B, analiticamente descritte e costituite da:

Foglio 10 – particella 589

Sub 3 - Rimessa

Cat. C/6, classe 6, consistenza 89 mq, rendita € 225,23,

Indirizzo - Dati derivanti da:

Contrada della stazione, Piano S1; Variazione del 06/02/1997 n. A00274.1/1997 in atti dal 25/02/1997

Rettifica CLS proposto

Sub 4 - Laboratorio

Cat. C/3, classe 3, consistenza 121 mq, rendita € 524.93

Indirizzo - Dati derivanti da:

Contrada della stazione, Piano T.; Istrumento (Atto Pubblico) del 20/12/1997 n. 872.1/1998 in atti dal 11/11/1998

Unità immobiliari sopracitate, corte comune e scala il tutto confinante con particelle 201, 281, 607 e Via Contrada della Stazione, salvo altri.

I suddetti beni immobili risultano, catastalmente, intestati alla seguente ditta:

LANZIMMOBILIARE SRL con sede in FABRO, Cod. Fiscale 00761730555,
proprietà per 1/1.

2. *Unità immobiliari site nel Comune di Fabro – Catasto dei Fabbricati , ubicati in Comune di FABRO (TR) – Via Contrada della stazione n. 26B, analiticamente descritte e costituite da:*

Foglio 10 – particella 589

Sub 6 - Appartamento al P.1 e P.S1

Cat. A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita € 578.43

Indirizzo - Dati derivanti da:

Contrada della stazione n. 26B, Piano S1 e 1; Variazione del 09/03/2012 n. 2161.1/2012 in atti dal 09/09/2012

Diversa distribuzione degli spazi inetrni – Frazionamento e Fusione

Sub 7 - Appartamento al P.2

Cat. A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita € 413.17

Indirizzo - Dati derivanti da:

Contrada della stazione n. 26B, Piano 2; Variazione del 09/03/2012 n. 2161.1/2012 in atti dal 09/09/2012

Diversa distribuzione degli spazi inetrni – Frazionamento e Fusione

Unità immobiliari sopracitate, corte comune e scala il tutto confinante con particelle 201, 281, 607 e Via Contrada della Stazione, salvo altri.

I suddetti beni immobili risultano, catastalmente, intestati alla seguente ditta:

[REDACTED] con sede in FABRO, Cod. Fiscale 00761730555, proprietà per 1/1.

VALORE COMPLESSIVO ASSEGNATO AL LOTTO:

EURO 443.979,50

(Quattrocentoquarantatrenovecentosettantanove/50)

TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO

Giudice Relatore dell'Esecuzione: Dott. Federico Bonato
Tipo procedimento: Esecuzione N. 47/2011 R.G.E.
Promosso da: CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO
Contro: LANZI IMMOBILIARE SRL

VERBALE OPERAZIONI PERITALI

Oggi, 20.01.2012, alle ore 10.00, presso l'immobile oggetto di
contenzioso sito in Comune di FABRO, VIA Contrada della Stazione
26 B e C

sono iniziate le operazioni peritali inerenti alla Esecuzione di cui in oggetto alla
presenza del sottoscritto C.T.U. Geom. Elisa Buratti e dei signori:

LANZI GIANLUCA in qualità di marito dell'Amministratore
CECCHINI ALESSANDRA della ~~XXXXXXXXXXXX~~

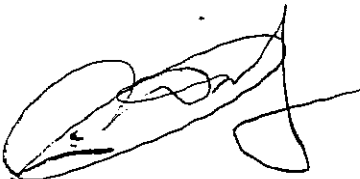
DICHIARA DI NON AVER AVUTO NESSUNA COMUNICAZIONE
DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI.

IN ACCORDO VIENE CONCORDATO IL SOPRALUOGO
PER L'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI PER
IL GIORNO 25 GENNAIO 2012 ORE 15.30
in Fabro Contrada della Stazione n. 26 B e C.

Letto firmato e sottoscritto

IL CTU

Elisa Beltrami

~~XXXXXXXXXXXX~~


TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO

Giudice Relatore dell'Esecuzione: Dott. Federico Bonato
Tipo procedimento: Esecuzione N. 47/2011 R.G.E.
Promosso da: CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO
Contro: [REDACTED]

VERBALE OPERAZIONI PERITALI

Oggi, 28.02.2012, alle ore 16.00, presso l'immobile oggetto di
contenzioso sito in Comune di FABRO, VIA Contrada della
Stazione n. 26 e FABRO (TR)

sono iniziate le operazioni peritali inerenti alla Esecuzione di cui in oggetto alla
presenza del sottoscritto C.T.U. Geom. Elisa Buratti e dei signori:

[REDACTED] in qualità di MARITO
della Legale Rappresentante della Sigra
CECCHINI ALESSANDRA - [REDACTED]

Trattasi di palazzina indipendente costituita
da un piano seminterrato e tre piani fuori Terra.
Il PIANO INTERRATO è destinato a locale Autorimessa
e locali pertinenziali (cantina).

Il PIANO TERRA è destinato ad uso laboratorio
carni e celle frigorifere.

Il PIANO PRIMO ad abitazione ed il PIANO
SECONDA A soffitta

Il fabbricato affaccia ~~con~~ il lato principale sulla via pubblica i due lati sono confinati con altri fabbricati tra cui su lato NORD-EST comunicate mediante terrazzo ~~Tra~~ PIANO PRIMO /^e TERRA con altro fabbricato di proprietà del padre del sig. LANZI GIANNUCA.

Caratteristiche, Finiture e Rifiniture

PIANO TERRA:

- Porte finestre in Alluminio e Porte interne
- Pavimenti con mattonelle e resina per alimanti
- n. 2 BAGNI completi di doccia e lavabo

PIANO INTERRATO

- Autorimessa pavimento in cemento e pareti
- Cantina pavimento in cemento e pareti
- Porte interne ed esterne in Alluminio verniciate
- Scale rivestite in marmo intarsiato e tinteggiato

PIANO PRIMO

Abitazione pavimata in mattonelle

Infissi in Alluminio

Porte in legno

Caldia a metano e termosifoni in Alluminio

Caminetto e Stufa nella zona soggiorno

La cucina pannello e rivestimento in ceramica

N. 1 camera con il bagno

Cabina Amiodio

Bagno

Studio / Camera

PIANO SECONDO

Abitazione collegata al Piano Primo

n. di Camere

Bagno

pannelli in monocottura

Imparsi in alluminio

Porte in legno massello

Impianto elettrico unico tra i 2 piani

La soffitta è stata trasformata in camera e rifinita

Le operazioni si chiudono alle ore 16.45

IL CT.U

[Signature]

Letto firmato e sottoscritto

~~_____~~
[Signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/01/2012 - Comune di FABRO (0454) - < Foglio: 10 Particella: 589 - Elaborato planimetrico > - Sub:



**MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**

Ufficio Tecnico Erariale di TERNI

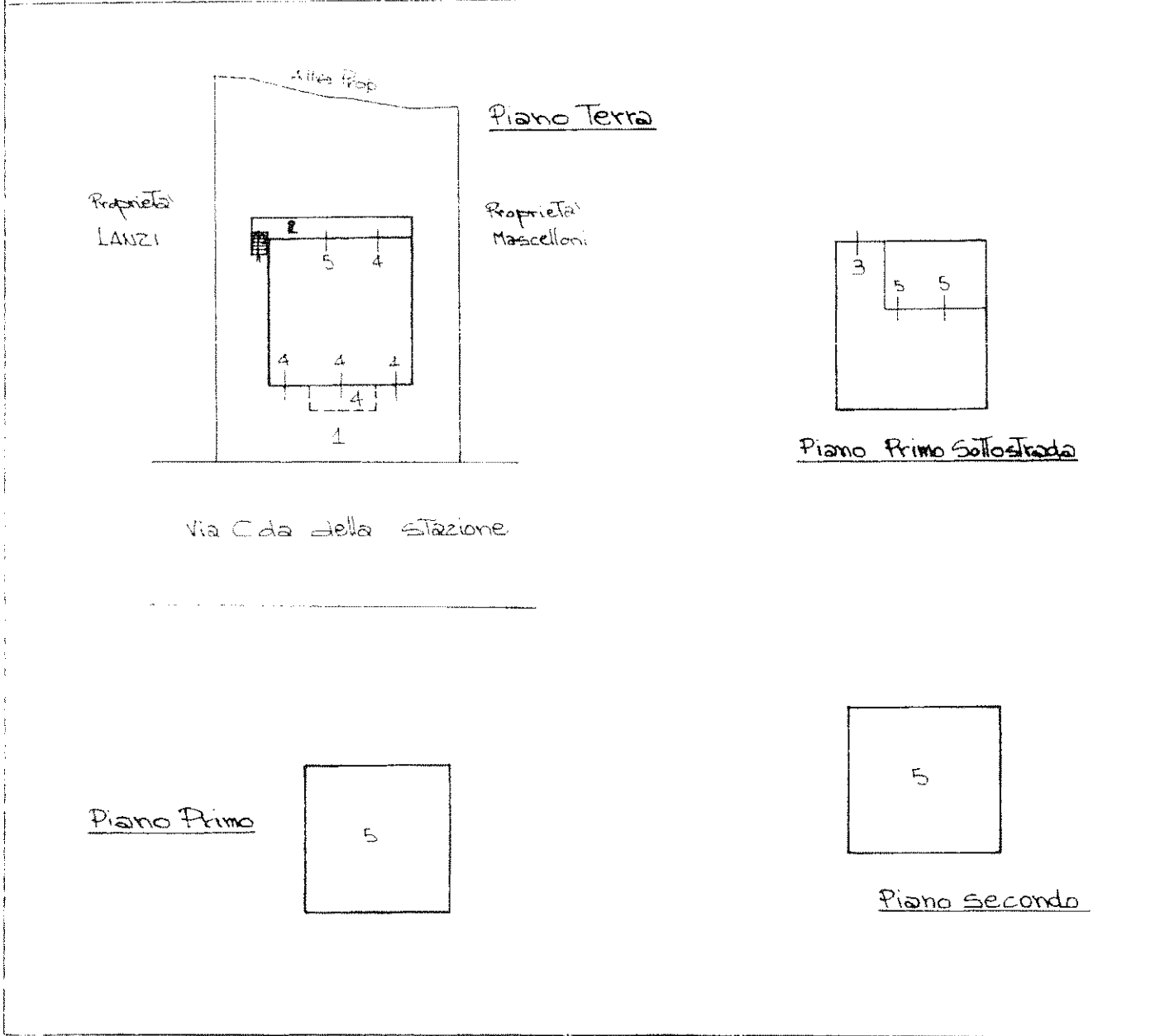
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 2 di 3

Comune FABRO	Sezione -	Foglio 10	Numero 589	Tipo mappale n. 4079	del 29/10/96
------------------------	--------------	--------------	---------------	-------------------------	-----------------

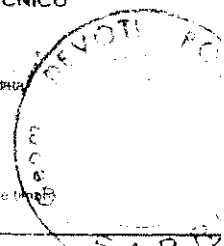
DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

SCALA 1: 500



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale Protocollo: ACC 244/97	L'operatore 	IL TECNICO 30
---	-----------------	----------------------

Ultima Planimetria in atti, precedente mod. EP/2 prot.



N+105200

ALLEGATO n. 4 B

Ufficio Provinciale di Terzi - Direttore DOTT. ING. NELLO AMBRANTONIO



Particella 500

Comune FABRO
Foglio 10
Richiedente buratti

Scala originale 1:2000
Dimensione cornice 534,000 x 378,000 metri

15-Jan-2012 8:31
Prot. n. P60014446/2012

101/1518/11

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/01/2012

Data: 18/01/2012 - Ora: 08:56:09

Visura n.: PG0014455 Page: 1

Fine

Dati della richiesta		Comune di FABRO (Codice: D454)	
		Provincia di TERNI	
Catasto Fabbricati		Foglio: 10 Particella: 589 Sub.: 2	

Bene comune non censibile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza
1	Urbana	10	589	2	Cens	Zona				
Indirizzo: CONTRADA DELLA STAZIONE piano: 1,										

COSTITUZIONE del 06/02/1997 n. A00274 2/1997 in atti dal
06/02/1997

Rilasciata da: Ufficio di PERUGIA su Altro Ufficio Richiedente: BURATTI

ALLEGATO n.5

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/01/2012

Data: 18/01/2012 - Ora: 08.56.24
Visura n.: PG0014456 Page: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di FABRO (Codice: D454)	
	Provincia di TERNI	
Catasto Fabbricati	Foglio: 10 Particella: 589 Sub.: 3	
Unità immobiliare		

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urbana	10	589	3			C/6	6	89 m ²	Euro 225,23	VARIAZIONE del 06/02/1997 n. A00274. 1/1997 in att dal L. 436/100
Indirizzo: CONTRADA DELLA STAZIONE piano: S1											
Notifica: 402/1997											
INTERESTATO: Partita: Mod. 58											
DATI ANAGRAFICI											
N: [REDACTED] in sede in FABRO											
DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/11/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 9454. 1/2007 in att dal 04/12/2007 Repertorio n. 17990 Rogante: CAMIONI FRANCO Sede: ORVIETO COMPRAVENDITA											
CODICE FISCALE: 00761730555											
DIRTTI E ONERI REALI: (1) Proprietà, per 1/1											

Rilasciata da: Ufficio di PERUGIA su Altro Ufficio Richiedente: BURATTI

ALLEGATO n 6

MODULARIO
Fig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

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

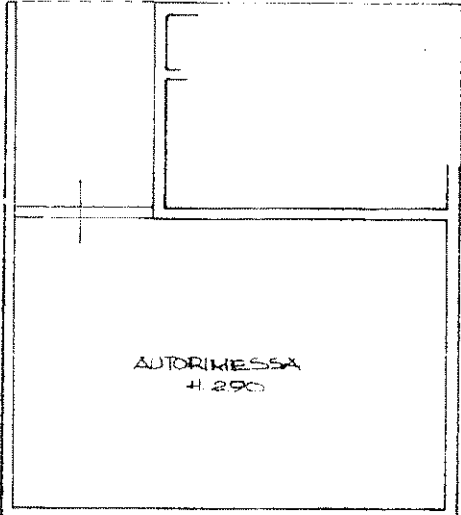
MOD. BN

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di FABRO via CONTRADA DELLA STAZIONE CIV.



ALLEGATO n. 6A

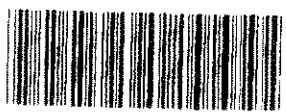


PIANO PRIMO
SOTTOSTRADA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200



00129247

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/01/2012 - Comune di FABRO(D-454) - < Foglio: 10 Particella: 589 - Subalterno 3 >
CONTRADA DELLA STAZIONE piano: S1;

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

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
DEVOTI ROMOLO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 06/02/1997 - Data: 18/01/2012
Formato di acq.: A4(2) 3x297
n. 388 sub 3

Identificativo: PG0014462
n. 434
data 18/01/2012



[Handwritten signature]

Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 09/03/2012

Data: 09/03/2012 - Ora: 11.18.51
Visura n.: TR0025405 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	Denominazione: LANZIMMOBILIARE Terni e Fabbricati siti nel comune di FABRO (Codice: D454) Provincia di TERNI
Soggetto individuato	[REDACTED] S.p.A. con sede in FABRO C.F.: 00761730555

1. Unità Immobiliari site nel Comune di FABRO(Codice D454) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori Notifica
1		10	589	3			C/6	6	89 m ²	Euro 225,23 L. 436,100	CONTRADA DELLA STAZIONE piano: S1: VARIAZIONE del 06/02/1997 n. A00274 .1/1997 in atti dal 25/02/1997 RETTIFICA C.L.S. PROPOSTO	
2		10	589	4			C/3	3	121 m ²	Euro 524,93 L. 1.016,400	CONTRADA DELLA STAZIONE piano: T: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/12/1997 n. 872 .1/1998 in atti dal 11/1/1998	

Immobile 1: Notifica: 402/1997

Totale: m² 210 Rendita: Euro 750,16

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] FRANCO	00761730555	(1) Proprietà per l/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/1/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 9454 .1/2007 in atti dal 04/12/2007 Repertorio n. : 17990 Rogante: CAMPIONI FRANCO Sede: ORVIETO COMPRAVENDITA			

ALLEGATO n. 7

MODULARIO
F. sig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

MOD. BN (

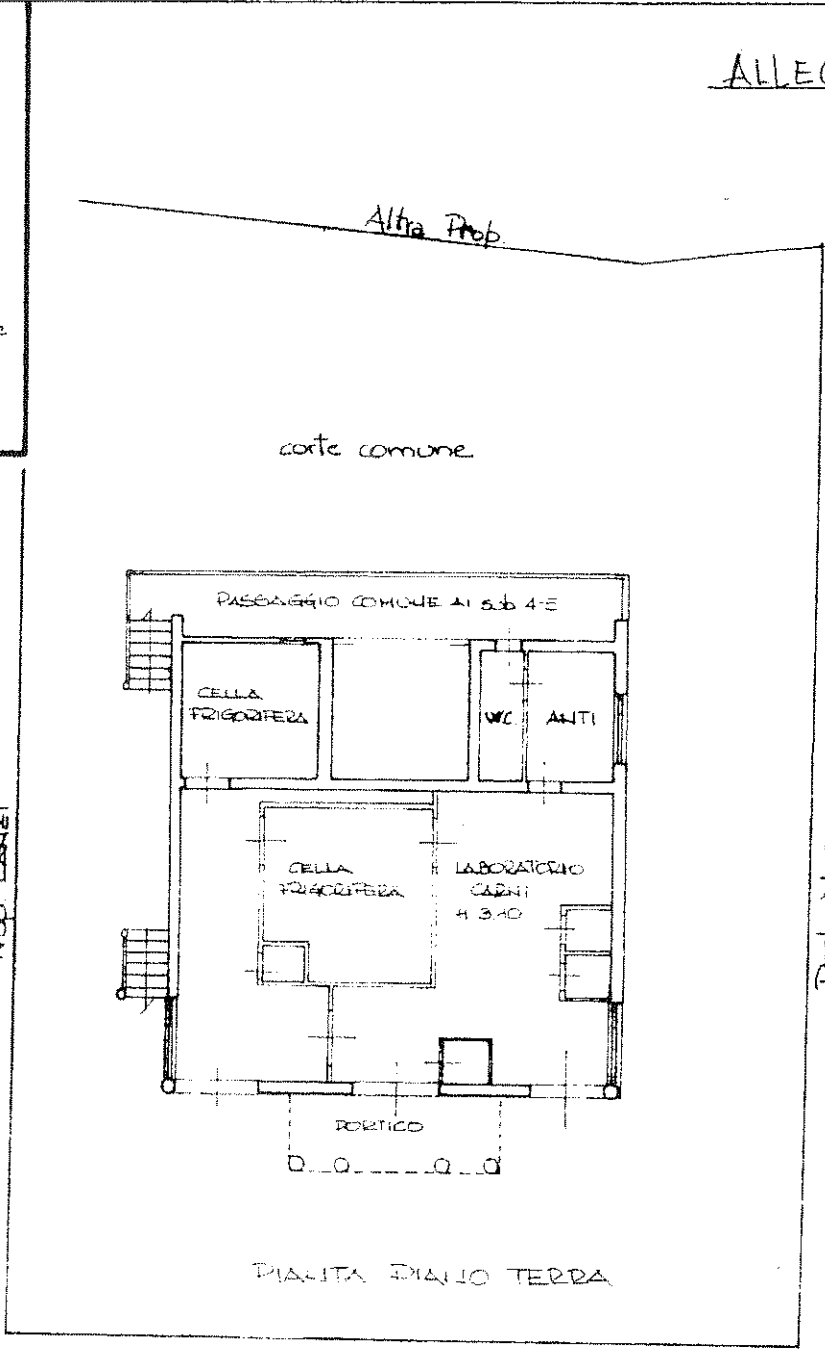
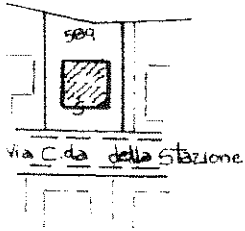
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di FABRO via CONTRADA della STAZIONE civ.

ESTRATTO
PLANIMETRICO
scala 1:2000

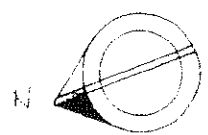
ALLEGATO n. 7A



Prop. LANZI

Prop. MASCELLONI

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200



00129221

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/01/2012 - Comune di FABRO(D454) - < Foglio 10 Particella: 589 - Subalterno 4 >
CONTRADA DELLA STAZIONE piano: I,
R.m. Istituto Geografico - Ediz. 2000 - 00129221

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

Compilata dal **GEOMETRA**
(Titolo, cognome e nome)
DEVOTI ROMOLO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 06/02/1997 - Data: 18/01/2012 - n. PG0014464 - Richiedente: Totscheder
Formato di acq.: A4(210x297) - Formato di scala: 1:200

GEOMETRA
TEDI

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/01/2012

Data: 18/01/2012 - Ora: 08.57.09
 Visura n.: PG0014461 Page: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di FABRO (Codice: D454) Provincia di TERNI
Catasto Fabbricati	Foglio: 10 Particella: 589 Sub.: 5

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	10	589	5			A/2	3	8,5 vari	Euro 834,08 L. 1.615.000	VARIAZIONE del 06/02/1997 n. A00274 J/1/997 in atti dal 25/02/1997 RETTIFICA CLS. PROPOSTO
Indirizzo										CONTRADA DELLA STAZIONE piano T-1-2.	
Notifica										402/1997 Partita Mod.58	

INTESTATO		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.							
1					00761730555		(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO/ATTO PUBBLICO del 20/11/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 9454 1/2007 in atti dal 04/12/2007 Repertorio n.: 17990 Rogante: CAMPIONI FRANCO Sede: ORVIETO.COMPRAVENDITA					

Rilasciata da: Ufficio di PERUGIA su Altro Ufficio Richiedente: BURATTI

ALLEGATO n 8

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati

Protocollo n.: TR0025347	Comune di FABRO (Codice: L2AN)	Ditta n.: 1 di 1
Codice di Ricontr.: 0002AX344	Tipo Mappale n.: -	Unità in variazione n.: -
	Motivo della variazione: DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI, FRAZIONAMENTO E FUSIONE	Unità in costituzione n.: 2
		Unità in soppressione n.: 1
		Unità a destinazione ordinaria n.: 2
		Unità a dest. speciale e particolare n.: -
		Beni Comuni non Censibili n.: -

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale							Dati di classamento proposti					
Prog.	Op.	Sez. U.R.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
1	S		10	589	5							
2	C		10	589	6	CONTRADA DELLA STAZIONE n. 26B, p. S1-1	U	A02	02	7	144	578,43
3	C		10	589	7	CONTRADA DELLA STAZIONE n. 26B, p. 2	U	A02	02	5	107	413,17

[Signature]
 Ufficio Provinciale di TERNI
 Relatore: GHT

ALLEGATO n. 9

Dati della richiesta	Denominazione: LANZIMMOBILIARE
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di FABRO (Codice: D454) Provincia di TERNI [REDACTED] con sede in FABRO C.F.: 00761730555

I. Unità Immobiliari site nel Comune di FABRO(Codice D454) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		10	589	3			C/6	6	89 m ²	Euro 225,23 L. 436.100	CONTRADA DELLA STAZIONE piano: S1; VARIAZIONE del 06/02/1997 n. A00274 .1/1997 in atti dal 25/02/1997 RETTIFICA CLS PROPOSTO	Notifica
2		10	589	4			C/3	3	121 m ²	Euro 524,93 L. 1.016.400	CONTRADA DELLA STAZIONE piano: T; ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/12/1997 n. 872 .1/1998 in atti dal 11/11/1998	

Immobile 1: Notifica: 402/1997

Totale: m² 210 Rendita: Euro 750,16

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] Sede in FABRO	00761730555	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/11/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 9454 .1/2007 in atti dal 04/12/2007 Repertorio n. : 17990 Rogante: CAMPIONI FRANCO Sede: ORVIETO COMPRAVENDITA			

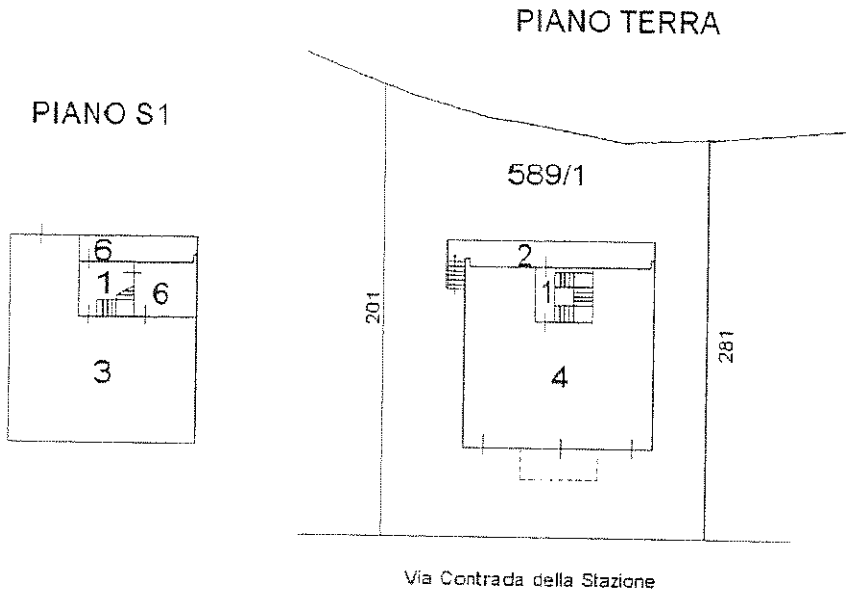
ALLEGATO n. 9A

ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato da:
 Buratti Elisa
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Terni N. 992

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

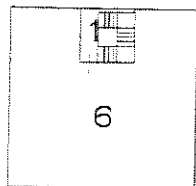
Comune di Fabro
 Sezione: Foglio: 10 Particella: 589
 Protocollo n. 25347 del 09/03/2012
 Tipo Mappale n. del
 Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1:500

ALLEGATO n. 10

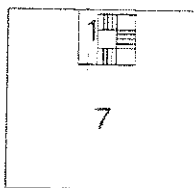


Ufficio Provinciale di Terni
 Il Funzionario
 Riccardo GILI

PIANO PRIMO



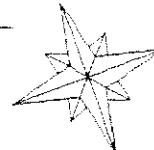
PIANO SECONDO



Agenzia del Territorio
 Ufficio Provinciale di TERNI
 Il Funzionario
 Riccardo GILI

Collegio Provinciale
 Geometri e Geometri Laureati
 di Terni
 Sezione Albo
 BURATTI

Elisa Buratti

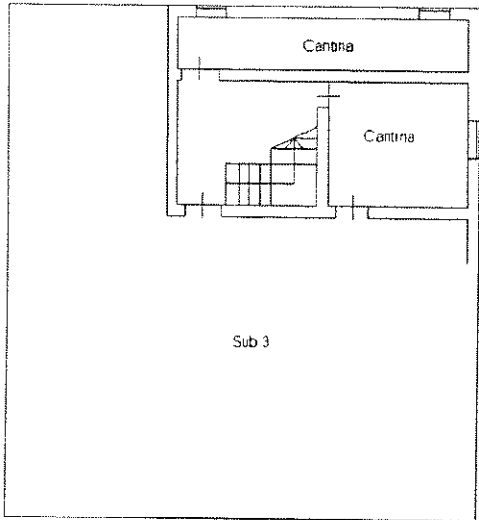


**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

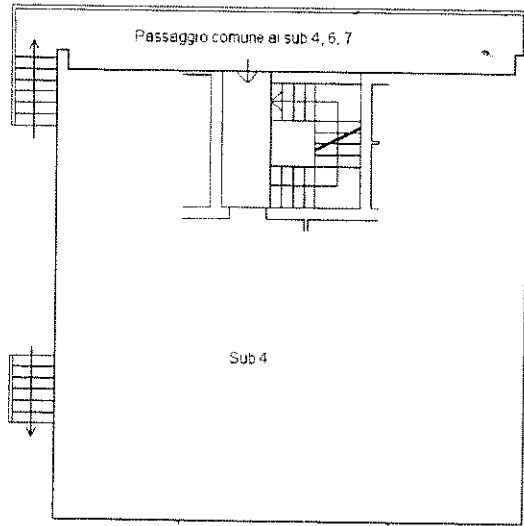
Dichiarazione protocollo n. <i>25347</i> del <i>09/03/2012</i>	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Fabro	
Contrada Della Stazione civ. 26B	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Buratti Elisa
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 10	Prov. Terni N. 992
Particella: 589	
Subalterno: 6	

Scheda n. 1 Scala 1:200

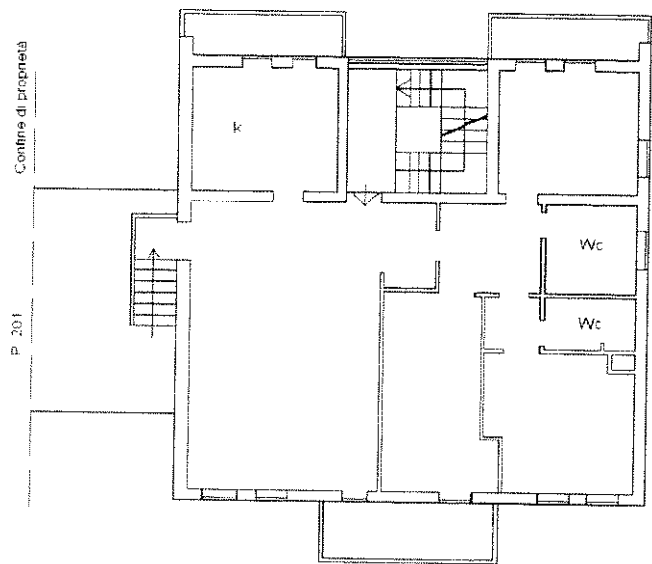
ALLEGATO n. 11



PIANO S1 - H= 2.90



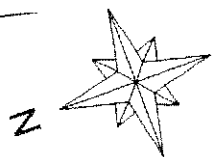
PIANO TERRA - H= 3.00



PIANO PRIMO - H= 2.70

*Ag. del Territorio
Ufficio Provinciale di Terni*
Riccardo GILI

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni
Iscrizione Albo
N. 992
Buratti Elisa
Geometra
BURATTI ELISA



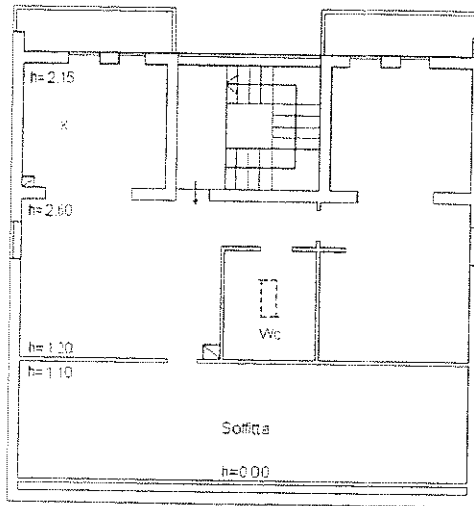
Identificativi Catastali:
 Sezione:
 Foglio: 10
 Particella: 589
 Subalterno: 7

Compilata da:
 Buratti Elisa
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Terni N. 992

Scheda n. 1 Scala 1:200

ALLEGATO n.12

Agenzia del Territorio
 Ufficio Provinciale di **TERNI**



PIANO SECONDO

[Signature]
 UFFICIO PROVINCIALE
 DI **TERNI**
 RICHARDO GILI

Collegio Provinciale
 Geometri e Geometri Laureati
 di Terni
 Iscrizione Albo
 N. 992
 Geometra
BURATTI ELISA



Ufficio Provinciale di TERNI
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 07/03/2012 Ora 09:21:49
Pag. 1 - Segue

ALLEGATO n. 14

Ispezione ordinaria
per denominazione

Protocollo di richiesta TR 12964 del 2012
Ricevuta di cassa n. 2090
Ispezione n. TR 12966/3 del 2012
Inizio ispezione 07/03/2012 09:21:40

Richiedente BURATTI

Dati della richiesta


Denominazione:

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal -/-/1974 al 06/03/2012

ATTENZIONE: presenza nel periodo -/-/1974 - 01/06/1988 di formalità non validate dall'ufficio
Per verificare i dettagli richiedere lo "Stato dell'automazione"

Elenco omonimi

1. 
Con sede in FABRO (TR)
Codice fiscale

00761730555

Elenco omocodici

NON SONO STATI REPERITI OMOCODICI PER LA RICERCA EFFETTUATA

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

**Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il
soggetto richiesto**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/12/2007 - Registro Particolare 9454 Registro Generale 15250
Pubblico ufficiale CAMPIONI FRANCO Repertorio 17990/10795 del 20/11/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in FABRO (TR)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 03/12/2007 - Registro Particolare 3634 Registro Generale 15251
Pubblico ufficiale CAMPIONI FRANCO Repertorio 17991/10796 del 20/11/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in FABRO (TR)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

Ufficio Provinciale di TERNI
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 07/03/2012 Ora 09:21:49
Pag. 2 - Fine

ALLEGATO n. 14

Ispezione ordinaria
per denominazione

Protocollo di richiesta TR 12964 del 2012
Ricevuta di cassa n. 2090
Ispezione n. TR 12966/3 del 2012
Inizio ispezione 07/03/2012 09:21:40

Richiedente BURATTI

**Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il
soggetto richiesto**

3. ISCRIZIONE CONTRO del 28/12/2007 - Registro Particolare 3955 Registro Generale 16409
Pubblico ufficiale CAMPIONI FRANCO Repertorio 18098/10872 del 12/12/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in FABRO(TR)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE CONTRO del 29/03/2011 - Registro Particolare 590 Registro Generale 3865
Pubblico ufficiale EQUITALIA UMBRIA S.P.A. Repertorio 37/10911 del 25/03/2011
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Immobili siti in FABRO(TR)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE CONTRO del 18/05/2011 - Registro Particolare 952 Registro Generale 6159
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORVIETO Repertorio 207/2011 del 13/05/2011
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in FABRO(TR)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/07/2011 - Registro Particolare 5536 Registro Generale 8264
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ORVIETO UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 363 del 31/05/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in FABRO(TR)
Nota disponibile in formato elettronico

ALLEGATO N. 3

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

E.I. 47/2011 R.G.E.

Promossa da: CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO
Contro: 

IL CTU
Geom. Elisa Buratti



Vista da Via Contrada della Stazione

FOTO n.1

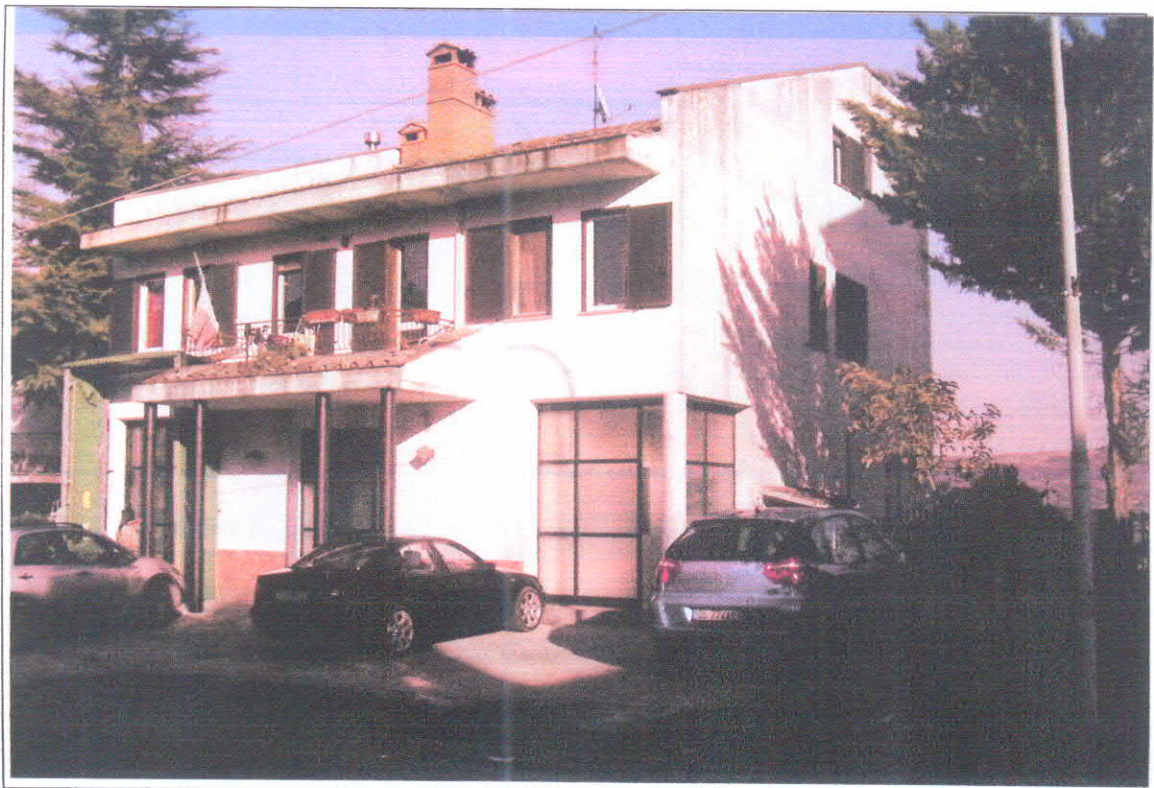


FOTO n. 2

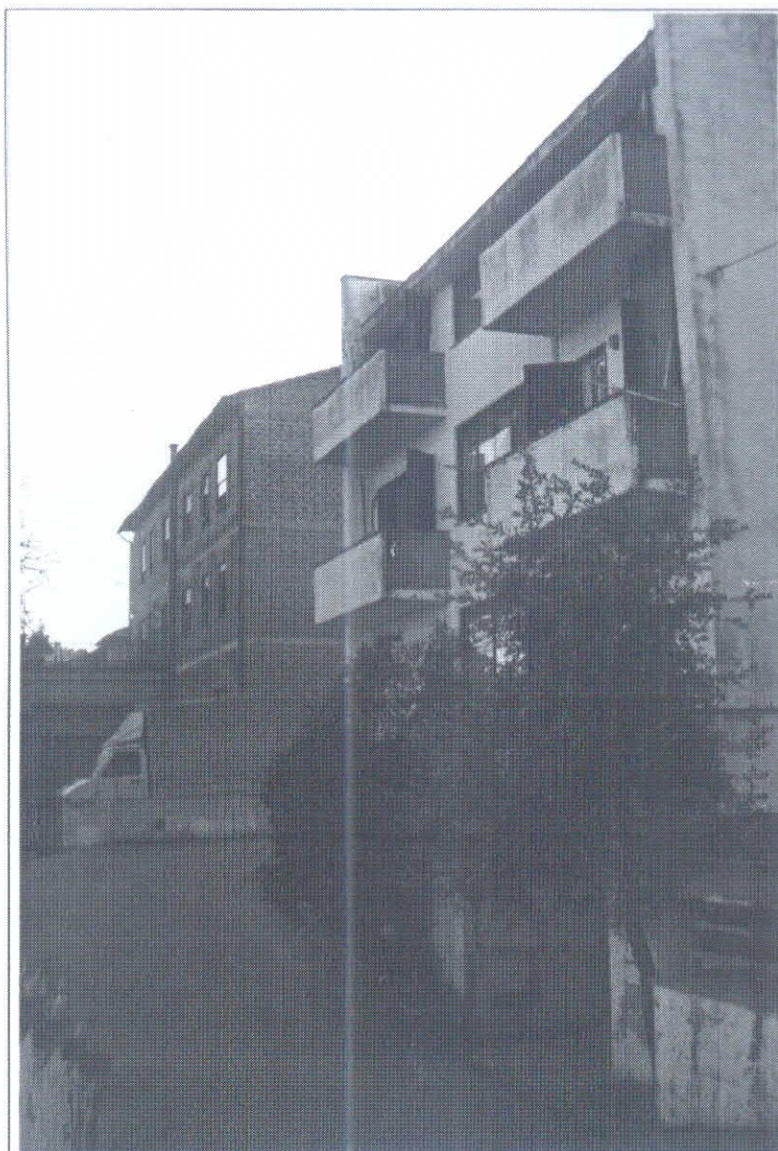


FOTO n. 3

Retro fabbricato



FOTO n. 4

Retro fabbricato