

TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 16/11 G.E. Dott. FEDERICO BONATO

contro:

Omissis

promossa da:

CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.

RELAZIONE

DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Geom. Giuliano Burattino, libero professionista regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Terni al n° 865, con studio tecnico in Orvieto scalo Piazza del Commercio, snc, in data 16/01/2012 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti chiesti dal G.E.;

- 1) descriva, previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi;
- 2) accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed a parte della trascrizione delle domande giudiziali;
- 3) se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- 4) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 5) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;

- 6) dica se possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 7) indichi se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- 8) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge;
- 9) determini il valore dell'immobile con l'indicazione del criterio di stima usato;
- 10) prepari la relazione catastale per la vendita riproducendola in un foglio a parte rispetto al corpo della relazione affinché possa essere autonomamente utilizzata per i successivi atti della procedura;
- 11) solo nel caso in cui il debitore sia una società: accerti, compiuta ogni indagine ritenuta utile, se necessario anche presso i competenti Uffici Iva e del Registro, se i beni oggetto della procedura siano o meno soggetti ad IVA e/o ad imposta di registro, indicando in caso affermativo le generalità fiscali dell'esecutato e l'aliquota delle imposte predette.

PREMESSA

Il Sottoscritto ha iniziato le operazioni peritali in data 18 Gennaio 2012 presso il proprio studio in Orvieto scalo piazza del Commercio, snc consultando i documenti del procedimento, dopo aver esaminato gli atti, il giorno successivo 19.01.2012 è stata comunicata al signor OMISSIS la data del sopralluogo, tramite l'invio di raccomandata A.R., ricevuta dallo stesso in data 27.01.2012.

In data 31 Gennaio 2012 è stato ricevuto un fax inviato del signor OMISSIS dove comunicava la sua impossibilità a presiedere il sopralluogo fissato per il giorno 01.02.2012 e chiedeva di contattare, per ogni comunicazione a riguardo, il commercialista Dott. Stefano Moretti.

In data 02 Febbraio 2012, il Sottoscritto, ha comunicato nuovamente la data del sopralluogo fissata per il giorno 20.02.2012 alle ore 10:00, come richiesto dal signor OMISSIS.

In data 20.02.2012 alle ore 10:00 è stato possibile eseguire il sopralluogo alla presenza continuativa degli intervenuti e precisamente dei signori ~~Pizzini Giuseppina~~ (moglie del sig. ~~OMISSIS~~ e ivi residente) e il Dott. Stefano Moretti.

In maniera più dettagliata il sopralluogo è stato dettato dalla necessità di individuare lo stato dei luoghi e di fotografare gli immobili nella loro interezza, comprendendo sia l'interno che l'esterno dei fabbricati, individuando anche la presenza di strutture accessorie.

1) UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili, oggetto del pignoramento, sono costituiti da fabbricati e terreni di seguito individuati al Catasto Fabbricati del Comune di ORVIETO, Via dei Gerani:

- 1) Foglio n. 130, Particella n. 196, Sub. 5, Piano 1-S1, Categoria A/2 (abitazione di tipo civile), Classe 3, Consistenza vani 10, Rendita € 464,81.
- 2) Foglio n. 130, Particella n. 196, Sub. 7, Piano T, categoria C/6 (autorimessa), Classe 14, Consistenza mq 19,00, Rendita € 46,12.
- 3) Foglio n. 130, Particella n. 196, Sub. 8, Piano T, Categoria C/2 (magazzino), Classe 13, Consistenza mq 18,00, Rendita € 41,83.

Tutte le unità immobiliari sopra indicate ricadono, secondo quanto indicato nelle tavole del P.R.G. del Comune di Orvieto, in zona classificata B1 (Residenziale saturata).

al Catasto Terreni del Comune di ORVIETO:

- 1) Foglio n. 158, Particella n. 17, Qualità Seminativo, classe 1, mq 3.410, Reddito Domenicale € 27,30, Reddito Agrario € 18,49.
- 2) Foglio n. 158, Particella n. 18, Qualità Seminativo-Arborato, Classe 1, mq 5.010, Reddito Domenicale € 40,11, Reddito Agrario € 27,17.

Entrambe le particelle di terreno, per l'intera loro superficie, ricadono, secondo quanto indicato nelle tavole del P.R.G. del Comune di Orvieto, in zona Agricola classificata E1a (aree agricole a prevalente indirizzo produttivo).

ABITAZIONE (Particella n. 196 - sub. 5)

Abitazione di tipo civile ubicata nel Comune di Orvieto (TR) - Loc. Ciconia - via dei Gerani n. 8, al piano primo di un fabbricato disposto su due livelli fuori terra e composto

complessivamente da due abitazioni (piano terra e primo), un'autorimessa (piano terra), un magazzino (piano terra) e due cantine (piano interrato).

L'accesso all'abitazione al piano primo ed oggetto dell'esecuzione, avviene direttamente da area di corte esterna comune, identificata al N.C.E.U. del Comune di Orvieto al foglio n. 130, particella n. 196, sub. n. 10, bene comune non censibile ai subalterni n. 5 - 7 - 8 - 9.

Su detta area di corte è ubicata una scala esterna in muratura (lato Nord-Est del fabbricato), la quale permette di superare il dislivello tra il piano pedonale della corte esterna e il piano primo.

Al piano primo la scala esterna è collegata alla soletta del terrazzo (lastrico solare di copertura di una porzione della sottostante autorimessa), a ridosso dell'ultimo gradino di salita, è collocata la porta principale di accesso all'abitazione.

Internamente si accede nel locale soggiorno direttamente comunicante con la cucina da cui risulta separato solo da un mobile-libreria in legno, la superficie utile dell'intero vano (soggiorno-cucina) è di complessivi mq 28,80.

Il locale cucina è fornito di una porta finestra che permette l'accesso esterno al balcone lato Sud.

Anche il soggiorno è dotato di una porta finestra che permette l'accesso esterno sull'altro balcone opposto lato Nord.

Direttamente comunicate con il locale soggiorno e in posizione frontale all'ingresso è ubicata la sala da pranzo della superficie utile di mq 25,60, anch'essa servita da una porta finestra che permette l'uscita esterna sul balcone lato Nord.

In corrispondenza della parete centrale interna al locale pranzo è ubicata la porta di accesso al disimpegno della zona notte, quest'ultimo della superficie utile di mq 7,10.

La zona notte è composta da n. 4 camere da letto aventi rispettivamente una superficie utile di mq 16,40, mq 15,94, mq 14,08 e mq 13,60, serviti da n. 2 bagni di cui il principale sviluppa una superficie utile interna di mq 4,16 e il secondario di mq 3,00, ubicati agli estremi del corridoio di disimpegno zona notte.

I balconi esterni sono posizionati sul lato Sud e Nord del fabbricato e sviluppano, insieme al terrazzo esterno di accesso lato Est, una superficie utile complessiva di mq 23,00.

Annessa all'abitazione, al piano interrato del fabbricato, è ubicato il locale cantina, lasciato allo stato rustico, sviluppa una superficie utile di circa mq 16,00.

L'accesso alla cantina avviene attraverso il passaggio esterno su corte comune e interno al locale autorimessa (Sub. 7) al piano terreno, anch'esso oggetto di esecuzione.

Nel locale autorimessa è ubicata una scala interna comune anche ad altra unità immobiliare identificata con il Sub. 9.

Pertanto la superficie utile interna dell'intera abitazione al piano primo è pari a mq 128,68 oltre a mq 23,00 di balconi e terrazzo e mq 16,00 di cantina al piano interrato, il tutto rilevato e controllato nelle planimetrie allegate alla Concessione Edilizia n. 9400509 del 06.12.1994 (variante alla C.E. n. 9100023 del 10.01.1991), fornite in copia dall'Ufficio Tecnico del Comune di Orvieto e nelle planimetrie agli atti catastali.

Il tutto risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Orvieto al Foglio n. 130, Particella n. 196, Sub. 5, Piano 1-S1, Categoria A/2 (abitazione di tipo civile), Classe 3, Consistenza vani 10, Rendita € 464,81.

Confina su tutti e quattro i lati con area di corte esterna comune, che a sua volta, completamente recintata, confina sul lato Nord con via dei Gerani, sui restanti tre lati con altre proprietà Cherubini Graziella, Prosperini Luigi, Fazi Marco ed altri.

Al piano sottostante (piano terra) confina con un'altra abitazione di proprietà Fringuello Fabio.

Al momento del sopralluogo l'intera unità immobiliare risultava completamente ammobiliata, ed occupata dai residenti.

DESCRIZIONE DEI LOCALI SOPRA INDICATI:

Come si può evincere dal rilievo fotografico allegato tutti i locali al piano primo dell'abitazione risultano abitati e conservati in buono stato di manutenzione.

Tutti gli ambienti interni pertanto risultano arredati, rifiniti internamente con; infissi interni in legno, infissi esterni in legno, rivestimenti e pavimenti in piastrelle di ceramica, intonacati, tinteggiati a civile e forniti di impianti tecnologici elettrico, idrico e di riscaldamento, il tutto si presenta in buono stato di manutenzione.

L'immobile allo stato attuale non evidenzia visivamente nessun segno di possibile dissesto strutturale, necessita altresì di una verifica tecnica sulla conformità alle norme di riferimento riguardo la realizzazione e manutenzione degli impianti tecnologici ed in particolare dell'impianto elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento e più generale sul grado di efficienza energetica dell'intero edificio.

La cantina, annessa all'abitazione principale, è ubicata al piano interrato del fabbricato, risulta conservata allo stato rustico priva di finiture interne, con pavimento in massetto di cemento.

L'unità immobiliare, contestualmente all'intero fabbricato a cui appartiene, è stata costruita in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente è stata oggetto di interventi edilizi per cui ha ottenuto le relative autorizzazioni da parte del Comune di Orvieto e precisamente:

- 1) Concessione Edilizia n. 16/127 rilasciata dal Sindaco del Comune di Orvieto in data 27.05.1977 per lavori di copertura terrazza e realizzazione di scala esterna.
- 2) Concessione a Costruire n. 23/91 rilasciata dal Sindaco del Comune di Orvieto in data 10.01.1991 per lavori di completamento del piano primo.
- 3) Concessione Edilizia n. 9400509 rilasciata dal Sindaco del Comune di Orvieto in data 06.12.1994 per lavori di variante in corso d'opera e variazione di intestazione alla Concessione Edilizia n. 9100023 del 10.01.1991.
- 4) Permesso di Costruire n. 383 del 07.11.2003 rilasciato dal Sindaco del Comune di Orvieto per lavori ristrutturazione al piano terreno del fabbricato, compreso la realizzazione di intonaco e tinteggiatura esterna dell'intero fabbricato.
- 5) Permesso di Costruire n. 351 del 20.10.2004 rilasciato dal Sindaco del Comune di Orvieto per Variante in corso d'opera lavori ristrutturazione al piano terreno del fabbricato, compreso la realizzazione di intonaco e tinteggiatura esterna dell'intero fabbricato.

Dalla verifica degli elaborati progettuali allegati alla Concessione Edilizia n. 9400509 del 06.12.1994, rispetto alle verifiche in loco e alle planimetrie catastali, si può evidenziare quanto segue:

1) Piano Primo

Rispetto alle planimetrie allegate alla C.E. n. 509/94 si evidenziano piccole difformità nella disposizione delle aperture interne in particolare la porta di accesso al secondo servizio igienico risulta addossata verso il muro di spina e non verso il tramezzo divisorio con l'adiacente camera da letto.

Inoltre, sempre all'interno del secondo servizio igienico, risulta presente una nicchia profonda circa 20 cm ricavata nello spessore del muro divisorio con il locale sala da pranzo.

Rispetto all'indicazione catastale si evidenziano degli errori di rappresentazione riguardo la divisione degli spazi interni ed in particolare;

- non sono presenti i due tramezzi divisorii con le relative porte di comunicazione, tra il locale ingresso-soggiorno e la cucina, quest'ultima risulta posizionata al posto dell'attuale soggiorno e viceversa,

- non è presente il tratto di disimpegno adiacente alla sala da pranzo in quanto il relativo tramezzo divisorio e la porta di comunicazione con quest'ultima non risultano in loco.

AUTORIMESSA (Particella n. 196 - sub. 7)

Autorimessa ubicata nel Comune di Orvieto (TR) – Loc.. Ciconia - via dei Gerani, al piano terreno del fabbricato sopra descritto.

L'accesso a detto locale avviene direttamente dalla corte esterna comune (sub. 10) sul retro del fabbricato (lato Sud), rispetto a via dei Gerani.

Internamente si evidenzia la presenza di una scala disimpegno a servizio delle due cantine ubicate al piano interrato e una porta di comunicazione con altra unità immobiliare (sub. 9).

Pertanto detto locale risulta di fatto gravato da servitù di passaggio a favore delle unità immobiliari identificate con i subalterni n. 5 e 9.

La superficie utile interna è di mq 18,50 ed altezza utile interna di ml 2,40.

Rispetto a quanto riportato al catasto fabbricati l'altezza interna risulta inferiore, perché è stato realizzato un soppalco utilizzato come ripostiglio ed accessibile da una scala metallica retrattile.

Risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Orvieto al Foglio n. 130, Particella n. 196, Sub. 7, Piano T, categoria C/6 (autorimessa), Classe 14, Consistenza mq 19,00, Rendita € 46,12.

Confina su due lati Est e Sud con area di corte esterna comune e sui restanti due lati con altra unità immobiliare di proprietà Fringuello Fabio.

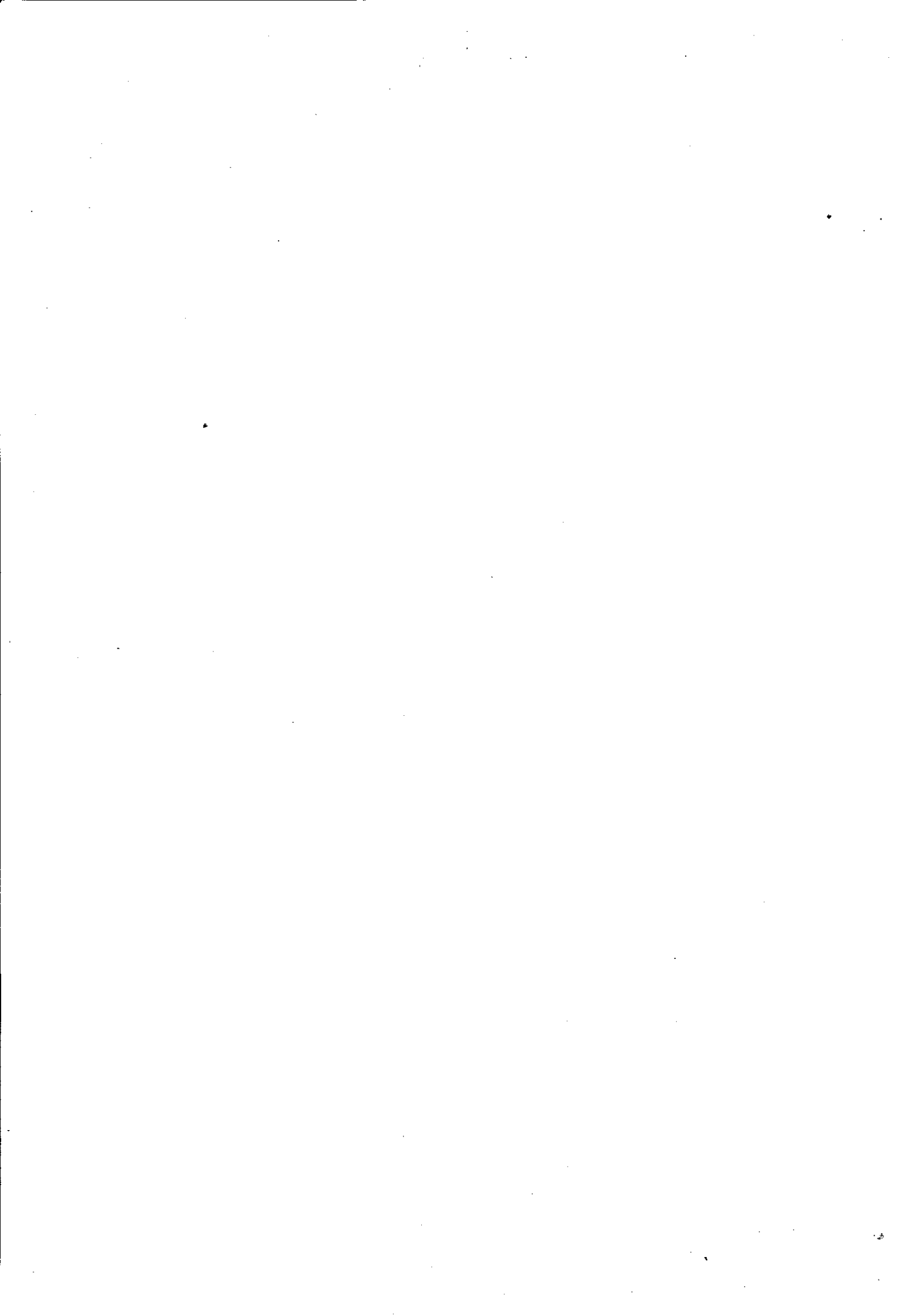
Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risultava occupata da oggetti e materiali di varia natura, giocattoli, cartelline, materiale per ufficio ecc..

DESCRIZIONE DEL LOCALE SOPRA INDICATO:

Come si può evincere dal rilievo fotografico allegato il locale al piano terreno del fabbricato risulta occupato dal proprietario e conservato in buono stato di manutenzione.

Le finiture internamente sono costituite principalmente da: infissi interni in legno, infisso esterno porta carrabile di accesso in alluminio e vetro, pavimento in piastrelle di ceramica, intonacato, tinteggiato a civile e fornito di impianto elettrico, il tutto si presenta in buono stato di manutenzione.

L'immobile allo stato attuale non evidenzia visivamente nessun segno di possibile dissesto strutturale, necessita altresì di una verifica tecnica sulla conformità alle norme di riferimento riguardo la realizzazione e manutenzione degli impianti tecnologici ed in particolare dell'impianto elettrico.



L' unità immobiliare, contestualmente all'intero fabbricato a cui appartiene, è stata costruita in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente è stata oggetto di interventi edilizi per cui ha ottenuto le relative autorizzazioni da parte del Comune di Orvieto e precisamente:

- 1) Concessione Edilizia n. 16/127 rilasciata dal Sindaco del Comune di Orvieto in data 27.05.1977 per lavori di copertura terrazza e realizzazione di scala esterna.
- 2) Concessione a Costruire n. 23/91 rilasciata dal Sindaco del Comune di Orvieto in data 10.01.1991 per lavori di completamento del piano primo.
- 3) Concessione Edilizia n. 9400509 rilasciata dal Sindaco del Comune di Orvieto in data 06.12.1994 per lavori di variante in corso d'opera e variazione di intestazione alla Concessione a Costruire n. 9100023 del 10.01.1991.
- 4) Permesso di Costruire n. 383 del 07.11.2003 rilasciato dal Sindaco del Comune di Orvieto per lavori ristrutturazione al piano terreno del fabbricato, compreso la realizzazione di intonaco e tinteggiatura esterna dell'intero fabbricato.
- 5) Permesso di Costruire n. 351 del 20.10.2004 rilasciato dal Sindaco del Comune di Orvieto per Variante in corso d'opera lavori ristrutturazione al piano terreno del fabbricato, compreso la realizzazione di intonaco e tinteggiatura esterna dell'intero fabbricato.

Dalla verifica degli elaborati progettuali allegati all'ultimo Permesso di Costruire n. 351 del 20.10.2004, rispetto alle verifiche in loco e alle planimetrie catastali, si evidenziano delle difformità in particolare:

- 1) Diversa altezza interna del locale, ml 2,40 attuale a fronte della dichiarata di ml 3,85, il tutto causa della realizzazione di un soppalco accessibile da una scala interna retrattile di metallo ed utilizzato come ripostiglio.

MAGAZZINO (Particella n. 196 - sub. 8)

Magazzino ubicato nel Comune di Orvieto (TR) – Loc. Ciconia - via dei Gerani, al piano terreno, staccato dal fabbricato principale sopra descritto ed avete due lati a confine con altre proprietà private.

L'accesso al locale magazzino avviene direttamente dalla corte esterna comune (sub. 10) sul retro del fabbricato principale (lato Sud), rispetto a via dei Gerani.

L'immobile risulta disposto su un unico piano, è completamente staccato dal fabbricato principale e viene attualmente utilizzato come magazzino – lavanderia e deposito materiali ed oggetti vari in gran parte di uso domestico.

Sviluppa una superficie utile interna di mq 16,00, altezza minima in gronda di ml 1,60 e altezza massima al colmo di ml 2,20.

Risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Orvieto al Foglio n. 130, Particella n. 196, Sub. 8, Piano T, Categoria C/2 (magazzino), Classe 13, Consistenza mq 18,00, Rendita € 41,83.

Confina su due lati Ovest e Sud con altre proprietà Fazi Marco, Prosperini Luigi ed altri, sui restanti due lati con area di corte esterna comune all'intero fabbricato (sub. 10).

Al momento del sopralluogo l'intera unità immobiliare risultava occupata da materiali vari di uso domestico e di proprietà presunta dei proprietari ~~Stefano Barozzi~~ e ~~Giuseppe~~
~~Barozzi~~.

DESCRIZIONE DEL LOCALE SOPRA INDICATO:

Come si può evincere dal rilievo fotografico allegato il locale è ubicato al piano terreno su area esterna comune e staccato dal fabbricato principale, risulta occupato dai proprietari e conservato in discreto stato di manutenzione.

Le finiture interne sono costituite principalmente da; pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica, intonacato a rustico, tinteggiato a civile, copertura a falde inclinate, infissi esterni in legno e ferro, il tutto si presenta in discreto stato di manutenzione.

L'immobile allo stato attuale non evidenzia visivamente nessun segno di possibile dissesto strutturale, necessita altresì di una verifica tecnica sulla conformità alle norme di riferimento riguardo la realizzazione e manutenzione degli impianti tecnologici ed in particolare dell'impianto elettrico.

L'unità immobiliare, contestualmente all'intero fabbricato a cui appartiene, è stata costruita in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente è stata oggetto di interventi edilizi per cui ha ottenuto le relative autorizzazioni da parte del Comune di Orvieto e precisamente:

- 1) Permesso di Costruire n. 383 del 07.11.2003 rilasciato dal Sindaco del Comune di Orvieto per lavori ristrutturazione al piano terreno del fabbricato, compreso la realizzazione di intonaco e tinteggiatura esterna dell'intero fabbricato.
- 2) Permesso di Costruire n. 351 del 20.10.2004 rilasciato dal Sindaco del Comune di Orvieto per Variante in corso d'opera lavori ristrutturazione al piano terreno del fabbricato, compreso la realizzazione di intonaco e tinteggiatura esterna dell'intero fabbricato.

Dalla verifica degli elaborati progettuali allegati all'ultimo Permesso di Costruire n. 351 del 20.10.2004, rispetto alle verifiche in loco alle planimetrie catastali, si evidenzia in particolare quanto segue:

- 1) Risulta rimosso il forno a legna, rappresentato nella planimetria catastale.

TERRENO AGRICOLO (Particelle n. 17-18)

Terreno agricolo ubicato nel Comune di Orvieto (TR) – Strada Comunale di Corbara – loc. Fontana della Salce, ai margini del fiume Paglia e dell'affluente fosso Froiana.

Entrambe le particelle di terreno, per l'intera loro superficie, ricadono, secondo quanto indicato nelle tavole di P.R.G. del Comune di Orvieto in zona Agricola classificata E1a (aree agricole a prevalente indirizzo produttivo).

L'accesso al terreno avviene comodamente dalla strada Comunale direzione Fraz. Corbara lato destro, percorrendo un tratto di strada sterrata della lunghezza di circa ml 100,00.

Il terreno si presenta pianeggiante, per quanto riguarda la particella n. 18, mentre la particella 17, ai margini della sponda sinistra del fiume Paglia, evidenzia una scarpata lungo la linea di confine con la n. 18 e un dislivello negativo di circa ml 9,00 rispetto a quest'ultima.

La particella n. 18 viene attualmente utilizzata in modo promiscuo dai proprietari, infatti su di essa sono stati costruiti ai confini lato Nord e Sud (lungo il margine del fosso Froiana) dei manufatti di varia natura e utilizzati principalmente per il ricovero e allevamento di animali

domestici (polli, pecore, cani, cavalli ecc.), oltre ad alcuni filari di vigneto, alberi da frutto e un tratto centrale che sembrerebbe destinato a campo per equitazione.

L'intera particella n. 18 risulta recintata con rete principalmente metallica e sostenuta da pali in legno, cemento e altro materiale, al suo interno si evidenzia un' ulteriore recinzione metallica, che fa presumere una suddivisione interna tra gli stessi comproprietari.

Il tutto risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Orvieto al Foglio n. 158;

- Particella n. 17, Qualità Seminativo, classe 1, mq 3.410, Reddito Domenicale € 27,30, Reddito Agrario € 18,49.
- Particella n. 18, Qualità Seminativo-Arboreto, Classe 1, mq 5.010, Reddito Domenicale € 40,11, Reddito Agrario € 27,17.

Confina su due lati Est e Nord con strada di accesso comune e terreni di proprietà Antonini Ferruccio, Maiolini Gianfranca e Pedetti Virgilio, sul lato Ovest con il fiume Paglia e sul lato Sud con l'affluente fosso denominato Froiana.

Al momento del sopralluogo il terreno risultava occupato principalmente da manufatti di varia natura, animali domestici e da cortile, filari di vigneto ed alberi da frutto, il tutto realizzato e curato dei comproprietari signori [REDACTED]

Si evidenzia in particolare che in merito ai manufatti, realizzati principalmente sulla particella di terreno n. 18 al foglio n. 158 del Comune di Orvieto, è in corso un procedimento amministrativo da parte del Nucleo Comunale di Controllo del Territorio del Comune di Orvieto come da ultime comunicazioni del 04.07.2011 – prot. n. 0022380 e del 25.01.2012 - prot. n. 0002731 (entrambe allegate), atto a verificare presunte violazioni alle norme in materia urbanistica (art. 27 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – art. 3 della L.R. n. 21 del 03.11.2004, art. 7-8-9-10 Legge n. 241 del 07.08.1990.

In merito è pervenuta al Comune di Orvieto una memoria difensiva prot. n. 0005607 del 20.02.2012 (allegata), dove si afferma, da parte dei soli due comproprietari ([REDACTED]) che la particella di terreno n. 18 è stata di fatto

divisa in tre parti con accordo tra tutti i comproprietari già dall'anno 1976, senza aver preventivamente e successivamente provveduto a formalizzare l'accordo con regolare tipo di frazionamento e conseguente atto di divisione.

All'istanza di vendita è stata allegata per tutti gli immobili la seguente documentazione:

- 1) Visura Storica per immobile e visura ultima planimetria in atti.
- 2) Visura sintetica delle formalità datata 09.03.2012 agli atti della Conservatoria dei RR.II di Terni.
- 3) Concessione Edilizia n. 16/127 rilasciata dal Sindaco del Comune di Orvieto in data 27.05.1977 per lavori di copertura terrazza e realizzazione di scala esterna.
- 4) Concessione a Costruire n. 23/91 rilasciata dal Sindaco del Comune di Orvieto in data 10.01.1991 per lavori di completamento del piano primo.
- 5) Concessione Edilizia n. 9400509 rilasciata dal Sindaco del Comune di Orvieto in data 06.12.1994 per lavori di variante in corso d'opera e variazione di intestazione alla Concessione a Costruire n. 9100023 del 10.01.1991.
- 6) Permesso di Costruire n. 383 del 07.11.2003 rilasciato dal Sindaco del Comune di Orvieto per lavori ristrutturazione al piano terreno del fabbricato, compreso la realizzazione di intonaco e tinteggiatura esterna dell'intero fabbricato.
- 7) Permesso di Costruire n. 351 del 20.10.2004 rilasciato dal Sindaco del Comune di Orvieto per Variante in corso d'opera lavori ristrutturazione al piano terreno del fabbricato, compreso la realizzazione di intonaco e tinteggiatura esterna dell'intero fabbricato.

Dalla verifica, eseguita presso l'Ufficio Tecnico e l'Archivio del Comune di Orvieto il giorno 21.02.2012, non risultano agli atti altri documenti autorizzati che riguardano i beni oggetto del procedimento, oltre a quelli sopra indicati dal punto n. 3 al punto n. 7.

2) TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI

Dalla verifica sintetica datata 09.03.2012 eseguita alla Conservatoria dei RR.II di Terni risultano trascritti sugli immobili, censiti al Catasto Urbano del Comune di Orvieto al foglio n. 130, particella n. 196, sub. n. 5-7-8 e al catasto Terreni dello stesso Comune al foglio n. 158 particelle n. 17-18 le sotto elencate formalità in ordine cronologico:

- 1) TRASCRIZIONE del 22.04.1989 – Registro Particolare 2633 - Registro Generale 3468 - Pubblico ufficiale Ufficio del Registro - Repertorio 64/261 del 19.04.1989 - Atto per causa di morte – Certificato di Denuncia di Successione (**Particella n. 17-18**).
- 2) TRASCRIZIONE del 10.01.1992 – Registro Particolare 257 - Registro Generale 281 - Pubblico ufficiale Pongelli Franco - Repertorio 135359 del 12.12.1991 - Atto tra vivi – Donazione accettata. (**Particella n. 196 subalterni n. 5-7-8**).
- 3) TRASCRIZIONE del 10.01.1992 – Registro Particolare 258 - Registro Generale 282 - Pubblico ufficiale Pongelli Franco - Repertorio 135359 del 12.12.1991 - Atto tra vivi – Divisione. (**Particella n. 196 subalterni n. 5-7**).
- 4) TRASCRIZIONE del 22.05.2002 – Registro Particolare 3663 - Registro Generale 5211 - Pubblico ufficiale Pongelli Alessandro - Repertorio 57933 del 24.04.2002 - Atto tra vivi – Compravendita. (**Particella n. 196 subalterno n. 8**).
- 5) ISCRIZIONE del 10.11.2004 – Registro Particolare 3252 - Registro Generale 13532 - Pubblico ufficiale SE.RI.T. TERNI SPA - Repertorio 2905 del 04.11.2004 – Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale Esattoriale
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 15 del 15.01.2005 (cancellazione totale).(**Particella n. 196 subalterno n.8**).
- 6) ISCRIZIONE del 19.12.2005 – Registro Particolare 4101 - Registro Generale 15582 - Pubblico ufficiale Campioni Franco - Repertorio 15728 del 06.12.2005 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito. (**Particella n. 196 subalterni n. 5-7-8**).

- 7) TRASCRIZIONE del 19.12.2006 – Registro Particolare 10399 - Registro Generale 16503 - Pubblico ufficiale Ufficio del Registro - Repertorio 9/352 del 07.11.2006 - Atto per causa di morte – Certificato di Denuncia di Successione. (**Particella n. 17-18**).
- 8) ISCRIZIONE del 04.03.2008 – Registro Particolare 494 - Registro Generale 2581 - Pubblico ufficiale EQUITALIA TERNI SPA - Repertorio 7636 del 20.02.2008 – Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale Esattoriale. (**Particella n. 196 subalterni n. 8**).
- 9) ISCRIZIONE del 22.07.2009 – Registro Particolare 1651 - Registro Generale 8840 - Pubblico ufficiale EQUITALIA TERNI SPA - Repertorio 8416 del 13.07.2009 – Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale Esattoriale. (**Particella n. 196 subalterni n. 8**).
- 10) ISCRIZIONE del 16.02.2010 – Registro Particolare 336 - Registro Generale 2129 - Pubblico ufficiale EQUITALIA UMBRIA SPA - Repertorio 8938 del 11.02.2010 – Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale Esattoriale. (**Particella n. 196 subalterni n. 8**).
- 11) ISCRIZIONE del 20.09.2010 – Registro Particolare 2022 - Registro Generale 11469 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LUCCA - Repertorio 33 del 08.01.2010 – Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo. (**Particella n. 196 subalterni n. 5-7-8 e Particelle n. 17-18**).
- 12) TRASCRIZIONE del 18.02.2011 – Registro Particolare 1347 - Registro Generale 2102 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ORVIETO UFFICIALE GIUDIZIARIO - Repertorio 83/2011 del 08.02.2011 - Atto Esecutivo o Cautelare . (**Particella n. 196 subalterni n. 5-7-8 e Particelle n. 17-18**).

3) DESCRIZIONE STORICA DEGLI IMMOBILI.

Foglio n. 130 - PARTICELLA n. 196/sub. 5

Alla data del 03/12/1991 risultava dagli atti di proprietà della ditta:

- OMISSIS nat. ~~XXXXXXXXXXXX~~ C.F. OMISSIS per diritti e oneri reali di proprietà per 1/4 fino al 12.12.1991.

- FRINGUELLO MARIO nato a Orvieto il 28.02.1947 C.F. FRN MRA 47B28 G148G per diritti e oneri reali di proprietà per 1/4 fino al 12.12.1991.
- MAGISTRATO ANNA nata a Orvieto il 30.12.1914 C.F. MGS NNA 14T70 G148U per diritti e oneri reali di proprietà per 2/4 fino al 12.12.1991.

Con ATTO PUBBLICO di DIVISIONE del 12.12.1991, trascrizione n. 258 . 1/1992 in atti dal 31.08.1998 - Repertorio n. 135359 - Rogante Notaio Pongelli Franco in Orvieto veniva intestata ai signori:

- OMISSIS nata XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. OMISSIS per diritti e oneri reali di proprietà per 1/1.
- MAGISTRATO ANNA nata a Orvieto il 30.12.1914 C.F. MGS NNA 14T70 G148U per diritti e oneri reali di Usufrutto per 1/2.

I dati hanno subito delle variazioni come di seguito indicato:

- 1) Variazione del 03.12.1991 n. 3469 . 1/1991 in atti dal 27.05.1998
- 2) Classamento del 03.12.1991 n. 3469 .3/1991 in atti dal 28.05.1998
- 3) Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992
- 4) Diversa distribuzione degli spazi interni – Ristrutturazione – Variazione del 27.03.2001 n. 693 .1/2001 in atti dal 27.03.2001 (protocollo n. 33987)
- 5) Variazione nel Classamento del 27.03.2002 n. 899 .1/2002 in atti dal 27.03.2002 (protocollo n. 26944)

Foglio n. 130 - PARTICELLA n. 196/sub. 7

Alla data dell'impianto meccanografico del 30.06.1987 risultava dagli atti di proprietà della ditta:

- FRINGUELLO CELESTE nato a Orvieto il 06.12.1913 C.F. FRN CST 13T06 G148O per diritti e oneri reali di proprietà per 1/2 fino al 08.09.1988.
- MAGISTRATO ANNA nata a Orvieto il 30.12.1914 C.F. MGS NNA 14T70 G148U per diritti e oneri reali di proprietà per 1/2 fino al 08.09.1988.

Con DENUNZIA DI SUCCESSIONE PER CAUSA DI MORTE del 08.09.1988, Voltura n. 847 .
1/1989 in atti dal 05.05.1992 – Registrazione : UR di Orvieto – Volume 961 n. 64 del 04.03.1989,
veniva intestata ai signori:

- OMISSIS nato a Orvieto il 28.02.1947 C.F. OMISSIS per diritti e oneri reali di proprietà per 1/4 fino al 03.12.1991.
- FRINGUELLO MARIO nato a Orvieto il 28.02.1947 C.F. FRN MRA 47B28 G148G per diritti e oneri reali di proprietà per 1/4 fino al 03.12.1991.
- MAGISTRATO ANNA nata a Orvieto il 30.12.1914 C.F. MGS NNA 14T70 G148U per diritti e oneri reali di proprietà per 2/4 fino al 03.12.1991.

Per variazione dei dati del 03.12.1991 (da sub. 2 a sub. 7) e toponomastica n. 3468 .1/1991 in atti dal 27.05.1998 , veniva intestata ai signori:

- OMISSIS nato a Orvieto il 28.02.1947 C.F. OMISSIS per diritti e oneri reali di proprietà per 1/4 fino al 12.12.1991.
- FRINGUELLO MARIO nato a Orvieto il 28.02.1947 C.F. FRN MRA 47B28 G148G per diritti e oneri reali di proprietà per 1/4 fino al 12.12.1991.
- MAGISTRATO ANNA nata a Orvieto il 30.12.1914 C.F. MGS NNA 14T70 G148U per diritti e oneri reali di proprietà per 2/4 fino al 12.12.1991.

Con ATTO PUBBLICO di DIVISIONE del 12.12.1991, trascrizione n. 258 . 1/1992 in atti dal 31.08.1998 - Repertorio n. 135359 - Rogante Notaio Pongelli Franco in Orvieto, veniva intestata ai signori:

- OMISSIS nato a Orvieto il 28.02.1947 C.F. OMISSIS per diritti e oneri reali di proprietà per 1/1.
- MAGISTRATO ANNA nata a Orvieto il 30.12.1914 C.F. MGS NNA 14T70 G148U per diritti e oneri reali di Usufrutto per 1/2.

I dati hanno subito delle variazioni come di seguito indicato:

- 1) Variazione del 03.12.1991 n. 3468 . 1/1991 in atti dal 27.05.1998
- 2) Classamento del 03.12.1991 n. 3468 .3/1991 in atti dal 28.05.1998

- 3) Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992
- 4) Diversa distribuzione degli spazi interni – Variazione del 21.10.2005 n. 5926 .1/2005 in atti dal 21.10.2005 (protocollo n. TR0067860)

Foglio n. 130 - PARTICELLA n. 196/sub. 8

Alla data del 07/12/1991 risultava dagli atti di proprietà della ditta:

- OMISSIS nato a ~~Orvieto il 28.02.1947~~ C.F. OMISSIS per diritti e oneri reali di proprietà per 1/4 fino al 12.12.1991.
- FRINGUELLO MARIO nato a Orvieto il 28.02.1947 C.F. FRN MRA 47B28 G148G per diritti e oneri reali di proprietà per 1/4 fino al 12.12.1991.
- MAGISTRATO ANNA nata a Orvieto il 30.12.1914 C.F. MGS NNA 14T70 G148U per diritti e oneri reali di proprietà per 2/4 fino al 12.12.1991.

Con ATTO PUBBLICO di DIVISIONE, DONAZIONE del 12.12.1991, voltura n. 304 .1/1992 in atti dal 12.07.2001 (protocollo n. 73451) - Repertorio n. 135359 - Rogante Notaio Pongelli Franco in Orvieto – Registrazione UR sede di Orvieto n. 7 del 02.01.1992, veniva intestata ai signori:

- OMISSIS nato a ~~Orvieto il 28.02.1947~~ C.F. OMISSIS per diritti e oneri reali di proprietà per 1/2 fino al 24.04.2002.
- FRINGUELLO MARIO nato a Orvieto il 28.02.1947 C.F. FRN MRA 47B28 G148G per diritti e oneri reali di proprietà per 1/2 fino al 24.04.2002.
- MAGISTRATO ANNA nata a Orvieto il 30.12.1914 C.F. MGS NNA 14T70 G148U per diritti e oneri reali di usufrutto per 1/2 fino al 24.04.2002.

Con ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA del 24.04.2002 – Trascrizione n. 3663 .2/2002 in atti dal 27.05.2002 – Repertorio n. 57933 – Rogante notaio Pongelli Alessandro in Orvieto, e VOLTURA D'UFFICIO del 24.04.2002 – Voltura n. 2169 .1/2006 in atti dal 12.04.2006 (protocollo n. TR0024640) – Repertorio n. 57933 – Rogante notaio Pongelli Alessandro in Orvieto - Rettifica nota di Trascrizione 3663/2002, veniva intestata ai signori:

- OMISSIS nato [REDACTED] C.F. OMISSIS per diritti e oneri reali di Nuda proprietà per 1/4 .
- FRINGUELLO FABIO nato a Orvieto il 23.03.1969 C.F. FRN FBA 69C23 G148S per diritti e oneri reali di proprietà per 2/4.
- MAGISTRATO ANNA nata a Orvieto il 30.12.1914 C.F. MGS NNA 14T70 G148U per diritti e oneri reali di usufrutto per 1/4.

I dati hanno subito delle variazioni come di seguito indicato:

- 1) Costituzione del 07.12.1991 n. 3594/1991 in atti dal 07.12.1991
- 2) Classamento automatico del 07.12.1991 n. 3594/1991 in atti dal 04.05.1993
- 3) Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992

Foglio n. 158 - PARTICELLA n. 17

Alla data dell'impianto meccanografico del 05.04.1971 risultava dagli atti di proprietà della ditta:

- FRINGUELLO CELESTE nato a Orvieto il 06.12.1913 C.F. FRN CST 13T06 G148O per diritti e oneri reali di comproprietà fino al 22.04.1977.
- FRINGUELLO PIETRO nato a Orvieto il 09.06.1915 C.F. FRN PTR 15H09 G148M per diritti e oneri reali di comproprietà fino al 22.04.1977.
- FRINGUELLO ROSA nata a Orvieto il 04.01.1921 C.F. FRN RSO 21A44 G148M per diritti e oneri reali di comproprietà fino al 22.04.1977.
- GASPARRI EVA fu MICHELE ved. FRINGUELLO per diritti e oneri reali di Usufrutto per 1/4 fino al 22.04.1977.

Con DENUNZIA DI SUCCESSIONE PER CAUSA DI MORTE del 22.04.1977, n. 15078 in atti dal 28.03.1979 - Registrazione : UR di Orvieto - Volume 222 n. 97 del 03.06.1977, veniva intestata ai signori:

- FRINGUELLO ROSA nata a Orvieto il 04.01.1921 C.F. FRN RSO 21A44 G148M per diritti e oneri reali di proprietà per 3/9.

- GASPARRI EVA fu MICHELE ved. FRINGUELLO per diritti e oneri reali di Usufrutto per 1/4.
- FRINGUELLO ENZO nato a Orvieto il 13.04.1947 C.F. FRN NZE 47D13 G148U per diritti e oneri reali di Proprietà per 1/9 fino al 17.04.2006.
- FRINGUELLO MIRELLA nata a Orvieto il 17.05.1955 C.F. FRN MLL 55E57 G148Z per diritti e oneri reali di Proprietà per 1/9 fino al 17.04.2006.
- MOCETTI ROMANA ved. FRINGUELLO nata a Orvieto il 13.04.1923 C.F. MCT RMN 23D53 G148I per diritti e oneri reali di Proprietà per 1/9 fino al 17.04.2006.
- FRINGUELLO CELESTE nato a Orvieto il 06.12.1913 C.F. FRN CST 13T06 G148O per diritti e oneri reali di Proprietà per 3/9 fino al 08.09.1988.

Con DENUNZIA DI SUCCESSIONE PER CAUSA DI MORTE del 08.09.1988, n. 567 .1/1989 in atti dal 20.07.1991 - Registrazione : UR di Orvieto – Volume 261 n. 64 del 04.03.1989, veniva intestata ai signori:

- OMISSIS nato a XXXXXXXXXXXX C.F. OMISSIS per diritti e oneri reali di proprietà per 1/6.
- FRINGUELLO MARIO nato a Orvieto il 28.02.1947 C.F. FRN MRA 47B28 G148G per diritti e oneri reali di proprietà per 1/6.

Con DENUNZIA DI SUCCESSIONE PER CAUSA DI MORTE del 17.04.2006, n. 5837 .1/2006 in atti dal 13.11.2006 (protocollo n. TR0075511) - Registrazione : UR di Orvieto – Volume 352 n. 9 del 07.11.2006, veniva intestata ai signori:

- FRINGUELLO ENZO nato a Orvieto il 13.04.1947 C.F. FRN NZE 47D13 G148U per diritti e oneri reali di Proprietà per 3/18.
- FRINGUELLO MIRELLA nata a Orvieto il 17.05.1955 C.F. FRN MLL 55E57 G148Z per diritti e oneri reali di Proprietà per 3/18.

I dati non hanno subito variazioni dall'impianto meccanografico del 05.04.1971.

Foglio n. 158 - PARTICELLA n. 18

Alla data dell'impianto meccanografico del 05.04.1971 risultava dagli atti di proprietà della ditta:

- FRINGUELLO CELESTE nato a Orvieto il 06.12.1913 C.F. FRN CST 13T06 G148O per diritti e oneri reali di comproprietà fino al 22.04.1977.
- FRINGUELLO PIETRO nato a Orvieto il 09.06.1915 C.F. FRN PTR 15H09 G148M per diritti e oneri reali di comproprietà fino al 22.04.1977.
- FRINGUELLO ROSA nata a Orvieto il 04.01.1921 C.F. FRN RSO 21A44 G148M per diritti e oneri reali di comproprietà fino al 22.04.1977.
- GASPARRI EVA fu MICHELE ved. FRINGUELLO per diritti e oneri reali di Usufrutto per 1/4 fino al 22.04.1977.

Con DENUNZIA DI SUCCESSIONE PER CAUSA DI MORTE del 22.04.1977, n. 15078 in atti dal 28.03.1979 – Registrazione : UR di Orvieto – Volume 222 n. 97 del 03.06.1977, veniva intestata ai signori:

- FRINGUELLO ROSA nata a Orvieto il 04.01.1921 C.F. FRN RSO 21A44 G148M per diritti e oneri reali di proprietà per 3/9.
- GASPARRI EVA fu MICHELE ved. FRINGUELLO per diritti e oneri reali di Usufrutto per 1/4.
- FRINGUELLO ENZO nato a Orvieto il 13.04.1947 C.F. FRN NZE 47D13 G148U per diritti e oneri reali di Proprietà per 1/9 fino al 17.04.2006.
- FRINGUELLO MIRELLA nata a Orvieto il 17.05.1955 C.F. FRN MLL 55E57 G148Z per diritti e oneri reali di Proprietà per 1/9 fino al 17.04.2006.
- MOCETTI ROMANA ved. FRINGUELLO nata a Orvieto il 13.04.1923 C.F. MCT RMN 23D53 G148I per diritti e oneri reali di Proprietà per 1/9 fino al 17.04.2006.
- FRINGUELLO CELESTE nato a Orvieto il 06.12.1913 C.F. FRN CST 13T06 G148O per diritti e oneri reali di Proprietà per 3/9 fino al 08.09.1988.

Con DENUNZIA DI SUCCESSIONE PER CAUSA DI MORTE del 08.09.1988, n. 567 .1/1989 in atti dal 20.07.1991 - Registrazione : UR di Orvieto – Volume 261 n. 64 del 04.03.1989, veniva intestata ai signori:

- OMISSIS nato a XXXXXXXXXX C.F. OMISSIS per diritti e oneri reali di proprietà per 1/6.
- FRINGUELLO MARIO nato a Orvieto il 28.02.1947 C.F. FRN MRA 47B28 G148G per diritti e oneri reali di proprietà per 1/6.

Con DENUNZIA DI SUCCESSIONE PER CAUSA DI MORTE del 17.04.2006, n. 5837 .1/2006 in atti dal 13.11.2006 (protocollo n. TR0075511) - Registrazione : UR di Orvieto – Volume 352 n. 9 del 07.11.2006, veniva intestata ai signori:

- FRINGUELLO ENZO nato a Orvieto il 13.04.1947 C.F. FRN NZE 47D13 G148U per diritti e oneri reali di Proprietà per 3/18.
- FRINGUELLO MIRELLA nata a Orvieto il 17.05.1955 C.F. FRN MLL 55E57 G148Z per diritti e oneri reali di Proprietà per 3/18.

I dati non hanno subito variazioni dall'impianto meccanografico del 05.04.1971.

4) SUDDIVISIONE DEI LOTTI

- 1) **Unità immobiliare foglio n. 130 - particella n. 196 – sub. n. 5 - categoria A/2 (ABITAZIONE DI TIPO CIVILE) ubicata nel Comune di ORVIETO (TR) - località Ciconia - Via dei Gerani n. 8.**
- 2) **Unità immobiliare foglio n. 130 - particella n. 196 – sub. n. 7 - categoria C/6 (AUTORIMESSA) ubicata nel Comune di ORVIETO (TR) - località Ciconia - Via dei Gerani.**
- 3) **Unità immobiliare foglio n. 130 - particella n. 196 – sub. n. 8 - categoria C/2 (MAGAZZINO) ubicato nel Comune di ORVIETO (TR) località Ciconia - Via dei Gerani.**

- 4) Unità immobiliare foglio n. 158 particelle n. 17-18 terreno agricolo, ubicato nel Comune di ORVIETO (TR) - Strada Comunale di Corbara – loc. Fontana della Salce, ai margini del fiume Paglia e dell'affluente fosso Froiana.

5) STATO DEI DIRITTI SUI BENI IMMOBILI

PARTICELLA n. 196 sub. 5-7 (ABITAZIONE E AUTORIMESSA) di proprietà della ditta;

- OMISSIS nato a ~~XXXXXXXXXXXX~~ C.F. OMISSIS per diritti e oneri reali di Proprietà per 1/1.
- MAGISTRATO ANNA nata a Orvieto il 30.12.1914 C.F. MGS NNA 14T70 G148U per diritti e oneri reali di Usufrutto per 1/2 (da Volturare a seguito della morte avvenuta in data 21.04.2004).

PARTICELLA n. 196 sub. 8 (MAGAZZINO) di proprietà della ditta;

- OMISSIS nato a ~~XXXXXXXXXXXX~~ C.F. OMISSIS per diritti e oneri reali di Proprietà per 1/4 .
- OMISSIS nato a ~~XXXXXXXXXXXX~~ C.F. OMISSIS per diritti e oneri reali di Nuda Proprietà per 1/4 (da riunire con usufrutto a seguito della morte della signora Magistrato Anna avvenuta in data 21.04.2004).
- FRINGUELLO FABIO nato a Orvieto il 23.03.1969 C.F. FRN FBA 69C23 G148S per diritti e oneri reali di proprietà per 2/4.
- MAGISTRATO ANNA nata a Orvieto il 30.12.1914 C.F. MGS NNA 14T70 G148U per diritti e oneri reali di Usufrutto per 1/4 (da Volturare a seguito della morte avvenuta in data 21.04.2004).

PARTICELLA n. 17-18 (TERRENO AGRICOLO) di proprietà della ditta;

- OMISSIS nato a ~~XXXXXXXXXXXX~~ C.F. OMISSIS per diritti e oneri reali di Proprietà per 1/6.
- FRINGUELLO ENZO nato a Orvieto il 13.04.1947 C.F. FRN NZE 47D13 G148U per diritti e oneri reali di Proprietà per 3/18.

- FRINGUELLO MARIO nato a Orvieto il 28.02.1947 C.F. FRN MRA 47B28 G148G per diritti e oneri reali di Proprietà per 1/6.
- FRINGUELLO MIRELLA nata a Orvieto il 17.05.1955 C.F. FRN MLL 55E57 G148Z per diritti e oneri reali di Proprietà per 3/18.
- FRINGUELLO ROSA nata a Orvieto il 04.01.1921 C.F. FRN RSO 21A44 G148M per diritti e oneri reali di Proprietà per 3/9.
- GASPARRI EVA fu MICHELE ved. FRINGUELLO per diritti e oneri reali di Usufrutto per 1/4.

Si evidenzia che la signora Magistrato Anna nata a Orvieto il 30.12.1914 e deceduta in Orvieto il 21.04.2004, pertanto l'Usufrutto gravante sulle quote di proprietà di OMISSIS particella n. 196 sub. 5-7 (per 1/2) e sub. 8 (per 1/4) si è di fatto riunito alla nuda proprietà, questo non risulta agli atti catastali in quanto non è stata eseguita la necessaria voltura.

In riferimento all'interrogazione effettuata tramite Anagrafe Tributaria, presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio Territoriale di Orvieto, non sono emersi atti registrati di alcun contratto di affitto/locativo e/o di comodato da parte del signor OMISSIS C.F. OMISSIS a riguardo sia dei fabbricati che dei terreni di proprietà oggetto del procedimento.

Dalla verifica dell'atto di matrimonio OMISSIS risulta aver contratto matrimonio il 26.09.1964 in Orvieto con la signora ~~FRANCESCO~~, nata a ~~FRANCESCO~~, in regime di comunione dei beni e con la stessa risulta ad oggi coniugato.

Dalle verifiche eseguite presso l'ufficio anagrafe del Comune di Orvieto, è emerso che il signor OMISSIS non risulta residente insieme alla Moglie in Via dei Gerani, 8, ma con ~~FRANCESCO~~

6) VINCOLI

Dalla verifica eseguita al Comune di Orvieto (TR) non risulta insistere sui beni oggetto del procedimento nessun vincolo artistico, storico, alberghiero, di inalienabilità, di indivisibilità, diritti di superficie o servitù pubbliche, **con l'esclusione delle particelle di terreno n. 17-18 ricadenti per intero nelle aree soggette a vincolo di cui all'art. 142 del D.Lgs. n.42/2004 entro**

la fascia di 150,00 ml dai margini dei fiumi, inoltre risultano inserite nella zona "Classe di vulnerabilità delle componenti geologico-ambientali e nella zona "Parco Territoriale del fiume Paglia, come in dettaglio indicato nel certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Orvieto in data 23.05.2001 prot. n. 0017368, già agli atti.

7) VALUTAZIONE

Gli immobili vengono valutati con il metodo di stima comparativo prendendo in considerazione le condizioni generali, intrinseche ed estrinseche degli stessi.

I parametri usati per la determinazione dei valori sono di natura tecnica e precisamente i mq.

Nella località dove ricadono i beni immobili esistono sul mercato i valori unitari medi che prendono in considerazione sia la destinazione che l'ubicazione degli stessi.

1) Particella n. 196/sub 5 (Abitazione piano 1° e Cantina piano interrato – proprietà per 1/1)

Piano Primo (Abitazione)
mq 128,68 x € 2.000,00 al mq = € 257.360,00

Piano Primo (balconi e terrazzo)
mq 23,00 x € 700,00 al mq = € 16.100,00

Piano Interrato (cantina)
mq 16,00 x € 600,00 al mq = € 9.600,00

TOTALE COMPLESSIVO (abitazione) € 283.060,00

2) Particella n. 196/sub 7 (Autorimessa piano terreno – proprietà per 1/1)

Piano Terreno
mq 18,50 x € 1.000,00 al mq = € 18.500,00

TOTALE COMPLESSIVO (autorimessa) € 18.500,00

3) Particella n. 196/sub 8 (Magazzino piano terreno – proprietà per 1/2)

Piano Terreno

mq 16,00 x € 700,00 al mq = € 11.200,00/2 = € 5.600,00

TOTALE COMPLESSIVO (½ magazzino) € 5.600,00

4) Particelle n. 17- 18 (Terreno agricolo – proprietà per 1/6)

mq 8.420,00 x € 1,80 al mq = € 15.156,00/6 = € 2.526,00

TOTALE COMPLESSIVO (1/6 terreno agricolo) € 2.526,00

In riferimento alla tassazione degli immobili si fa riferimento alla nota Agenzia delle Entrate -Direzione Provinciale di Terni - Ufficio Territoriale di Orvieto prot. n. 2012-6720 del 08.02.2012.

Si evidenzia in particolare:

1) Le quote di usufrutto, che dagli atti catastali risultano gravare ancora sulla particella n. 196 sub. 5-7-8, di fatto sono state riunite alla nuda proprietà a seguito della morte della signora Magistrato Anna avvenuta in data 21.04.2004, si rende comunque necessario eseguire la relativa voltura catastale per cancellazione di usufrutto. Il costo per eseguire la relativa voltura è quantificato in € 180,00.

2) La distribuzione degli spazi interni indicata nella planimetria catastale dell'abitazione sub. 5, non corrisponde allo stato approvato (variante C.E. n. 9400509 rilasciata dal Sindaco del Comune di Orvieto in data 06.12.1994) e a quanto rilevato in loco, così come per il magazzino sub. 8, pertanto si rende necessario eseguire la relativa variazione catastale delle due planimetrie. Il costo preventivato per eseguire le variazioni è quantificato complessivamente in € 580,00.

3) I manufatti di varia natura, realizzati principalmente sulla particella di terreno n. 18 al foglio n. 158 del Comune di Orvieto, sono tutti presunti abusivi edilizi da demolire, per tale motivo è già in corso un procedimento amministrativo da parte del Nucleo Comunale di Controllo del Territorio del Comune di Orvieto, per accertare le relative responsabilità.

Orvieto 15/03/2012

Il Consulente Tecnico

Allegati:

- 1) Planimetrie e visure catastali.
- 2) Elenco sintetico delle formalità Conservatoria RR.II. di Terni
- 3) Copia atti autorizzati dal Comune di Orvieto (TR).
- 4) Nota Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Orvieto prot. n. 2012-6720 del 08.02.2012
- 5) Rilievo fotografico.
- 6) Comunicazioni del Nucleo Comunale di Controllo del Territorio del Comune di Orvieto del 04.07.2011 – prot. n. 0022380 e del 25.01.2012 - prot. n. 0002731.
- 7) Memoria difensiva pervenuta al Comune di Orvieto prot. n. 0005607 del 20.02.2012.

FORMAZIONE DELLOTTI CON DATI CATASTALI

LOTTO 1:

Unità immobiliare ABITAZIONE (quota diritti di proprietà per 1/1) sita nel Comune di Orvieto (TR) – Loc. Ciconia - via dei Gerani, n. 8, piano primo e interrato, compresa nella zona Residenziale Satura B1 di P.R.G..

censita al Catasto Fabbricati di detto Comune con i seguenti elementi:

- foglio n. 130, particella n. 196, subalterno n. 5, categoria A/2, classe 3, vani 10, rendita € 464,81.

LOTTO 2:

Unità immobiliare AUTORIMESSA (quota diritti di proprietà per 1/1) sita nel Comune di Orvieto (TR) – Loc. Ciconia - via dei Gerani, piano terreno, compresa nella zona Residenziale Satura B1 di P.R.G..

censita al Catasto Fabbricati di detto Comune con i seguenti elementi:

- foglio n. 130, particella n. 196, subalterno n. 7, categoria C/6, classe 14, mq 19, rendita € 46,12.

LOTTO 3:

Unità immobiliare MAGAZZINO (Quota diritti di proprietà per 1/2) sito nel Comune di Orvieto (TR) – Loc. Ciconia - via dei Gerani, piano terreno, compreso nella zona Residenziale Satura B1 di P.R.G..

censito al Catasto Fabbricati di detto Comune con i seguenti elementi:

- foglio n. 130, particella n. 196, subalterno n. 8, categoria C/2, classe 13, mq 18, rendita € 41,83

LOTTO 4:

**TERRENO AGRICOLO (Quota diritti di proprietà per 1/6) sito nel Comune di Orvieto (TR)
– Strada Comunale di Corbara – loc. Fontana della Salce, ai margini del fiume Paglia e
dell'affluente fosso Froiana, zona Agricola classificata E1a (aree agricole a prevalente
indirizzo produttivo) di P.R.G..**

censito al Catasto Terreni di detto Comune con i seguenti elementi:

**- foglio n. 158, particella n. 17, qualità seminativo, classe 1, are 34 ca 10, reddito
Domenicale € 27,30, reddito Agrario € 18,49.**

**- foglio n. 158, particella n. 18, qualità seminativo-arborato, classe 1, are 50 ca 10,
reddito Domenicale € 40,11, reddito Agrario € 27,17.**













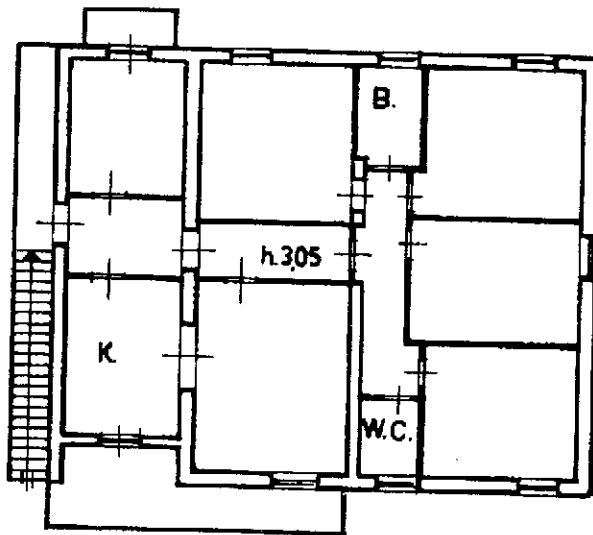
MODULARIO
F. rig. rend. 487



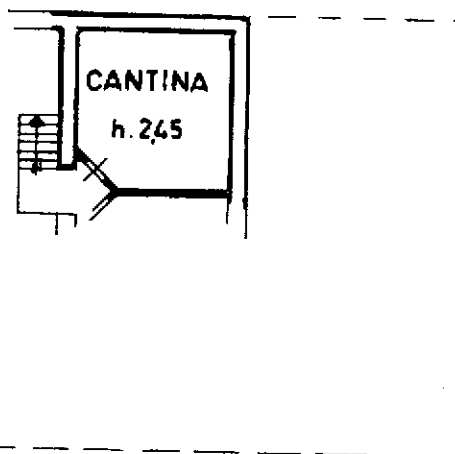
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di ORVIETO via DEI GERANI

PIANO PRIMO



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



ORIENTAMENTO



SCALA 1/100

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
ZAZZARETTA FELICE

RISERVATO ALL'UFFICIO

Planimetria in atti
Identificativi catastali

Iscritto all'albo dei GEOMETRI
della provincia di TERNI
n. 2834
Iscritto all'albo dei PERITI
della provincia di TERNI
n. 2834

presentazione: 27/03/2001 - Data: 20/02/2012 - n. T463557 - Richiedente: MGSFRZ76P15G148N

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

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

Planimetria di u.i.u. in Comune di ...

civ. 8

Via Dei Gerani

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 130

Particella: 196

Subalterno: 7

Compilata da:

Fontanieri Marco

Iscritto all'albo:

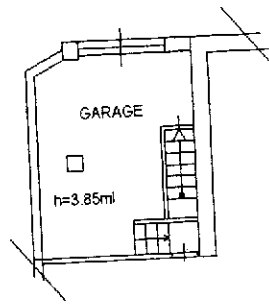
Geometri

Prov. Terni

N. 1008

a n. 1

Scala 1:200



animetria in atti

02/2012 - n. T463558 - Richiedente: MGSFRZ76P15G148N

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