

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE N° 59/2012 G.E. dott Federico Bonato**

**Contro**

**(omissis)**

**Promossa da**

**(omissis)**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DEL CTU**

Il sottoscritto geometra Forbicioni Elio iscritto all'Albo dei Geometri della Prov. di Terni n° 227 con studio in Orvieto loc Botto,7 in data 27 Maggio 2013 presso il Tribunale di Orvieto davanti al G.E ha prestato il giuramento di rito per rispondere ai seguenti quesiti:

- 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 catastali 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 dell'art 17 comma 5 o art 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 piu' lotti,in quest'ultimo caso formando i vari lotti e,previa autorizzazione del giudice,identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento,ed allegando in tal caso,alla relazione estimativa i tipi regolarmente approvati dall' Agenzia del Territorio di Terni.

7)Indichi se l'immobile e' libero o occupato con contratto avente data certa 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 alienabilità 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 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.

12)Il Giudice dell'Esecuzione dispone che il CTU:

- depositi una copia scritta della relazione,redatta sulla base dello schema da ritirare in cancelleria,destinata ad essere inserita nel fascicolo d'ufficio,altra copia scritta della sola relazione da allegare all'istanza di liquidazione del compenso nonché copia della relazione e del modello dell'ordinanza di vendita redatta con il programma WORD(o altro programma di scrittura compatibile)

- alleghi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene ed almeno due interne,nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia ed atti di sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali ulteriori documenti ritenuti necessari:

- proceda alla redazione, sulla base dello schema fornito dalla Cancelleria, di un modello dell'ordinanza di vendita contenente la compiuta descrizione dell'immobile pignorato.

- segnali tempestivamente ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata.

-sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile ed avverta il Giudice ed il creditore precedente, al fine della nomina del custode giudiziario

Il Giudice dell'Esecuzione autorizza il CTU ad estrarre copia, eventualmente su supporto informatico, degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, e ad utilizzare collaboratori esterni per la trasposizione della relazione e degli allegati su supporto informatico.

Assegna al CTU termine gg 60 per il deposito della relazione

### **Premesse**

-Il CTU ha dato inizio alle operazioni peritali inviando all'esecutato lettera RRR con l'indicazione del giorno 19 Giugno alle ore 10,30 per il sopralluogo agli immobili pignorati.

Il giorno e l'ora stabiliti il CTU non ha trovato sul posto ne' (omissis), ne' un suo delegato .

-Il CTU trovandosi impossibilitato all'accesso agli immobili pignorati ha informato il GE al quale è stata chiesta autorizzazione all'accesso con l'ausilio della forza pubblica.

L'autorizzazione è stata concessa in data 10 luglio 2013 (**All.to 9**)

Il CTU ha chiesto proroga alla consegna delle relazione peritale per le seguenti motivazioni:

-(omissis);

-L'accesso con l'ausilio della forza pubblica è stato eseguito il 30 Agosto 2013 alle 10,30 (**verbale in All.to 9**)

Sulla scorta della documentazione già raccolta (omissis), sia presso il Comune di San Venanzo, che presso l'Agenzia del Territorio di Terni, e sull'esito del sopralluogo, sono stati elaborati tutti i dati in possesso per la redazione della relazione peritale.

### **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

#### **1° QUESITO**

Gli immobili oggetto del pignoramento si trovano nel Comune di San Venanzo Fraz. Ospedaletto in loc. Filatello al civico 20/B, lungo la vicinale di S Vito che si diparte dal Km 16 della SS 617 Marscianese.

Gli immobili sono di esclusiva proprietà di (omissis), per averli acquistati per atto notaio Siciliano di Marsciano(PG) del 24/07/2006 rep. 9771/3463 trascritto a Terni in data 26/07/2006 al n.6138 di formalità

Gli immobili pignorati sono costituiti sia da fabbricati che da terreni.

Dall'esito del sopralluogo e dai dati catastali risultano pignorati fabbricati e terreni.

## **FABBRICATI**

### **a) Villino**

Trattasi di un fabbricato in zona boscata di buona panoramicità, ubicato su area di terreno in pendenza e costituito da un piano seminterrato, un piano terreno e un primo piano (**All.to 1-Doc. fotografica**).

Dal piano primo si raggiunge la soprastante terrazza attraverso una scaletta a chiocciola protetta da piccolo locale (tecnicamente posto al piano secondo)

Al *P.Seminterrato* si trovano:

Locale cellaio allo stato rustico di superficie pari a mq 91,00 commerciale (omogeneizzata a mq 22,75)

Trattasi di unico locale di superficie utile interna pari a 76mq

Altezza interna 2,40ml

Al *Piano Terreno* si trovano:

Ingresso, soggiorno- pranzo, ripostiglio, cucina, wc e scala di accesso al p.1° per complessivi mq 91,00 commerciali

Altezza interna 3,00ml

Al *Piano primo sottotetto* si trovano:

Disimpegno, quattro camere e bagno con scala a chiocciola di accesso alla terrazza di copertura per complessivi mq 86,00 commerciali

Altezza interna variabile

Al *Piano secondo* si trova:

vano tecnico in corrispondenza dello sbarco della scala a chiocciola da cui si accede ad una terrazza di copertura di superficie pari a mq di 35,00 (omogeneizzata a mq 8,50)

Il villino è identificato catastalmente in Comune di San Venanzo F. 72 n° 57 sub 1 Catg A/7 cl U vani 8,5 RC € 856,03

### *Caratteristiche strutturali*

Le strutture in elevazione sono costituite da setti perimetrali in muratura (in blocchi di pietra fino alla quota del solaio del piano terra e in blocchi di tufo ai piani superiori fino alla copertura) e da un pilastro interno, anche in blocchi di tufo, con travi e cordoli in c.a. ai piani.

Gli orizzontamenti sono realizzati con solai in latero cemento con travetto e interposta pignatta in laterizio, come anche la copertura a falde (di notevole inclinazione sul modello tipico delle costruzioni abitative di montagna).

Il tetto è privo di manto in tegole ed è rivestito con la sola guaina impermeabilizzante.

Lo sporto di gronda è realizzato con zampini sagomati in cemento ed interposta tavella.

I tramezzi divisorii interni sono in forati di laterizio.

### *Caratteristiche interne*

L'appartamento si sviluppa ai piani terra e primo.

Tutte le pareti sono intonacate civilmente e tinteggiate.

I pavimenti sono in marmette di ceramica 30x30, il battiscopa è pure in ceramica.

Le pareti della cucina sono rivestite con piastrelle di maiolica come pure le pareti dei bagni.

Il bagno al PT è munito di tazza, lavandino e doccia. Il bagno al P1° è munito di tazza, bidet, lavandino e vasca.

Gli infissi, finestre e porte finestre, sono in legno verniciato e muniti di scuretti all'interno.

Sia finestre che porte finestre sono protette da grate in ferro.

Due delle camere al piano primo presentano finestre a tetto tipo abbaino.

La porta d'ingresso in legno e vetro, è protetta da un cancello a grata di ferro.

Le porte interne sono in legno.

Tutti i locali sono ben arieggiati ed illuminati.

Esternamente solo due delle quattro facciate sono intonacate e tinteggiate. Le altre due presentano a vista la struttura in blocchetti di tufo.

E' stata verificata in sede di sopralluogo la fornitura di acqua corrente sia nei bagni che in cucina, che all'esterno. Da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Venanzo e raccogliendo dati relativi alle due abitazioni più vicine, l'approvvigionamento NON proviene dal pubblico acquedotto, ma, probabilmente, è garantito da un pozzo artesiano che non è stato possibile individuare.

Lo smaltimento dei reflui avviene attraverso una fognatura a dispersione nel terreno di cui NON sono stati trovati riscontri documentali.

L' impianto di riscaldamento è a radiatori. Non può essere attualmente funzionante in quanto la caldaia e parte dei dispositivi tecnologici, risultano smantellati. (vedi foto **All.to 1**)

Il fabbricato è fornito del contatore Enel. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

Il piano seminterrato (cantina/cellaio) si trova allo stato rustico privo di finiture.

Il locale tecnico al piano secondo sottotetto di accesso alla terrazza è pure allo stato rustico.

#### **b) Accessorio distaccato di pertinenza**

Trattasi di corpo di fabbrica indipendente situato in prossimità del villino di cui al punto a).

E' costituito da un vano seminterrato e da un vano al piano terra essendo stato realizzato in corrispondenza di un dislivello del terreno (**All.to 1-Doc. Fotografica**)

I due vani risultano accatastati separatamente:

- Vano garage al P T nel vigente NCEU Com di San Venanzo F.25 particella 57 sub 2 Catg C/6 classe 3a mq 17 RC € 25,46
- Vano garage al P.Seminterrato F. 25 particella 57 sub 3 Catg C/6 classe 3a mq 17 RC € 25,46

Seppure accatastato dal 1983, del suddetto *Accessorio* non risulta alcuna pratica edilizia presso il Comune di San Venanzo che ne legittimi l'esistenza.

Del corpo di fabbrica infatti non esistono pratiche edilizie specifiche e lo stesso non risulta riportato ne' graficamente, ne' come descrizione, nella Licenza Edilizia N° 458 del 03.07.1973, nella Concessione Edilizia 40/84 del 08.05.1984 e nel certificato di abitabilità protocollo 40/84 del 19.05.1984 (pratiche relative al villino)

Come meglio specificato nella risposta al quesito n.5 detto fabbricato (catastalmente garage) è da considerarsi abusivo, non sanabile e pertanto destinato alla demolizione.

La documentazione fotografica e i grafici esplicativi (**All.ti 1-5**) sono riportati ai fini della caratterizzazione e valutazione dei costi di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi.

#### **NOTA:**

Durante il sopralluogo è stata individuata la struttura di una *piscina* in totale stato di abbandono della quale non esistono riscontri documentali ne' sotto l'aspetto urbanistico-edilizio ne' sotto l'aspetto catastale. Trattasi di un manufatto totalmente abusivo insistente sulla particella 57 del F.72 (vedi **All.to 1- Documentazione fotografica**).

Sia per l'oggettivo stato di consistenza che per la posizione amministrativa (manufatto abusivo) , della piscina non si terrà conto nel seguito della perizia se non come costo per la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi.

## **TERRENI**

c) Appezamento di terreno nel vigente catasto Terreni del Comune di San Venanzo F. 61 n° 49 bosco misto classe 2a superficie di ha 0. are 09 ca 60 (mq 960,00) RD € 0,94 RA € 0,15

d) Appezamento di terreno nel vigente catasto terreni del Comune di San Venanzo F. 61 n° 52 bosco misto classe 2a superficie di Ha 0 .are 02. ca 40 RD € 0,24 RA € 0,04

e) Appezamento di terreno nel vigente catasto terreni del Comune di San Venanzo F. 72 n 57 ente urbano già bosco misto classe 3a della superficie di ha 0.40.00 (mq 4.000,00) senza redditi.

### **Nota:**

I tre appezzamenti c), d) ed e) sono contigui e costituiscono un unico lotto della superficie complessiva di ha 0.52,00. All'interno dell'area così definita si trovano i fabbricati sopra menzionati. L'area è in gran parte recintata. La recinzione lungo la strada è realizzata con muretto con soprastante ringhiera in ferro ed è provvista di varco carrabile con cancello.

## **2) QUESITO**

E' stata accertata la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione

*Elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili :*

aggiornato quello notarile in atti con data 13 Gennaio 2013 (**All.to 8- Visure ipotecarie**)

Iscrizioni:

1)Ipoteca iscritta a Terni in data 26.07.2006 al n° 2186 di formalità a favore della Unicredit Banca per la casa spa di Roma s.p.a con sede a Milano cod. fiscale 13263030150 per complessivi € 440.000,00 e contro (omissis) a garanzia di un mutuo di € 220.000,00 e durata di anni 30 concesso con atto del notaio P.S. Siciliano di Marsciano del 24.07.2006 rep. 9772/3464

Trascrizioni:

2)Pignoramento trascritto a Terni in data 12.10.2012 al n°7803 di formalità a favore Unicredit spa,con sede in Roma c.f. 00348170101 e contro (omissis) in base ad atto dell'Ufficiale Giudiziario di Orvieto n° 426 del 08.08.2012

Non risultano trascritte domande giudiziali.

### 3° QUESITO

Il villino è accatastato, ma non è stato riportato in mappa.

La planimetria dovrà essere completata con l'aggiunta della rappresentazione grafica del piccolo locale tecnico al piano secondo sottotetto e della terrazza.

Il fabbricato garage è accatastato, non è riportato in mappa e, come già anticipato è destinato alla demolizione.

Per riportare regolarmente il villino e aggiornare la rappresentazione planimetrica è necessario procedere con la elaborazione di una pratica PREGEO (rilievo topografico ed inserimento in mappa) e una pratica DOCFA la cui incidenza in termini di spese/costi è dell'ordine di € 2.000,00

Inoltre il villino dall'esame dalla certificazione catastale risulterebbe insistente sulla particella F. 72 n° 57 mentre una valutazione grafica, senza riscontro strumentale, porta a ritenere che il villino sia posizionato in prossimità del confine di particella e di foglio di mappa.

Non si può escludere che ,con il rilievo strumentale, si venga a determinare la collocazione del fabbricato **F. 72 N° 57** in tutto o in parte anche sulle particelle o **F. 61 n° 49 o F. 61 n°52** limitrofe.

D'altra parte, essendo il lotto di vendita UNICO ( vedere quesito 6), esso comprende tutte e tre le particelle catastali **quindi la circostanza non incide sul valore degli immobili né sulla validità del pignoramento in atti.**

### 4°) QUESITO

Gli appezzamenti di terreno F. 61 n° 49 e n° 52 e F. 72 n° 57 compresi nel Piano Regolatore Generale del Comune di San Venanzo ricadono in zona "E1" (area boschiva )  
**(All.to 7- Certificato di destinazione urbanistica- Estratto P.R.G.)**

### 5°) QUESITO

Il villino:

Il fabbricato abitativo e' stato realizzato con le seguenti autorizzazioni rilasciate dal Comune di San Venanzo **(All.to 6- Pratiche edilizie):**

- Licenza Edilizia N° 458 del 03.07.1973



- Concessione Edilizia 40/84 del 08.05.1984

E' stato rilasciato il certificato di abitabilità

protocollo 40/84 del 19.05.1984

Dall'esame della documentazione sono state rilevate modeste difformità rispetto al progetto approvato con concessione 40/84 del 08.05.84 e cioè:

Piano terreno trasformazione di vano ripostiglio in WC e mancata realizzazione di scalata esterna

Piano 2° realizzazione di piccolo vano a protezione della scaletta di accesso alla terrazza

Tali difformità (**All.to 5 – Grafici esplicativi con calcolo superfici**) sono sanabili con Accertamento di Conformità

Il costo dell'operazione è stimabile nell'ordine di:

Oblazione	€ 600,00
Spese tecniche	<u>€ 1.000,00</u>
<b>Totale</b>	<b>€ 1.600,00</b>

Accessorio distaccato (accatastato garage):

Il corpo di fabbrica distaccato è stato realizzato in assenza di autorizzazioni edilizie.

La data dell'accatastamento è l'unico documento che può oggettivamente dare indicazioni dell'epoca in cui il manufatto è stato realizzato (dicembre 1983).

L'unica possibilità di sanare l'abuso risiede oggi nell' Accertamento di Conformità che nella fattispecie non è applicabile in quanto non soddisfa la doppia conformità sia all'epoca della costruzione che allo stato attuale.

Infatti nel 1983, anno della presunta costruzione, il manufatto non poteva essere realizzato in relazione alla normativa urbanistica vigente all'epoca, anche più restrittiva, della normativa del 1973 in base alla quale era stata autorizzata la costruzione del villino.

Trattasi pertanto di manufatto totalmente abusivo insanabile.

Il costo della demolizione è stimabile nell'ordine di € 3.000,00

## 6) QUESITO

Il villino è situato all'interno di una area definita dall'unione dei tre appezzamenti di terreno boschivo di ha 0.52.00. Tenendo conto del fatto che autonomamente il terreno boschivo non consente alcun tipo di edificabilità (v. **All.to 7- Certificato di destinazione urbanistica**) e che

invece valorizza l'immobile, si ritiene commercialmente più redditizio predisporre la vendita come Lotto Unico (fabbricato+ terreno circostante).

## 7) QUESITO

L'esecutato risulta abbia la residenza anagrafica presso la proprietà immobiliare oggetto del pignoramento.

## 8) QUESITO

Non è risultata, da indagini assunte, l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri ne' vincoli demaniali o di usi civici ne' vincoli di alienabilità o indivisibilità.

## 9) QUESITO

*Criterio di stima- Determinazione del valore del villino*

Al fine di determinare il valore di mercato degli immobili si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima comparativo con procedimento sintetico a mq di superficie lorda commerciale.

Il valore di riferimento è stato determinato in base ai dati rilevati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Terni e dal Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Perugia e Terni, nonché da indagini sul mercato fondiario ed in via comparativa con altri immobili consimili già oggetto di compravendita di recente nella zona.

Il CTU ha quindi proceduto ad una stima sintetico comparativa (parametrica semplificata) a mq commerciale per il villino, tenendo in conto le caratteristiche estrinseche intrinseche dell'immobile, con particolare riferimento alla ubicazione e allo stato di manutenzione e conservazione attuale .

**Il CTU ritiene pertanto che  
il più probabile valore a mq commerciale sia pari a € 900,00  
sia per il villino che per la superficie omogeneizzata degli accessori (terrazza 2° P, cantina)**

*Calcolo della superficie lorda commerciale dei fabbricati (All.to 5- Elaborati grafici esplicativi con calcolo superfici)*

**Villino**

PS -1°P e 2° P mq

Cantina PS	mq 91,00 superficie omogeneizzata x 25%	mq 22,75
abitazione (PT )		mq 91,00
abitazione(1° P)	a dedurre vuoto scalata	mq 86,00
terrazza (2°P)	mq 25,00 superficie omogeneizzata x 30%	<u>mq 8,50</u>
		mq 208,25
<b>Villino</b>	<b>mq 208,25 x € 900,00 = € 187.425,00</b>	

### **Terreni agricoli**

#### Premessa

L'appezzamento di terreno indicato in catasto al F. 72 particella n. 57, originariamente di qualità BOSCO ALTO classe 3a, è stato variato in qualità ENTE URBANO .

Tale variazione è stata eseguita dall'Ufficio dal Territorio Servizi Catastali per “ *variazione identificativi per allineamento Mappe del 17 .09.2007 n° 31314*” lasciando invariata la superficie pari a ha 0.40.00 (mq 4.000) .

Si tratta di appezzamenti posti a confine della strada vicinale di di S. Vito occupati da piante d'alto fusto in buono stato vegetativo.

#### Determinazione del valore dei terreni

Da informazioni assunte e tenendo conto dello stato vegetativo delle piante, nonché la favorevole l'ubicazione rispetto alle vie di comunicazione, si ritiene congruo attribuire il valore di € 5.000,00 per ha

Pertanto, considerato che la somma delle superfici dei tre appezzamenti è pari a ha 0.52.00 si avrà

**Terreni ha 0.52.00 x € 5.000,00/ha = € 2.600,00**

### **Valutazione complessiva degli immobili**

<b>Fabbricato</b>	<b>€ 187.425,00</b>
<b>Terreni</b>	<b><u>€ 2.600,00</u></b>
<b>Valore complessivo del lotto</b>	<b>€ 190.025,00</b>

Il valore determinato viene decurtato delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistica dei fabbricati:

– accertamento di conformità per il villino (oneri+ spese tecniche)	€ 1.600,00
– demolizione piscina e accessorio/garage	€ 3.000,00

– spese tecniche per operazioni catastali (Pregeo e Docfa) € 2.000,00

**Totale spese** € **6.600,00**

**Valore del lotto decurtato delle spese da sostenere**

€ 190.025,00 - € 6.600,00 = € 183.425,00

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari

su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi

e per la immediatezza della vendita giudiziaria € 27.513,75

**Prezzo a base d'asta del lotto**

**Valore al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova**

183.425,00 € - 27.513,75 € = € 155.911,25

**arrotondato a**

**€ 156.000,00 (diconsi euro centocinquantaseimila/00)**

## 10) QUESITO

Relazione catastale per la vendita:

LOTTO UNICO

Fabbricato con terreni in Comune di San Venanzo loc. Filatello

**a) Villino** costituito da abitazione al Piano terreno e piano 1°; terrazza al piano copertura; cellaio al P .Seminterrato

Composizione e consistenza:

al Piano terreno: soggiorno-pranzo, cucina , bagno e piccolo vano ripostiglio sottoscala

e scala di accesso al 1°P Superficie commerciale: mq 91,00

al Piano primo: quattro camere ,un bagno e scala a chiocciola che conduce alla copertura con terrazza

Superficie commerciale: mq 86,00

al piano seminterrato: cellaio allo stato rustico superficie utile 75 mq

Al piano secondo: vano tecnico accesso terrazza di copertura per complessivi mq 35,00

In catasto F.72 n° 57sub 1 cat. A/7 classe U vani 8,5 RC 856,03 p. T-1-S1

**b) Terreni** (comprendenti l'area di sedime dei fabbricati soprastanti )

Appezamento di terreno Comune di San Venanzo F. 61 n. 49 bosco misto, classe 2a, superficie di ha 00.09.60 (mq 960,00) RD € 0,94 RA € 0,15

Appezamento di terreno Comune di San Venanzo F. 61 n. 52 bosco misto, classe 2a, superficie di ha 00.02.40 (mq 240,00) RD € 0,24 RA € 0,04

Appezamento di terreno Comune di San Venanzo F. 72 n. 57 ente urbano (già bosco misto classe 3a) della superficie di ha 0.40.00 (mq 4.000,00) senza redditi.

Confini: Strada vicinale di S.Vito, F. 61 part.lle 50,51 e 37- F. 72 part.lle 66 e 53

**VALORE a BASE D'ASTA €156.000,00 (Euro centocinquantaseimila/00)**

## **11) QUESITO**

Il debitore è (omissis).

Tanto dovevo in ottemperanza all'incarico affidatomi

IL CTU

Geometra Forbicioni Elio

Orvieto, li

### **Allegati:**

- 1) Documentazione fotografica**
- 2) Visure catastali all'attualità e storiche**
- 3) Estratto di mappa della zona scala 1:2000**
- 4) Planimetrie catastali degli immobili**
- 5) Elaborati grafici esplicativi con calcolo superfici**
- 6) Pratiche edilizie**
- 7) Certificato di destinazione urbanistica ed Estratto di PRG**
- 8) Ispezione ipotecaria**
- 9) Verbale di accesso forzoso e autorizzazione del Giudice**
- 10) Attestato di Prestazione Energetica**

ANNULLATO  
n. 19.1064.1987



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
50

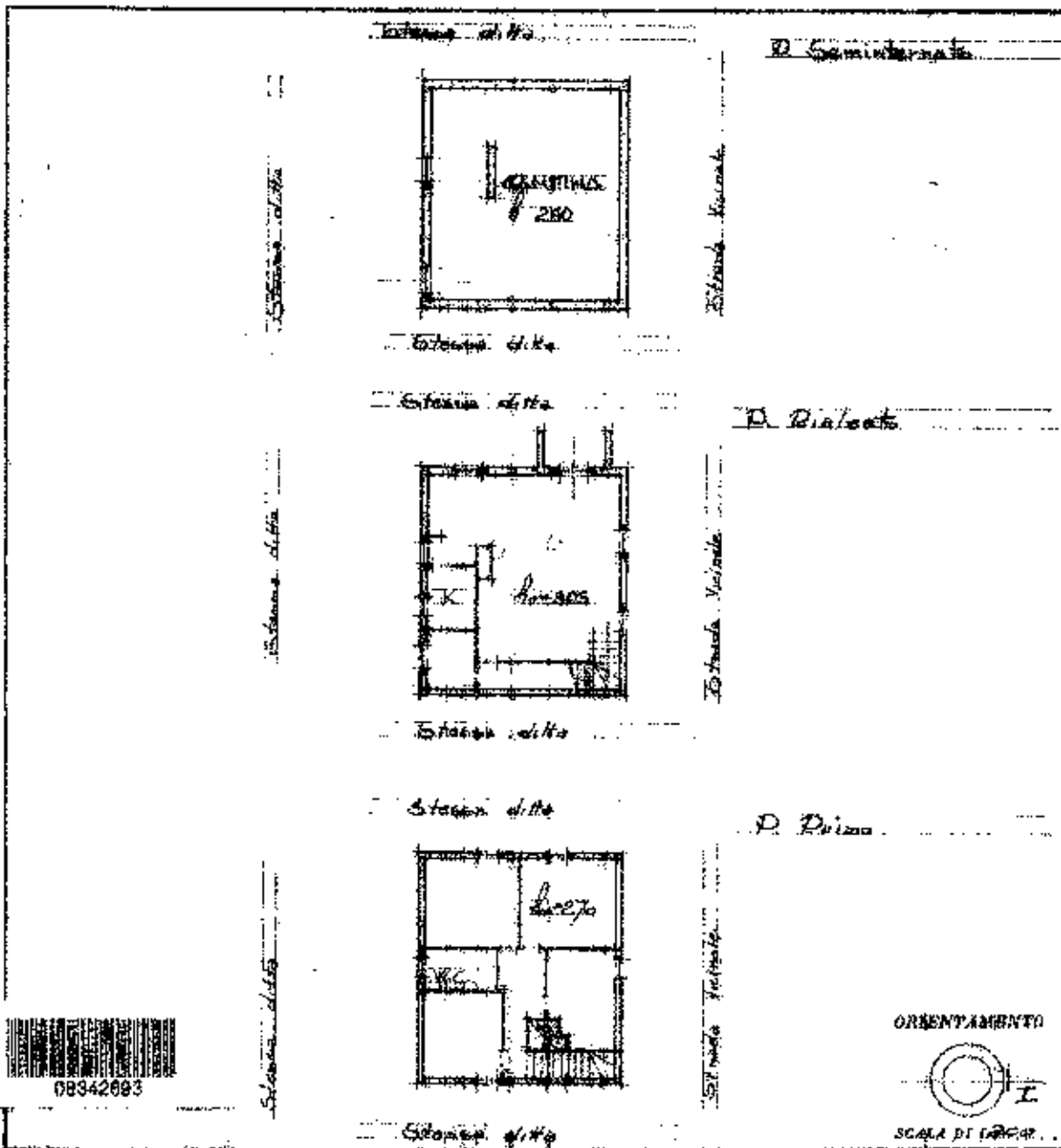
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1982, N. 68)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SAN VENZANO Via loc. FILATELLO

Ditta SCIRI OLIVIERO n. S. Venanzo il 13-5-1982

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI



08342693

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	13/5/82
PROF. N°	8450

Completata dal Geom. BELLINI  
(Firma, nome e cognome del tecnico)  
MAURO  
 Iscritto all'Albo de i. Geometri  
 della Provincia di Perugia  
 Data 14/12/1983  
 Firma: Follini

Foglio 72 Part 57 Sid 1

Comune di SAN VENZANO (BS1) - Foglio 72 - Particella 57 - Subalterno: 1

N=104600

Pa-18900

Ufficio Provinciale di Terzi - Terzi/Leone Società Caltanissetta - Direttore Dott. ING. ALESSIO ANTONIANTONIO

Foglio 72 Particella 57

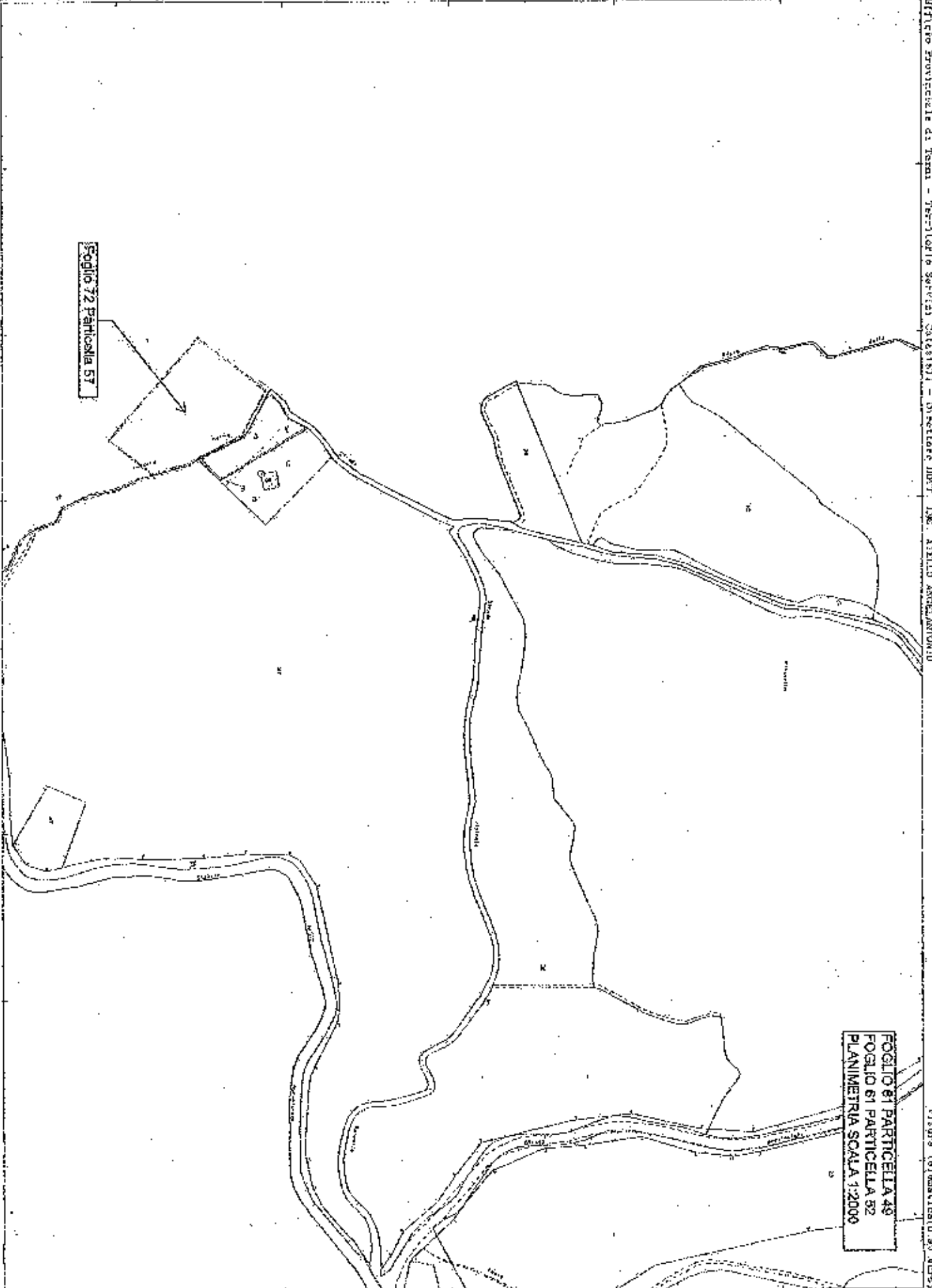
Foglio 61 Particella 49  
Foglio 61 Particella 52  
Planimetria Scala 1:2000

Viale J. G. Mazzini 10, 90100 Siracusa

Comune: SAN VENERANDO  
Foglio di SW

Scala originale: 1:5000  
Dimensione cartacee: 770x600 x 550 (mm) carta

5-11-2014 10 05  
Prot. n. 180206/2014



N=104100



FOGLIO 72 PARTICELLA 57  
PLANIMETRIA SCALA 1:2000



**ALLEGATO 1**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



Prospetti Lato Strada Vicinale e Lato Ingresso



Prospetto Lato Ingresso





Prospetto Lato Strada Vicinale



Prospetto Lato Retro



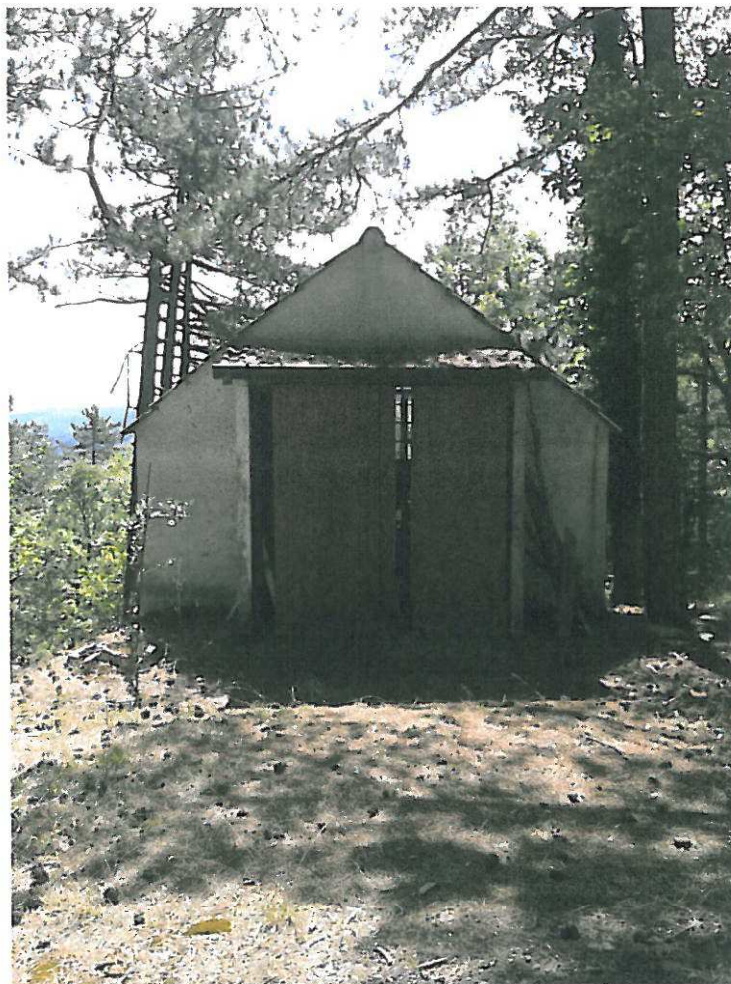


Panoramica Lato Ingresso



Panoramica Lato Strada Vicinale





Accessorio Esterno Garage



Piscina





Piano Seminterrato – Cantina



Piano Terra - Soggiorno



Piano Terra – Soggiorno

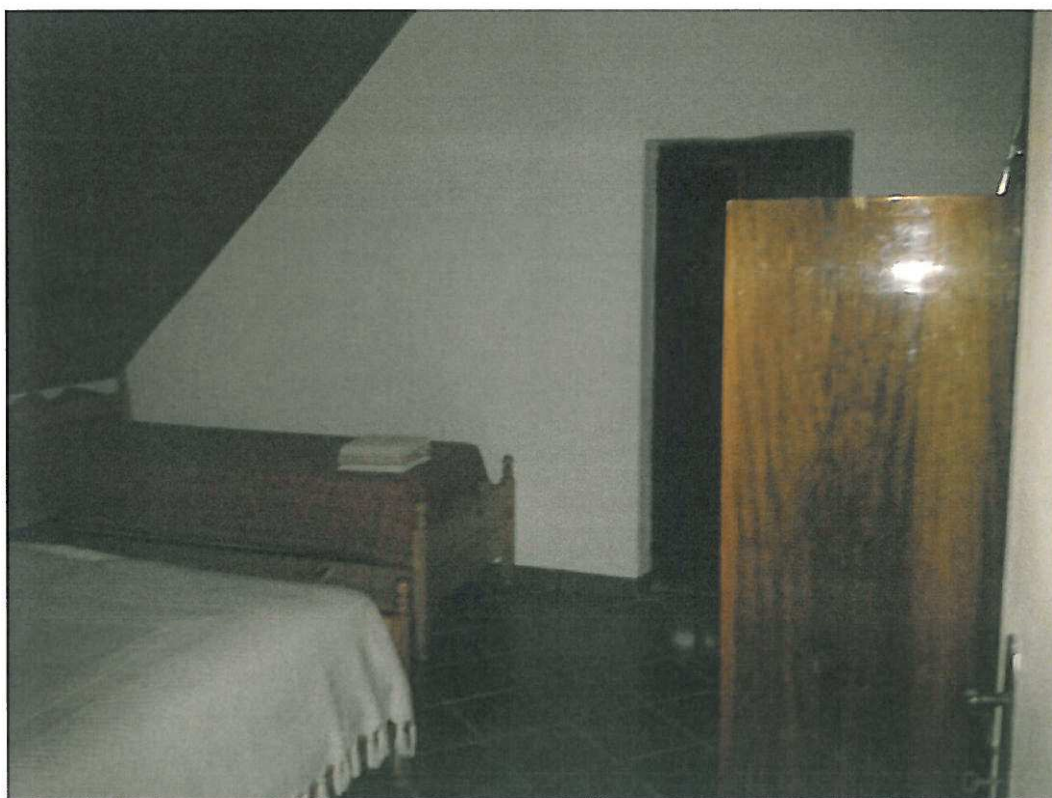


Piano Terra - Cucina





Piano Terra – Bagno



Piano Primo – Camera





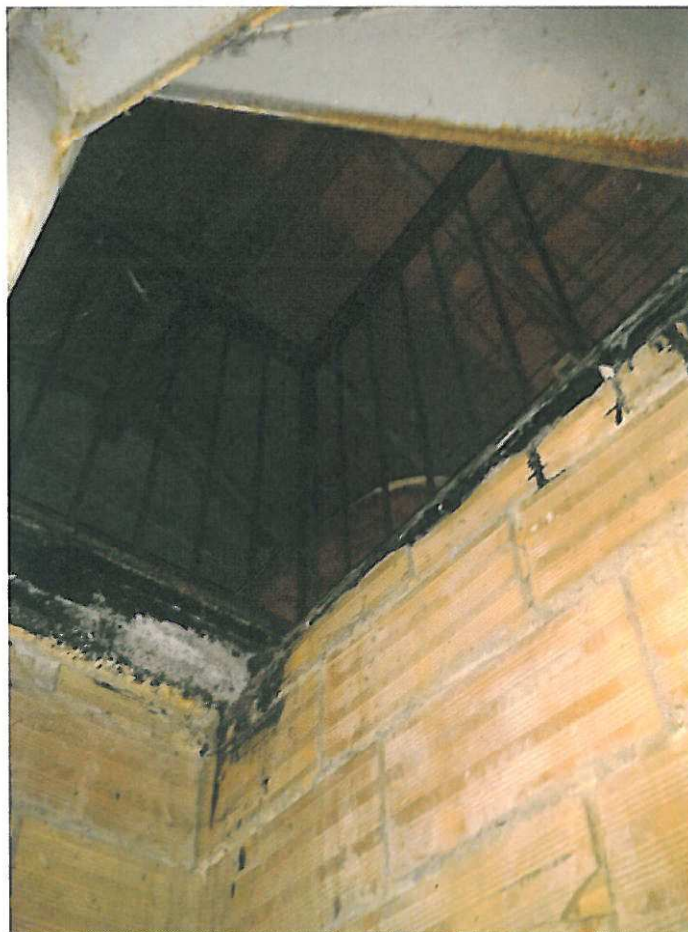
Piano Primo – Corridoio



Piano Primo – Bagno



Piano Primo – Scala di Accesso alla Terrazza di Copertura



Piano Primo – Scala di Accesso alla Terrazza di Copertura