

RELAZIONE DEL C.T.U.  
TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO (TR)

SEZIONE QUARTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 11/2011 G.E. dott. BONATO FEDERICO

contro:

promossa da:

R E L A Z I O N E DI CONSULENZA TECNICA

La sottoscritta Architetto Cinzia Polegri, nata ad Orvieto il 15/06/1968, con studio in Orvieto via delle Acacie 14 Ciconia, iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Orvieto ed iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Terni (n. 387) in data 03.10.2011 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) descriva il C.T.U.. 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., confuti 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 è 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 relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

7) stabilisca se l'immobile è 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 inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o serviti 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 se i beni oggetto della procedura siano o meno soggetti ad IVA e /o imposta di registro indicando in caso affermativo le generalità fiscali

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 sollecitando il loro intervento al riguardo;

sospenda dette operazioni peritati in caso di impossibilità di accedere all'immobile ed avverta il giudice ed il creditore procedente , ai fini della nomina del custode giudiziario.

Il Giudice dell'Esecuzione autorizza il C.T.U ad estrarre copia , eventualmente su supporto informatico , degli atti della procedura ed 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 degli allegati in supporto informatico;

assegna al CTU termine di gg60 per deposito della relazione;  
assegna al CTU la somma di € 600.00 per conto spese a carico del creditore.  
Successivamente sono state richieste proroghe regolarmente autorizzate

## SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

1° QUESITO *(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)*

Oggetto del pignoramento, risultano gli immobili ubicati nel Comune di Castel Giorgio (TR):

- A) CIVILE ABITAZIONE *( foglio 21 part. 28 sub 1 graffata 164 sub 3)*
- B) PICCOLO APPEZZAMENTO DI TERRENO seminativo  *foglio 21 particella 15 )*

Il Comune di Castel Giorgio è ubicato a circa 100 km direzione nord dal capoluogo di provincia Terni e a circa 40 Km direzione Nord-est dalla città di Viterbo a confine tra Regione Umbria e Lazio, risulta ben servito dalle vie di collegamento principali: autostrada A1 e strada S .2 Cassia, nonché dalla stazione ferroviaria di Orvieto a cui è collegata con buon sistema viario e un servizio di Autobus.

- A) CIVILE ABITAZIONE *( foglio 21 part. 28 sub 1 graffata 164 sub 3)*

Ubicata: In Via Madonna dei papi n° 30  
Nel Comune di: Castel Giorgio 05013 (TR)  
Località: In Contrada Case Rocchini,

L'immobile in oggetto si trova ubicato a circa 600 metri , dalla piazza principale del paese, (dove sorge il Municipio), in un contesto dalle caratteristiche più agricole che urbane .

Confina a nord, sud, ed ovest con particella 270 sempre foglio 21 censita solo ai terreni come ente urbano e all'urbano non intestata , mentre a sud confina anche con la particella 165 (scala di accesso): bene comune non censibile , utilizzata anche dalla particella 29 di altra proprietà, con cui confina ad est.

Il Fabbricato in oggetto si sviluppa su due livelli e fa parte di un aggregato molto più complesso, sviluppatosi intorno ad una corte interna, sorto all'estremità dell'aggregato urbano.

Risulta realizzato in muratura portante (ad eccezione della parte individuata dalla particella 28 sub 1 che è stata oggetto di sopraelevazione) e si presenta con prospetti prevalentemente intonacati ma non tinteggiati. la copertura a falde inclinate a capanna, con manto in coppi e contro coppi in buono stato.

E' presente anche una parte interrata dove è ospitata la grotta/cantina.

Al piano terra troviamo, oltre ad un garage con ingresso sul lato nord per mq netti 12.60, due locali:

- uno ,quello principale per dimensioni, attrezzato a taverna, con pareti intonacate e tinteggiate, con caratteristico soffitto in travi di legno e pavimentazioni in gres in ottimo stato, vi è presente un cammino funzionante e l'ambiente risulta piacevole e ben mantenuto.
- l'altro, con rifiniture a rustico, vocato a magazzino da cui si accede, tramite una scala in tufo alla grotta / cantina nella parte completamente interrata.

Al piano primo invece: da cui si accede da una scale esterna in pietra basaltica posta sul lato sud del fabbricato, ed individuata, catastalmente da foglio 21 particella 165, come bene comune, troviamo l'abitazione vera e propria (con un'altezza utile interna di cm 260) con soffitti con travi a vista in legno.

L'immobile interessato dall'esecuzione stima superficie commerciale totale di mq 139.90 così calcolati:

- abitazione mq.85.50 (al netto dei muri perimetrali pari a mq 68.50) l = mq.85.50
- scale esterna (particella 165 foglio 21) bene comune non censito, non considerato
- taverna-zona giorno mq. 38.00 (netti 22.90) pari ad 100% = mq 38.00 ;
- cantina mq. 20.00. pari ad 25 % = mq 5.00
- grotta mq 28.00 pari ad 10 % = mq 2.8
- garage/magazzino mq.17.20 (netti 12.60) pari ad %50 = mq 8.60
- parti comuni: particella 270 non esiste all'urbano e ai terreni è Ente Urbano - non considerato
- 

#### Descrizione dell'abitazione

L'ingresso all'abitazione avviene attraverso una scala e pianerottolo esterni. Appena entrati troviamo la zona soggiorno-cucina (mq 14.50) con grande camino e soffitto in legno e laterizio. Dalla zona giorno, a sinistra si accede ad una delle tre camere da letto (mq 13.90) ed a destra un apprezzabile disimpegno con finestra, smista a sinistra il locale bagno, a destra due camere da letto comunicanti (una di 14,80 mq e l'altra 12.60 mq)

Tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati, necessitano però di una generale manutenzione. Le pavimentazioni in ceramica di buona qualità risultano in buono stato. Tutti le bucatore presentano infissi in alluminio di colore marrone per le persiane esterne, in alluminio anodizzato l'infisso interno, tutti in buono stato.

Il locale bagno,(mq 2.90) presenta; vasca, di dimensioni ridotte, lavandino ed i due vasi, è munito di finestra per l'aerazione, ha un boiler elettrico/a legna per il riscaldamento dell'acqua ed alle pareti e al pavimento presenta rivestimento in piastrelle ceramiche. Questo ambiente necessita di manutenzione, presentando tinteggiature ammalorate ed alcune parti dei rivestimenti lesionati, anche qui l'infisso è, come nel resto della casa, in buone condizioni.

L'appartamento, fornito degli impianti tecnologici: elettrico, idrico ed idraulico, risulta privo, invece, dell'impianto di riscaldamento, (funzione svolta attualmente dai camini e da caratteristiche stufe a legna posizionate in ogni stanza).

Il fabbricato, costruito precedentemente al settembre 1967, è stato in parte sopraelevato con concessione edilizia n 601 in data 17/aprile /1984 rilasciata dal comune di Castel Giorgio, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione strutturale, buono l'aspetto esteriore con tipologie e materiali tipici dei luoghi .l'interno , caratteristico per la presenza di solai in legno, presenta buone finiture ma necessita di una generale manutenzione.

E' censito al N.C.E.U. del Comune di Castel Giorgio ( TR) al Foglio 21-  
particella 164 -sub 3- e part 28 sub 1cat A/4 - Classe 2 -Consistenza 6 vani-  
rendita € 238.60 L.462.000\_

(situazione degli atti al 05.01.2012)

#### A) PICCOLO APPEZZAMENTO I TERRENO seminativo (*foglio 21 particella 15*)

Nel Comune di: Castel Giorgio 05013 (TR)  
Località: Località: In Contrada Case Rocchini

Area in realtà di pertinenza dell'abitazione e confina a sud con particella n°149; ad ovest particella n° 181; ad est con particella n° 26 e n° 27 sempre del foglio 21 a nord con la particella n° 16 del foglio 22

L'area, recintata, è attualmente occupata da legname, pancali, costruzioni posticce e materiale vario.

- E' censito al N.C.T. del Comune di Castel Giorgio ( TR) al Foglio 21-  
particella 15 -classe 2 -superficie ha 00are 06 ca 80- Reddito  
domenicale € 2.99-Agrario €2.63

(situazione degli atti al 24/06/2011)

2° QUESITO (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).

Per quanto riguarda la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione in atti, il C.T.U. non ha rilevato alcuna difformità. Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sugli immobili risultanti dalla documentazione.

A) Abitazione foglio 21 particella 28 sub 1 graffato 164. sub 3

ISCRIZIONI del 09/06/2009 Registro particolare 1152 Registro generale 6855 Pubblico ufficiale EQUITALIA GERIT S.p.a repertorio 121314/97 del 20/05/2009 IPOTECA LEGALE derivante da ipoteca Legale ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato dal 46/99 e dal d.dlg 193/01

TRASCRIZIONE del 27/01/2011 Registro particolare 672 Registro generale 1100 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ORVIETO repertorio 44/2011 del 21/01/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

B) PICCOLO APPEZZAMENTO I TERRENO seminativo Foglio 21 particella 15

TRASCRIZIONE del 27/01/2011 Registro particolare 672 Registro generale 1100 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ORVIETO repertorio 44/2011 del 21/01/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3° QUESITO (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;

A) CIVILE ABITAZIONE (foglio 21 part. 28 sub 1 164 sub 3)

L'immobile risulta regolarmente accatastato con planimetrie aggiornate al 13/12/1989, presenta solo imprecisioni interne (eliminazione di un tramezzo al piano terra) e diverso orientamento scala interna che collega alla grotta/cantina.

E' da sempre riscontrato (anche sulle mappe di impianto) una errata trascrizione in planimetria, che non pregiudica la corretta individuazione del bene vendibile, come ben riscontrato anche dall'atto notarile di compravendita del 2003 in allegato.

Pertanto si è ritenuto, sentito anche il giudice e le parti, di non regolarizzare in questa fase le carte.

Si valuta in circa € 1000,00 l'eventuale spesa necessaria per la regolarizzare degli elaborati catastali

#### B) PICCOLO APPEZZAMENTO DI TERRENO seminativo (*foglio 21* particella 15 are 6 centiare 80)

Il terreno risulta accatastato e conforme allo stato dei luoghi.

Vi è presente piccolo locale magazzino in muratura, non accatastato, (ma secondo testimonianze antecedente al '67,) ed altro casotto in legno dalle dimensioni di ml 4.10X 2.50 ed altezza variabile da ml 2.07 a ml 2.46 realizzato successivamente, come riportato anche da verbale di sopralluogo 08/06/2010 effettuato dal tecnico Comunale, responsabile del servizio, non sanabile e già soggetto a ingiunzione di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi, in realtà mai ottemperata.

Si quantificano pertanto le spese di € 1000 per accatastamento piccolo fabbricato in muratura (o eventuale sua demolizione) ed in € 1500 per ottemperanza all'ingiunzione di demolizione dell'altro fabbricato con ripristino stato dei luoghi.

#### 4° QUESITO (indichi, l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale)

Gli strumenti urbanistici del Comune di Castel Giorgio\_(TR):

Programma di Fabbricazione adottato con delibera del Consiglio Comunale n°60 del 20/12/1994 n°17 del 07/06/1996 e n°42 del 30/09/1996 e approvato con D.P.G.R. n°444 del 14.08.1997 Determina Dirigente Regione Umbria n°147 del 15.01.1998 e variante approvata con atto di C.C.n°28 del 27/09/2001

In Data 06.04.2009 con delibera di C.C n°16 è stato adottato il PRG intercomunale Parte Strutturale nel quale i terreni in oggetto sono diversamente classificati:

#### A) CIVILE ABITAZIONE (*foglio 21 part. 28 sub 1 164 sub3*)

Ricade secondo il PdF in Zona B1 insediamenti attuali o in corso di completamento  
Secondo PRG intercomunale Zona Sub Sistema R2 (ambiti in via di definizione e completamento)

**B) PICCOLO APPEZZAMENTO DI TERRENO seminativo**  
*(foglio 21 particella 15 catasto Terreni are 6 centiare 80)*

Ricade secondo il PdF in Zona E1 zona Agricola  
Secondo PRG intercomunale Zona Sub Sistema S (sistema del paesaggio Rurale)

5° QUESITO *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 4 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;*

**A) CIVILE ABITAZIONE** *(foglio 21 part. 28 sub 1 164 sub3)*

Il fabbricato conforma alle autorizzazioni, è stato realizzato in data anteriore del 1° settembre del 1967 e in seguito parte sopraelevata con concessione edilizia n° 601 Rilasciata dal Comune di Castelgiorgio in data 17/aprile /1984

**B) PICCOLO APPEZZAMENTO DI TERRENO seminativo** *(foglio 21 particella 15 nat. T are 6 centiare 80)*

Sul terreno agricolo vi è presente piccolo locale magazzino in muratura, non accatastato (ma secondo testimonianze antecedente al '67, quindi sanabile) ed altro casotto in legno dalle dimensioni di ml 4.10X 2.50 ed altezza variabile da ml 2.07 a ml 2.46 realizzato successivamente, come riportato anche da verbale di sopralluogo 08/06/2010 effettuato dal responsabile del servizio, non sanabile e già soggetto a ingiunzione di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi in realtà mai ottemperata. *(Si riportano in allegato i verbali)*

Si quantificano pertanto le spese di € 1000 per accatastamento piccolo fabbricato in muratura (o eventuale sua demolizione) ed in € 1500 per ottemperanza all'ingiunzione di demolizione dell'altro fabbricato per il ripristino stato dei luoghi .

6° QUESITO *(dica se è 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 relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Pur essendo possibile vendere in due singoli lotti, non risulterebbe conveniente in quanto il terreno (essendo di piccole dimensioni) avrebbe scarso valore di mercato; mentre considerato come pertinenza dell'abitazione valorizza il prezzo di quest'ultima, E' auspicabile pertanto provvedere alla vendita come unico lotto .

*7° QUESITO (Indichi il CTU. se l'immobile è 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)*

Al momento dei sopralluogo l'intera proprietà risultava nella piena disponibilità degli esecutati, non occupato.

*8° QUESITO (Indichi il C.T.U. l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storia 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)*

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.

*9° QUESITO (Determini il C.T.U. il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato)*

La seguente valutazione per la determinazione del probabile valore ha utilizzato metodo di stima sommaria, assumendo come parametro tecnico il valore al metro quadro di superficie commerciale (al lordo delle pareti perimetrali) e tenendo in considerazione sia gli attuali prezzi di mercato, sia i dati riportati dall'agenzia del territorio, sia le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili introducendo gli opportuni correttivi, in considerazione anche delle prospettive reali di sviluppo dell'area

Pertanto Considerando:

- la collocazione geografica e le caratteristiche del luogo, trovandosi all'estremo dell'abitato del comune di Castel Giorgio
- la vicinanza con Orvieto-Acquapendente - San Lorenzo Nuovo- Torre Alfina e Lago di Bolsena tutti facilmente raggiungibili in pochi minuti , con strade agevoli e molto panoramiche.
- che dal punto di vista strutturale l'immobile verte in buono stato ed è stato oggetto di manutenzione periodica , con infissi sostituiti di recente e presentando un aspetto caratteristico tipico dei luoghi e della tradizione

locale, pur necessitando di manutenzione ordinaria dei locali interni, si è giunti alle seguenti conclusioni:

#### A) CIVILE ABITAZIONE

L'abitazione interessato dall'esecuzione, come precedentemente specificato al Quesito 1 stima superficie commerciale totale di mq 139.90 così calcolati:

- abitazione mq.85.50 (al netto dei muri perimetrali pari a 68.50) 1 = mq.85.50
- scale esterna (particella 165 foglio 21) bene comune non censito, non considerato
- taverna-zona giorno mq. 38.00 pari ad 100% = mq 38.00 ;
- cantina mq. 20.00. pari ad 25 % = mq 5.00
- grotta mq 28.00 pari ad 10 % = mq 2.8
- garage/magazzino mq.17.20 pari ad %50 = mq 8.60
- parti comuni: particella 270 non esiste all'urbano e ai terreni è Ente Urbano - ..non considerato

Considerando che i prezzi di mercato oscillano da € 700,00 ai € 1500,00/ mq Si è considerato congruo fissare il valore a quello di € 950,00/mq in considerazione anche del valore aggiunto dalla pertinenza del terreno agricolo a seminativo, che in realtà può essere vissuto, una volta liberato, come giardino dell'abitazione.

Pertanto il valore dell'abitazione viene quantificato :

superficie commerciale : mq 139,900 valore unitario : € 950, 00

valore totale : € 132050,00

arrotondamento € 132.000.00

#### B) PICCOLO APPEZZAMENTO DI TERRENO seminativo (foglio 21 particella 15 )

Considerando il prezzo del seminativo per ettaro € 15.000-20.000 pari a € 2 /mq ma considerato che l'area essendo in prossimità dell'abitazione acquista un valore superiore essendo utilizzata come area di pertinenza di quest'ultima, è congruo dare valore pari a € 5 al mq pertanto

superfici: mq 680 valore unitario : € 5 valore totale : € 3400

arrotondamento € 3500.

A+B= € 135.500,00

a cui andrebbero sottratti € 3500 per la regolarizzazione delle carte, pertanto il prezzo a Base D'asta è fissato in : € 132.000,00

*Quesito 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 )*

## RELAZIONE CATASTALE PER LA VENDITA

Lotto Unico

Parte di fabbricato più grande, unità immobiliare ubicata: In Via Madonna dei papi n° 30 Nel Comune di: Castel Giorgio 05013 (TR)

Località: In Contrada Case Rocchini,

### IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE (foglio 21 part. 28 sub 1 164 sub3)

Immobile ad uso residenziale ubicato in una località a 600 m dalla piazza centrale del Paese. Il Fabbricato si sviluppa su due livelli e fa parte di un aggregato sviluppatosi intorno a una corte interna, dalle caratteristiche prevalentemente agricole. Risulta realizzato in muratura portante con prospetti prevalentemente intonacati ma non tinteggiati, la copertura a falde inclinate a capanna,

Al piano terra troviamo una taverna (mq 29.80 netti), con pareti intonacate e tinteggiate, con caratteristico soffitto in travi di legno e pavimentazioni in ceramica da qui si passa, ad un altro ambiente vocato a magazzino/cantina (mq 20) rifinito a rustico da cui si accede, tramite una scala in tufo alla grotta / cantina completamente interrata. Al piano terra vi troviamo anche un garage di mq netti .12.60 con ingresso sul lato nord

Al piano primo, da cui si accede da una scale esterna comune , troviamo l'abitazione vera e propria, per un totale di mq.85.50 lordi (al netto dei muri perimetrali pari a 68.50 ) con un'altezza utile interna di m 2.60 dove si sviluppano: cucina/ soggiorno (14.50mq) , tre camere da letto ( mq 13.90, mq 14.80,12.60mq) (di cui due comunicanti) un ampio disimpegno (5.0 mq) e una bagno.(2.90 mq)

E' censito al N.C.E.U. del Comune di Castel Giorgio ( TR) al Foglio 21- particella164 -sub 3- e part 28 sub 1cat A/4 - Classe 2 -Consistenza 6 vani- rendita € 238.60 L.462.000\_

Totale superficie commerciale : mq 139,900 valore unitario : € 950, 00

valore totale : € 132.050,00

### PICCOLO APPEZZAMENTO DI TERRENO Seminativo

Mq 680 di qualità seminativo 2 ricadente in Zona Agricola ma di pertinenza dell'abitazione , dove risulta una modesta costruzione in muratura non accatasta , ed un'altra in legno già interessata da ingiunzione di demolizione non eseguita .

E' censito al N.C.T. del Comune di Castel Giorgio ( TR) al Foglio 21-particella 15 - classe 2 -superficie ha 00are 06 ca 80- Reddito domenicale € 2.99-Agrario €2.63

superfici: mq 680 valore unitario : € 5 valore totale : € 3400  
arrotondamento € 3500.

SOMMANO € 135.500,00

a cui andrebbero sottratti € 3500 per la regolarizzazione delle carte  
pertanto il prezzo a Base D'asta è fissato in : € 132.000,00

QUESITO 11)*solo nel caso in cui li debitore sia una società : accerti se i beni oggetto della procedura siano o meno soggetti ad IVA e /o imposta di registro indicando in caso affermativo le generalità fiscali*

Il debitore non è una società

Tanto dovevo in ottemperanza all'incarico affidatomi

Orvieto 05.03.2012

Il Consulente Tecnico:

Arch.Cinzia Polegri