

**TRIBUNALE DI TERNI**  
**ex TRIBUNALE DI ORVIETO**

**Esecuzione Immobiliare**

**Ruolo generale n. 48/2012**

**promosso da: Crediumbria Banca di Credito Cooperativo Soc. Coop.**

**contro: Sig.ra Zappitelli Antonia**

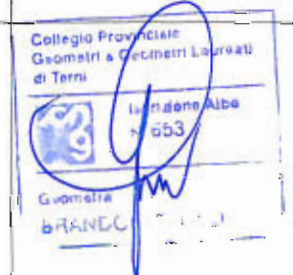
-----oooOooo-----

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

-----oooOooo-----

Con dispositivo regolarmente notificato in data 1 ottobre 2012, il Sig. Giudice G.E. dell'ex Tribunale di Orvieto Dottor Federico Bonato, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto Geom. Paolo BRANDONI C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare promossa dalla Crediumbria Banca di Credito Cooperativo Soc. Coop. contro la Sig.ra Zappitelli Antonia e fissava per l'udienza del 21 gennaio 2013 la data del giuramento; in detta udienza, al sottoscritto, che prestava il giuramento di rito, l'Ill.mo Sig. Giudice poneva i 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;*

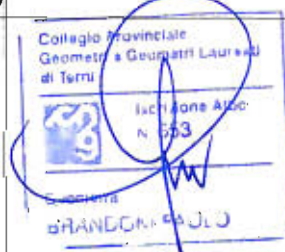
3) *se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*

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) *indichi 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 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 un'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.*

Pertanto, in ottemperanza all'incarico ricevuto ed ai quesiti posti, dopo aver espletato le ricerche relative all'aspetto urbanistico presso il Comune di Baschi, quelle catastali presso l'Agenzia del Territorio di Terni ed estratto copia delle risultanze, il sottoscritto ha



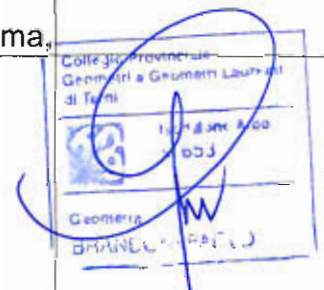
effettuato in data 22 febbraio 2013 il sopralluogo di rito necessario per poter verificare la legittimità catastale ed urbanistica dell'immobile esecutato (vedere verbale di sopralluogo – Allegato "1"); in tale accesso sono state effettuate le misurazioni di tutti gli immobili ed il rilievo fotografico degli stessi (vedere allegato "2"). **A seguito di tale verifica, lo scrivente ha prodotto all'Ecc.mo Signor Giudice, in data 21 marzo 2013, una istanza dove erano riportate le difformità riscontrate sull' immobile esecutato**, i costi necessari per la presentazione dell'eventuale sanatoria da presentare al Comune di Baschi, **chiedendo chiarimenti su come dover procedere** (vedere allegato "3"). Non avendo ottenuto una risposta alla domanda posta, in data 6 maggio 2013, il sottoscritto, ha prodotto un'ulteriore istanza chiedendo nuovamente di sapere come dover procedere con il proprio operato e, contestualmente, una proroga di 60 giorni (vedere allegato "4"). Decorso l'ulteriore termine e non avendo ricevuto ancora i chiarimenti richiesti, lo scrivente in data 10 luglio 2013 ha nuovamente presentato un'istanza di proroga di 60 giorni, chiedendo nuovamente chiarimenti su come dover procedere con il proprio operato (vedere allegato "5"). A seguito di tale istanza l'Ecc.mo Signor Giudice con provvedimento del 2 agosto 2013, notificato in data 5 agosto 2013, ha disposto la comparizione delle parti e del C.T.U. all'udienza del 4 novembre 2013 (vedere allegato "6"). In data 31 ottobre 2013 con comunicazione effettuata tramite posta elettronica certificata, lo scrivente veniva informato del rinvio d'ufficio dell'udienza prevista in data 4 novembre 2013, la quale veniva posticipata alla data del 16



dicembre 2013 (vedere allegato "7"). In data 16 dicembre 2013 lo scrivente, intervenuto in udienza come richiesto, ha indicato di proprio pugno, nel verbale, l'ammontare delle spese necessarie da sostenere sia per quanto riguarda gli importi da versare a titolo di sanzione, sia quelli di carattere tecnico; l'Ecc.mo Signor Giudice citato dispose un rinvio al 27 gennaio 2014 (vedere allegato "8"). All'udienza del 27 gennaio 2014, alla presenza dell'avvocato della banca creditrice procedente, l'Ecc.mo Signor Giudice dispose di rinviare l'udienza al 20 giugno 2014 assegnando termine al C.T.U. fino al 10 giugno 2014 per la presentazione della sanatoria urbanistica, la redazione dell'aggiornamento catastale ed il completamento dell'incarico (vedere allegato "9"). Stante le difficoltà sopravvenute consistenti: nell'assenza del tecnico del Comune di Baschi per l'intero mese di maggio e **soprattutto il mancato versamento da parte del creditore procedente della somma necessaria per il pagamento delle sanzioni** (che si sottolinea doveva essere effettuato contestualmente alla presentazione della pratica edilizia sanatoria), il quale è stato poi effettuato in data 12 giugno 2014 (vedere allegato "10"), il sottoscritto in data 9 giugno 2014 ha presentato istanza di proroga di 60 giorni (vedere allegato "11"); regolarmente concessa dall'Ecc.mo Signor Giudice in data 18 giugno 2014 e comunicata tramite posta certificata in pari data (vedere allegato "12").

### **1) Ubicazione, descrizione e caratteristiche dell'immobile.**

Formano oggetto di esecuzione due porzioni immobiliari sostanzialmente diverse fra loro e fisicamente separate. La prima,



quella più consistente, costituita da una unità abitativa è posta nel Comune di Baschi, Frazione Collelungo, Località Caselle, Via delle Caselle n. 16, fa parte di un piccolo complesso immobiliare costituente nell'intero un vecchio fabbricato rurale, dove al suo interno sono ubicate due unità abitative, quella eseguita ed un'altra di proprietà diversa; all'esterno, nelle immediate vicinanze, sono presenti due annessi adibiti a garage, sempre di altra proprietà.

L'accesso, come meglio si evince nelle foto satellitari riportate all'interno della documentazione fotografica allegata alla presente, avviene tramite una strada cieca (via delle Caselle) che si diparte dalla via principale (via Carducci), il cui fondo è stato, in massima parte, realizzato in cemento con caratteristiche simili ad una rampa di accesso al garage; mentre l'ultimo tratto (quello posto sul lato ovest rispetto al fabbricato) di proprietà esclusiva dell'esecutata, ricadente sulle particelle nn. 168, 169 e parte della porzione non edificata della particella n. 185 del foglio n. 40, risulta pavimentato con un ciottolato in pietra a vista; l'altra porzione non edificata della particella n. 185 (quella posta sul lato sud) risulta pavimentata con le mattonelle di monocottura antigelive per esterno di forma rettangolare.

La struttura portante dell'edificio è costituita da muratura di pietra lasciata sugli spigoli esterni a vista, mentre il resto dei prospetti risulta intonacato e tinteggiato.

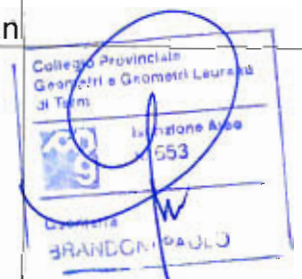
I solai sono costituiti da travi principali in legno, limette in legno e pannelle in cotto con sovrastante massetto in calcestruzzo armato sul quale sono stati realizzati i pavimenti. Il manto di copertura del tetto è



realizzato con coppi alla romana montati in file contrapposte (coppo e contro coppo - tipo "alla piemontese"), i canali di gronda ed i discendenti sono in rame.

Gli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento, presenti a servizio dell'unità abitativa, sono tutti sotto traccia; le finestre sono in legno, tranne quella del bagno posto al piano primo risulta realizzata in alluminio e sono protette da persiane in legno del tipo alla romana. Le porte interne sono in legno, i pavimenti sono in mattonelle di monocottura di varia natura. Tutte le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate; si evidenzia una modesta filtrazione proveniente dal manto di copertura, puntualmente rilevata e documentata come si può evincere nell'allegata documentazione fotografica. L'unità immobiliare ad uso abitativo è così composta: soggiorno e cucina al piano terra con annessa area esterna ad uso esclusivo di circa metri quadrati 62.00; disimpegno, due camere e bagno al piano primo; la superficie dell'unità abitativa, calcolata secondo i contenuti della norma UNI 10750, è pari a metri quadrati 90,30 (vedere allegato "13"); come detto, costituiscono la strada di accesso all'abitazione le particelle nn. 168 e 169 del foglio n. 40, entrambe riportate a partita uno come ente urbano, senza intestazione, rispettivamente di metri quadrati 20.00 e 44.00.

La seconda porzione immobiliare che forma oggetto degli immobili eseguiti, come meglio sopra descritti, è costituita da un piccolo appezzamento di terreno agricolo della superficie totale di metri quadrati 2.620,00; pur non essendo stato oggetto di un



frazionamento, detto terreno è stato diviso in due porzioni a seguito di trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L 3 ottobre 2006 N: 262 avvenuta in data 12 dicembre 2007 n. 34567 e in atti in pari data. A seguito di detta variazione il terreno è stato diviso in due porzioni: la parte AA uliveto di classe 3<sup>a</sup> metri quadrati 2.365,00 reddito dominicale € 4,89 e reddito agrario € 1,83; la parte AB seminativo di classe 3<sup>a</sup> metri quadrati 255,00 reddito dominicale € 0,86 reddito agrario € 0,79.

I beni sopra descritti risultano attualmente accatastati presso l'Agenzia del Territorio di Terni a nome dell'esecutata (vedere allegato "14") con i seguenti dati:

- 1)- Foglio n. 40 particella n. 185 sub 5 Cat. A/3 Classe 5 Vani 5 Rendita € 271.14;
- 2)- Foglio n. 40 particella n. 168 di mq. 20 ente urbano, privo di classamento e rendita;
- 3)- Foglio n. 40 particella n. 169 di mq. 44 ente urbano, privo di classamento e rendita;
- 4)- Foglio n. 40 particella n. 164 AA uliveto classe 3 mq. 2.365,00 RD € 4.89 RA € 1.83;
- 5)- Foglio n. 40 particella n. 164 AB seminativo classe 3 mq. 255,00 RD € 0.86 RA € 0.79;

**Confini:** per quanto riguarda le particelle ricadenti nel foglio n. 40 e distinti con i nn. 185/5 – 168 – 169: Sig.ri Marchetti Annita, Moretti Fabio, Moretti Francesca, Salvatelli Anna, Moretti Adriano, salvo altri;

per quanto riguarda la particella suddivisa in due porzioni ricadente nel foglio n. 40 e distinta con i nn. 164 AA e 164 AB: Sig.ri Giuliani Carlo, Giuliani Giovanna, Giuliani Marco, Buia Atello, Buia Franco, Moretti Caterina, Moretti Arturo, Moretti Diana, Nini Onello, salvo altri.





## 2) Verifiche ipotecarie.

Per quanto concerne le verifiche ipotecarie si precisa che oltre a quanto contenuto nella documentazione ipo-catastale in atti, a carico dei beni oggetto di esecuzione risultano i seguenti gravami, come riportato nell'ispezione ipotecaria effettuata in data 20 marzo 2013 e successivo aggiornamento del 6 luglio 2014 (vedere allegato "15"), e precisamente:

1. trascrizione contro del 19 giugno 2003, registro particolare 4491 registro generale 6561, pubblico ufficiale Clementi Eveno, repertorio 116862/11155 del 24 maggio 2003, atto fra vivi – compravendita;
2. trascrizione contro del 23 febbraio 2009, registro particolare 1615, registro generale 2232, pubblico ufficiale Pongelli Alessandro, repertorio 83961/8239 del 23 gennaio 2009 - atto tra vivi - compravendita
3. trascrizioni a favore e contro del 26 settembre 2011, registro particolare 7852, registro generale 11505, pubblico ufficiale Campioni Franco, repertorio 22151/14030 del 20 settembre 2011 - atto tra vivi - permuta;
4. trascrizione contro del 16 luglio 2012, registro particolare 5680, registro generale 7452, pubblico ufficiale Tribunale di Orvieto Ufficiale Giudiziario repertorio 358/2012 del 27 giugno 2012 - atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili.

Tramite accertamento presso l'Agenzia del Territorio di Terni, il sottoscritto ha verificato che vi è corretta corrispondenza fra beni



10

indicati negli atti di pignoramento e quelli indicati negli atti ipotecari e catastali.

### 3) Identificazione catastale dei beni oggetto di esecuzione;

Come già sopra riportato, gli immobili oggetto di esecuzione risultano attualmente accatastati presso l'Agenzia del Territorio di Terni a nome dell'esecutata (vedere allegato "14"), con i seguenti dati:

- 1)- Foglio n. 40 particella n. 185 sub 5 Cat. A/3 Classe 5 Vani 5 Rendita € 271.14;
- 2)- Foglio n. 40 particella n. 168 di mq. 20 ente urbano, privo di classamento e rendita;
- 3)- Foglio n. 40 particella n. 169 di mq. 44 ente urbano, privo di classamento e rendita;
- 4)- Foglio n. 40 particella n. 164 AA uliveto classe 3 mq. 2365 RD € 4.89 RA € 1.83;
- 5)- Foglio n. 40 particella n. 164 AB seminativo classe 3 mq. 255 RD € 0.86 RA € 0.79;

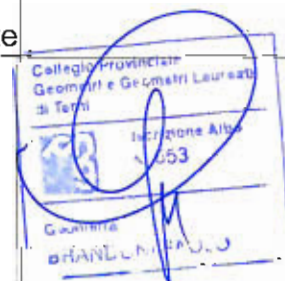
**Confini:** per quanto riguarda le particelle ricadenti nel foglio n. 40 e distinti con i nn. 185/5 – 168 – 169: Sig.ri Marchetti Annita, Moretti Fabio, Moretti Francesca, Salvatelli Anna, Moretti Adriano, salvo altri;

per quanto riguarda la particella suddivisa in due porzioni ricadente nel foglio n. 40 e distinta con i nn. 164 AA e 164 AB: Sig.ri Giuliani Carlo, Giuliani Giovanna, Giuliani Marco, Buia Atello, Buia Franco, Moretti Caterina, Moretti Arturo, Moretti Diana, Nini Onello, salvo altri.

### 4) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico.

Come verificato dal sottoscritto tramite accesso diretto presso l'ufficio urbanistica del Comune di Baschi, tutti gli immobili oggetto di esecuzione ricadono nella zona denominata "E" del nuovo Piano Regolatore vigente. Inoltre, sugli immobili oggetto della presente

10



esecuzione immobiliare non esistono vincoli urbanistici preordinati specifici.

#### **5) Conformità urbanistica degli immobili.**

In riferimento alla verifica urbanistica richiesta, lo scrivente, come sopra meglio specificato, ha effettuato le ricerche necessarie presso l'ufficio urbanistica del Comune di Baschi, dalle quali è emerso che relativamente all'unità abitativa oggetto di esecuzione non vi era la rispondenza necessaria fra quanto autorizzato e quanto riscontrato in loco. Tale fattispecie, ha portato alla necessità di dover predisporre e presentare una pratica edilizia in sanatoria, pertanto, attualmente, tale irregolarità è stata sanata attraverso la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata in data 2014 e protocollata al n. 4561 in data 9 luglio 2014 (vedere allegato "16").

#### **6) Formazione dei lotti.**

Stante la conformazione degli immobili oggetto di esecuzione, che come sopra detto sono costituite da due porzioni immobiliari sostanzialmente diverse fra loro e fisicamente separate, lo scrivente ritiene opportuno suddividere gli stessi in due lotti: il primo comprendente l'abitazione e le aree urbane ad essa strettamente collegate e correlate; il secondo inerente il piccolo appezzamento di terreno come meglio sopra descritto.

#### **7) Indicazione dell'immobile se libero o occupato.**

L'immobile ad uso abitativo, al momento del sopralluogo risultava occupato dall'esecutata.

#### **8) Indicazione di esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli**



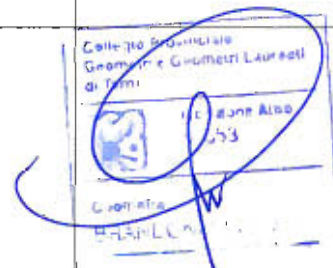
**artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge.**

Come già sopraddetto non esistono vincoli specifici sugli immobili oggetto dell'esecuzione in riferimento.

**9) Determinazione del valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato.**

Il procedimento adottato e appreso meglio descritto, ha reso necessarie le seguenti fasi di indagine:

1. assunzione di notizie ed informazioni sui prezzi medi unitari di beni analoghi per caratteristiche esogene ed endogene, nonché di dati statistici sulle compravendite e relativi prezzi di trasferimento dichiarati;
2. individuazione sulla base delle notizie raccolte, del valore unitario dei beni oggetto di stima;
3. superfici commerciali calcolate in base alle norme ISO 10750;
4. ubicazione, vicinanza ai centri di vita associata ed ai principali assi viari della regione, posizione ed amenità dei luoghi;
5. accesso, caratteristiche della viabilità secondaria, sua percorrenza e distanza dalle vie di transito di interesse nazionale;
6. tipologia architettonica, caratteristiche costruttive, materiali impiegati, dotazioni di impianti, epoca di costruzione, stato di manutenzione e conservazione e cenni storici;



7. le fonti di informazione, le indagini di mercato, tese alla raccolta di tutti gli elementi che influiscono sulla formazione del prezzo, sono state indirizzate al reperimento di valori e prezzi storici, di beni confrontabili per ubicazione, natura, destinazione urbanistica ed altre caratteristiche intrinseche ed esogene che concorrono alla definizione del valore del bene. A tale scopo sono stati interessati studi notarili, studi tecnici, imprese edili, mediatori, agenzie immobiliari, etc.;

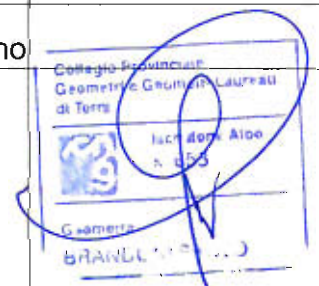
8. alle informazioni prezzi unitari "ufficiosi" raccolti, lo scrivente ha affiancato una analisi dettagliata di "prezzi e valori ufficiali" dichiarati in atti pubblici amministrativi,

9. si sono pertanto presi in esame valori di mercato definiti da istituti di credito fondiario operanti nella zona per pratiche di concessione di mutui ipotecari, nonché ai valori storici definiti e desunti dal listino prezzi della borsa immobiliare del Umbria.

Dopo aver descritto i criteri di stima che sono stati tenuti in considerazione al fine della determinazione del valore unitario degli immobili, di seguito vengono riportati detti valori:

valore unitario abitazione comprensiva delle pertinenze € . **1.000,00.-**  
 (diconsi euro mille/00) al metro quadrato;  
 valore unitario terreno agricolo (uliveto) € ..... **2.50.-**  
 (diconsi euro due/50) al metro quadrato;  
 valore unitario terreno agricolo (seminativo) € ..... **1.00.-**  
 (diconsi euro uno/00) al metro quadrato.

Successivamente alla determinazione del valore unitario, vengono



riprese le superfici riportate nella tabella riassuntiva suddivisa per piano, distinta per destinazioni d'uso e ragguagliata in base ai dettami della Norma ISO 10750 (vedere il già richiamato allegato "13"), rispetto al quale si consiglia la consultazione dell'elaborato grafico ricompreso all'interno dello stesso allegato, riportante le misure e le figure geometriche elementari utilizzate per il calcolo delle superfici citate. In considerazione di quanto esposto viene di seguito espresso il seguente giudizio di stima:

### LOTTO UNO

Porzione immobiliare	Superficie convenzionale mq.	Valore unitario €	Valore totale €
Abitazione PT e P1	90.30	950.00	85.785,00.-
Area residuale part. 185	62.22	35.00	2.177,70.-
Particella n. 168	20.00	40.00	800,00.-
Particella n. 169	44.00	40.00	<u>1.760,00.-</u>
Sommano € .....			90.522,70.-
per arrotondamento - € .....			<u>522,70.-</u>
<b>Totale valore di stima lotto uno € .....</b>			<b>90.000,00.-</b>

(diconsi euro novantamila/00).-

### LOTTO DUE

Porzione immobiliare	Superficie catastale mq	Valore unitario €	Valore totale €
Particella n. 164 AA	1.365,00	2.50	5.912,50.-
Particella n. 164 AB	255.00	1.00	<u>255,00.-</u>
Sommano € .....			6.167,50.-
per arrotondamento - € .....			<u>167,00.-</u>
<b>Totale valore di stima lotto uno € .....</b>			<b>6.000,00.-</b>



(diconsi euro seimila/00).-

**10) Redazione di un modello dell'ordinanza di vendita.**

Verrà redatto ed allegato alla presente un modello per l'ordinanza di vendita contenente la compiuta descrizione degli immobili pignorati (allegato "17").

Tanto si doveva in ottemperanza dell'incarico ricevuto.

**Orvieto, 07 agosto 2014**

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

**( Geom. Paolo BRANDONI )**



**Allegati alla CTU:**

1. copia del verbale di sopralluogo del 22 febbraio 2013;
2. documentazione fotografica;
3. copia istanza del 21 marzo 2013;
4. copia istanza del 6 maggio 2013;
5. copia istanza del 10 luglio 2013;
6. copia dispositivo del giudice del 2 agosto 2013;
7. copia rinvio udienza del 31 ottobre 2013;
8. copia verbale di udienza del 16 dicembre 2013;
9. copia verbale di udienza del 27 gennaio 2014;
10. copia dell'estratto conto da cui si evince la data del pagamento del creditore procedente per la presentazione della sanatoria urbanistica;
11. copia istanza del 9 giugno 2014;
12. copia istanza accettazione di proroga del 18 giugno 2014;
13. calcolo superfici completa di grafici esplicativi ai sensi della norma UNI 10750;

16

14. copia visura catastale e aggiornamento catastale conseguente alla regolarizzazione urbanistica:

15. copia visura ipotecaria del 20 marzo 2013 e aggiornamento del 06 agosto 2014;

16. autorizzazione in sanatoria rilasciata dal Comune di Baschi, completa di tutti gli allegati;

17. relazione catastale per la vendita.

16





**TRIBUNALE DI TERNI  
ex TRIBUNALE DI ORVIETO**

**Esecuzione Immobiliare**

**Ruolo generale n. 48/2012**

**promosso da: Crediumbria Banca di Credito Cooperativo Soc. Coop.**

**contro:**

**Sig.ra Zappitelli Antonia**

**-----oooOooo-----**

**ALLEGATO N. "17"  
ALLA CONSULENZA TECNICA  
D'UFFICIO**

**-----oooOooo-----**

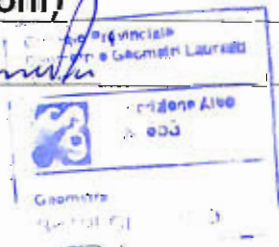
**RELAZIONE CATASTALE  
PER LA VENDITA**

**-----oooOooo-----**

**Orvieto, lì 07 agosto 2014**

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

**(Geom. Paolo Brandoni)**



2

### LOTTO UNO

Porzione indipendente di immobile ad uso abitativo avente uno stato di manutenzione buono, sito in Comune di Baschi, Frazione Collelungo, Località Caselle, Via delle Caselle n. 16, posto in aperta campagna non distante dal centro abitato di Collelungo, composto da: soggiorno e cucina al piano terra con annessa area esterna ad uso esclusivo di circa metri quadrati 62.00 circa; disimpegno, due camere e bagno al piano primo; costituiscono la strada di accesso all'abitazione le particelle nn. 168 e 169 del foglio n. 40, entrambe riportate a partita uno come ente urbano, senza intestazione, rispettivamente di metri quadrati 20.00 e 44.00.

L'unità immobiliare, nella visura catastale rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Terni, attualmente risulta allibrata a nome dell'esecutata, come segue:

- 1)- Foglio n. 40 particella n. 185 sub 5 Cat. A/3 Classe 5 Vani 5 Rendita € 271.14;
- 2)- Foglio n. 40 particella n. 168 di mq. 20 ente urbano, privo di classamento e rendita;
- 3)- Foglio n. 40 particella n. 169 di mq. 44 ente urbano, privo di classamento e rendita;

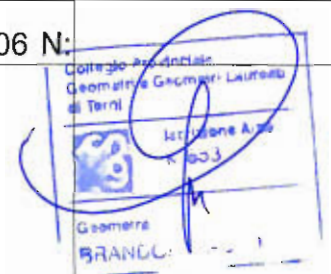
#### **Confini:**

Sig.ri Marchetti Annita, Moretti Fabio, Moretti Francesca, Salvatelli Anna, Moretti Adriano, salvo altri.

### LOTTO DUE

Piccolo appezzamento di terreno agricolo della superficie totale di metri quadrati 2.620,00 che pur non essendo stato oggetto di un frazionamento, risulta nella visura catastale diviso in due porzioni a seguito di trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L 3 ottobre 2006 N:

2



262 avvenuta in data 12 dicembre 2007 n. 34567 e in atti in pari data.

A seguito di detta variazione il terreno è stato diviso in due porzioni: la parte AA uliveto di classe 3<sup>a</sup> metri quadrati 2.365,00 reddito dominicale € 4,89 e reddito agrario € 1,83; la parte AB seminativo di classe 3<sup>a</sup> metri quadrati 255,00 reddito dominicale € 0,86 reddito agrario € 0,79.

L'unità immobiliare, nella visura catastale rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Terni, attualmente risulta allibrata a nome dell'esecutata, come segue:

- 1)- Foglio n. 40 particella n. 164 AA uliveto classe 3 mq. 2.365,00 RD € 4.89 RA € 1.83;
- 2)- Foglio n. 40 particella n. 164 AB seminativo classe 3 mq. 255,00 RD € 0.86 RA € 0.79;

**Confini:**

Sig.ri Giuliani Carlo, Giuliani Giovanna, Giuliani Marco, Buia Atello, Buia Franco, Moretti Caterina, Moretti Arturo, Moretti Diana, Nini Onello, salvo altri.

