

TRIBUNALE DI ORVIETO

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 54/2012 riunita
alla N°60/10**

**CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO
SOCIETA'COOPERATIVA**

contro

[REDACTED]

**PERIZIA DI STIMA DEI BENI
IMMOBILI**

Il perito : Geom. Laura CIAMBELLA

Nell'udienza del 19 aprile 2011 il Sig. Giudice G.E. del Tribunale di Orvieto nominava la sottoscritta Geom. Laura CIAMBELLA C.T.U. nella esecuzione immobiliare promossa dalla CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO contro [REDAZIONE] e fissava l'udienza per il giuramento nel giorno 6 giugno 2011 ed in data 13.03.2012 la stessa depositava la perizia.

Successivamente nell'udienza del 21 gennaio 2013 il Sig. Giudice G.E. del Tribunale di Orvieto rinominava la sottoscritta Geom. Laura CIAMBELLA C.T.U. nella esecuzione immobiliare promossa dalla CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO contro [REDAZIONE] e fissava l'udienza per il giuramento nel giorno 15 aprile 2013 per riunire le due Esecuzioni Immobiliari di cui una è la N°60/10 e l'altra è la N° 54/2012 a seguito dei due pignoramenti immobiliari di cui il primo trascritto a Terni il 14/09/2010 al n° 7119 di formalità per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ della piena proprietà [REDAZIONE] e l'altro trascritto a Terni il 03/09/2012 al n° 6967 di formalità per i diritti pari ad $\frac{1}{6}$ ciascuno dei Sig.ri [REDAZIONE] e [REDAZIONE] della piena proprietà in qualità di Eredi della Sig.ra [REDAZIONE]. In data 20.06.2013 la sottoscritta depositava la perizia al Tribunale di Orvieto come da incarico ricevuto.

All'udienza del 30/05/2014 il Giudice Dr.ssa Natalia Giubilei ordina alla sottoscritta di provvedere alla presentazione della Voltura catastale a seguito di Denuncia di Successione della Sig.ra [REDAZIONE] che alla data di presentazione delle due perizie non era stata ancora presentata e la sottoscritta l'aveva sottolineato alla pagina 6 dell'elaborato peritale.

In data 23/07/2014 al prot. n°TR0073955 la sottoscritta presentava all'Agenzia del Territorio di Terni la sopraddetta voltura catastale come da incarico ricevuto e di seguito risponde al seguente quesito:

- *Indichi nella propria perizia che i beni pignorati sono pari all'intera proprietà degli esecutati e non solo per i diritti di $\frac{1}{2}$*

Nelle precedenti udienze, alla sottoscritta che prestava giuramento, 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 e d'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 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 e 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 criterio di stima usato;
- 10) Determini il valore dell'immobile;
- 11) Solo nel caso in cui il debitore sia una società: accerti, compiuta ogni indagine ritenuta utile, 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) 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.

13) Conclusioni.

Pertanto, in ottemperanza all'incarico ricevuto ed ai quesiti posti, dopo aver espletato verifiche catastali, urbanistiche, presa visione della documentazione in atti e di ogni altra che potesse occorrere per la redazione della presente, dopo aver effettuato il sopralluogo, avvenuto, in data 06 giugno 2013, la sottoscritta espone quanto segue:

1) Ubicazione, descrizione e caratteristiche dell'immobile.

Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare è costituito da una unità immobiliare posta nel Comune di Orvieto (TR) in Piazza Simone Mosca al civico 6 distinta all'Agenzia del Territorio di Terni al Foglio 182 Particella 375 sub12 graffata con la particella n°382 sub. 1.-

1) Diritti per 1/1 sull'unità immobiliare ad uso residenziale sita nel Comune di Orvieto (TR) in Piazza Simone Mosca n. 6 distinta all'Agenzia del Territorio di Terni al foglio 182 particella 375 sub 12 graffata con la particella n.382 sub.1 - Categoria A/3 classe 6 di vani 5,5 con rendita di € 397,67

L'immobile, distinto all'Agenzia del Territorio di Terni al Foglio 182 Part.IIa 375 sub.12 graffata con la particella 382 sub. 1 del Comune di Orvieto, è una porzione immobiliare di fabbricato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967. Lo stesso è costituito da un piano terra e primo.

La struttura dell'immobile nel complesso si presenta in discreto stato, con struttura in tufo ed intonacata all'esterno.

L'immobile è ubicato nella centro storico di Orvieto, nei pressi del Teatro Mancinelli, quindi ben accessibile e costituito da varie e ben avviate attività.-

L'unità immobiliare in questione è costituita al piano terra da un locale cantina/sgombero, da un ripostiglio e il piano primo composto da cortile ad uso esclusivo dal quale si accede all'unità immobiliare in oggetto da un ingresso, che smista sulla sinistra un corridoio, due camere e un bagno e a destra un soggiorno, una cucina, un wc e un pluriuso.-

Detta unità immobiliare è munita di accesso diretto da Piazza Simone Mosca al civico n. 6.-

L'unità immobiliare si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione.-

Al piano terra tramite un portone d'ingresso comune ai vari proprietari del fabbricato, sulla destra troviamo un locale cantina/sgombero di circa mq. 24,00 con un'altezza interna di circa ml. 3,80, con pareti tinteggiate di colore bianco. Tramite l'androne/passaggio comune e da una scala si accede al piano primo, che poi da un portoncino d'ingresso si accede tramite un disimpegno, sulla destra al piccolo ripostiglio di proprietà esclusiva di mq. 3,71 circa con altezza interna di ml. 2,54 e di fronte tramite alcuni gradini si accede al cortile di proprietà esclusiva di mq. 56 circa. Dal citato cortile si accede poi all'appartamento di circa mq. 86,33 complessivi.

L'appartamento è così suddiviso: si accede direttamente al soggiorno di mq. 18,60, poi sulla sinistra troviamo un corridoio di mq. 4,31 che smista due camere rispettivamente di mq. 19,26 con altezza interna di ml. 3,00 e mq. 20,58 con altezza interna di ml. 4,22 e un bagno di mq. 2,42 circa con altezza interna di ml. 2,40. Dal soggiorno si accede al locale cucina di mq. 8,58, ad un wc di mq. 1,14 ed a d un pluriuso di mq. 11,44. L'altezza interna dei locali appena citati è di ml. 2,80 ad esclusione del locale pluriuso che presenta due altezze rispettivamente di ml. 1,92 e di ml. 2,43. L'appartamento presenta nei locali diversi tipi di pavimentazione, quali la cucina, il soggiorno e il pluriuso in monocottura, mentre il pavimento delle camere si presenta con piastrelle in gres. Il bagno si presenta con lavabo, bidet, doccia e servizio igienico, mentre il wc presenta il servizio igienico e lavabo ed è posizionata la caldaia di tipo "Vaillant", che gestisce l'impianto termico-idraulico dell'intero appartamento.

Gli infissi esterni sono parte in alluminio anodizzato con vetro a taglio termico e parte in legno tinteggiate di colore grigio. Le porte interne sono tutte in legno.-

Tutti i locali sopra-descritti, sono forniti di impianto elettrico sottotraccia. Complessivamente, quindi, l'unità immobiliare oggetto della presente, presenta una superficie così suddivisa:

- Superficie utile abitabile di mq. 86,33 ;
- Area esclusiva esterna di mq. 56,00.-
- Locale cantina/sgombero al piano terra di mq. 24,00;
- Locale ripostiglio di mq. 3,70;
- Disimpegno di mq. 1,90.

I confini dell'immobile risultano, eredi Petri Pietro, stessa ditta, proprietà Maioli, androne condominiale, salvo altri.

L'immobile in oggetto non corrisponde in parte ne urbanisticamente, ne catastalmente con lo stato dei luoghi, poiché i grafici dello stato di progetto presentati nell'ultima Concessione a Costruire n. 5/527 rilasciata dal Sindaco del Comune di Orvieto in data 17 ottobre 1986 per "lavori di straordinaria manutenzione ed apertura di finestra all'alloggio sito al P.T. del fabbricato in Piazza Simone Mosca" si presentano con richiesta di demolizione del tramezzo

nel soggiorno, mentre è stato successivamente demolito di nuovo. Successivamente a tale data sono state eseguite le opere di tamponatura di una porta-finestra trasformandola in finestra e creato l'accesso diretto dalla cucina al piccolo wc, anziché con accesso dall'esterno del balcone. Riassumendo, la non corrispondenza dello stato dei luoghi, vale anche per la parte catastale, che ovviamente è stata presentata con i grafici della Concessione a Costruire n° 5/527/1986.-

2) Verifiche ipotecarie.

Per quanto concerne le verifiche ipotecarie effettuate in data del 20/05/2013 che corrispondono si rimanda a quanto evidenziato nella documentazione ipocatastale in atti, precisando che a carico dei beni oggetto di esecuzione esistono le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

TRASCRIZIONI

- Atto di compravendita rogito Dott. Pongelli Franco, trascritto il 19/01/1988 al n. 527/355;
- Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili trascritto il 14/09/2010 al n. 7119/11197,
- Atto per causa di morte o certificato di denunciata successione trascritto il 14/07/2011 al n. 5953/8841;
- Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili trascritto il 03/09/2012 al n. 6967/9060,

ISCRIZIONI

- Nota di ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta il 26/09/1995 al n. 1085/8159;
- Nota di ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di finanziamento iscritta il 20/06/2001 n. 998/5730 e documenti successivi correlati iscritta il 05/07/2001 n. 1131 con annotazione n. 1645 del 28/12/2001 (Quietanza e conferma);
- Nota di ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 27/10/2003 n. 2484/11783;

Come ispezione incrociata per dati anagrafici ed immobile, si allega alla presente l'elenco sintetico delle formalità di trascrizioni ed iscrizioni, riferito dal 01/06/1988 al 20/05/2013.

Da visure catastali al ventennio, la sottoscritta, ha verificato la rispondenza dei beni indicati nell'atto di pignoramento con quelli indicati negli atti catastali e nei titoli di proprietà allegati alla documentazione in atti ed ha rilevato quanto segue:

Particelle oggetto di pignoramento:

CATASTO EDILIZIO URBANO				
COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	PROPRIETA'
ORVIETO	182	375 sub. 12 382 sub. 1	abitazione	 4/6 per 1/6 per 1/6

La particella oggetto di esecuzione immobiliare, è stata oggetto di Voltura catastale presentata in data 23/07/2014 al protocollo n° TR0073955 all'Agenzia del Territorio di Terni riportando così in visura l'esatta intestazione catastale.

2 a) identificazione catastale al ventennio

La proprietà sopra descritta ante ventennio era di proprietà del sig. PETRINI Pietro nato a Orvieto il 13/11/1906 per essere ad esso pervenuto in forza di legittimo titolo.

Successivamente per atto Notaio Franco Pongelli di Orvieto in data 29 dicembre 1987 rep. 110266, trascritto presso la Conservatoria di Terni in data 19 gennaio 1988 al n. 527/355 di formalità, il bene oggetto di attestazione passò di proprietà dei Signori [REDACTED] e [REDACTED]

In data 08/05/2010 la Signora [REDACTED] è deceduta, giusta nota di trascrizione presentata alla Conservatoria dei Registri Immobiliari il 14/07/2011 al n. 8841/5953 a seguito di presentazione di Denuncia di Successione in data 06/05/2011 al n°205 Vol.9990/11 giusto atto amministrativo per causa di morte e nella sezione "C" i diritti dei soggetti risultano così identificati:

CATASTO EDILIZIO URBANO				
COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	PROPRIETA'
ORVIETO	182	375 sub 12 382 sub. 1	abitazione	[REDACTED] per 4/6 [REDACTED] per 1/6 [REDACTED] per 1/6

3) Identificazione catastale dei beni oggetto di esecuzione.

A conclusione il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare può così riassumersi ed identificarsi:

1. Diritti per 4/6 sull'unità immobiliare sita nel Comune di Orvieto (TR) in Piazza Simone Mosca n. 6 distinta all'Agenzia del Territorio di Terni al foglio 182 particella 375 sub 12 graffata con la particella 382 sub. 1- Categoria A/3 classe 6 di vani 5,5 con rendita di € 397,67 bene di proprietà di [REDACTED]
2. Diritti per 1/6 sull'unità immobiliare sita nel Comune di Orvieto (TR) in Piazza Simone Mosca n. 6 distinta all'Agenzia del Territorio di Terni al foglio 182 particella 375 sub 12 graffata con la particella 382 sub. 1- Categoria A/3 classe 6 di vani 5,5 con rendita di € 397,67 bene di proprietà di [REDACTED]
3. Diritti per 1/6 sull'unità immobiliare sita nel Comune di Orvieto (TR) in Piazza Simone Mosca n. 6 distinta all'Agenzia del Territorio di Terni al foglio 182 particella 375 sub 12 graffata con la particella 382 sub. 1- Categoria A/3 classe 6 di vani 5,5 con rendita di € 397,67 bene di proprietà di [REDACTED]

A seguito di varie verifiche sia ipotecarie che catastali è emerso che la particella oggetto della presente esecuzione, risultava erroneamente censita: fin dall'impianto (anni 40), con un

identificativo non corretto, poiché non risultava identificata la corte esterna di proprietà esclusiva rappresentata al nuovo catasto terreni, con mappale n° 382, graficamente rappresentata nella planimetria catastale, ma non inserita con il relativo identificativo al Nuovo Catasto Urbano.

La particella n° 382, risultava graffata all'immobile di proprietà della Signora [REDACTED], che a sua volta, con lo stesso errore, l'identificativo dell'area esterna di proprietà esclusiva della stessa, risultava graffata come numero di particella 378 ad un'altra unità immobiliare di proprietà Signora [REDACTED] ed altri.

A seguito di un colloquio con il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Bonato Federico, effettuato in data 29/09/2011, la sottoscritta comunicava che stante l'impossibilità di portare a termine la presente stima, si necessitava della presentazione di aggiornamenti catastali per una corretta identificazione dell'immobile oggetto della presente e per una corretta alienazione successiva. In data 09/11/2011 lo Studio dell'Avv. Bricca inviava alla sottoscritta una e-mail con il consenso della CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA per l'espletamento delle pratiche catastali necessarie al fine di procedere alla redazione della stima oggetto della presente Esecuzione Immobiliare.

Successivamente in forza a problematiche per reperire i recapiti dei proprietari sopra citati, contattati i relativi tecnici di fiducia, per far presente tali problematiche; la sottoscritta alla data del 09/03/2012 presentava all'Agenzia del Territorio di Terni i tre documenti DOC.FA per modifica d'identificativo, stante a riportare il nuovo esatto identificativo delle tre unità immobiliari.

4) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico.

Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare posto nel Comune di Orvieto (TR), individuato nella zonizzazione di P.R.G. in zona A centro storico.

5) Conformità urbanistica degli immobili.

La porzione immobiliare è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Orvieto in data 18/06/1986 una Concessione a Costruire n°5/505 per una manutenzione interna al fabbricato.

In data 17/10/1986 con prot.llo n. 5/527 è stata rilasciata una Concessione a Costruire per le opere di apertura finestra e lievi modifiche interne.

Successivamente, eseguito il sopralluogo in data 21 luglio 2011 dalla sottoscritta, l'unità immobiliare censita all'Agenzia del Territorio di Terni al Foglio n. 182 Particella n. 375 sub. 12 presenta le seguenti difformità Urbanistiche:

L'immobile in oggetto non corrisponde in parte ne urbanisticamente, ne catastalmente con lo stato dei luoghi, poiché i grafici dello stato di progetto presentati nell'ultima Concessione a Costruire n. 5/527 rilasciata dal Sindaco del Comune di Orvieto in data 17 ottobre 1986 per "lavori di straordinaria manutenzione ed apertura di finestra all'alloggio sito al P.T. del fabbricato in Piazza Simone Mosca" si presentano con richiesta di demolizione del tramezzo nel soggiorno, mentre è stato successivamente demolito di nuovo. Successivamente a tale data sono state eseguite le opere di tamponatura di una porta-finestra trasformandola in finestra e creato l'accesso diretto dalla cucina al piccolo wc, anziché con accesso dall'esterno del balcone.

Riassumendo, la non corrispondenza dello stato dei luoghi, vale anche per la parte catastale, che ovviamente è stata presentata con i grafici della Concessione a Costruire n° 5/527/1986.-

Per quanto riguarda la Sanatoria dei lavori sopra riportati, e per le difformità urbanistiche, che

necessita di una richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria da presentare al Comune di Orvieto, con relativo deposito alla Provincia di Terni oppure stando al dettato dell'art.46, comma 5 del DPR 380/2001, la Sanatoria è comunque consentita all'acquirente aggiudicatario entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Relativamente al presumibile costo per la conclusione della stessa, tenuto conto che:

- La scrivente non ha la possibilità alla data odierna di poter quantificare in modo analitico tale importo; presumibilmente, in considerazione di esperienze direttamente maturate su pratiche similari, si può ragionevolmente attribuire un costo ammontante a € 3.000,00 (diconsieuro TREMILA/00) comprendendo in essi anche le necessarie spese tecniche sia per la parte urbanistica che per il relativo aggiornamento catastale.

6) Formazione dei lotti.

La sottoscritta, a fronte dello stato in cui si presentano gli immobili oggetto della presente esecuzione, ritiene un'operazione economicamente valida procedere alla formazione di due lotti, poiché catastalmente si presentano due unità immobiliari distinte e separate come appresso dettagliatamente descritto.

LOTTO N. 1

- Diritti per 1/1 sull'unità immobiliare ad uso residenziale sita nel Comune di Orvieto (TR) in Piazza Simone Mosca n. 6 distinta all'Agenzia del Territorio di Terni al foglio 182 particella 375 sub 12 graffata con la particella n.382 sub.1 - Categoria A/3 classe 6 di vani 5,5 con rendita di €. 397,67 composta da soggiorno, tre camere, un bagno, un wc e un pluriuso al piano primo di complessivi mq. 86,33 ,locale sgombero al piano terra di mq.24,00, piccolo ripostiglio di mq.3,70 con disimpegno di mq. 1,90 e una area scoperta ad uso esclusivo di mq.56,00;

CONFINI : eredi Petrini Pietro ,stessa ditta, proprietà Fattori-Bocchino

Maioli, androne condominiale, salvo altri.

7) Stato di utilizzazione dell'immobile.

1. L'immobile censito al Foglio 182 particella 375 sub. 12 graffata con la particella 382 sub.1 attualmente risulta utilizzato dal Signor ██████████ in qualità di comproprietario.-

8) Vincoli di commerciabilità.

Non esiste alcun vincolo limitativo di commerciabilità ne di interesse artistico, storico o alberghiero, ricadente in modo specifico sull'immobile in questione.

9) Criteri di stima.

La sottoscritta fa' presente che il criterio di stima adottato per la valutazione del lotto è quello dettato da un metodo sintetico comparativo al mq. di superficie e tenuto conto altresì:

- dei prezzi di mercato della zona per immobili simili e con simili caratteristiche e destinazione economica;

- della potenzialità urbanistica dell'immobile;
- della manutenzione e conservazione dell'immobile;
- del grado di finitura degli interni.

Per procedere alla determinazione per via sintetico comparativo occorre conoscere due parametri fondamentali, un parametro tecnico ed uno economico; il parametro tecnico (superficie commerciale) è dato dall'incremento di un coefficiente di ragguaglio per la superficie espressa in mq.

10) Valore.

Stante il fatto che per l'immobile sopra citato è stato oggetto di perizia di stima depositata dalla sottoscritta in data 13.03.2012 al Tribunale di Orvieto con Esecuzione Immobiliare n° 60/10 per diritti pari a ½ bene di proprietà [REDACTED]. Con la presente Esecuzione Immobiliare n° 54/12 che unita alla n° 60/10, in conseguenza l'esecuzione immobiliare in oggetto riguarderà l'immobile per intero e viene oggi determinato il valore per intero, costituendo il tutto in un unico lotto ed è il seguente:

LOTTO N. 1

- Diritti per 1/1 sull'unità immobiliare ad uso residenziale sita nel Comune di Orvieto (TR) in Piazza Simone Mosca n. 6 distinta all'Agenzia del Territorio di Terni al foglio 182 particella 375 sub 12 graffata con la particella n.382 sub.1 - Categoria A/3 classe 6 di vani 5,5 con rendita di € 397,67 composta da soggiorno, tre camere, un bagno, un wc e un pluriuso al piano primo di complessivi mq. 86,33 locale sgombero al piano terra di mq.24,00, piccolo ripostiglio di mq.3,70 con disimpegno di mq. 1,90 e una area scoperta ad uso esclusivo di mq.56,00;

CONFINI : eredi Petrini Pietro ,stessa ditta, proprietà Fattori-Bocchino

Maioli, androne condominiale, salvo altri.

Fra il campione di dati raccolti attraverso l'analisi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, il listino dei prezzi degli immobili accertati presso la Borsa Immobiliare, secondo trimestre 2013 ed attraverso un indagine di mercato si è potuto determinare il valore medio al metro quadrato di superficie commerciale che tiene conto dell'ubicazione dell'immobile, del suo stato di conservazione e manutenzione e di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono sul valore del bene.

Per tanto il parametro economico è sostanzialmente individuato in €/mq 2.350,00 (diconsi euro duemilatrecentocinquanta/00)

Piano Terra

(S.N.R.) mq. 24,00 x ½ x € 2.350,00 = € 28.200,00

Piano Primo

(S.U.) mq. 86,33 x € 2.350,00 = € 202.875,50

(S.N.R.)mq. 5,60 x ½ x €2.350,00 = € 6.580,00

(S.N.R.)mq. 56,00 x 1/10 x € 2.350,00 = € 13.160,00

Sommano € 250.815,50

A detrarre € (-) 3.000,00

TOTALE _____ **€. 247.815,50**

(diconsi euro duecentoquarantasettemilaottocentoquindici/50)

11) 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 dell'immobile pignorato.-

12) Conclusioni.

A conclusione la sottoscritta ritiene che al valore di stima sopraddetto per diritti pari a 1/1 e come prezzo base d'asta di euro 247.815,50 (diconsi euro duecentoquarantasettemilaottocentoquindici/50) di cui:

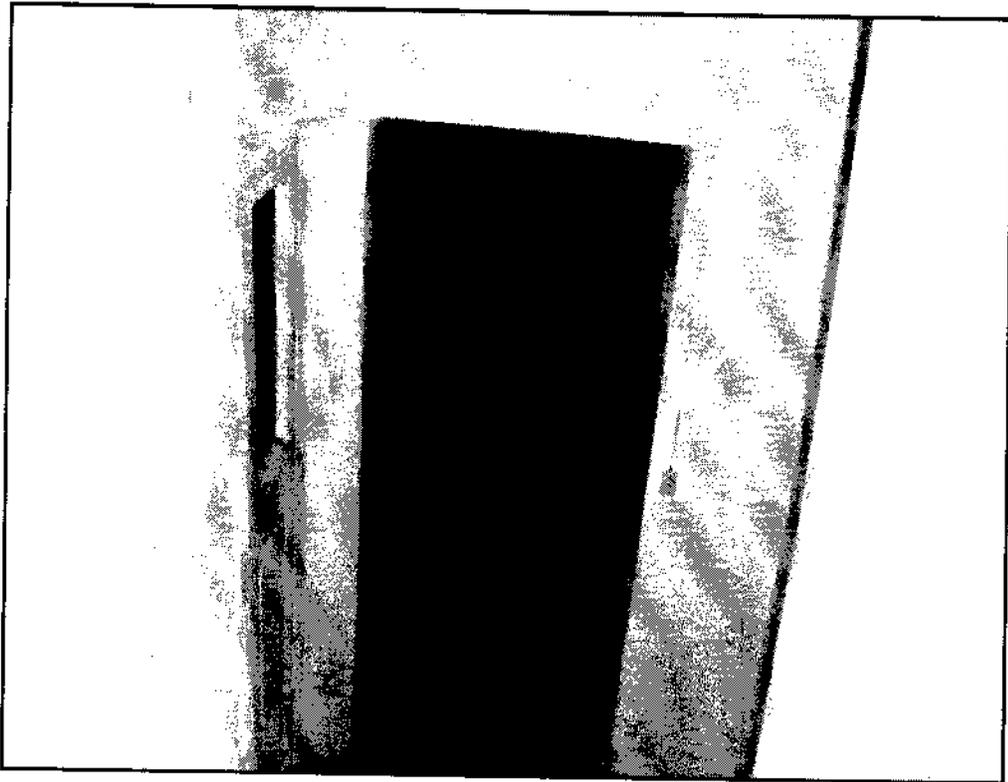
1. Diritti pari 4/6 per un valore di €. 165.210,33 bene di proprietà [REDACTED]
2. Diritti pari 1/6 per un valore di €. 41.302,58 bene di proprietà [REDACTED]
3. Diritti pari 1/6 per un valore di €. 41.302,58 bene di proprietà [REDACTED]

Tanto si doveva in ottemperanza dell'incarico ricevuto.

Orvieto, 27 LUGLIO 2014

Il C.T.U.
Geom. Laura CIAMBELLA

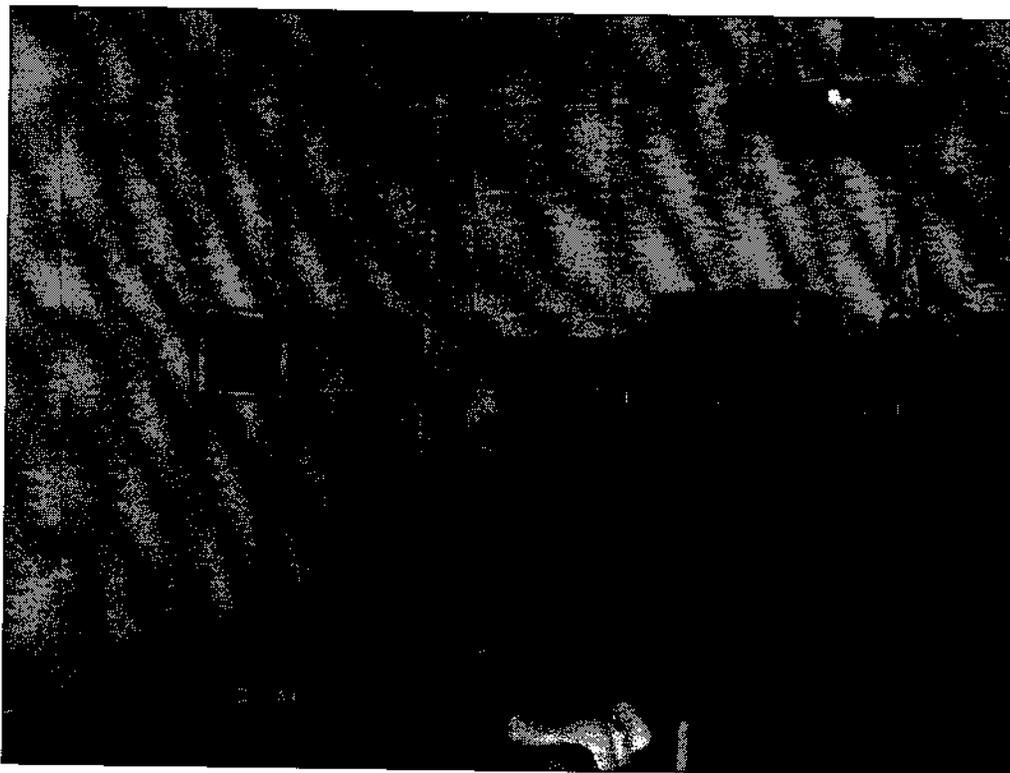
Veduta ingresso unità abitativa



Veduta generale area scoperta ad uso esclusivo



Veduta interna locale soggiorno unità immobiliare



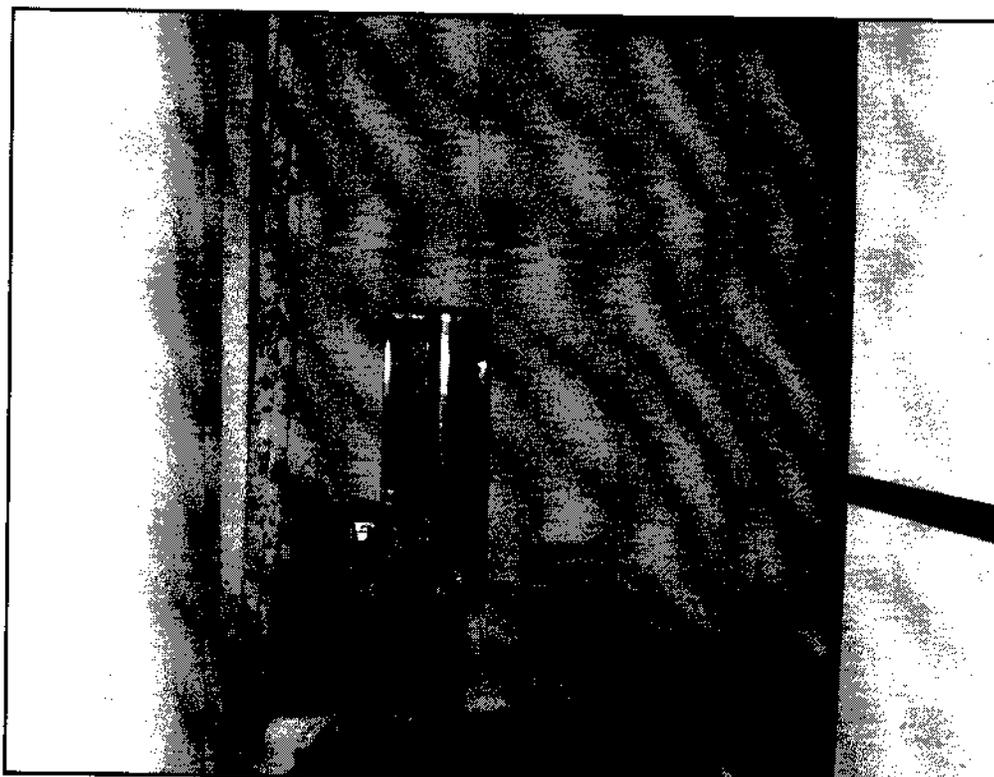
Veduta interna locale cucina unità immobiliare in oggetto



Veduta interna corridoio unità immobiliare in oggetto



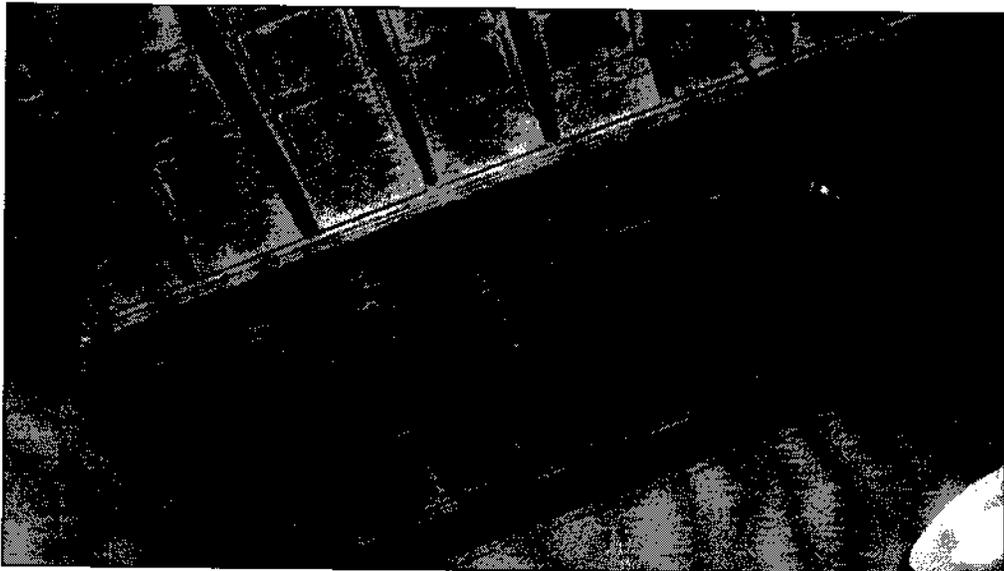
Veduta interna camera unità immobiliare in oggetto



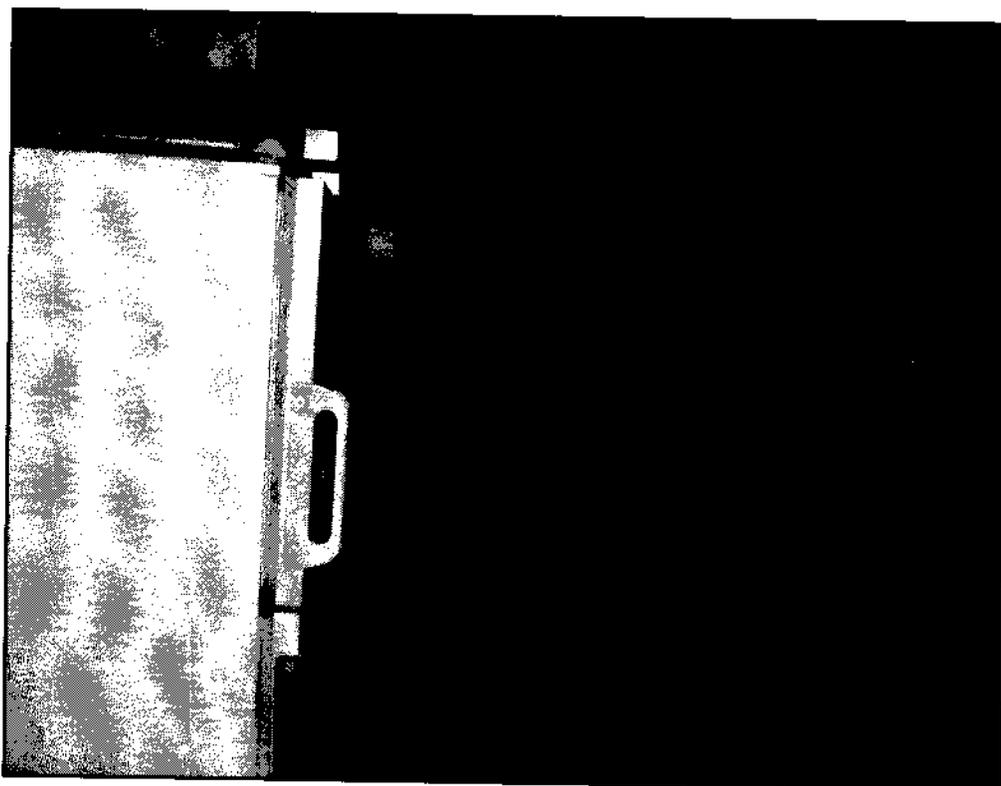
Veduta interna bagno unità immobiliare in oggetto



Veduta interna soffitto canera unità immobiliare in oggetto



Veduta interna sgombero al piano primo



Veduta interna sgombero al piano terra



DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

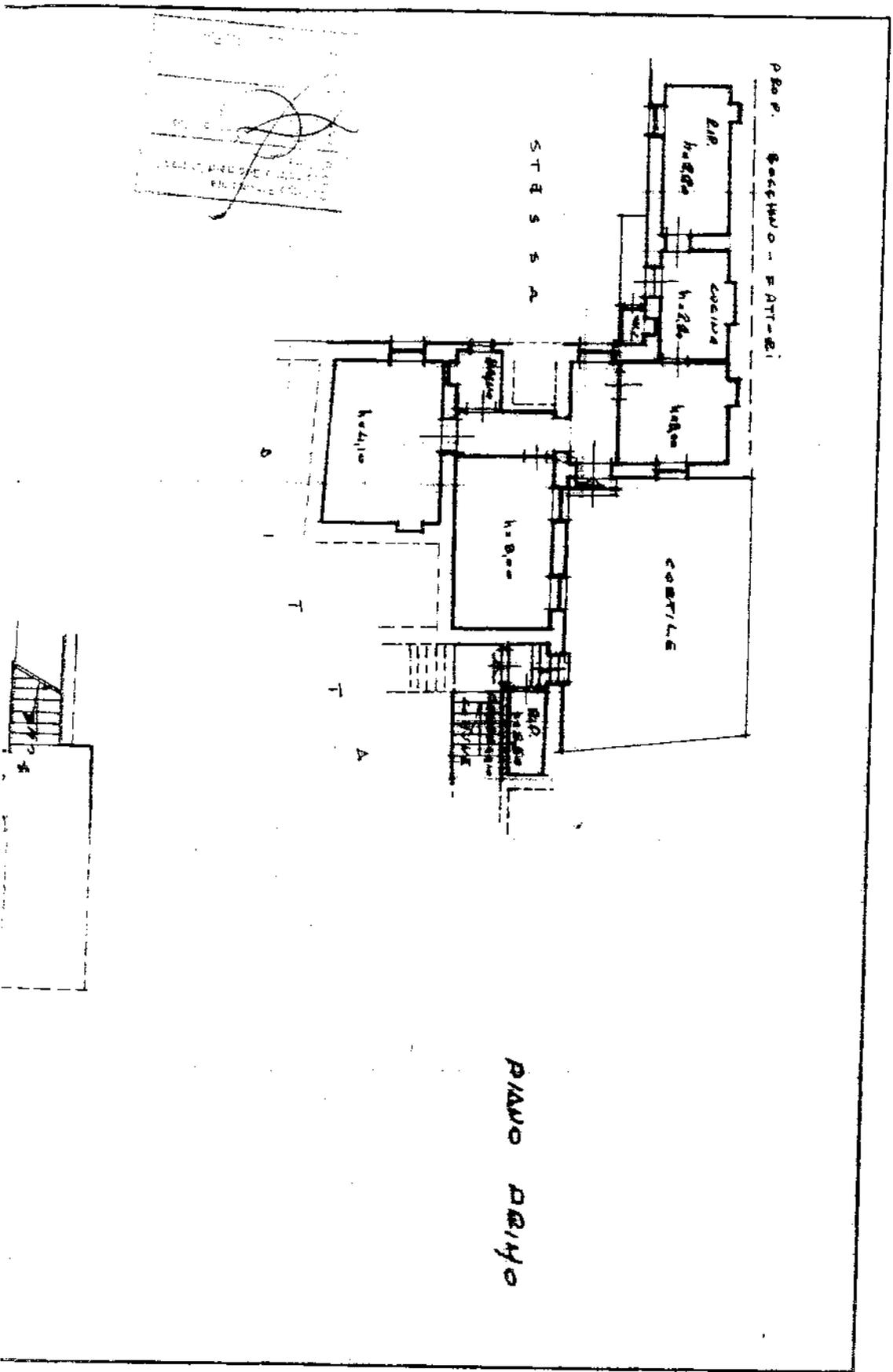
Lire
200

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **OLIVETO**
IN DECRETO-LIBRO 13 APRILE 1930 N. 639

Ditta **PETRAI PIETRA M. OLIVETO** il **23/11/1906**

Via **Piazza S. Agostino** Mosca n. 6

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **TERCI**

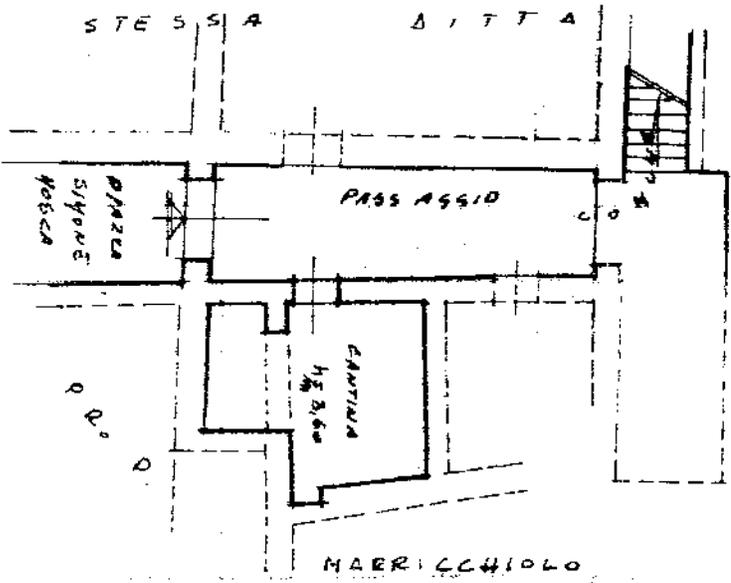


PiANO PRIMO

DATA
PROT. No

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

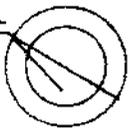
IN SOSTITUZIONE DELLA PLAVI
METELA C. 182 N° 375 sub 12.



PIANO TERZO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200



Completata dall'ARCHITETTO
GIACCO PERRARDI
(Titolare dell'incarico)

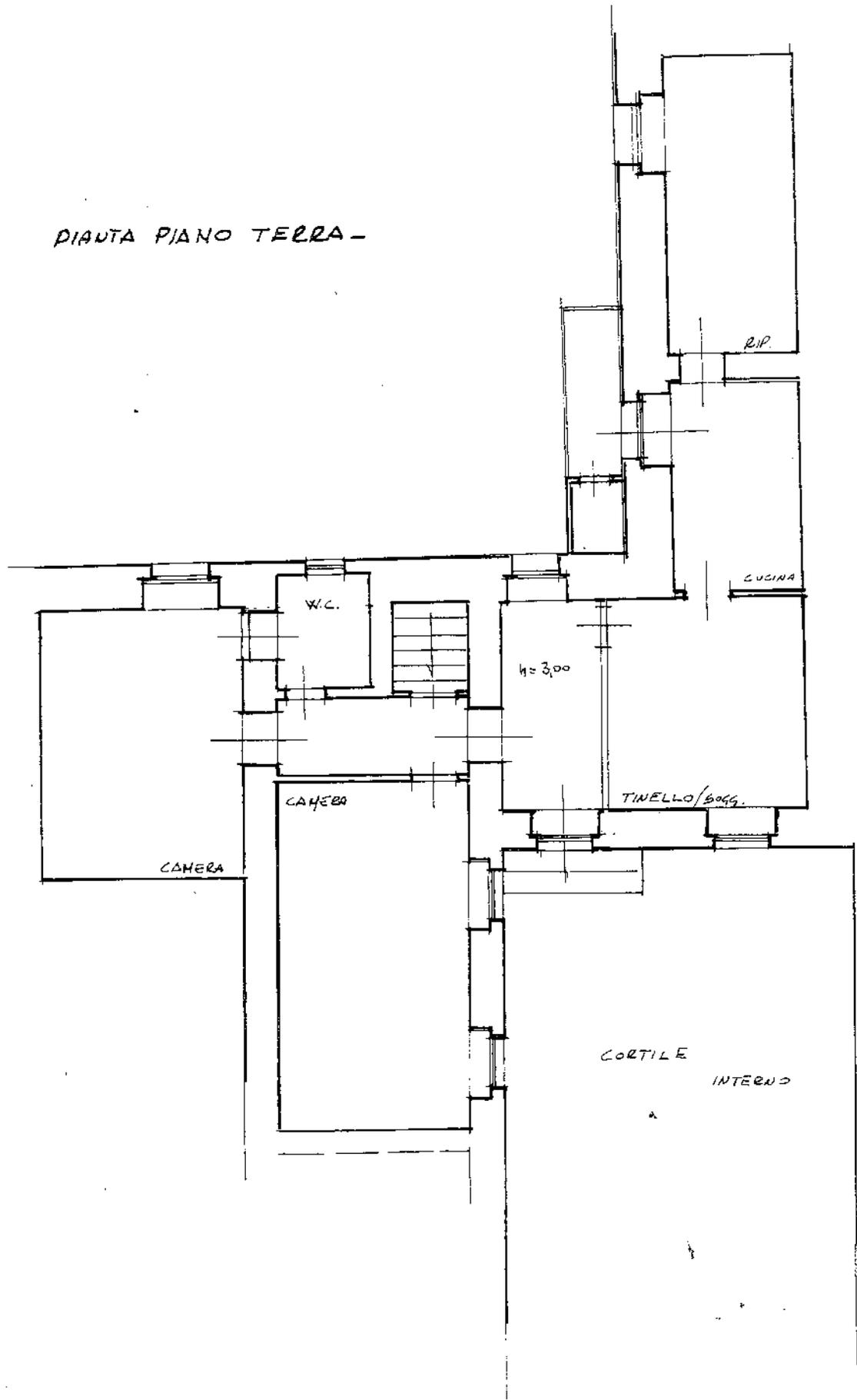
Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI

della Provincia di TEBDI

DATA 24/09/1984

Firma: *[Signature]*

PIANTA PIANO TERRA -



Disegnata da: [Signature]
Esecuzione: [Signature]
Scala: 1:50
[Signature]
[Signature]