

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI EX ORVIETO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 50/11

G.E. Dott. Natalia Giubilei

Promossa da:

omissis

Contro:

omissis

R E L A Z I O N E

D I C O N S U L E N Z A T E C N I C A

(Errata Corrige)

Il sottoscritto Arch. Claudio Montanucci con studio tecnico in Orvieto (TR) Via dei Saracinelli, 4 in data 22 ottobre 2012 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) Descriva, previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato nella procedura 50/11 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 in 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 o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso di 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, determinando, ai fini INVIM il valore iniziale ed il valore finale al 31.12.1992 e predisponendo la denuncia ai detti fini;
- 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.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1^ QUESITO

L'oggetto della presente esecuzione immobiliare è costituito da una porzione di fabbricato urbano ad uso "residenziale" sita nel comune di Orvieto (TR) in Via del Fosso, 7. In data 19/12/2012 il sottoscritto ha provveduto ad effettuare un accesso presso gli immobili oggetto di perizia rilevando le seguenti risultanze:

- Appartamento***, sito nel Comune di Orvieto (TR) al civico 7. L'immobile, al piano primo di una palazzina di quattro piani compreso l'interrato, risulta distinto catastalmente al N.C.E.U. del comune di Orvieto al foglio 157 particella 74 sub. 14, Cat. A/2 Classe 7, consistenza vani 4,5 con rendita catastale € 418,33;
- Appartamento***, sito nel Comune di Orvieto (TR) al civico 7. L'immobile, al piano terreno di una palazzina di quattro piani compreso l'interrato,

risulta distinto catastalmente al N.C.E.U. del comune di Orvieto al foglio 157 particella 74 sub. 6, Cat. A/2 Classe 7, consistenza vani 4,5 con rendita catastale € 418,33.

- ❑ **Garage**, sito nel Comune di Orvieto (TR) al civico 7. L'immobile, al piano interrato di una palazzina di quattro piani compreso l'interrato, risulta distinto catastalmente al N.C.E.U. del comune di Orvieto al foglio 157 particella 74 sub. 20, Cat. C/6 Classe 13, consistenza mq 22 con rendita catastale € 45,45.
- ❑ **Garage**, sito nel Comune di Orvieto (TR) al civico 7. L'immobile, al piano interrato di una palazzina di quattro piani compreso l'interrato, risulta distinto catastalmente al N.C.E.U. del comune di Orvieto al foglio 157 particella 74 sub. 25, Cat. C/6 Classe 13, consistenza mq 18 con rendita catastale € 37,38.
- ❑ **Posto auto scoperto** sito nel Comune di Orvieto (TR) al civico 7. L'immobile, al piano interrato di una palazzina di quattro piani compreso l'interrato, risulta distinto catastalmente al N.C.E.U. del comune di Orvieto al foglio 157 particella 74 sub. 33, Cat. C/6 Classe 9, consistenza mq 10 con rendita catastale € 10,33.
- ❑ **Posto auto scoperto** sito nel Comune di Orvieto (TR) al civico 7. L'immobile, al piano interrato di una palazzina di quattro piani compreso l'interrato, risulta distinto catastalmente al N.C.E.U. del comune di Orvieto al foglio 157 particella 74 sub. 40, Cat. C/6 Classe 9, consistenza mq 10 con rendita catastale € 10,33.

L'appartamento contraddistinto con il sub 14 è composto da un unico vano adibito ad ingresso soggiorno, angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere da letto ed un ripostiglio. La zona pranzo e la camera da letto minore sono servite da balconi. L'appartamento, inoltre, è dotato di un magazzino al piano interrato, un posto auto scoperto nel piazzale comune ed un garage. L'unità immobiliare contraddistinta con il sub 6 è costituita da ingresso, soggiorno, angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, un servizio igienico ed un ripostiglio. Prospiciente all'angolo cottura, un balcone tramite dei gradini conduce al giardino esclusivo. L'immobile è dotato, inoltre, di un magazzino al piano interrato, un posto auto scoperto nel piazzale comune ed un garage. Un androne comune conduce all'unità immobiliare distinta al sub 6, mentre una scala condominiale ed un ascensore servono l'appartamento al sub 14. Tutti gli immobili che sono dotati di impianto elettrico, di riscaldamento, impianto idrico e fognario ad esclusione dei garage e magazzini che sono dotati soltanto dell'impianto elettrico e di illuminazione. Dalle planimetrie catastali si possono desumere le seguenti superfici utili:

- Appartamento distinto al sub 14 mq 71.89 per i vani principali ed accessori diretti, mq 5.80 per i balconi e terrazze, mq 5.00 per gli accessori indiretti non comunicanti.
- Appartamento distinto al sub 6 mq 62.50 per i vani principali ed accessori diretti, mq 3.06 per i balconi e terrazze, mq 4.95 per gli accessori indiretti non comunicanti, mq 142.00 per il giardino esclusivo.
- Garage distinto al sub 25 mq. 18.19

- Garage distinto al sub 20 mq. 21.91
- Posto auto scoperto distinto al sub. 33 mq. 10
- Posto auto scoperto distinto al sub 40 mq. 10

La palazzina insiste su un cortile comune individuato catastalmente nel Comune di Orvieto al foglio 157 particella 74 sub 1 dove sono stati ricavati, da progetto, n.13 posti macchina scoperti ad uso privato e n. 8 posti macchina scoperti ad uso comune.

Complessivamente i beni eseguiti risultano essere in buono stato di conservazione. La documentazione in atti è completa; risultano difformità tra quanto approvato e quanto realizzato. Per quanto concerne l'appartamento individuato al sub 6 il tramezzo che separa la zona cottura dalla camera è stato spostato parallelamente verso l'interno di quest'ultima.

Il giardino è stato erroneamente recintato escludendo parte della pertinenza a vantaggio del piazzale comune. La parete divisoria tra il garage individuato al sub 25 e quello individuato al sub 24 è stata eliminata, così come la parete che separa i magazzini individuati ai sub 14 e sub 47.

2^ QUESITO

All'istanza di vendita è stata allegata la seguente documentazione:

1. visure catastali;
2. certificato catastale storico per immobile;
3. certificazione speciale della Conservatoria dei RR.II. attestante:
 - la proprietà della omissis di omissis dalla data del 08/07/1989;
 - Iscrizioni:
 - Iscrizione del 05/10/2005

Ipoteca legale derivante da ipoteca legale esattoriale Reg. Gen. 12133 Reg. Part.
3109. SE.R.I.T. TERNI SPA Rep. N.4555 del 21/09/2005.

- Iscrizione del 09/08/2006

Ipoteca legale derivante da ipoteca legale esattoriale Reg. Gen. 10554 Reg. Part.
2405. SE.R.I.T TERNI SPA rep. N. 5914 del 28/07/2006.

- Iscrizione del 21/09/2007

Atto notarile pubblico Reg. Gen. 1708 Reg. Part. 276. Notaio Pongelli Alessandro
di Orvieto Rep. N. 82809/7451 del 28/09/2006;

- Iscrizione del 21/09/2007

Ipoteca legale derivante da ipoteca legale esattoriale Reg. Gen. 11868 Reg. Part.
2848. Equitalia Terni spa Rep. N. 7214 del 10/09/2007;

- Iscrizione del 05/09/2008

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Reg. Gen. 10626 Reg. Part.
2039. Tribunale di Terni Rep. N. 729 del 27/05/2008;

➤ Trascrizioni:

- Trascrizione del 02/05/2008
- Atto pubblico esecutivo cautelare derivante da condominio verbale di pignoramento immobili Reg. Gen. 5270 Reg. Part. 3259. Tribunale di Orvieto (TR) Rep. N. 223 del 22/04/2008. Trascrizione del 05/09/2008.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Reg. Gen. 10626 Reg. Part.
2039. Tribunale di Terni Rep. N. 729 del 27/05/2008

- Trascrizione del 24/11/2008.

Atto tra vivi derivante da contratto preliminare di compravendita Reg. Gen. 13692 Reg. Part. 8797. Notaio Filippo Clericò di Terni (TR) Rep. N. 7209/4594 del 20/11/2008

- Trascrizione del 24/11/2008.

Atto tra vivi derivante da contratto preliminare di compravendita Reg. Gen. 13691 Reg. Part. 8796. Notaio Filippo Clericò di Terni (TR) Rep. N. 7208/4593 del 20/11/2008

- Trascrizione del 10/08/2009.

Atto giudiziario derivante da sentenza dichiarativa di fallimento Reg. Gen. 9922 Reg. Part. 6420. Tribunale di Orvieto (TR) Rep. N. 323 del 30/06/2009

- Trascrizione del 07/07/2011.

Atto esecutivo o cautelare derivante da contratto verbale di pignoramento immobili Reg. Gen. 8497 Reg. Part. 5699. Ufficiale Giudiziario - Tribunale di Orvieto (TR) Rep. N. 389 del 13/06/2011

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ad eccezione della corrispondenza con lo stato dei luoghi. Come meglio specificato nei quesiti 1, 3 e 5.

3^ QUESITO

Gli immobili risultano presso il catasto urbano dell'Agenzia del Territorio di Terni e precisamente così distinti:

- Comune di Orvieto al foglio 157 particella 74 sub. 6, Cat. A/2 Classe 7, consistenza vani 4,5 con rendita catastale € 418,33. Confinante stessa proprietà, bene comune non censibile distinto ai sub 1 e 3, altra proprietà distinta al sub. 7.

- Comune di Orvieto foglio 157 particella 74 sub. 14, Cat. A/2 Classe 7, consistenza vani 4,5 con rendita catastale € 418,33. Confinante altre proprietà distinte ai sub 13, 15, scala comune distinta al sub 2.
- Comune di Orvieto foglio 157 particella 74 sub. 20, Cat. C/6 Classe 13, consistenza mq 22 con rendita catastale € 45,45. Confinante altra proprietà distinta al sub 21 e rampa comune distinta al sub 1.
- Comune di Orvieto foglio 157 particella 74 sub. 25, Cat. C/6 Classe 13, consistenza mq 18 con rendita catastale € 37,18. Confinante comune bene comune distinto al sub 1,2 e 5, altra proprietà distinta al sub 24.
- Comune di Orvieto foglio 157 particella 74 sub. 33, Cat. C/6 Classe 9, consistenza mq 10 con rendita catastale € 10,33. Confinante corte comune distinto al sub 1 e altra proprietà distinta al sub 34..
- Comune di Orvieto foglio 157 particella 74 sub. 40, Cat. C/6 Classe 9, consistenza mq 10 con rendita catastale € 10,33. Confinante proprietà corte comune distinta al sub. 1 e altra proprietà distinta ai sub 39 e sub 41.

Tutti gli immobili sono intestati alla ditta omissis nato ad Orvieto il omissis proprietario per intero.

Gli atti sono conformi a quanto autorizzato ad eccezione di quanto specificato ai quesiti n. 1,3 e 5.

4^ QUESITO

Il bene oggetto di perizia è ubicato nella zona residenziale di Orvieto e quindi in zona omogenea B1 “ *zone residenziali sature* “ di Piano Regolatore Generale vigente.

5^ QUESITO

L'immobile è stato interessato dalla seguenti pratiche edilizie:

- Permesso a Costruire n. 223 del 07/07/2004 rilasciata dal Comune di Orvieto. Con la presente è stata chiesta l'autorizzazione alla variante al Permesso a Costruire n. 109 del 07/04/2004 e alla Concessione Edilizia n. 116 del 15/04/2003 per la realizzazione di un fabbricato di civile abitazione plurifamiliare, in Orvieto Via del Fosso n. 7.

La pratica edilizia depositata presso l'Amministrazione comunale di Orvieto è completa. Con certificato n. 112/2004 è stata rilasciata l'agibilità delle unità immobiliari comprese dal subalterno 6 al subalterno 45 della particella 74 del foglio 157. Come specificato ai quesiti n. 1,3 e 5, per quanto concerne l'appartamento individuato al sub 6 il tramezzo che separa la zona cottura dalla camera è stato spostato parallelamente verso l'interno di quest'ultima. Il giardino ha una superficie inferiore a quella di progetto. E' stato erroneamente recintato escludendo parte della pertinenza a vantaggio del piazzale comune. La parete divisoria tra il garage individuato al sub 25 e quello individuato al sub 24 di altra proprietà è stata eliminata, così come la parete che separa i magazzini individuati ai sub 14 e sub 13 di altra proprietà. La discordanza evidenziata nell'appartamento distinto al sub 6 non è da considerare illecito edilizio in quanto rientra nelle opere previste con edilizia libera priva di atto autorizzativo ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera g della Legge Regionale n. 1 del 18 febbraio 2004 e sue modifiche e integrazioni. L'accatastamento può essere omesso in quanto la variazione non incide sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe come precisato dalla circolare n. 2/2010 dell'Agenzia del Territorio prot. N. 36607. Nella planimetria catastale dell'appartamento indicato al sub 14 è stato rappresentato il magazzino indicato al sub 13. Non è da considerarsi un vero e proprio errore in quanto,

con la dicitura “*stessa proprietà*” al suo interno, il tecnico intendeva rappresentare i beni confinanti. Nel conteggio dei vani riportati in visura non è stato considerato. L’assenza di indicazioni relative all’altezza e alla destinazione d’uso denota l’intenzione di rappresentare soltanto la proprietà limitrofa. Inoltre, il termine “*stessa proprietà*” è scaturito dal fatto che al momento dell’accatastamento il proprietario era unico. La recinzione dovrà essere modificata in maniera da rispettare le intenzioni progettuali e l’accatastamento. L’illecito costituito dalla demolizione delle pareti divisorie tra garage individuati ai sub 24 e 25 e quella tra i magazzini 14 e 13 è sanabile, ma dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi per consentire la vendita dei beni. Il presumibile costo della sanatoria, desunto dal prezziario regionale dell’Umbria anno 2010 è il seguente:

- Ricostruzione parete divisoria in gasbeton immobile individuato al sub 25
mq. $5.58 \times 2.85 \times \text{€/mq } 18.46 = \text{€ } 293.51$ (il prezzo è desunto da indagini di mercato)
- Ricostruzione parete divisoria in gasbeton immobile individuato al sub 14
mq. $2.34 \times 2.85 \times \text{€/mq } 18.46 = \text{€ } 122.94$ (il prezzo è desunto da indagini di mercato)
- Voce S1.1.90 Utilizzo di trabattello metallico n. 2 x € 293.00 = € 586,00
- Voce 2.4.160 Rimozione di cancello, immobile individuato al sub 6 ml art.
 $2.4.61 \text{ €/kg } 0.270 \times 2.5 \times \text{circa } 30 \text{ kg/ml} = \text{€ } 20.25$
- Voce 2.4.180 Rimozione di recinzione, immobile individuato al sub 6 art.
 $2.4.180 \text{ €/mq } 5.40 \times (0.71+4.59) \times 1.50 = \text{€ } 28.62$
- Voce 20.1.260.2 Rifacimento recinzione con rete metallica plastificata e paletti metallici a t €/m $27,70 \times (11.28+4.33+6.52) = \text{€ } 613,00$

- Voce 10.1.60 Posa in opera di cancello metallico €/kg 7,30 x 81,00 = € 591,30
- Voce 2.1.30 Scavo a sezione obbligata per fondazioni cancello €/mc 10,10 x 2,50 x 0,60 x 0,60 = € 9,09
- Voce 3.3.11.1 Getto magrone 2.5 x 0.6 x 0.15 x €/mc 131,00= € 28.82
- Voce 3.3.11.2 getto cordolo 2.5 x .60 x 0.45 x €/mc 137,00 = € 92.47
- Voce 3.5.20 barre d'acciaio €/kg 1.26 x 47 = € 59.22

6^ QUESITO

È consigliabile vendere i beni in due lotti separati come da contratti preliminari di compravendita stipulati.

Da quanto sopra avremo:

- Lotto n. 1
 - Appartamento sito in Comune di Orvieto Via del Fosso n. 7 distinto al catasto urbano dell'U.T.E. di Terni al foglio 157 particella 74 sub. 6, Cat. A/2 Classe 7, consistenza vani 4,5 con rendita catastale € 418,33. Confinante stessa proprietà, bene comune non censibile distinto ai sub 1 e 3, altra proprietà distinta al sub. 7;
 - Garage sito in Comune di Orvieto distinto al Catasto Urbano dell'U.T.E. di Terni al foglio 157 particella 74 sub. 20, Cat. C/6 Classe 13, consistenza mq 22 con rendita catastale € 45,45. Confinante altra proprietà distinta al sub 21 e rampa comune distinta al sub 1;
 - Posto auto scoperto sito in Comune di Orvieto distinto al Catasto Urbano dell'U.T.E. di Terni al foglio 157 particella 74 sub. 33, Cat. C/6 Classe 9, consistenza mq 10 con rendita catastale € 10,33. Confinante corte comune distinto al sub 1 e altra proprietà distinta al sub 34;

- Lotto n. 2
- Appartamento sito in Comune di Orvieto distinto al catasto urbano dell'U.T.E. di Terni al foglio 157 particella 74 sub. 14, Cat. A/2 Classe 7, consistenza vani 4,5 con rendita catastale € 418,33. Confinante altre proprietà distinte ai sub 13, 15, scala comune distinta al sub 2;
- Garage sito in Comune di Orvieto distinto al Catasto Urbano dell'U.T.E. di Terni al foglio 157 particella 74 sub. 25, Cat. C/6 Classe13, consistenza mq 18 con rendita catastale € 37,18. Confinante bene comune distinto al sub 1,2 e 5, altra proprietà distinta al sub 24;
- Posto auto scoperto sita in Comune di Orvieto distinto al Catasto Urbano dell'U.T.E. di Terni al foglio 157 particella 74 sub. 40, Cat. C/6 Classe 9, consistenza mq 10 con rendita catastale € 10,33. Confinante corte comune distinta al sub. 1 e altra proprietà distinta ai sub 39 e sub 41.

7^ QUESITO

Al momento del sopralluogo gli immobili individuati al lotto n. 2 erano occupati del sig. omissis nato ad omissis il omissis, mentre gli immobili individuati al lotto n. 1 erano occupati dal sig. omissis nato ad omissis il omissis, rispettivamente in virtù di contratto preliminare di compravendita rep. N. 7209 del 20/11/2008 e contratto preliminare di compravendita n. 7208 del 20/11/2008 entrambi a rogito Notaio Clericò Filippo di Terni.

8^ QUESITO

Il bene non è interessato da vincoli artistici, storici o alberghieri, da vincoli di inalienabilità o indivisibilità.

9^ QUESITO

I beni oggetto della presente sono stati valutati con il metodo sintetico comparativo al mq. di superficie per beni simili nella zona tenuto altresì conto: dei prezzi di mercato nella zona per immobili simili e con simili caratteristiche e potenzialità economica;

Da quanto sopra, in considerazione dell'ubicazione dei beni all'interno del centro abitato, della superficie utile, del loro stato di conservazione e del potenziale economico si ritiene congruo stabilire:

Un valore di 2.100,00 €/mq, valore incrementato in virtù del giardino esclusivo ed autonomo;

un valore di 2.000,00 €/mq per abitazione

un valore di 550,00 €/mq per i garage;

un valore di 350,00 €/mq per i posti auto scoperti;

un valore di 400,00 €/mq per i magazzini;

un valore di 300,00 €/mq per balconi e terrazze;

pertanto avremo:

- LOTTO N. 1		
- Comune di Orvieto foglio 157 particella 74 sub. 6		
Appartamento di mq. 62,50 x € 2.100,00 =	€	131.250,00
Balconi e terrazze mq. 3.06 x € 300,00 =	€	918,00
Magazzino mq 4.95 x € 400,00 =	€	1.980,00
TOTALE	€	134.148,00
Comune di Orvieto foglio 157 particella 74 sub. 20		
Garage di mq. 21.91 x € 550,00 =	€	12.050,50
Comune di Orvieto foglio 157 particella 74 sub. 33		
Posto auto scoperto di mq. 10.00 x € 350,00 =	€	3.500,00

- LOTTO N. 2
- Comune di Orvieto foglio 157 particella 74 sub. 14

Appartamento di mq. 71,89 x € 2.000,00 =	€	143.780,00
Balconi e terrazze mq. 5.80 x € 300,00 =	€	1.740,00
Magazzini mq 5,00 x € 400,00 =	€	2.000,00
TOTALE	€	147.520,00
- Comune di Orvieto foglio 157 particella 74 sub. 25

Garage di mq. 18.63 x € 550,00 =	€	10.246,50
----------------------------------	---	-----------
- Comune di Orvieto foglio 157 particella 74 sub. 40

Posto auto scoperto di mq. 10.00 x € 350,00 =	€	3.500,00
---	---	----------

VALORE DEGLI IMMOBILI

Da quanto sopra si ricava il seguente valore venale degli immobili:

- Lotto n. 1
 - Appartamento sito nel Comune di Orvieto distinto al catasto Urbano dell'U.T.E. di Terni al foglio 157 particella 74 sub. 6, Cat. A/2 Classe 7, consistenza vani 4,5 con rendita catastale € 4184,33. Confinante stessa proprietà, bene comune non censibile distinto ai sub 1 e 3, altra proprietà distinta al sub. 7;
 - Garage sito in Comune di Orvieto distinto al catasto Urbano dell'U.T.E. di Terni al foglio 157 particella 74 sub. 20, Cat. C/6 Classe 13, consistenza mq 22 con rendita catastale € 45,45. Confinante altra proprietà distinta al sub 21 e rampa comune distinta al sub 1;
 - Posto auto scoperto sito in Comune di Orvieto distinto al Catasto Urbano dell'U.T.E. di Terni al foglio 157 particella 74 sub. 33, Cat. C/6 Classe 9,

consistenza mq 10 con rendita catastale € 10,33. Confinante corte comune
distinto al sub 1 e altra proprietà distinta al sub 34;

PREZZO BASE in cifra tonda € 149.698,50

(diconsi euro centoquarantanovemilaseicentonovantotto/50)

- Lotto n. 2
- Appartamento sito in Comune di Orvieto distinto al catasto urbano dell'U.T.E. di Terni al foglio 157 particella 74 sub. 14, Cat. A/2 Classe 7, consistenza vani 4,5 con rendita catastale € 418,33. Confinante altre proprietà distinte ai sub 13, 15, scala comune distinta al sub 2;
- Garage sito in Comune di Orvieto distinto al Catasto Urbano dell'U.T.E. di Terni al foglio 157 particella 74 sub. 25, Cat. C/6 Classe13, consistenza mq 18 con rendita catastale € 37,18. Confinante bene comune distinto al sub 1,2 e 5, altra proprietà distinta al sub 24;
- Posto auto scoperto sita in Comune di Orvieto distinto al Catasto Urbano dell'U.T.E. di Terni al foglio 157 particella 74 sub. 40, Cat. C/6 Classe 9, consistenza mq 10 con rendita catastale € 10,33. Confinante corte comune distinta al sub. 1 e altra proprietà distinta ai sub 39 e sub 41.

PREZZO BASE in cifra tonda € 161.266,50

(diconsi euro centosessantunmiladuecentosessantasei/50)

Orvieto lì,



Allegati:

- 1) Relazione fotografica.
- 2) Visure catastali, visure catastali storiche;
- 3) Estratto di mappa catastale;
- 4) Elaborato planimetrico;
- 5) Ispezione ipotecaria per immobile dal 01/06/1988 al 12/12/2012;
- 6) Copia atti autorizzativi;

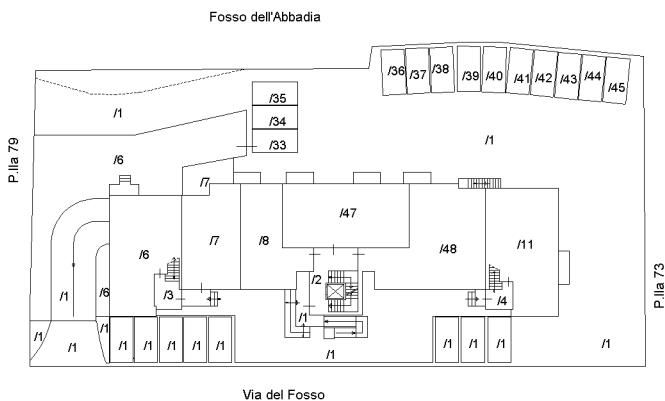




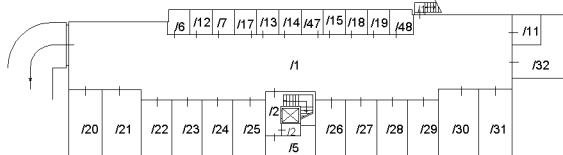
ELABORATO PLANIMETRICO	Compiato da: Perali Massimo	Prov. Terni	N. 00809
	Comune di Orvieto	Foglio: 157	Particella: 74
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 500
		Prodotto n. del	13/09/2012 del

Ufficio provinciale di Terni
CATASTO FABBRICATI
 Agenzia del Territorio

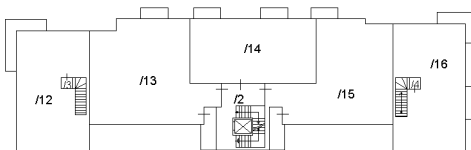
PIANO TERRENO



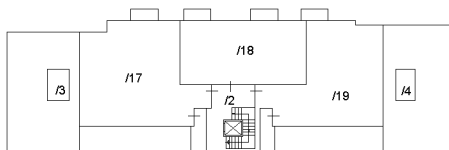
PIANO 1° INTERRATO



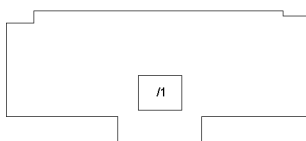
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO



Ufficio Provinciale di Terni - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: ORVIETO

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
ORVIETO			157	74			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
-						SOPPRESSO	
1	via del fosso	7	S1 S3			BCNC	
2	via del fosso	7	T-1 2			BCNC	
3	via del fosso	7	T-1 2			BCNC	
4	via del fosso	7	T-1 2			BCNC	
5	via del fosso	7	S1			BCNC	
6	via del fosso	7	T-S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
7	via del fosso	7	T-S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
8	via del fosso	7	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
9						SOPPRESSO	
10						SOPPRESSO	
11	via del fosso	7	T-S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
12	via del fosso	7	1-S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
13	via del fosso	7	1-S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
14	via del fosso	7	1-S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
15	via del fosso	7	1-S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
16	via del fosso	7	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
17	via del fosso	7	2-S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
18	via del fosso	7	2-S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
19	via del fosso	7	2-S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
20	via del fosso	7	S1			GARAGE	
21	via del fosso	7	S1			GARAGE	
22	via del fosso	7	S1			GARAGE	
23	via del fosso	7	S1			GARAGE	
24	via del fosso	7	S1			GARAGE	
25	via del fosso	7	S1			GARAGE	
26	via del fosso	7	S1			GARAGE	
27	via del fosso	7	S1			GARAGE	
28	via del fosso	7	S1			GARAGE	
29	via del fosso	7	S1			GARAGE	
30	via del fosso	7	S1			GARAGE	
31	via del fosso	7	S1			GARAGE	
32	via del fosso	7	S1			GARAGE	
33	via del fosso	7	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
34	via del fosso	7	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
35	via del fosso	7	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
36	via del fosso	7	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
37	via del fosso	7	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
38	via del fosso	7	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
39	via del fosso	7	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
40	via del fosso	7	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
41	via del fosso	7	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
42	via del fosso	7	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
43	via del fosso	7	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
44	via del fosso	7	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
45	via del fosso	7	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
46						SOPPRESSO	
47	via del fosso	7	T-S1			UFFICIO O STUDIO PRIVATO	
48	via del fosso	7	T-S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	

Unità immobiliari n. 49

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

LOTTO 1













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

Dichiarazione protocollo n. TR0048344 del 24/06/2004

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

Via Del Fosso

civ. 7

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 157
Particella: 74
Subalterno: 6

Compilata da:
Perali Massimo

Iscritto all'albo:
Geometri

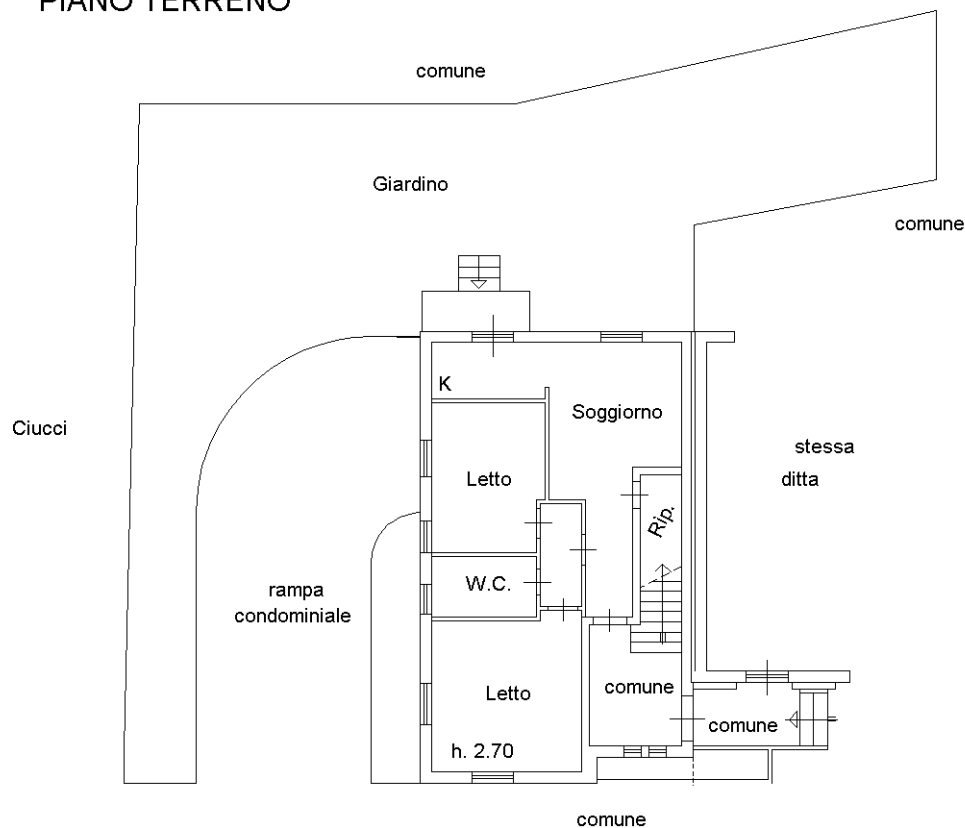
Prov. Terni

N. 809

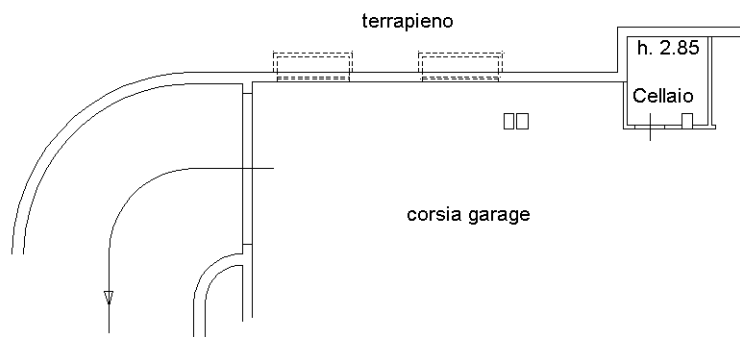
Scheda n. 1

Scala 1:200

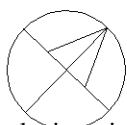
PIANO TERRENO



PIANO 1° INTERRATO



NORD



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/11/2012 - Comune di ORVIEITO (G148) - < Foglio: 157 - Particella: 74 - Subalterno: 6 >
VIA DEL FOSSO n. 7 piano: T-S1;

Ultima planimetria in atti

10 metri

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

Dichiarazione protocollo n. TR0048344 del 24/06/2004

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

Via Del Fosso

civ. 7

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 157

Particella: 74

Subalterno: 20

Compilata da:
Perali Massimo

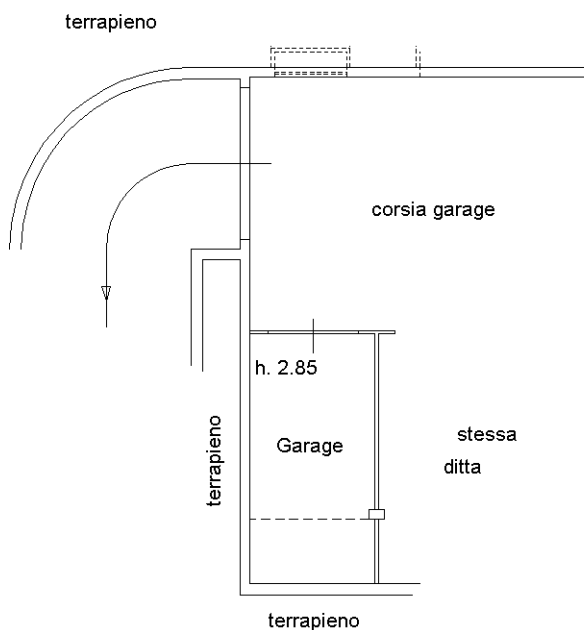
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

N. 809

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO 1° INTERRATO

NORD



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/11/2012 - Comune di ORVIEITO (G148) - < Foglio: 157 - Particella: 74 - Subalterno: 20 >
VIA DEL FOSSO n. 7 piano: S1;

Ultima planimetria in atti

10 metri

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

Dichiarazione protocollo n. TR0048344 del 24/06/2004

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

Via Del Fosso

civ. 7

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 157

Particella: 74

Subalterno: 33

Compilata da:
Perali Massimo

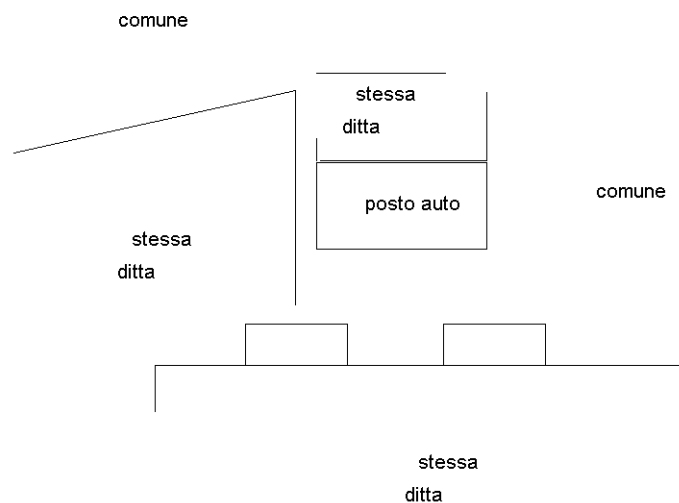
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

N. 809

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRENO

NORD



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/12/2012 - Comune di ORVIEITO (G148) - < Foglio: 157 - Particella: 74 - Subalterno: 33 >
VIA DEL FOSSO n. 7 piano: 1;

Ultima planimetria in atti

10 metri

LOTTO 2







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

Dichiarazione protocollo n. TR0048344 del 24/06/2004

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

Via Del Fosso

civ. 7

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 157
Particella: 74
Subalterno: 14

Compilata da:
Perali Massimo

Iscritto all'albo:
Geometri

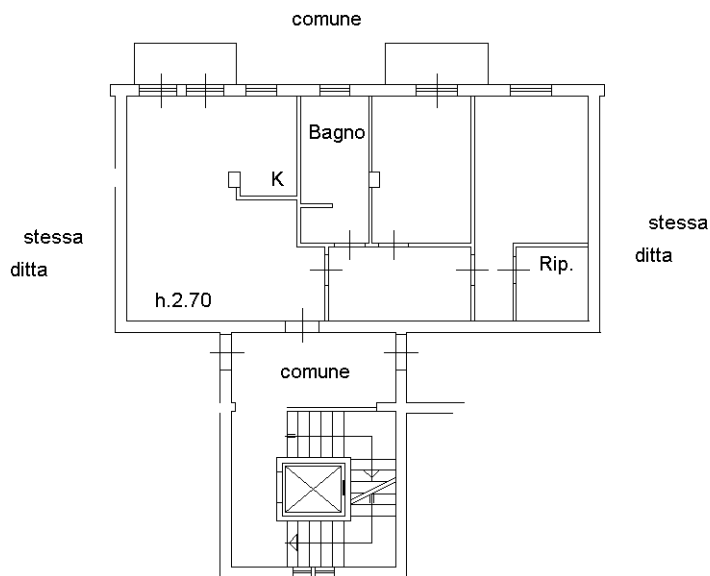
Prov. Terni

N. 809

Scheda n. 1

Scala 1:200

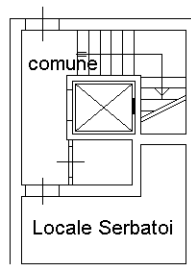
PIANO PRIMO



PIANO 1° INTERRATO



corsia garage



NORD



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/11/2012 - Comune di ORVIEITO (G148) - < Foglio: 157 - Particella: 74 - Subalterno: 14 >
VIA DEL FOSSO n. 7 piano: 1-S1;

Ultima planimetria in atti

10 metri

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

Dichiarazione protocollo n. TR0048344 del 24/06/2004

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

Via Del Fosso

civ. 7

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 157
Particella: 74
Subalterno: 25

Compilata da:
Perali Massimo
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

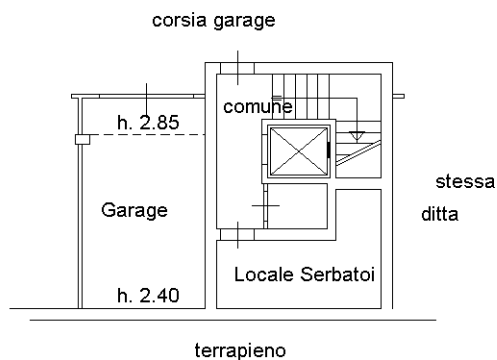
N. 809

Scheda n. 1

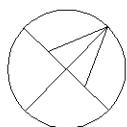
Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/11/2012 - Comune di ORVIEITO (G148) - < Foglio: 157 - Particella: 74 - Subalterno: 25 >
VIA DEL FOSSO n. 7 piano: S1;

10 metri



PIANO 1° INTERRATO



NORD

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. TR0048344 del 24/06/2004

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

Via Del Fosso

civ. 7

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 157

Particella: 74

Subalterno: 40

Compilata da:
Perali Massimo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

N. 809

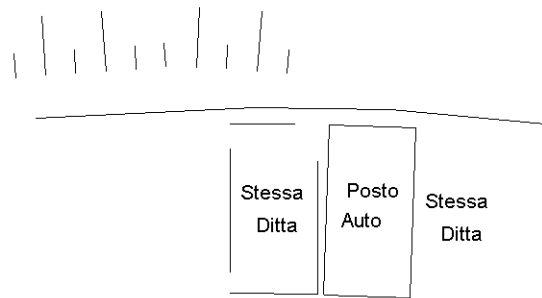
Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/12/2012 - Comune di ORVIEITO (G148) - < Foglio: 157 - Particella: 74 - Subalterno: 40 >
VIA DEL FOSSO n. 7 piano: 1;

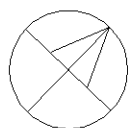
10 metri

Fosso dell'Abbadia



comune

PIANO TERRENO



NORD

Ultima planimetria in atti

P.IVA : 01563050556



STUDIO DI PROGETTAZIONE & DESIGN
DOTT. ARCH. CLAUDIO MONTANUCCI

ORVIETO - VIA DEI SARACINELLI N. 4 - TEL/FAX 0763-343728 - CELL. 3288370932

E-mail : arch.montanucci@libero.it C.F.: MNTCLD725186148E

OGGETTO: Esecuzione immobiliare n. 50/2011, promossa da Gestione Crediti B.P. contro ommissis. Chiarimenti in merito ai Beni Comuni Non Censibili individuati al catasto fabbricati al foglio 157 particella 74 sub. 1, 2, 3, 4, e 5.

In merito alla mail pec pervenutami in data 06/11/2017 specifico quanto segue:

I beni indicati nei sub 1, 2, 3, 4, 5 della particella 74 del foglio 157 costituiscono beni comuni non censibili a tutti i subalterni della particella 74, come risulta sia dalle visure catastali che vengono allegati sotto la lettera (A) e sia dall'Elaborato Planimetrico e dall'Elenco Subalterni allegati alla perizia a suo tempo depositata.

Vengono allegati al presente atto nuovamente sia l'Elaborato Planimetrico che l'Elenco Subalterni sotto le lettere (B) e (C); da tali documenti si evince che i sub 1, 2, 3, 4, 5, consistono in:

- Area di corte comune, rampe di accesso ai garage, posti auto comuni, rampa per disabili prospiciente il corpo scala centrale e locale tecnico posto al piano terzo distinti al subalterno 1;
- Corpo scala e ascensore centrale distinti al subalterno 2;
- Corpo scala lato sinistro e locale tecnico posto al piano secondo distinti al subalterno 3;
- Corpo scala destro e locale tecnico posto al piano secondo distinti al subalterno 4;
- Locale tecnico denominato in planimetria catastale come locale serbatoi distinto al subalterno 5.

Ne deriva che tali subalterni vanno indicati tanto nel lotto 1 che nel lotto 2 come diritti indivisi su BCNC.

Orvieto lì..... **22 NOV 2017**

PIANIFICATORI, PAESAGGISTI
E CONSERVATORI
ARCHITETTO
CLAUDIO
MONTANUCCI
Arch. Claudio Montanucci
PROVINCIA DI TERNI

LOTTO 2





