



TRIBUNALE DI TERNI

CIVILE

Esecuzione Forzata

PROMOSSA DA:
UNICREDIT S.P.A.

N. Gen . Rep. 65/2017

ALLEGATI IN VISIONE

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Planimetria catastale, visure catastali, estratto di mappa, elaborato planimetrico;
- 3) Rilievo dello stato di fatto;
- 4) Elaborato grafico con rappresentato l'accesso all'immobile dalla pubblica via;
- 5) Mappa di impianto dell'originaria consistenza del fabbricato;
- 6) Dati di Mercato;
- 7) Atto di provenienza;
- 8) Richiesta di accesso documentale e nota di risposta del Comune di Orvieto;
- 9) Elaborato Peritale Omissis.

ALLEGATO “1”
Documentazione fotografica
LOTTO 1



TRIBUNALE DI TERNI
CIVILE

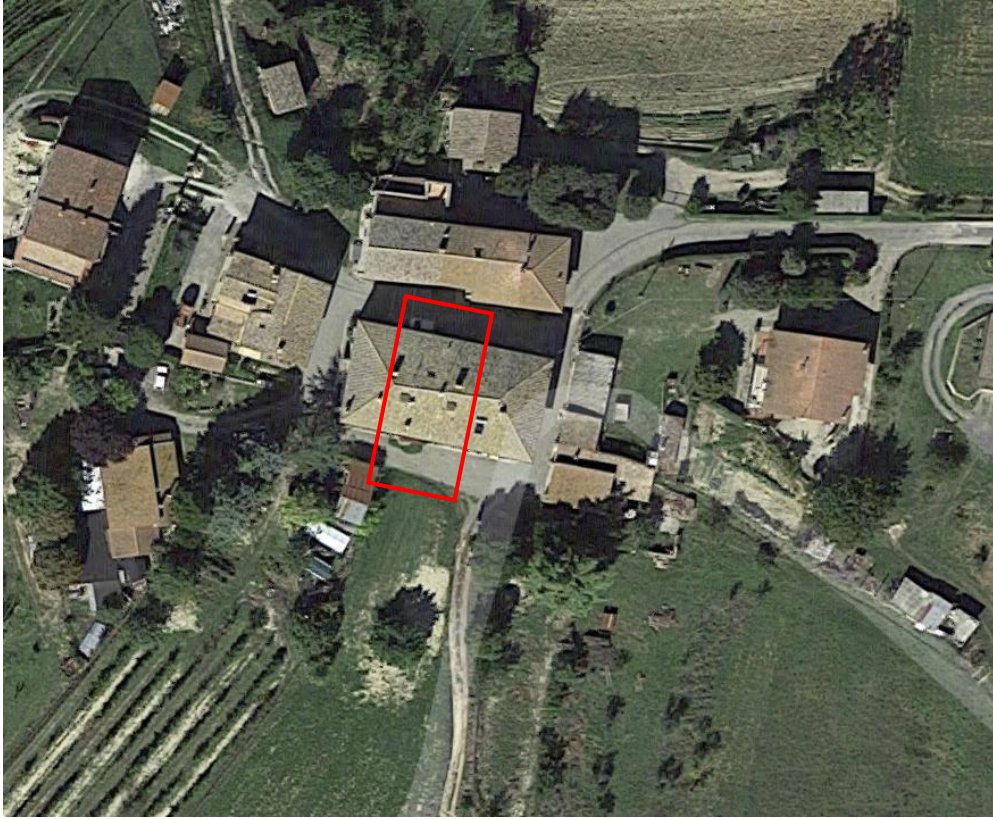
Esecuzione Forzata

PROMOSSA DA:
UNICREDIT S.P.A.

N. Gen . Rep. 65/2017

Giudice Dott.ssa Ilaria Palmeri
Custode Giudiziario Dott.ssa Sabrina Gentili

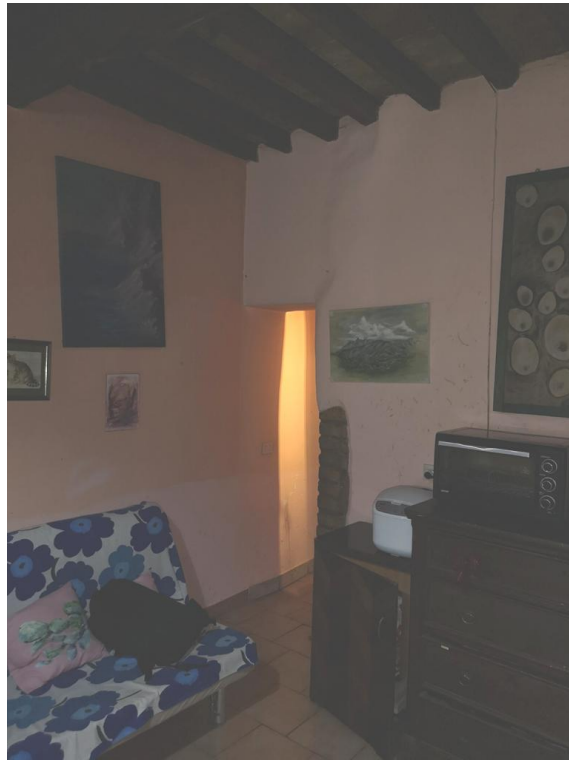
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



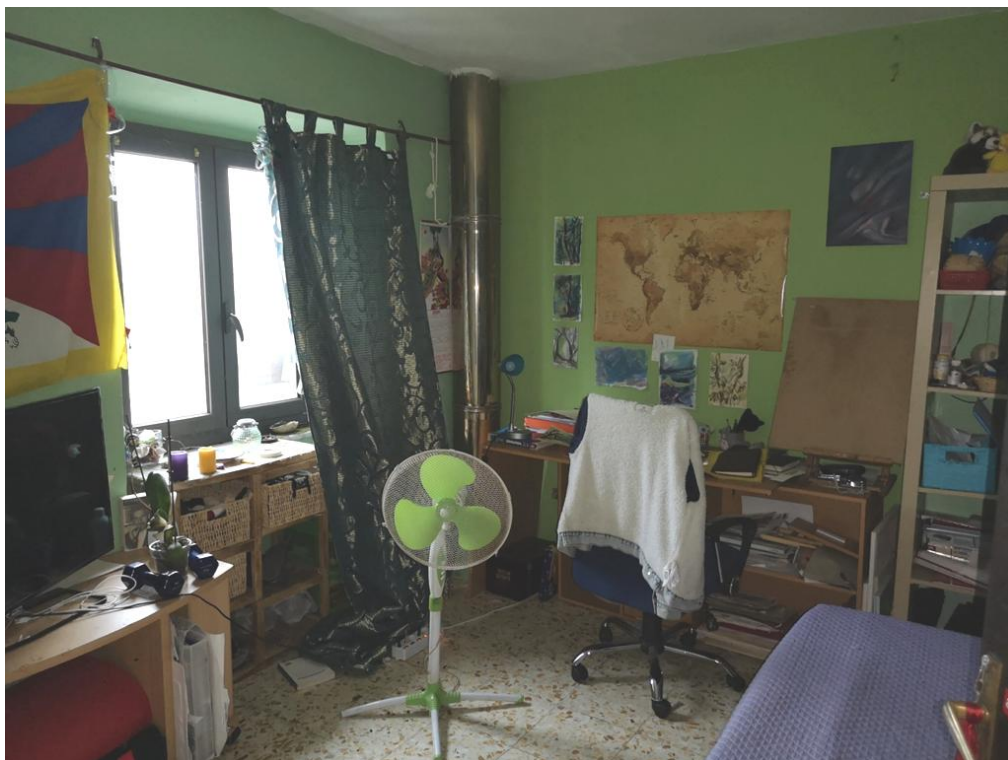


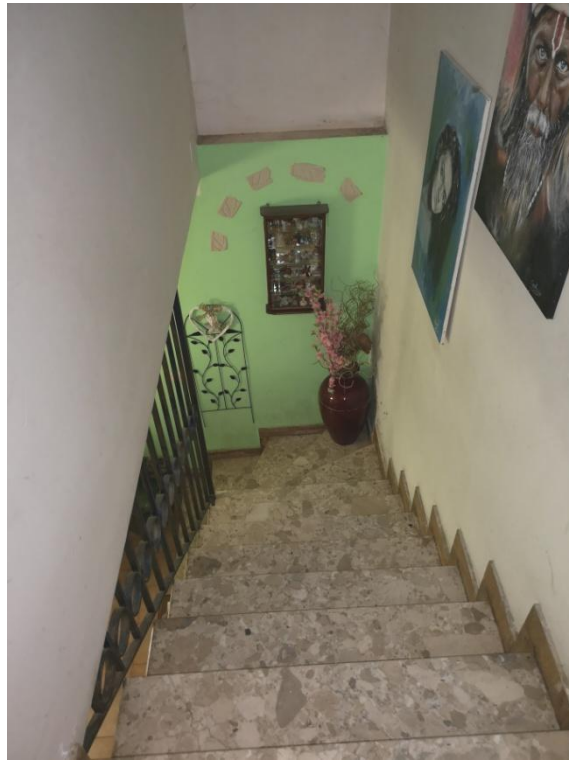




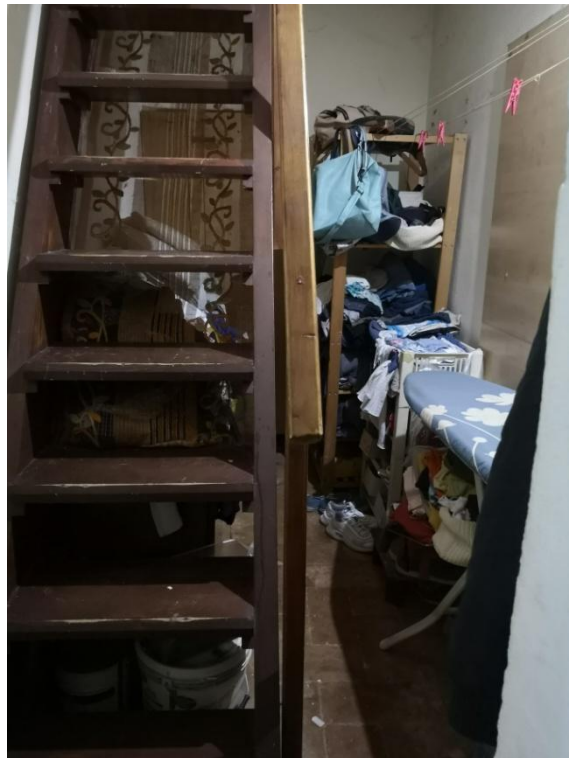
















ALLEGATO “2”

Planimetria catastale, visure catastali, estratto di mappa, elaborato planimetrico;

LOTTO 1

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Terni

Dichiarazione protocollo n. 000038332 del 07/05/2002

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

Località San Bartolomeo

civ. 29

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 54

Particella: 100

Subalterno: 3

Compilata da:

Carletti Bernardo

Iscritto all'albo:
Geometri

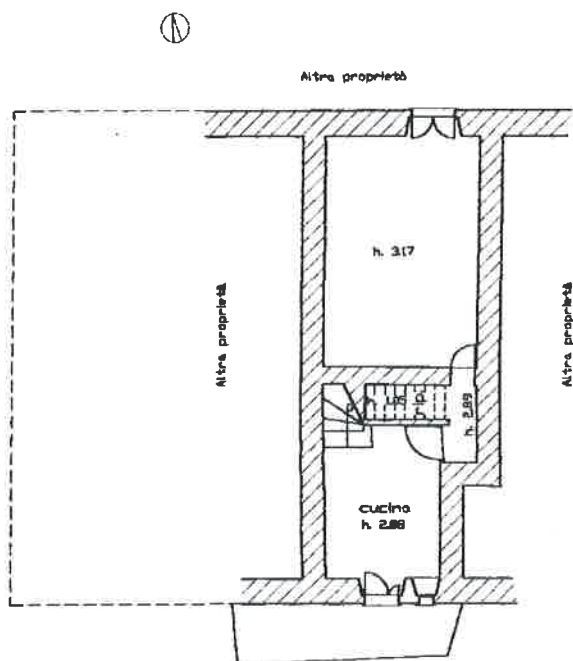
Prov. Terni

N. 863

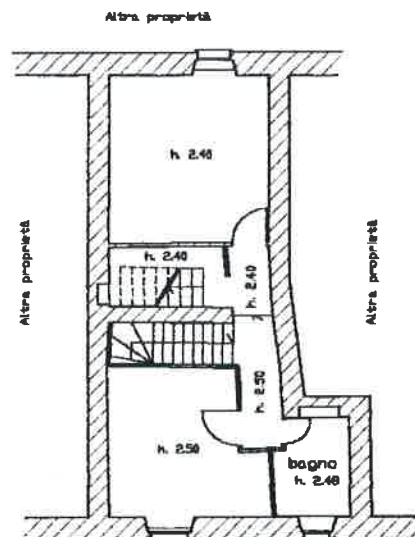
Scheda n. 1

Scala 1:200

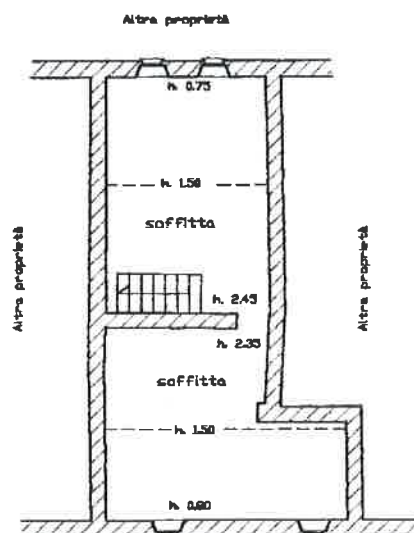
Pianta Piano Terreno

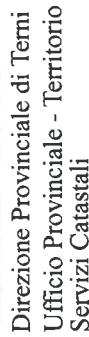


Pianta Piano Primo



Pianta Piano Secondo





**Direzione Provinciale di Termini
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali**

Data: 10/06/2020 - Ora: 18.57.59 Segue

Visura n.: T364448 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/06/2020

Comune di ORVIETO (Codice: G148)

Provincia di TERNI

Foglio: 54 Particella: 100 Sub.: 3

INTESTATI

MARITTIMA il 19/12/1960

02/10/1957

Unità immobiliare dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI

LOCALITA' SAN BARTOLOMEO n. 29 piano; T-1-2;

Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Mappali Terreni Correlati

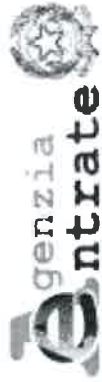
Codice Comune G148 - Sezione - Foglio 54 - Particella 100

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/06/2014

DATI IDENTIFICATIVI

LOCALITA' SAN BARTOLOMEO n. 29 piano: T-1-2-

Classemento e rendita validati (DM 701/94)



Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/06/2020

Data: 10/06/2020 - Ora: 18.57.59

Segue

Visura n.: T364448 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/11/2002

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/11/2002													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Cens.	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie		Rendita
1	Urbana	54	100	3			Zona	A/3	6	7 vani	Catastale	Euro 506,13	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/11/2002 protocollo n. 116686 in atti dal 29/11/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 21014.1/2002)
Indirizzo				, LOCALITA' SAN BARTOLOMEO n. 29 piano: T-1-2;									
Annotazioni				classamento proposto e validato (D.M. 701/94)									

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/05/2002

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/05/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Cens.	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie		Rendita
1	Urbana	54	100	3				A/3	6	7 vani	Catastale	Euro 506,13	COSTITUZIONE del 07/05/2002 protocollo n. 38332 in atti dal 07/05/2002 COSTITUZIONE (n. 611.1/2002)
Indirizzo													
Annotazioni													
, LOCALITÀ SAN BARTOLOMEO n. 29 piano: T-1-2; classamento proposto e validato (D.M. 701/94)													

Situazione degli intestati dal 29/07/2005

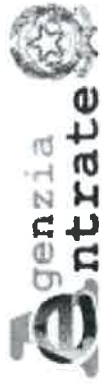
N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1		GRILLOTTI Roberta nata a MASSA MARITTIMA il 19/12/1960		GRLRRT60T59F032T*		(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con SPAGNOLI ENRICO	
2		SPAGNOLI Enrico nato a ORVIETO il 02/10/1957		SPGNRRC57R02G148X*		(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con GRILLOTTI ROBERTA	
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/07/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 03/08/2005 Repertorio n.: 42352 Rogante: FILIPPETTI CARLO Sede: TERNI Registrazione: Sede: COMPRENDITA (n. 5871.1/2005)					

Situazione degli intestati dal 07/05/2002

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ANTONIELLA Bruno nato a ORVIETO il 29/06/1964		NTNBRN64H29G148N*	(1) Proprieta', per 1000/1000 fino al 29/07/2005
DATI DERIVANTI DA				
		COSTITUZIONE del 07/05/2002 protocollo n. 38332 in atti dal 07/05/2002 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 611.1/2002)		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/06/2020

Data: 10/06/2020 - Ora: 18.57.59 Fine

Visura n.: T364448 Pag: 3

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/06/2020

Data: 10/06/2020 - Ora: 18.59.38

Visura n.: T365181 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	Comune di ORVIETO (Codice: G148)		
Catasto Terreni	Provincia di TERNI		
	Foglio: 54 Particella: 100		

Area di enti urbani e promiscui dal 15/02/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito
1	54	100		-	ENTE URBANO	01 50		Agrario
VARIAZIONE D'UFFICIO del 15/02/2016 protocollo n. TR0014964 in atti dal 15/02/2016 ALLINEAMENTO CARTOGRAFICO CENSUARIO (n. 104.1/2016)								
Notifica				Partita				
Annotazioni				di stadio: variazione cartografica a rettifica errore commesso in fase di vettorizzazione del foglio				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 54 particella 152

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune G148 - Sezione - SezUrb - Foglio 54 - Particella 100

Area di enti urbani e promiscui dal 26/11/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito
1	54	100		-	ENTE URBANO	01 50		Agrario
Tipo mappale del 26/11/2003 protocollo n. 90743 in atti dal 26/11/2003 (n. 2011.1/2003)								
Notifica				Partita				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 54 particella 98 - foglio 54 particella 183

Fine

Area di enti urbani e promiscui dal 26/04/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale		Agrario
1	54	100		-	FABB PROMIS	01	50				Tabella di variazione del 26/04/2002 protocollo n. 31890 in atti dal 26/04/2002 (n. 803.1/2002)
Notifica					Partita		1				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 54 particella 100 sub. 3

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 54 particella 100 sub. 1 - foglio 54 particella 100 sub. 2

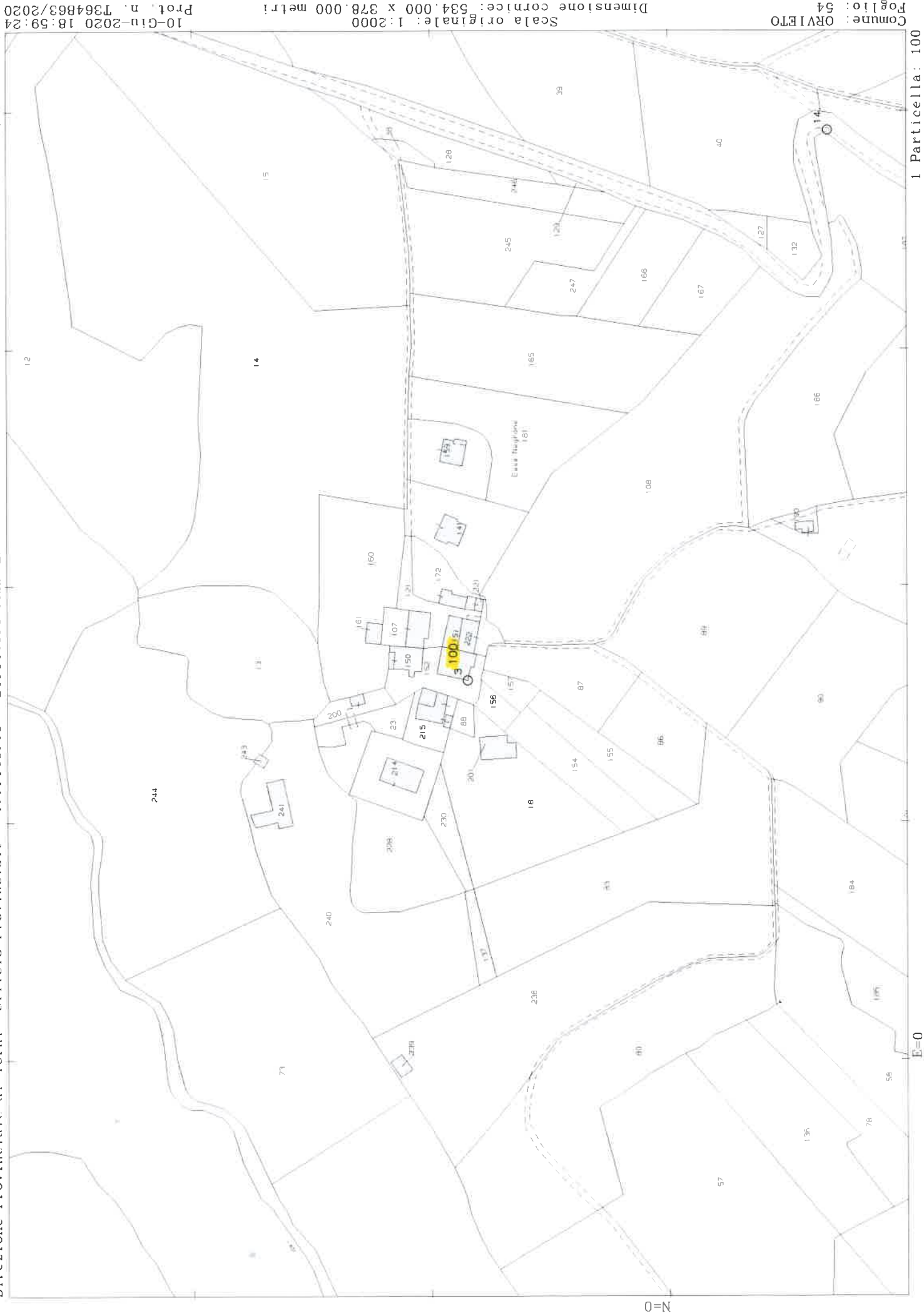
Area di fabbricati rurali dall'impianto meccanografico

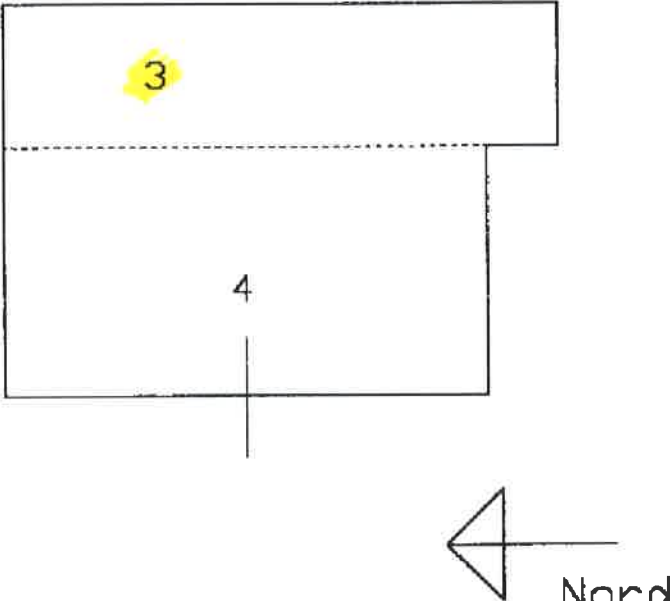
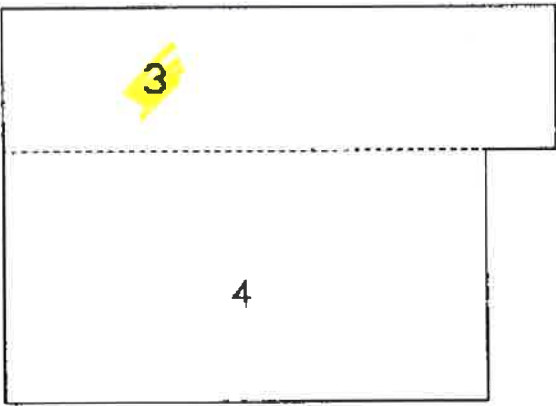
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz		Reddito	
1	54	100		-	FR DIV SUB	ha are ca 01 50			Dominicale	Agrario	Impianto meccanografico del 05/04/1971
Notifica						Partita		3			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Terni	
Compilato da: Zazzaretta Felice Isoritto all'albo: Geometri Prov. Terni N. 284		Protocollo n. TR0098390 del 19/12/2003 Tipo Mappale n. 2011 del 26/11/2003	
Comune di Orvieto Sezione: Foglio: 54 Particella: 100		Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 200	
<div><p><u>Piano Terra</u></p><p><u>Piano Primo</u></p></div>			
Ultima planimetria in atti			
Data: 10/06/2020 - n. T364741 - Richiedente: Telematico Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile			

Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - 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		54	100		
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.
3	LOCALITA' SAN BARTOLOMEO	29	T-1 2		
4	LOCALITA' SAN BARTOLOMEO	28	T-1		
					DESCRIZIONE
					A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
					A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

Unità immobiliari n. 2

Tributi erariali: 0,00

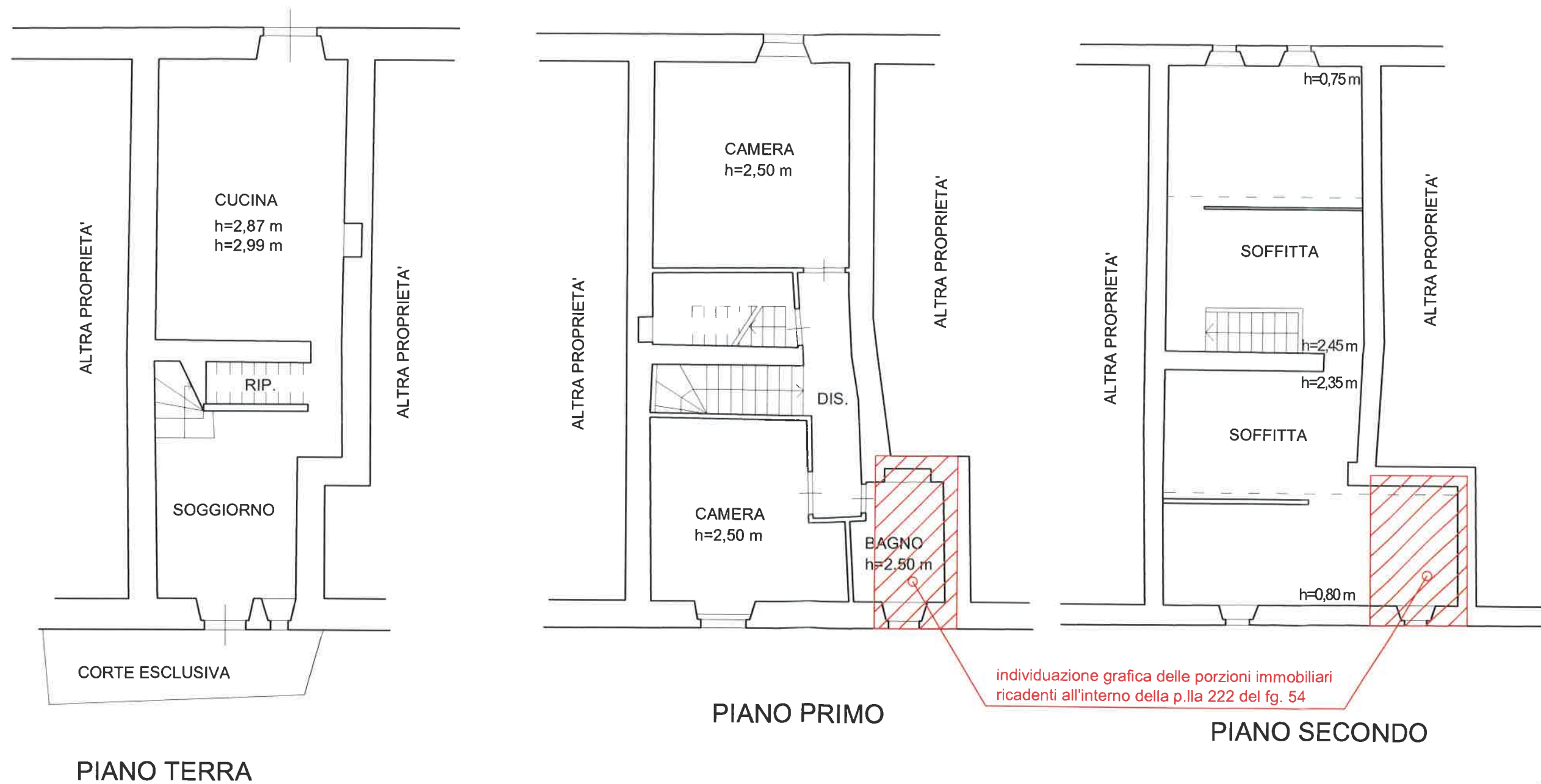
Visura telematica

ALLEGATO “3”

Rilievo dello stato di fatto;

LOTTO 1

ABITAZIONE SITA IN ORVIETO (TR), LOCALITA' SAN BARTOLOMEO, 29.

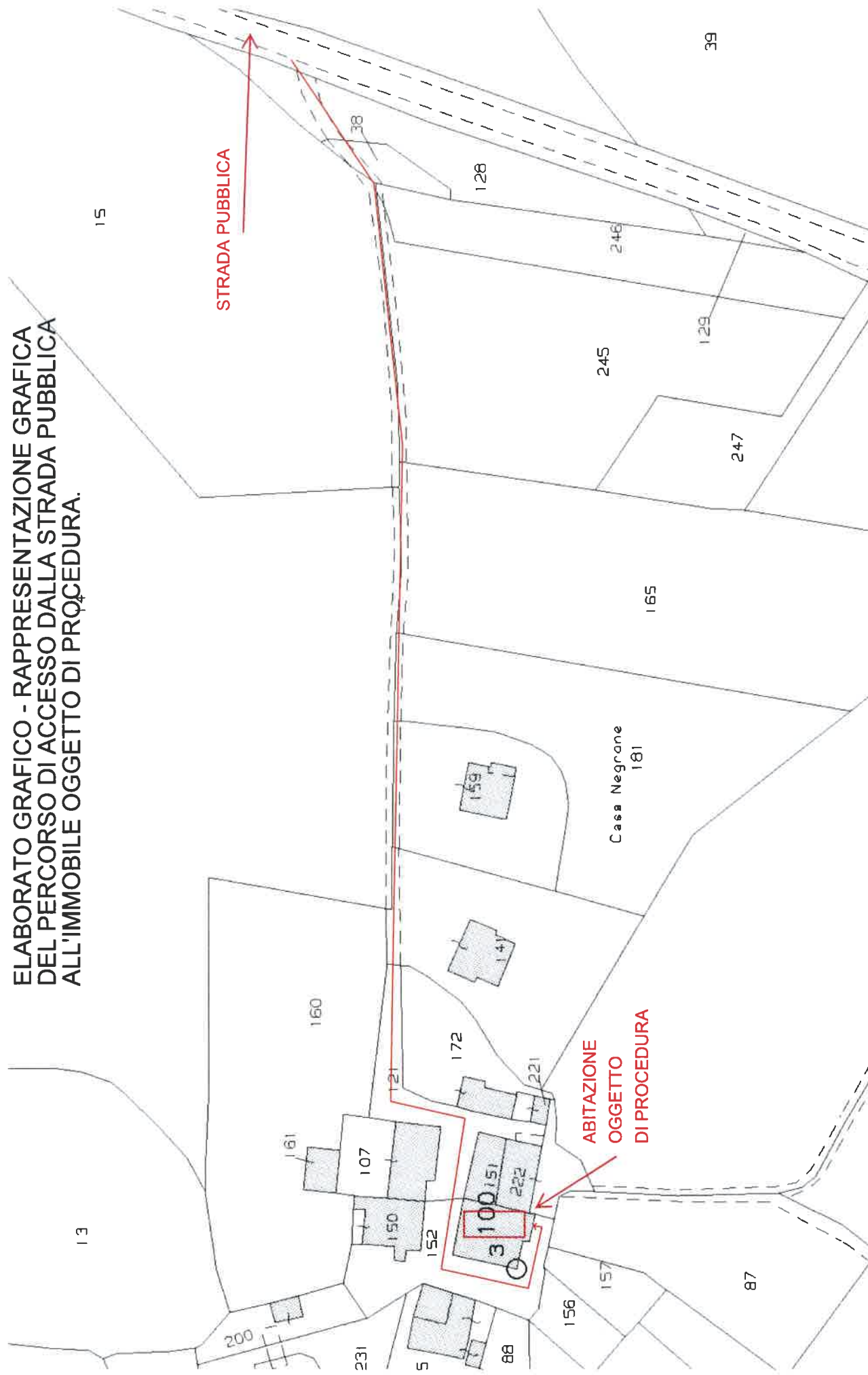


ALLEGATO “4”

Elaborato grafico con rappresentato l'accesso all'immobile dalla pubblica via;

LOTTO 1

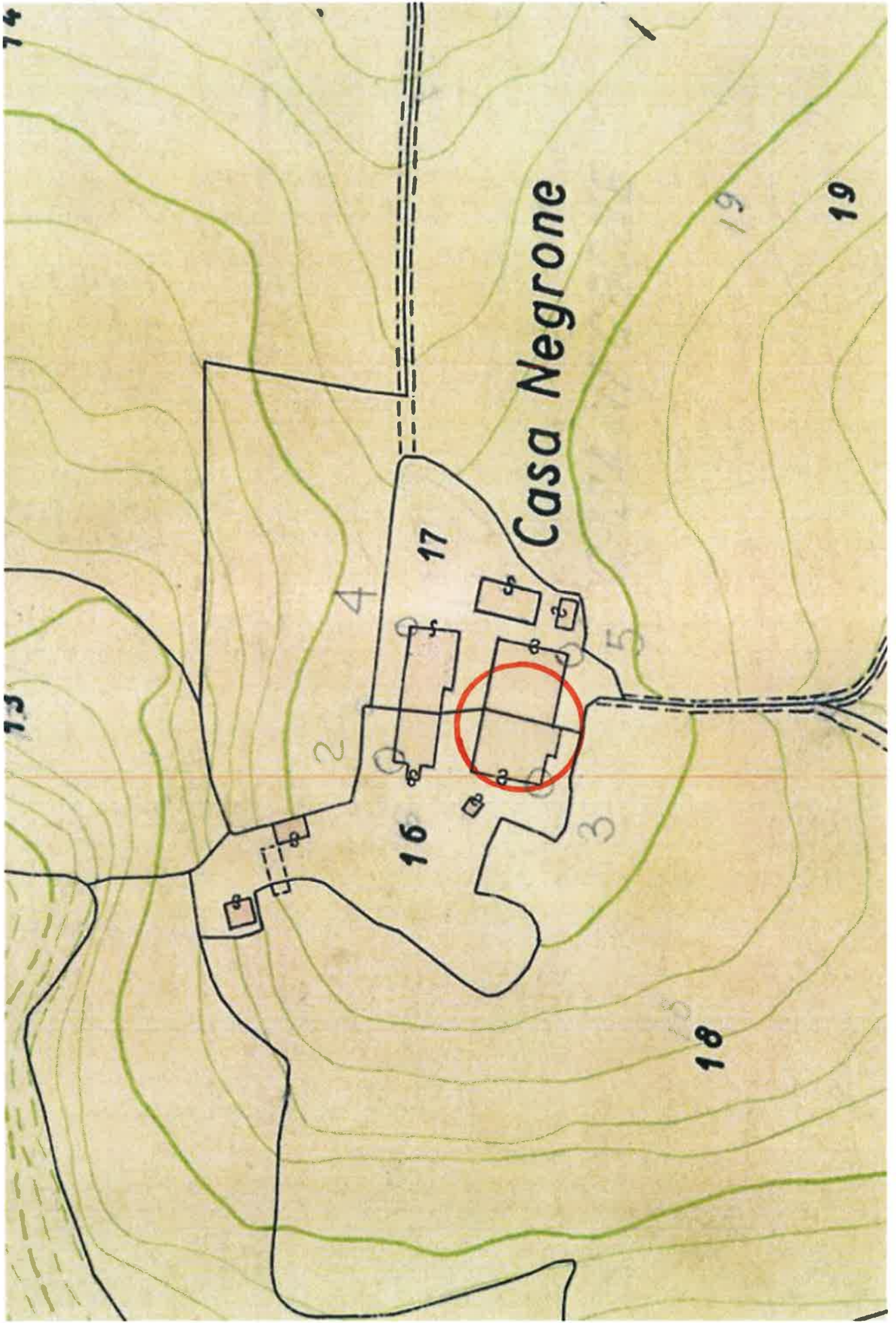
ELABORATO GRAFICO - RAPPRESENTAZIONE GRAFICA
DEL PERCORSO DI ACCESSO DALLA STRADA PUBBLICA
ALL'IMMOBILE OGGETTO DI PROCEDURA.



ALLEGATO “5”

Mappa di impianto dell’originaria consistenza del fabbricato;

LOTTO 1



ALLEGATO “6”

Dati di Mercato;

LOTTO 1

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: TERNI

Comune: ORVIETO

Fascia/zona: Extraurbana/RURALE E FRAZIONI

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 100

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	1100	L	2,5	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	800	L			
Ville e Villini	NORMALE	1100	1600	L			
Ville e Villini	Scadente	650	1000	L			
Ville e Villini	Ottimo	1600	2400	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [il codice definitorio](#)

ORVIETO		Nuovo		Ristrutturato		Abitabile		Da ristrutturare	
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €
ABITAZIONI	Centro storico	-	-	1.500	2.600	1.200	1.800	700	1.300
	Semiperiferia	1.400	1.800	1.300	1.700	850	1.200	600	950
	Periferia	1.350	1.750	1.100	1.600	750	1.150	550	850
	Zona agricola	1.300	1.700	1.200	1.900	650	950	400	700
		min/mq €				max/mq €			
NEGOZI	Centro storico	1.100				3.500			
	Semiperiferia	800				1.400			
	Periferia	700				1.300			
UFFICI	Centro storico	1.200				2.200			
	Semiperiferia	1.000				1.500			
	Periferia	850				1.350			
CAPANNONI	Artigianale Industriale	Nuovo		Agibile		Da ristrutturare			
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €		
		400	600	250	400	150	300		
		min €				max €			
TERRENI EDIFICABILI		30/m³				90/m³			
TERRENI AGRICOLI		2.500/Ha				15.000/Ha			

ALLEGATO “7”

Atto di provenienza;

LOTTO 1

N. 42352 REP.

N. 24405 PROGR.

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilacinque, il giorno ventinove del mese di luglio

29 luglio 2005

In Terni, nel mio Studio in Via del Mercato Vecchio numero civico

4.-

Innanzi a me dr. CARLO FILIPPETTI, Notaio in Terni, ed iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Terni, Spoleto ed Orvieto.-

Sono comparsi i signori:

- QUADRACCIA STEFANO, nato ad Amelia il 23 luglio 1973 e domiciliato ad Amelia, Strada Sant'Angelo numero 17/B, libero professionista, il quale dichiara di intervenire in questo atto non in proprio ma in nome e per conto del signor:

- ANTONIELLA BRUNO, nato ad Orvieto il 29 giugno 1964 e domiciliato in Alviano, Vocabolo Colle numero 12, operaio, codice fiscale NTN BRN 64H29 G148N - in forza di procura speciale per scrittura privata autenticata nella firma dal dr. Antonio Felice De Rossi, notaio in Amelia in data 27 luglio 2005 numero 14235 rep. e che sin originale si allega a questo atto sotto la lettera "A";

- SPAGNOLI ENRICO, nato ad Orvieto il 2 ottobre 1957 e domiciliato

ad Orvieto, Località Rocca Ripesena numero 17, Sott'Ufficiale
Esercito Italiano, codice fiscale numero:

SPG NRC 57R02 G148X -

- GRILLOTTI ROBERTA. nata a Massa Marittima il 19 dicembre 1960
e domiciliata ad Orvieto, Località Rocca Ripesena numero 17,
commerciante, codice fiscale GRL RRT 60T59 F032T -

Detti comparenti, della cui identità io notaio sono certo,
avendo i necessari requisiti fanno espressa rinuncia, d'accordo
tra loro e con me notaio all'assistenza dei testimoni e, previa
dichiarazione che tra le parti non esiste rapporto di parentela
in linea retta, mi richiedono di ricevere questo atto con il quale
convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1°

Il signor Antoniella Bruno come sopra rappresentato, vende e
trasferisce a favore dei signori Spagnoli Enrico e Grillotti
Roberta, che accettano ed acquistano:

- Abitazione da cielo a terra sita in Comune di Orvieto, località
San Bartolomeo, distinta nel C.E.U. di Orvieto nel foglio 54, con
la particella 100 sub.3 - cat.A3 - classe 6 - della consistenza
catastale di vani 7 - RC. Euro 506,13.-

Confini: Formica Francesco, Formica Mario, Zappitelli Bruna, salvi
altri confini.-

La parte venditrice precisa che quanto sopra compravenduto è bene suo personale pervenuto in forza del contratto di compravendita ai rogiti dr. Alessandro Pongelli, notaio in Orvieto in data 25 ottobre 2001 numero 54852 rep. registrato ad Orvieto il 14/11/2001 n.659 serie 1V.-

ARTICOLO 2°

La detta compravendita è stipulata a corpo, con tutti i diritti, le pertinenze, le servitù attive e passive, se ed in quanto esistenti, nulla escluso ed eccettuato, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto sopra compravenduto attualmente si trova e per il prezzo dichiarato dalle parti di Euro 60.000,00 (sessantamila/00) che dovrà essere pagato dalla parte acquirente, che ne assume esplicito obbligo, con parte del ricavato del mutuo che viene qui stipulato contestualmente.-

La parte venditrice come sopra rappresentata rilascia alla parte acquirente quietanza di saldo i cui effetti sono sospensivamente condizionati alla erogazione e conseguente pagamento.-

Ai sensi e per gli effetti della legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modificazioni (Condonò Edilizio) - il suddetto signor Quadraccia Stefano in nome e per conto del suddetto signor Antoniella Bruno, come sopra autorizzato, da me ammonito sulle responsabilità penali come per legge dichiara ed attesta sotto la

propria responsabilità :

- che la costruzione della sopra descritta porzione di fabbricato è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente a tale data non è stata oggetto di interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza concessione o autorizzazione.-

ARTICOLO 3°

La parte venditrice garantisce anche agli effetti della legge 19 maggio 1975 n.151, la legittima proprietà, la piena disponibilità e la libertà di quanto venduto, da vincoli, pesi ,privilegi anche fiscali, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli assumendo, in caso contrario, espressa responsabilità per l'evizione e danni ad eccezione di una ipoteca di primo grado iscritta in data 27/5/2002 n.1043 reg.part. presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni a favore della Banca Trasimeno Orvietano Credito Cooperativo soc.coop. a.r.l. per euro 104.000,00 a garanzia di un mutuo di euro 52.000,00.- che viene estinto, con il ricavato dello stipulando mutuo.-

La estinzione e la cancellazione della relativa ipoteca dovranno essere effettuate a cura e spese del venditore.

La cancellazione di ipoteca dovrà essere effettuata entro il termine di sei mesi decorrenti dalla data odierna.-

ARTICOLO 4°

La parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale .

ARTICOLO 5°

Le parti dichiarano che quanto compravenduto con questo atto non è di lusso ai sensi del D.M. 2/8/1969 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.218 del 27/8/1969.=

La parte acquirente chiede l'applicazione dei benefici fiscali previsti dalla legge 19/7/1993 n.243 conversione in legge con modificazioni del D.L. 22/5/1993 n.155 - e dalla legge 28 dicembre 1995 numero 549 - ed a tale scopo dichiara di essere residente nel territorio del Comune di Orvieto, di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile acquistato e di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà di altra casa di abitazione acquistata dalla stessa parte acquirente con le agevolazioni di cui all'art.3, comma 131 della legge 28.12.1995 n.549, e di tutte le altre norme elencate nello stesso art.3 comma 131 della citata legge 549/95.-

ARTICOLO 6°

Ai fini della legge 19 maggio 1975 n.151 il venditore come sopra rappresentato dichiara di essere divorziato, gli acquirenti dichiarano di essere coniugi in comunione dei beni.-

ARTICOLO 7°

I comparenti mi esonerano dalla lettura dello allegato.-

Questo atto è stato letto da me notaio ai comparenti, i quali, a mia domanda lo hanno riconosciuto conforme alla loro volontà.-

Esso è stato scritto da persona di mia fiducia e parte da me su sei pagine di due fogli e viene sottoscritto in fine ed a margine del foglio intermedio dai comparenti e da me.-

F.to Quadraccia Stefano

" Grillotti Roberta

" Spagnoli Enrico

" Carlo Filippetti

ALLEGATO “8”

Richiesta di accesso documentale e nota di risposta del Comune di Orvieto;

LOTTO 1

MARCA DA BOLLO
(solo per copie autenticate)

DIRITTI DI SEGRETERIA
(€ . 25,00)

VEDI RICEVUTA BONIFICO
EFFETTUATO

Al Responsabile del Servizio/U.O.
Ufficio Tecnico Edilizia
Via Garibaldi, n. 8
05018 – Comune di ORVIETO

RICHIESTA DI ACCESSO AI DOCUMENTI AMMINISTRATIVI

(Legge 241/1990 e successive modifiche)

Il sottoscritto Geom. Marco Verzurelli nato a Terni (Provincia di Terni) in data 27/12/1962 con studio in Terni (Provincia di Terni), Via D. Bramante, 3/a CAP 05100 recapito telefonico 3296356977 PEC marco.verzurelli@geopec.it, e-mail m.verzurelli@m5studio.it.

in qualità di (specificare i poteri rappresentativi) (2) **TECNICO INCARICATO DAL TRIBUNALE DI TERNI NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE N.65/2017.**

CHIEDE

- ☒ Di **prendere visione** dei seguenti documenti:
- ☒ Di avere **copia semplice** dei seguenti documenti:

Titoli abilitativi – progetti – condoni – agibilità e qualsiasi altro documento rilasciato dal suddetto Comune relativo all'immobile ad uso residenziale per civile abitazione sito in Comune di Orvieto, Località San Bartolomeo, 29 (P.T.-P.1-P.2.S1) e censito al Foglio 54 particella 100 sub 3, attualmente in proprietà del Sig.ri Grillotti Roberta, Spagnoli Francesco e Spagnoli Valentina dal 2014.

In precedenza:

- **Spagnoli Enrico e Grillotti Roberta dal 2005 al 2014;**
- **Antonella Bruno dal 2001 al 2005;**
- **Cencioni Elio dal 1998 al 2001;**
- **Formica Maria dal 1969 al 1998;**
- **Formica Anna, Formica Maria, Formica Rosa dal 1968 al 1969;**
- **Formica Domenico antecedente al 1968.**

Trattasi di un ex fabbricato colonico rurale sito in Orvieto (TR) Loc. San Bartolomeo Casa Negrone

- ☐ Di avere **copia autentica** dei seguenti documenti (la richiesta dovrà essere in bollo):
-

DICHIARA

Che la presente richiesta di accesso agli atti è **motivata dalla tutela del seguente interesse:**

VERIFICHE URBANISTICO EDILIZIE INERENTI L' ESECUZIONE IMMOBILIARE N.65/2017.

(deve trattarsi di un interesse diretto, concreto e attuale a tutela di situazioni giuridicamente rilevanti, collegate al documento per il quale si chiede l'accesso).

- 1) *Indicare il Responsabile del Servizio/U.O. che ha prodotto o detiene il documento,*
- 2) *Delegato dal titolare in possesso di apposita delega su carta semplice con allegata fotocopia di un documento di riconoscimento del delegante.*

DICHIARA

- Di essere consapevole del fatto che i dati personali acquisiti mediante procedimento di accesso ai documenti amministrativi relativo alla presente istanza sono oggetto di specifica disciplina dettata dal D.Lgs. n. 196/2003;
- Di essere a conoscenza delle limitazioni dettate dalla suindicata normativa in ordine al trattamento, alla comunicazione ed alla diffusione dei dati personali, nonché delle sanzioni relative all'improprio o illecito trattamento dei dati stessi.

☒ **Allega ricevuta del versamento dei diritti di segreteria pari ad € 25,00.**

Orvieto, li 25/06/2020

Firma digitalmente da
MARCO VERZURELLI

CN = VERZURELLI
MARCO

O = Collegio dei
Geometri di Terni

C = IT

☒ Il/la sottoscritto/a richiede che tutte le comunicazioni relative alla presente istanza avvengano al seguente indirizzo m.verzurelli@m5studio.it.

☒ per via telematica tramite il seguente indirizzo PEC marco.verzurelli@geopec.it

Informativa per la privacy.

I vostri dati sono conservati e trattati nel rispetto del D.lgs. 30.06.2003 n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali" e verranno trattati unicamente per gli adempimenti relativi alle procedure in questione.

PARTE RISERVATA ALL'UFFICIO

In data odierna è stato effettuato l'accesso agli atti e sono state consegnate le copie richieste a:

il richiedente _____

documento di identificazione _____

il delegato _____

agente in qualità di _____

documento di identificazione _____

IMPORTI RISCOSSI

IMPORTO diritti di ricerca e visura	€.
IMPORTO COPIE FOTOSTATICHE Formato UNIA4	€.
IMPORTO COPIE FOTOSTATICHE Formato UNIA3	€.
IMPORTO COPIE altro formato	€.
COPIE ELIOGRAFICHE	€.
COPIE AUTENTIFICATE	€.
VARIE	€.
TOTALE	€.

Data, _____

L'operatore incaricato _____

Da "marco.verzurelli" <marco.verzurelli@geopec.it>

A "comune.orvieto@postacert.umbria.it" <comune.orvieto@postacert.umbria.it>

Data giovedì 25 giugno 2020 - 10:42

RICHIESTA ACCESSO ATTI ES IMM 65/17 VERZURELLI

SI ALLEGA RICHIESTA IN OGGETTO.

CORDIALI SALUTI

IL CTU GEOM. MARCO VERZURELLI

Allegato(i)

ACCESSO ATTI ES IMM 65.17.pdf.p7m (620 Kb)

ACCESSO ATTI ES IMM 65.17-signed.pdf (707 Kb)

Da "posta-certificata@pec.aruba.it" <posta-certificata@pec.aruba.it>

A "marco.verzurelli@geopec.it" <marco.verzurelli@geopec.it>

Data giovedì 25 giugno 2020 - 10:42

ACCETTAZIONE: RICHIESTA ACCESSO ATTI ES IMM 65/17 VERZURELLI

Ricevuta di accettazione

Il giorno 25/06/2020 alle ore 10:42:08 (+0200) il messaggio
"RICHIESTA ACCESSO ATTI ES IMM 65/17 VERZURELLI" proveniente da "marco.verzurelli@geopec.it"
ed indirizzato a:
comune.orvieto@postacert.umbria.it ("posta certificata")

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.
Identificativo messaggio: opec292.20200625104208.08353.657.1.66@pec.aruba.it

Allegato(i)

daticert.xml (798 bytes)

smime.p7s (7 Kb)

Da "Posta Certificata Legalmail" <posta-certificata@legalmail.it>

A "marco.verzurelli@geopec.it" <marco.verzurelli@geopec.it>

Data giovedì 25 giugno 2020 - 10:42

CONSEGNA: RICHIESTA ACCESSO ATTI ES IMM 65/17 VERZURELLI

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 25/06/2020 alle ore 10:42:13 (+0200) il messaggio "RICHIESTA ACCESSO ATTI ES IMM 65/17 VERZURELLI" proveniente da "marco.verzurelli@geopec.it" ed indirizzato a "comune.orvieto@postacert.umbria.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

Identificativo messaggio: opec292.20200625104208.08353.657.1.66@pec.aruba.it

Delivery receipt

The message "RICHIESTA ACCESSO ATTI ES IMM 65/17 VERZURELLI" sent by "marco.verzurelli@geopec.it", on 25/06/2020 at 10:42:13 (+0200) and addressed to "comune.orvieto@postacert.umbria.it", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

Message ID: opec292.20200625104208.08353.657.1.66@pec.aruba.it

Allegato(i)

postacert.eml (1822 Kb)

dati-cert.xml (1 Kb)

smime.p7s (7 Kb)



TRIBUNALE DI TERNI

ACCETTAZIONE INCARICO E GIURAMENTO ESPERTO

Il sottoscritto

GEOM. MARCO VERZURELLI

Nominato Esperto nella procedura su indicata dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa Ilaria Palmeri con provvedimento del

DICHIARA

ai sensi dell'art. 569, comma 1, c.p.c. di accettare l'incarico ricevuto.

GIURA

di bene e fedelmente adempiere all'incarico ricevuto al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.



Firmato Da: PALMERI ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NB CA 3 SerieIS: 76d0b6f1b0b9d7ec273a0388d03cdf9





Banca Centro - Credito Cooperativo Toscana - Umbria

FILIALE DI TERNI PIAZZA DELLE ARTI, 2 TERNI 05100 - TR

Bonifico

Dati della disposizione

Data spedizione

Data ricezione banca

Importo 25,00

Data esecuzione

Data accredito banca

Richiesta urgente No

Descrizione DIRITTI SEGRETERIA X ACCESSO ATTI GEOM. M.VERZURELLI SOCIO M5 STUDIO ASSOCIATI - RIF. E.I
N.65/2017 TRIBUNALE DI TERNI

Dati del beneficiario

IBAN IT48W0622025710000002100103

Codice BIC

Banca

Denominazione COMUNE DI ORVIETO-TESORERIA COMUNALE

Cod. Fisc./P.IVA

Località

CAP

Indirizzo

Numero Carta Tasca

Dati relativi all'ordinante

Conto n. 07075 14400 000000104111

Cod. Fisc./P.IVA 00700920557

Denominazione M5 STUDIO ASSOCIATI

Indirizzo VIALE D.BRAMANTE 3/A

Località TERNI TR

Autorizzata da

Spedita da

Stato della disposizione

Esito Eseguita

Data esecuzione 25/06/2020

Data contabile

Data esecuzione banca 25/06/2020

Data addebito 25/06/2020

Importo commissioni 1,50

Num. operazione 000004914272737

CRO 0707500336441805481440014400IT

Cognome **VERZURELLI**
 Nome **MARCO**
 Data di nascita **27/12/1962**
 Sesso **M**
 Comune di nascita **TERNI (TR)**
 Cittadinanza **ITALIANA**
 Residenza **TERNI (TR)**
 Via **LAZIO N°6**
 Stato civile **SEPARATO**
 Professione **GEOMETRA**
 CONIUGATO E CONTRASSEGNI NASCENTI
 Sposi **172**
 Capelli **Enzoiati**
 Occhi **Castani**
 Segni particolari

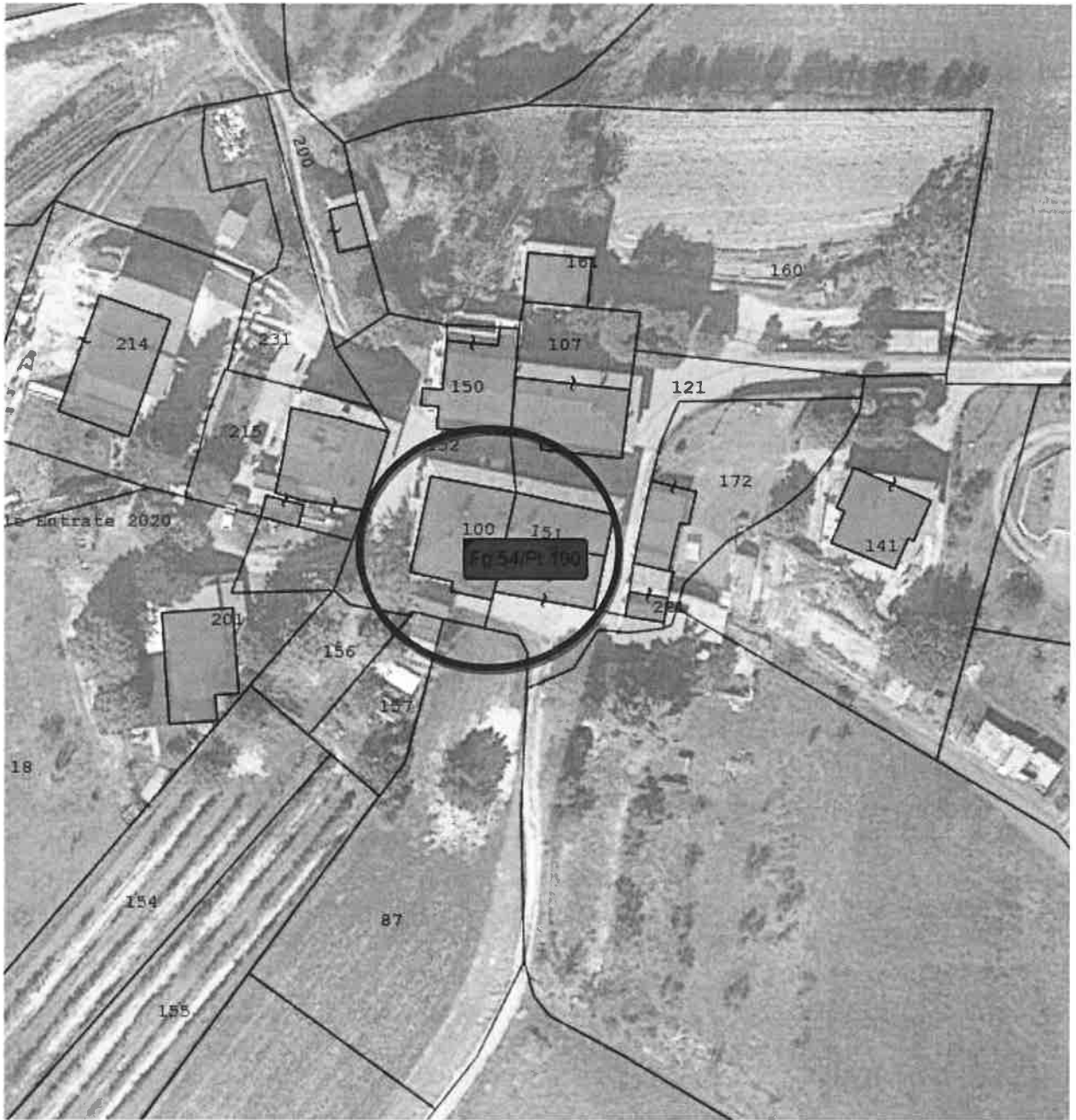

 Firma del titolare *Marco Verzurelli*
 TERNI (TR) 02/08/2013
 Insigne di diritto
 IL DELEGATO
 (BUONO SODALITA')
 Duccio Sodo



Scadenza: 27/12/2022
AS 1418576


REPUBBLICA ITALIANA

 COMUNE DI
 TERNI
CARTA D'IDENTITA'
N°AS 1418576
 DI
 VERZURELLI
 MARCO





COMUNE DI ORVIETO

Provincia di Terni

SETTORE TECNICO - SERVIZIO SUAPE

Via Garibaldi, 8 - 05018 Orvieto (TR) - 0763/3061- Tel/Fax. 0763/306218 Fax. 0763/306271

www.comune.orvieto.tr.it - E-mail: c.sebastiani@comune.orvieto.tr.it - PEC: -

comune.orvieto@postacert.umbria.it

Geom. Marco Verzurelli
Via Bramante n. 3/A
05100 - Terni

marco.verzurelli@geopec.it

OGGETTO: Legge n. 241/1990 – D.P.R. N. 184/2006 – Richiesta Prot. N. 0018881 del 25/06/2020. Esecuzione Immobiliare n. 65/2017 – Tribunale di Terni

In relazione a quanto in oggetto, si fa presente che la richiesta di accesso agli atti non può essere generica ma deve consentire l'individuazione del documento cui si vuole accedere.

Sulla base dei dati forniti nella Vs. richiesta, a confronto con i dati presenti nei nostri archivi, non è possibile individuare la documentazione.

Distinti saluti.

Orvieto, 8 settembre 2020



Il Responsabile del Procedimento
Arch. Caterina Sebastiani

SC/me

ALLEGATO “9”

Elaborato Peritale Omissis.

LOTTO 1



TRIBUNALE DI TERNI CIVILE

Esecuzione Forzata

PROMOSSA DA:

OMISSIS

N. Gen . Rep. 65/2017

**Giudice Dott.ssa Ilaria Palmeri
Custode Giudiziario Dott.ssa Sabrina Gentili**

1

*Tecnico incaricato: Geom. Marco Verzurelli
iscritto all'Albo della provincia di Terni al N. 733
iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 143
C.F. VRZMRC62T27L117V- P.Iva 007669205579*

*con studio in Terni (Terni) VIALE D. BRAMANTE N. 3/A
telefono: 0744303112
cellulare: 3296356977*

*PEC email: marco.verzurelli@geopec.it
email: m.verzurelli@m5studio.it*

ELABORATO PERITALE

Lotto 001

**Appartamento, porzione di un casale ex rurale
sito in Orvieto (TR), Località San Bartolomeo, 29.
F. 54 p.la 100 sub 3 (A/3)**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 1/1, di un appartamento, porzione di un casale ex rurale sito in Comune di Orvieto (TR), Località San Bartolomeo, 29.

L'unità immobiliare di che trattasi è articolata su tre piani fuori terra (P.T.-P.1-P.2), così suddivisi:

- Al piano terra, soggiorno, cucina, disimpegno e ripostiglio sottoscala ed annessa piccola area di corte esclusiva sul lato sud;
- Al piano primo, due camere, disimpegno, ripostiglio/vano scala e bagno, l'accesso al piano avviene mediante agevole scala interna dal soggiorno posto al piano terra;
- Al piano secondo è ubicata la soffitta, quest'ultima accessibile mediante una scala in legno ubicata nel vano utilizzato anche come ripostiglio. (cfr. all.to 1 doc. fotografica)

L'unità immobiliare di che trattasi è identificata al catasto dei fabbricati del Comune di Orvieto (TR) al **F.54 part. 100 sub. 3**, cat A/3, cl.6, Cons. 7 vani, Sup. Catastale Totale 142 mq, Totale escluse aree scoperte 142 mq, Rendita € 506,13 – Località San Bartolomeo, 29, piano T-1-2 - Intestazione catastale a nome OMISSIS e OMISSIS entrambi coniugi per i diritti di 1/2 di piena proprietà ciascuno in regime di comunione dei beni.

N.B.: L'intestazione catastale non corrisponde all'attualità a seguito dell'apertura della successione in morte del sig. OMISSIS deceduto il 14/05/2014. L'intestazione catastale corretta dovrebbe essere:

- OMISSIS, per i diritti di 4/6 di piena proprietà;
- OMISSIS, il 05/12/1985, per i diritti di 1/6 di piena proprietà;
- OMISSIS, per i diritti di 1/6 di piena proprietà.

La suddetta comproprietà immobiliare, a parere dello scrivente, scaturisce dalle seguenti considerazioni:

con formalità n.1476 del 18/03/2015, si rileva l'accettazione di eredità con beneficio d'inventario in morte del Sig. OMISSIS deceduto il 14/05/2014 a favore della figlia OMISSIS, nata il 26/09/1998. Successivamente con formalità n. 1450 del 16/03/2017, si rileva l'accettazione tacita di eredità in morte del Sig. OMISSIS, deceduto il 14/05/2014, derivante da atto giudiziario del Tribunale di Terni in data 30/11/2016 rep.3169, mediante il quale il Sig. OMISSIS nato il 05/12/1985 figlio del defunto OMISSIS, viene dichiarato erede puro e semplice, avendo posseduto i beni facenti parte dell'eredità giacente e quindi considerando tale comportamento idoneo ad integrare un'accettazione di eredità ai sensi dell'art. 485 comma 2 c.c.

con formalità n.6933 del 08/10/2019, si rileva l'accettazione tacita di eredità in morte del Sig. OMISSIS, deceduto il 14/05/2014, derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Terni in data 03/10/2019 rep.458, mediante il quale il Giudice definitivamente pronunciandosi sulla domanda in epigrafe, accertava la qualità di erede della Sig.ra OMISSIS nata il 19/12/1960.

Il sottoscritto precisa inoltre che alla data di repertorizzazione del 15/06/2020 non risulta essere stata trascritta la Successione in morte del Sig. OMISSIS deceduto il 14/05/2014, titolo necessario per effettuare la successiva Voltura Catastale dell'intestazione all'attualità.

Per ulteriori approfondimenti in merito si rimanda al punto 4 della presente relazione.

Il bene pignorato (riportato in colore rosso nell'elaborato grafico allegato n. 4, è collegato alla strada vicinale di San Bartolomeo tramite un tratto di strada interpoderale che attraversa le rate di terreno p.lle 128, 38, 246, 345, 15, 165, 14, 181, 159, 141 di altra proprietà (colore giallo) e successivo passaggio su porzioni di strada insistenti sulla p.lla 121 del fg. 54 - Area Rurale di altra proprietà e p.lla 152 area di corte accessorio comune ad ente rurale ed urbano.

L'immobile nel suo complesso si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione con finiture ordinarie; la porzione immobiliare ad uso abitazione al piano terra sviluppa una superficie rilevata lorda commerciale di circa mq 54,60, al piano primo mq 66,80, al piano secondo (soffitta) mq 63,40; la corte esclusiva mq 8,70 (le consistenze sono state desunte dalle planimetrie catastali verificata in sede di sopralluogo cfr. all.to 3).

Confini: L'unità immobiliare è porzione di un casale ex rurale e confina a nord e a sud con area censita con la p.lla 152, ad ovest con unità immobiliare p.lla 100 sub 4 di altra proprietà, ad est con altre unità immobiliare p.lle 222 e 151 anch'esse di altra proprietà.

Storico Catastale:

Identificazione al catasto dei fabbricati del Comune di Orvieto (TR) al **F.54 part.100, sub.3**, cat A/3, cl.6, di vani 7, di mq 142, Località San Bartolomeo n.29 (P.T.-P.1-P.2);

- Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie) dal F.54 part.100 sub.3 cat A/3, cl.6, di vani 7;
- Derivante per Variazione Toponomastica del 26/06/2014 dal F.54 part.100 sub.3 cat A/3, cl.6, di vani 7;
- Derivante per Variazione Toponomastica del 29/11/2002 dal F.54 part.100 sub.3 cat A/3, cl.6, di vani 7, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 07/05/2002.

F.54 part.100, Ente Urbano, di mq 150;

- Derivante per Variazione d'ufficio del 15/02/2016 dal F.54 part.100, Ente Urbano di mq 150;
- Derivante per Tipo Mappale del 26/11/2003 dal F.54 part.100 Fabbricato Promiscuo di mq 150;
- Derivante per Tabella di Variazione del 26/04/2002 dal F.54 part.100 Fr Div Sub di mq 150, che risulta essere così distinto fin dall'impianto meccanografico del 05/04/1971.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	agricola, a traffico locale con parcheggi limitati.
Servizi della zona:	L'immobile dista circa 18 km da Orvieto (TR), 22 km da Baschi (TR); 28 km da Ficulle (TR); il casello autostradale (autostrada del Sole A1) entrata/uscita Orvieto dista circa 13 km; il lago di Corbara dista circa 30 km.
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole e boschive con casali residenziali e annessi agricoli OMISSISrsi.
Collegamenti pubblici (km):	autostrada (13 Km circa), fermata autobus (200 m circa).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile, come verbalizzato dal Custode risulta occupato stabilmente dai debitori esecutati, dichiarando di avere la residenza presso detto immobile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA n.1043 del 27/05/2002 (Concessione a garanzia di

mutuo): con atto a rogito del Notaio Alessandro Pongelli di Orvieto, in data 16/05/2002 rep.58325, per un totale di € 104.000,00 di cui capitale € 52.000,00 per la durata di 10 anni a favore di OMISSIS, contro il Sig. OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

IMMOBILE: Sito in Comune di Orvieto e censito al:

- F.54 part.100 sub.3, cat A/3.

IPOTECA VOLONTARIA n.2400 del 02/08/2005 (Concessione a garanzia di

mutuo): con atto a rogito del Notaio Carlo Filippetti di Terni, in data 29/07/2005 rep.42353, per un totale di € 140.000,00 di cui capitale € 70.000,00 per la durata di 20 anni a favore di OMISSIS, contro i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS per i diritti di ½ di piena proprietà ciascuno.

IMMOBILE: Sito in Comune di Orvieto e censito al:

- F.54 part.100 sub.3, cat A/3.

4.2.2 Pignoramenti:

PIGNORAMENTO n.6748 del 23/08/2012: Atto Giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Orvieto, in data 18/06/2012, rep.343, a favore di OMISSIS, contro i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS per i diritti di ½ di piena proprietà ciascuno.

IMMOBILE: Sito in Comune di Orvieto e censito al:

- F.54 part.100 sub.3, cat A/3.

N.B. Si procede al pignoramento per la somma di € 71.827,75.

PIGNORAMENTO n.2768 del 26/04/2017: Atto Giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Terni, in data 09/03/2017, rep.841, a favore di OMISSIS con sede in Roma, contro i Sig.ri OMISSIS per i diritti di 4/6 di piena proprietà, OMISSIS e OMISSIS per i diritti di 1/6 di piena proprietà ciascuno.

IMMOBILE: Sito in Comune di Orvieto e censito al:

- F.54 part.100 sub.3, cat A/3.

N.B. Si procede al pignoramento per la somma di € 83.265,79.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

REPERTORIAZIONE: A TUTTO IL 29/10/2020

4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata, è un casale edificato in epoca remota presumibilmente antecedente al primo strumento urbanistico in vigore nel Comune di Orvieto. La risposta al presente quesito è stata redatta sulla base della verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Orvieto dove non risulta alcuna pratica edilizia specifica rilasciata per la suddetta porzione immobiliare e/o per l'intero fabbricato sulla base della domanda dallo stesso formulata in data 25/06/2020 e successiva richiesta di chiarimenti in data 03/09/2020, che si allegano al presente elaborato peritale (vedi richiesta di accesso documentale e nota tecnica di risposta all.to 8), ad evasione dello stesso, escludendosi ogni assunzione di responsabilità da parte del sottoscritto derivante da ulteriore eventuale documentazione che dovesse in seguito risultare presente agli atti del Comune medesimo che ad oggi non è stata consegnata a questo Tecnico. Si precisa infatti che nessuna certificazione riguardo l'esattività della documentazione viene rilasciata al riguardo dagli Uffici Tecnici del Comune di Orvieto. In tale situazione il riferimento grafico risulta la mappa di impianto (cfr. allegato 5) e la planimetria catastale (all.to 2). Il riscontro della consistenza immobiliare si ha con la consultazione della planimetria catastale dell'abitazione (Cfr. allegato n. 2). Si precisa che la planimetria catastale attualmente in visura, non ha subito variazioni sin dalla prima costituzione dell'immobile al Catasto Fabbricati risalente al 07/05/2002. L'unità immobiliare rispetto a quanto graficamente riportato nella planimetria catastale (unico elemento grafico attualmente disponibile), non ha subito variazioni significative rispetto allo stato di fatto rilevato, se non per lo scambio tra il soggiorno e la cucina (la cucina ha preso il posto del soggiorno e viceversa) avvenuto al piano terra e per tramezzature realizzate con pannello singolo di cartongesso nella soffitta. Dall'esame della documentazione catastale e degli atti notarili riguardanti l'immobile in oggetto, si evidenzia quanto segue:

- nell'atto a rogito Notaio Alessandro Pongelli di Orvieto, rep. 54852 del 25/10/2001 la consistenza dell'immobile in argomento viene come di seguito descritta: “ **Porzione di fabbricato rurale, corrispondente al n. 29, composto da magazzino, cucina al piano primo, soffitta al piano sovrastante** censito al Fg. 54 part. 100 sub 3, porzione di fabbricato rurale;
- nella prima ed unica planimetria catastale presentata al Catasto Fabbricati in data 07/05/2002, non vi è traccia del magazzino ma al piano terra è rappresentato un vano abitabile, una scala di collegamento con il piano superiore, una cucina, un ripostiglio sottoscala ed un corridoio.

Considerato quanto sopra, lo scrivente ritiene che tra il 25/10/2001 e il 07/05/2002 è stato operato il cambio il destinazione d'uso del piano terra, da magazzino ad abitazione, in assenza di titolo abilitativo. Il costo della sanatoria edilizia per la regolarizzazione dell'illecito edilizio è di circa € 8.000,00.

Oneri totali per la regolarizzazione urbanistica €. 8.000,00 comprensivo degli oneri concessori, della sanzione e delle spese tecniche.

4.3.2. Conformità catastale:

Relativamente all'allineamento catastale ai sensi del comma 1 bis dell'art. 29 L. n. 52 del 1985, introdotto dal comma 14 dell'art. 19 D.L. n. 78 del 2010, ai fini della commerciabilità futura del bene da parte dell'acquirente e della finanziabilità dell'operazione di acquisto, si rilevano le seguenti difformità:

- La consistenza dell'unità immobiliare oggetto del presente elaborato peritale è individuabile nella planimetria dello stato di fatto (Cfr allegato 3). Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate di Terni – Catasto, Servizio di Pubblicità Immobiliare, e sulla base della documentazione agli atti, si rileva la sostanziale corrispondenza tra la rappresentazione grafica dell'immobile e quanto rilevato ad eccezione delle pannellature presenti sulla soffitta del piano secondo che dovranno essere rimosse e al piano terra, la cucina ha preso il posto del soggiorno e viceversa;
- Sovrapponendo le planimetrie di rilievo dei tre piani dell'appartamento alla mappa catastale, al piano primo, si rileva lo sconfinamento di una porzione di bagno sulla particella confinante n. 222, lo stesso si risulta anche al piano secondo, limitatamente alla porzione di soffitta sovrastante il bagno;
- Sulla mappa catastale è campita per intero l'area di corte esclusiva dell'unità immobiliare in oggetto. Presumibilmente l'area attualmente scoperta, in passato era occupata da un manufatto ad oggi demolito. Si rileva inoltre:
- il mancato aggiornamento dell'elaborato planimetrico;
- il mancato aggiornamento dell'intestazione catastale (vedi nota esplicativa riportata in premessa)

A giudizio dello scrivente vanno presentate una serie di variazioni catastali per la regolarizzazione grafica e amministrativa dell'unità immobiliare prima della sua vendita.
Il costo per l'aggiornamento della mappa catastatale con procedura PRE.GEO. e per la presentazione della pratica DO.C.FA. per l'aggiornamento della planimetria può essere ragionevolmente stimato in € **2.000,00 (duemila/00)** comprensivo dei diritti catastali, e delle spese tecniche.

Oneri totali € 2.000,00 (duemila/00).

N.B.: Da detto importo sono esclusi tutti i costi per la regolarizzazione in visura della ditta catastale, in quanto la stessa potrà avvenire solo previa regolarizzazione della pratica di Denuncia di Successione (anch'esse non comprese).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Per detta unità immobiliare non risulta costituito un condominio.

I beni di che trattasi non sono in possesso dell'attestato di prestazione energetica, la classe energetica presumibile per comparazione con fabbricati similari risulta la "G", dovrà essere effettuata puntuale ricognizione e stesura del Certificato al momento del Trasferimento.

Costi : Andrà detratto al valore di stima un importo forfettario di Euro 300,00 (oltre oneri di legge), spesa che rimarrà a carico dell'acquirente.

Relativamente al quesito n. 13, i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e il diritto di proprietà non è derivante da suddetti titoli.

Relativamente al quesito n. 14, i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Relativamente al quesito n. 18, il sottoscritto non ha competenze nel definire il regime fiscale cui sarà soggetto il trasferimento, qualora necessiti si richiede l'autorizzazione al Giudice alla nomina di un ausiliario esperto contabile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

In proprietà di:

- OMISSIS, per i diritti di 4/6 di piena proprietà;
- OMISSIS, per i diritti di 1/6 di piena proprietà;
- OMISSIS, per i diritti di 1/6 di piena proprietà.

6.2. Precedenti proprietari:

PROPRIETA' AL VENTENNIO:

- OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Per formalità n.11 del 02/01/1969 (Successione): Successione in morte del Sig. OMISSIS deceduto in Orvieto, in data 05/08/1968 den. 95/193, a favore delle Sig.re OMISSIS per i diritti di 1/3 di piena proprietà ciascuno.

I diritti pari ad 1/1 di piena proprietà sui seguenti beni siti in Comune di Orvieto:

- Terreno in Orvieto, distinto in Catasto alla pagina 2966, Foglio 54 particelle 73-80-87-95-100/3 di ettari 1.78.30.

Per formalità n.454 del 17/04/1969 (Compravendita): con atto a rogito del Notaio Franco Pongelli di Orvieto in data 13/03/1969 rep.15710, le Sig.re OMISSIS vendevano ciascuna per i propri diritti e nei confronti dell'acquirente in solido, alla sorella OMISSIS, che acquistava tutti i diritti loro spettanti in ragione di 2/3 spettando l'altro terzo all'acquirente stessa per ragioni proprie, sul terreno di qualità seminativo arborato, seminativo, bosco ceduo, uliveto, con fabbricato rurale annesso, situato in Comune di Orvieto, Località Marrano, nel vigente Catasto Rustico è riportato al Foglio 54 particelle 60-64-74-81-86-73-80-87-91-95 e 100/3.

Con formalità n.7374 del 21/11/2001 (Compravendita): con atto a rogito del Notaio Alessandro Pongelli di Orvieto, in data 25/10/2001 rep.54852 il Sig. omissis (bene personale) per i diritti di 1/1 di piena proprietà, vendeva al Sig. OMISSIS (divorziato) che acquistava per i diritti di 1/1 di piena proprietà, il seguente bene sito in Comune di Orvieto, Loc. San Bartolomeo e precisamente:

- Porzione di fabbricato rurale, corrispondente al n.29, composto da magazzino, cucina al piano primo, soffitta al vano soprastante censito al F.54 part.100 sub.3 porzione di fabbricato rurale.

N.B. La vendita viene fatta ed accettata nello stato reale e di diritto in cui quanto venduto si trova, si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte venditrice, con tutte le azioni, ragioni, accessioni e pertinenze, usi, servitù attive e passive, parti comuni, niente escluso.

Il Sig. OMISSIS dichiara di trovarsi in regime di comunione dei beni, ma quanto trasferito è bene personale.

Con formalità n.1180 del 13/02/2002 (Successione): Successione in morte della Sig.ra OMISSIS, deceduta il 08/12/1998 den.69/330, a favore per legge del figlio Sig. OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

I diritti pari ad 1/1 di piena proprietà sul seguente bene sito in Comune di Orvieto e censito al:- F.54 part.100 sub.3, fabbricato rurale.

Con formalità n.5871 del 02/08/2005 (Compravendita): con atto a rogito del Notaio Carlo Filippetti di Terni, in data 29/07/2005 rep.42352 il Sig. OMISSIS (divorziato) per i diritti di 1/1 di piena proprietà, vendeva ai Sig.ri OMISSIS e OMISSIS entrambi coniugi per i diritti di ½ di piena proprietà ciascuno in regime di comunione dei beni, che acquistavano: - Abitazione da cielo a terra sita in Comune di Orvieto Loc. San Bartolomeo, distinta al C.E.U di Orvieto al F.54 part.100 sub.3 cat A/3.

N.B. La vendita viene fatta ed accettata nello stato reale e di diritto in cui quanto venduto si trova, si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte venditrice, con tutte le azioni, ragioni, accessioni e pertinenze, usi, servitù attive e passive, parti comuni, niente escluso.

La parte venditrice precisa che quanto sopra compravenduto è suo bene personale.

Con formalità n.1746 del 18/03/2015 (Accettazione di eredità con beneficio di inventario): Atto pubblico Amministrativo emesso dal Tribunale di Terni, in data 13/03/2015 rep.267, Accettazione di eredità con beneficio di inventario, in morte del Sig. OMISSIS deceduto il 14/05/2014 a favore della Sig.ra OMISSIS.

Con formalità n.1450 del 06/03/2017 (Accettazione Tacita di eredità): Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Terni, in data 30/11/2016 rep.3169, Accettazione Tacita di eredità, in morte del Sig. OMISSIS deceduto il 14/05/2014 a favore del Sig. OMISSIS per i diritti di 1/6 di piena proprietà.

IMMOBILE: Sito in Comune di Orvieto e censito al: F.54 part.100 sub.3, cat A/3.

N.B. Come da quadro "D". La presente trascrizione ai sensi dell'art. 476 c.c. e dell'art. 2648 c.c. per accettare l'eredità del sig. OMISSIS, nato a Orvieto (TR) il 02.10.1957, deceduto a Orvieto il 14.05.2014 (come risulta dal certificato di morte rilasciato dal Comune di Paciano che si allega alla presente nota), ciò in quanto con provvedimento del 30.11.2016 reso nel corso del giudizio n. 1294/16 vg avanti al Tribunale di Terni, il Giudice Tutelare Dott.ssa Satullo ha disposto che "...rilevato che OMISSIS, resistente ed erede del de cuius, ha posseduto i beni facenti parte dell'eredità giacente, considerato che tale comportamento è idoneo ad integrare un'accettazione ai sensi dell'art. 485 comma 2 c. c. ... ai sensi della citata disposizione la mancata effettuazione dell'inventario da parte del chiamato all'eredità in possesso dei beni ereditari entro il termine di tre mesi dall'apertura della successione rende il chiamato erede puro e semplice".

Con formalità n.5792 del 09/08/2017 (Accettazione tacita di eredità): con Atto a rogito del Notaio Alessandro Pongelli di Orvieto, in data 25/10/2001 rep.54852, Accettazione tacita di eredità, in morte della Sig.ra OMISSIS deceduta il 08/12/1998 a favore del Sig. OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

IMMOBILE: Sito in Comune di Orvieto e censito al: F.54 part.100 sub.3, fabbricato rurale.

N.B. Come da quadro “D”. La presente Trascrizione ai sensi dell'art. 476 c.c. e dell'art. 2648 c.c. per accettare l'eredità della Sig.ra OMISSIS nata a Orvieto il 29.09.1917 , ed ivi deceduta in data 08.12.1998 (come risulta dal certificato di morte rilasciato dal Comune di Orvieto che si allega alla presente nota), ciò in quanto con l'Atto del Notaio Pongelli Alessandro del 25.10.2001 di cui al quadro a della presente nota, Atto Trascritto in data 21.11.2001 reg. gen. 10914 reg. part. 7374, il Sig. OMISSIS ha compiuto un atto di disposizione dei beni ereditari, che presuppone la volontà di accettare l'Eredità medesima nella sua interezza. Si segnala che l'immobile indicato al quadro b, attualmente soppresso, ha originato l'immobile censito al catasto fabbricati del Comune di Orvieto foglio 54, p.lla 100, sub 3, vani 7.

Con formalità n.6933 del 08/10/2019 (Accettazione tacita di eredità): Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Terni, in data 03/10/2019 rep.458, Accettazione tacita di eredità, in morte del Sig. OMISSIS deceduto il 14/05/2014 a favore della Sig.ra OMISSIS per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

IMMOBILE: Sito in Comune di Orvieto e censito al: F.54 part.100 sub.3, cat A/3.

N.B. Come da quadro “D”. Con provvedimento del 3.10.2019 emesso nel procedimento r.g. n. 458/20 19, il Tribunale di Terni, in composizione monocratica, nella persona del Dr. Alberto Caprioli, definitivamente pronunciando sulla domanda in epigrafe, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così prevede:1 . accoglie la domanda formulata nell'interesse di parte ricorrente e, per l'effetto, accerta la qualità di erede OMISSIS di OMISSIS, nato ad Orvieto il 2.10.1957, c.f.: OMISSIS, deceduto in Orvieto in data 14.05.2014;2. dichiara che OMISSIS, c.f: OMISSIS, residente in Orvieto, alla Via San Bartolomeo n. 29 ha acquistato per successione ereditaria da OMISSIS i diritti sui beni immobili: 1. immobile sito nel Comune di Orvieto e censito al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 54, p.lla 100, sub. 3, cat. a/3, vani 7; 2. immobile sito nel Comune di Orvieto e censito al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 54, p.lla 100, sub. 3, cat. a/3, vani 7; 3. immobile sito nel Comune di Orvieto e censito al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 54, p.lla 100, sub. 3, cat. a/3, vani 7; 3. condanna la resistente al pagamento in favore di parte ricorrente delle spese del giudizio che liquida in € 286,00 per spese ed € 1.550,00 per compenso, oltre spese generali iva e cpa come per legge4. trascrizione come per legge. Si esonera il conservatore da ogni responsabilità per quanto riguarda i dati anagrafici e fiscali dei soggetti contro e dei dati catastali degli immobili indicati in nota.

Descrizione
**Appartamento, porzione di un casale ex rurale
sito in Orvieto (TR), Località San Bartolomeo, 29.
F. 54 p.la 100 sub 3 (A/3)
di cui al punto A**

Piena Proprietà per la quota di 1/1, di un appartamento, porzione di un casale ex rurale sito in Comune di Orvieto (TR), Località San Bartolomeo, 29.

L'unità immobiliare di che trattasi è articolata su tre piani fuori terra (P.T.-P.1-P.2), così articolati:

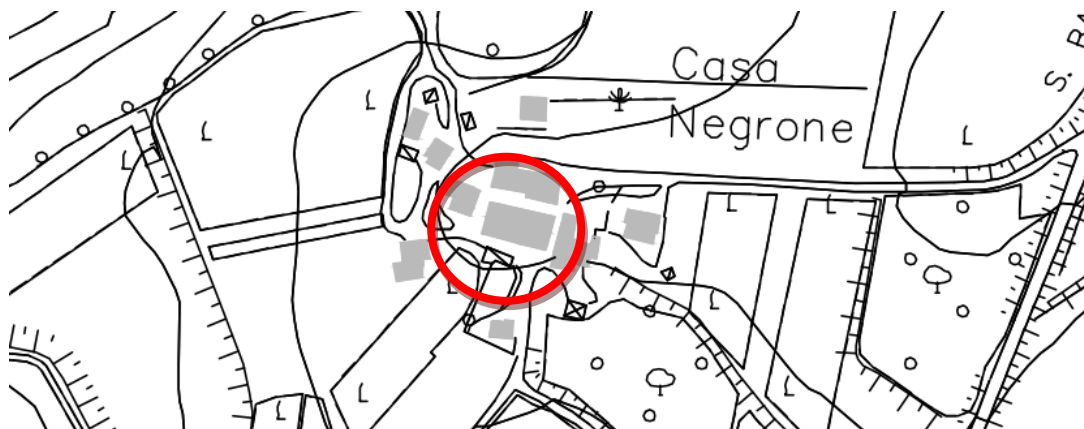
- Al piano terra, soggiorno, cucina, disimpegno e ripostiglio sottoscala ed annessa piccola area di corte esclusiva sul lato sud.

- Al piano primo, due camere, disimpegno, ripostiglio/vano scala e bagno, l'accesso al piano avviene mediante agevole scala interna dal soggiorno posto al piano terra.

- Al piano secondo è ubicata la soffitta, quest'ultima accessibile mediante una scala in legno ubicato nella stanza utilizzata anche come ripostiglio. (cfr. all.to 1 doc. fotografica)

L'unità immobiliare di che trattasi è identificata al catasto dei fabbricati del Comune di Orvieto (TR) al **F.54 part. 100 sub. 3**, cat A/3, cl.6, Cons. 7 vani, Sup. Catastale Totale 142 mq, Totale escluse aree scoperte 142 mq, Rendita € 506,13 - Località San Bartolomeo, 29, piano T-1-2 - Intestazione catastale a nome OMISSIS e OMISSIS entrambi coniugi per i diritti di ½ di piena proprietà ciascuno in regime di comunione dei beni.

Destinazione urbanistica:



Nel P.R.G. del Comune di Orvieto l'immobile in questione è compreso nella Tavola 1/5 parte operativa, dove la previsione urbanistica è "**zona agricola**".

Per la consultazione dettagliata del N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) si rimanda al sito dell'Amministrazione Comunale.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda comm.	Coefficiente	Superficie lorda comm. ragg.
Appartamento (P.T.-P.1)	Sup. lorda comm.	121,40	100%	121,40
Soffitta (P.2)	Sup. lorda comm.	63,40	30%	19,02
Corte Esclusiva (P.T.)	Sup. lorda comm.	8,70	10%	0,87
	Sup. lorda comm.	193,50		141,29

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: muratura portante, materiale: pietrame tipo misto, condizioni: non rilevabile.
- Strutture verticali:* materiale: struttura mista di pietrame e frammenti di tufo, condizioni: discrete.
- Solai:* Solai con struttura lignea e pianelle, ed in parte con struttura in putrelle e tavelloni.
Solaio di copertura a falde con struttura in travi prefabbricate in calcestruzzo armato tipo “Varese” e tavelloni.
Sul solaio di copertura è presente un lucernaio con intelaiatura in legno e luce in vetro (Dal telaio del lucernaio si rilevano infiltrazioni di acqua piovana).
Condizioni generali dei solai: discrete, per quanto visibile.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: a battente, materiale: alluminio verniciato con vetro doppio, protezione: inferriate, condizioni: discrete.
- Infisso ingresso:* tipologia: Portoncino semplice a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
- Pareti esterne:* materiale: struttura mista di pietrame e frammenti di tufo a faccia vista, condizioni: discrete.
- Pavim. Interna:* materiale: mattonelle di varia tipologia in gres ceramico e graniglia condizioni: discrete.
- Rivestimento:* pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati con idropittura colorata. Le pareti del bagno sono rivestite fino ad una altezza di m 1,80 in piastrelle di gres.
- Scale:* la scala di collegamento dal piano terra al piano primo è a rampa unica in muratura con pedate ed alzate rivestite.
La scala di collegamento dal piano secondo alla soffitta è prefabbricata in legno, la suddetta risulta pericolante, a causa del pessimo stato di manutenzione e conservazione.
- Impianti:*
- Elettrico:* tipologia: sotto traccia, tensione: 220V-380V, condizioni: non rilevabili, conformità: non è possibile accertarne la conformità in quanto sono assenti le certificazioni dell’impianto.
- Gas:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: non rilevabile, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabile, conformità: non è possibile accertarne la conformità in quanto sono assenti le certificazioni dell’impianto.
- Fognatura:* tipologia: mista, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: non rilevabile, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabile.
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non è possibile accertarne la conformità in quanto sono assenti le certificazioni dell’impianto.

Termico: tipologia: Stufa autonoma, alimentazione: Legna, rete di distribuzione: non rilevabile, diffusori: radiatori in alluminio, condizioni: non rilevabili, conformità: non è possibile accertarne la conformità in quanto sono assenti le certificazioni dell'impianto.
La produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante boiler ad accumulo alimentato ad elettricità.
L'immobile è privo dell'attestato di prestazione energetica ai sensi della vigente normativa in materia.
Dalle sommarie verifiche effettuate direttamente sul posto in relazione alla indicazione della Classe Energetica dell'immobile in esame si presume che la stessa rientra nella Classe G.
L'esatta valutazione della stessa potrà essere eseguita con apposita ed accurata verifica.
(Per una più completa ed esaustiva identificazione delle specifiche costruttive si rimanda all'allegato 1- documentazione fotografica.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione.

Questo procedimento basandosi sul confronto ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

8.2. Fonti di informazione

Listino della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Osservatorio Mercato immobiliare (OMI), (Cfr. allegato n. 6).

I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare si è ritenuto opportuno adottare il valore unitario a mq di superficie lorda commerciale indicato nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale dell'immobile in argomento.

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento, porzione di un casale ex rurale.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde vendibili.

Destinazione	Sup. comm. ragg.	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento (P.T.-P.1)	121,40	€ 900,00	€ 109.260,00
Soffitta (P.2)	19,02	€ 900,00	€ 17.118,00
Corte Esclusiva (P.T.)	0,87	€ 900,00	€ 783,00
	141,29		€ 127.161,00

- Valore diritto OMISSIS quota pignorata pari ad 4/6 :	€ 84.774,00
- Valore diritto OMISSIS quota pignorata pari ad 1/6:	€ 21.193,50
- Valore diritto OMISSIS quota pignorata pari ad 1/6;	€ 21.193,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie complessiva	Valore intero	Valore diritto e quota
				€ 84.774,00
A	Appartamento, porzione di un casale ex rurale	193,50	€ 113.032,00	€ 21.193,50
				€ 21.193,50
	TOTALE		€ 113.032,00	€ 127.161,00

14

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

-Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 19.074,15

-Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e demolizioni/ripristini:

€ 10.000,00*

(*) Detto valore non tiene conto delle considerazioni sovra esposte relative all'allineamento delle proprietà, così al momento non definibili.

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Redazione di n. 1 Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

€ 300,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

-Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 108.086,85

-Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 97.786,85

Relazione lotto 001 creata in data 30/10/2020

Codice documento: E141-17-00065-001

Il perito
Geom. Marco Verzurelli