

---

---

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI

Sezione Fallimenti

---

---

FALLIMENTO N. **13/2012**

[REDACTED]

[REDACTED]

GIUDICE DELEGATO

CURATORE

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

[REDACTED]

---

---

*Relazione del C.T.U.*

---

---

Orvieto, li 22/09/2014

[REDACTED]

## RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto Geom. [REDACTED] è stato incaricato dal curatore fallimentare, Avv. [REDACTED] per il Fallimento n. 13/2012 [REDACTED]

[REDACTED] di redigere perizia di stima degli immobili interessati dal fallimento.

Il curatore ha posto al perito le seguenti richieste:

1. **PROVVEDA**, raccolti gli atti necessari eseguita ogni altra operazione ritenuta utile, previa necessariamente sopralluogo degli immobili della [REDACTED]
  - a) alla esatta indicazione dei beni caduti in fallimento ed alla formazione di uno o più lotti per la vendita, identificando gli eventuali nuovi confini;
  - b) alla verifica della regolarità urbanistica dei beni sotto il profilo edilizio e urbanistico ed al loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ed i relativi costi;
  - c) all'identificazione catastale degli immobili, indicando gli elementi necessari per l'emissione dell'esperimento, nonché per l'ordine di cancellazione dei gravami in essi contenuti;
  - d) alla segnalazione le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia del Catasto Fabbricati, oltre ad acquisire e produrre la relativa scheda;
2. **REDIGA** la relazione di stima asseverata divisa per i lotti individuati, indicando:
  - a) l'esatta elencazione e l'individuazione dei beni componenti il lotto, mediante dettagliata descrizione della consistenza e l'indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;
  - b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati, tra l'altro, anche il contenuto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
  - c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal fallito; ove essi siano occupati in basso contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso rilascio;

[REDACTED]

d) il corrispettivo da richiedere a titolo di indennità di occupazione o di canone di locazione dell'immobile di Via Zanetti n. 15, attualmente in uso al Sig. [REDACTED]

e) i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni (anche apparenti), distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolar modo in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in caso affermativo negativo, sulle stesse seguenti onere vincoli:

**Pericoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

- Difformità urbanistico-edilizie;
- Difformità catastali, nonché allineamento dei dati catastali ovvero rettifiche dati catastali;
- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso e in che stato) e la trascrizione pregiudizievole che non possono essere ordinarie di cancellazione dal giudice delegato ex art. 586 cpc;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, specificando se si omeostasi seguì la trascrizione delle stesse nei registri immobiliari;
- Altri mesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, ecc.);

per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura (con eventuale anticipo dell'espressa parte l'aggiudicatario):

- Iscrizioni;
- Pignoramenti e la trascrizioni pregiudizievoli;

f) la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e, specie con loro la provenienza sia di data anteriore al ventennio, il perito dovrà ricercare l'atto di provenienza ed elencare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi;

g) La elencazione completa di data di rilascio numero di protocollo delle pratiche edilizie svolte relativo all'immobile, la verifica della regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso esistenza di opere abusive indicazione dell'eventuale

---

[REDACTED]



sanabilità ai sensi della legge 47/1985 e 724/1994 e del DPR 380/2001 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, precisando se la costruzione sia stata edificata anteriormente al 01/09/1967 ed in caso affermativo si accerti che per l'immobile risulti essere stato rilasciato nullaosta o altro provvedimento dell'Amministrazione Comunale; inoltre accerti se sia stato rilasciato il permesso di abitabilità/agibilità ed in caso negativo si provveda di indicare le ragioni e gli eventuali costi il rilascio lo stesso;

- h) La descrizione di ciascuno dei beni compresi nel lotto indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la consistenza interna ed indicando altresì informato tabellare, per ciascun locale, la superficie lorda, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione la superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene nonché le caratteristiche interno di ciascun immobile fissando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e, per gli impianti, la loro corrispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
  - i) Le eventuali dotazioni condominiali indicando i dati catastali nonché il valore di compartecipazione agli stessi millesimi;
  - j) La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e inseparati paragrafi i criteri utilizzati, le fonti dell'informazione utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al metro quadrato, esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzione della stima, precisando tali adeguamento in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici nocivi, altri oneri oppressi, il valore finale del bene, al netto di tali degustazioni e correzioni e prefigurando le due diverse ipotesi in cui oneri per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero sia lasciar interamente a carico dell'acquirente;
  - k) Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sua quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e nel caso poi di diritti reali di godimento, provveda a fornire la valutazione degli stessi o
- 

[REDACTED]

applicando i coefficienti; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile identificando, in caso affermativo, gli enti potrebbero essere superati in favore della procedura.

### SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto tecnico, dopo aver effettuato un sopralluogo insieme al curatore fallimentare, aver eseguito tutte le ricerche presso l'Agenzia del Territorio e la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Terni, nonché avendo fatto l'accesso agli atti al Comune di Castel Viscardo con richiesta del 15 luglio 2014 al fine di verificare la regolarità urbanistica degli immobili, relaziona quanto di seguito.

I beni di proprietà della [REDACTED] interessati dal fallimento sono suddivisibili in più lotti al fine di migliorare la commerciabilità degli stessi.

Nello specifico gli immobili sono suddivisibili in quattro lotti così come di seguito descritti:

- **Lotto n. 1** - abitazione sita in Comune di Castel Viscardo via Carlo Zanetti n. 11, piano terra, catastalmente distinta al fg. 16 p.lla115 sub 7, confinante con via Cavour, via C. Zanetti [REDACTED] salvo altri
- **Lotto n. 2** - magazzino diruto sito in Comune di Castel Viscardo via Roma n. 27 catastalmente distinto al fg. 16 p.lla 322 sub – confinante con Via Roma, [REDACTED] Giardini pubblici salvo altri
- **Lotto n. 3** - abitazione sita in Comune di Castel Viscardo via Giuseppe Verdi n. 14 piano primo, catastalmente distinta al fg. 16 p.lla 50 sub 4 confinante con con Via G. Verdi [REDACTED] via della piazzetta salvo altri
- **Lotto n. 4** - abitazione sita in Comune di Castel Viscardo via Giuseppe Verdi n. 14 piano secondo, catastalmente distinta al fg. 16 p.lla 50 sub 5 confinante con Via G. Verdi, [REDACTED] via della piazzetta salvo altri

Gli immobili, dislocati in tre complessi diversi, sono tutti siti nel centro del Comune di Castel Viscardo, lungo la viabilità principale del centro storico.

**Descrizione dei lotti:**

**- Lotto n. 1**

Il lotto n. 1 è costituito da un piccolo appartamento sito al piano terra di via Zanetti n. 11. L'abitazione è costituita da due vani con accesso autonomo dall'esterno: un vano cucina ed una camera da letto con annesso bagno per una superficie complessiva di mq. 39 circa.

Il fabbricato si sviluppa su più piani ed anche se l'immobile oggetto di procedura si sviluppa al piano terra rispetto a via Zanetti ha copertura a tetto.

L'abitazione risulta essere stata recentemente mantenuta, si presenta in buone condizioni generali e di finitura; il solaio di copertura è con travi in legno a vista e piastrelle; pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, infissi in legno con vetro camera e persiane ad ante in alluminio.

Il sistema di riscaldamento è costituito da due split a gas, le stanze risultano inoltre essere dotate di aria condizionata con motore esterno e split a soffitto interni; la produzione di acqua calda sanitaria per la cucina e per il bagno avviene con boiler elettrico.

Gli impianti risultano essere di recente costruzione, complessivamente l'immobile, anche se di ridotte dimensioni, risulta essere molto accogliente e ben mantenuto.

Non sono presenti parti comuni con altri immobili o diritti millesimali su proprietà condominiali.

In dettaglio il lotto n. 1 ha le seguenti superfici:

Piano	Vano destinazione utilizzazione	Dimensioni di ciascun vano (scomposte per figure geometriche)		Tot. Sup. Reale Mq.	Frazione di compens. Mq.	Sup. Commerc. Mq.
<b>Lotto n. 1 (Fg. 16 P.Ila 115 sub 7)</b>						
Terra	Cucina	3,75x4,60	=	17,25	1	17,25
Terra	Camera	5,00x4,25-(1,35x2,50)	=	17,90	1	17,90
Terra	Bagno	1,35x2,50	=	3,40	1	3,40
<b>Totale Superficie Commerciale</b>						<b>38,55</b>

Nel complesso il lotto n. 1 ha una superficie utile complessiva di mq. 38,55 ed è confinante con via Cavour, via C. Zanetti, [redacted] salvo altri.

## **Lotto n. 2**

Il lotto n. 2 è costituito da un complesso di fabbricati diruti in via Roma n. 27. Il complesso immobiliare si sviluppa su due particelle catastali: la p.lla 322 della superficie catastale di mq. 200,00 e la p.lla 324 della superficie catastale di mq. 149.

Il complesso è accatastato presso il Catasto dei Fabbricati al fg. 16 p.lla 322 e 324 graffiati come garage/stalla di classe 1 della superficie di mq. 200.

Dal sopralluogo effettuato è stato possibile riscontrare un immobile completamente diruto, semi scaricato nel quale è possibile leggere la presenza in alcuni parti che si sviluppano su due piani.

L'immobile è inaccessibile in quanto le condizioni precarie non garantiscono una sicurezza adeguata per effettuare rilievi metrici o fotografici se non minimali.

Con un confronto con l'ufficio tecnico comunale è emerso che non c'è memoria storica della originaria destinazione del manufatto.

Il complesso, con accesso diretto da Via Roma, potrà essere recuperato e ricostruito attraverso un piano di recupero che indichi le destinazioni compatibili con la zona.

## **Lotto n. 3**

Il lotto n. 3 è costituito da un appartamento sito in Comune di Castel Viscardo, via G. verdi n. 14 piano primo.

L'unità abitativa ha accesso dal vano scala condominiale, ed è composta da soggiorno con angolo cottura, n. 2 camere ed un bagno. Da una delle camere è possibile accedere ad uno scoperto posto sul retro del fabbricato che costituisce una pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare.

Come pertinenza esclusiva è presente un piccolo balcone che aggetta su via Verdi. Dal vano scala comune è inoltre possibile accedere ad una cantina interrata che è stata idealmente divisa tra il lotto 3 (attualmente sub 4) ed il lotto 4 (attualmente sub 5).

Tale cantina, scavata direttamente nella roccia madre, è stata rifinita e pavimentata; nella stessa è presente una sorgente di acqua che deve essere continuamente pompata ed asportata. Nel momento del sopralluogo la pompa era fuori servizio e la cantina risultava inutilizzabile ed allagata per una altezza di circa 40-50 cm.

L'immobile è stato recentemente ristrutturato e le finiture dell'appartamento sono quelle classiche della civile abitazione, i solai di interpiano sono con orditura in legno lamellare e

pianelle, le porte sono in legno tamburato mentre gli infissi sono in alluminio con rifinitura tipo legno con vetrocamera e persiane ad ante in legno.

Il pavimento è in piastrelle di ceramica, così come i rivestimenti del bagno e della cucina.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas ed elementi in alluminio.

Le pavimentazioni esterne del terrazzo e dello scoperto sono in cotto con ringhiera in ferro.

L'arredo bagno è costituito da doccia, lavabo, bidet e tazza con cassetta appesa a vista.

Lungo le pareti perimetrali sono evidenti distacchi di tinteggiatura e intonaco dovuti ad umidità di risalita.

Piano	Vano destinazione utilizzazione	Dimensioni di ciascun vano (scomposte per figure geometriche)		Tot. Sup. Reale Mq.	Frazione di compens. Mq.	Sup. Commerc. Mq.
<b>Lotto n. 3 (Fg. 16 P.IIa 50 sub 4)</b>						
Primo	Cucina	3,70x3,75	=	13,88	1	13,88
Primo	Camera	2,50x4,30	=	10,75	1	10,75
Primo	Camera	3,90x2,65	=	3,40	1	3,40
Primo	Bagno	1,35x2,40	=	3,24	1	3,24
Primo	Disimpegno	1,20x1,20	=	1,44	1	1,44
Primo	Balcone	0,80x1,70	=	1,36	0,10	0,14
Primo	Scoperto	3,00x4,20	=	12,60	0,10	1,26
Interrato	Cantina	1,40x3,40	=	4,76	0,25	1,19
<b>Totale Superficie Commerciale</b>						<b>35,30</b>

Complessivamente il lotto n. 3 confina con Via G. Verdi,

via della piazzetta salvo altri

#### **Lotto n. 4**

Il lotto n. 4 è costituito da un appartamento sito in Comune di Castel Viscardo, via G. Verdi n. 14 piano secondo.

L'unità abitativa ha accesso dal vano scala condominiale, ed è composta da soggiorno con angolo cottura, n. 2 camere ed un bagno.

Come pertinenza esclusiva c'è la seconda metà della cantina già descritta al lotto 3: cantina al piano interrato con accesso dal vano scala comune che è stata idealmente divisa tra il lotto 3 (attualmente sub 4) ed il lotto 4 (attualmente sub 5).

Tale cantina, scavata direttamente nella roccia madre, è stata rifinita e pavimentata; nel'ola stessa è presente una sorgente di acqua che deve essere continuamente pompata ed asportata. Nel momento del sopralluogo la pompa era fuori servizio e la cantina risultava inutilizzabile ed allagata per una altezza di circa 40-50 cm.

L'immobile è stato recentemente ristrutturato e le finiture dell'appartamento sono quelle classiche della civile abitazione, i solai di interpiano sono con orditura in legno lamellare e pianelle, le porte sono in legno tamburato mentre gli infissi sono in alluminio con rifinitura tipo legno con vetrocamera e persiane ad ante in legno.

Il pavimento è in piastrelle di ceramica, così come i rivestimenti del bagno e della cucina. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas ed elementi in alluminio.

L'arredo bagno è costituito da doccia, lavabo, bidet e tazza con cassetta appesa a vista.

Piano	Vano destinazione utilizzazione	Dimensioni di ciascun vano (scomposte per figure geometriche)		Tot. Sup. Reale Mq.	Frazione di compens. Mq.	Sup. Commerc. Mq.
<b>Lotto n. 4 (Fg. 16 P.IIa 50 sub 5)</b>						
Secondo	Cucina	3,70x3,75	=	13,88	1	13,88
Secondo	Camera	2,50x4,30	=	10,75	1	10,75
Secondo	Camera	3,90x2,65	=	3,40	1	3,40
Secondo	Bagno	1,35x2,40	=	3,24	1	3,24
Secondo	Disimpegno	1,20x1,20	=	1,44	1	1,44
Interrato	Cantina	1,40x3,40	=	4,76	0,25	1,19
<b>Totale Superficie Commerciale</b>						<b>33,90</b>

Complessivamente il lotto n. 3 confina con Via G. Verdi

della piazzetta salvo altri

#### ➤ TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI

Tenuto conto che la procedura non proviene da una Esecuzione Immobiliare pertanto non è stata prodotta nessuna Certificazione Ipotecaria il sottoscritto tecnico ha effettuato delle ricerche in modo da ricostruire la storia della proprietà nel ventennio e verificare i gravami ipotecari presenti.

[REDACTED]

Dalla verifica ipo-catastale eseguita presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Terni, Ufficio Territorio e Servizio di pubblicità immobiliare i beni risultano avere la seguente storia e provenienza:

**Lotto n. 1**

- Iscrizione Reg. Gen. N. 4257 Reg. Part. 659 del 06/04/2011
    - o **Descrizione**  
Ipoteca giudiziale emessa da Tribunale di Orvieto il 01/03/2011 Rep. 108/2011
    - o **Contro**  
[REDACTED]
    - o **A favore**  
[REDACTED]
    - o **Importo**  
Per un importo: Ipoteca €. 36.000,00
    - o **Beni**
      - Fabbricati in Castel Viscardo Fg. 16 p.lla 115 sub 7
      - Fabbricati in Castel Viscardo Fg. 16 p.lla 50 sub 4
      - Fabbricati in Castel Viscardo Fg. 16 p.lla 52 sub 1
      - Fabbricati in Castel Viscardo Fg. 16 p.lla 50 sub 5
  
  - Trascrizione Reg. Gen. N. 546 Reg. Part. 411 del 19/01/2009
    - o **Descrizione**  
Domanda Giudiziale, Revoca atti soggetti a trascrizione emessa dal Tribunale di Orvieto il 22/12/2008 rep. 2617
    - o **Contro**  
[REDACTED]
    - o **A favore**  
[REDACTED] nata a Roma il 09/08/1930
    - o **Beni**
      - Fabbricati in Castel Viscardo Fg. 16 p.lla 50 sub 2
      - Fabbricati in Castel Viscardo Fg. 16 p.lla 50 sub 1
      - Fabbricati in Castel Viscardo Fg. 16 p.lla 52 sub -
      - Fabbricati in Castel Viscardo Fg. 16 p.lla 115 sub 7
  
  - Iscrizione Reg. Gen. N. 6484 Reg. Part. 1264 del 04/06/2008
    - o **Descrizione**  
Ipoteca giudiziale emessa da Tribunale di Orvieto il 20/05/2008 Rep. 1037/2007
    - o **Contro**  
[REDACTED]
    - o **A favore**  
[REDACTED]
    - o **Importo**  
Per un importo: Ipoteca €. 30.735,58
    - o **Beni**
      - Fabbricati in Castel Viscardo Fg. 16 p.lla 322 sub -
      - Fabbricati in Castel Viscardo Fg. 16 p.lla 324 sub -
      - Fabbricati in Castel Viscardo Fg. 16 p.lla 50 sub 2
      - Fabbricati in Castel Viscardo Fg. 16 p.lla 50 sub 1
      - Fabbricati in Castel Viscardo Fg. 16 p.lla 52 sub -
      - Fabbricati in Castel Viscardo Fg. 16 p.lla 115 sub 7
- 
- [REDACTED]

- [REDACTED]
- Trascrizione Reg. Gen. N. 1898 Reg.Part. 1191 del 12/02/2007
    - **Descrizione**  
Scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito [REDACTED] del 02/02/2007  
Rep. 17097/10069
    - **Contro**  
[REDACTED]
    - [REDACTED]
    - **Beni**
      - Fabbricati in Castel Viscardo Fg. 16 p.lla 50 sub 2
      - Fabbricati in Castel Viscardo Fg. 16 p.lla 50 sub 1
      - Fabbricati in Castel Viscardo Fg. 16 p.lla 52 sub -
      - Fabbricati in Castel Viscardo Fg. 16 p.lla 115 sub 7

## Lotto n. 2

- Trascrizione Reg. Gen. N. 15646 Reg.Part. 9770 del 31/12/2010
    - **Descrizione**  
Verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Orvieto del 18/10/2010
    - **Contro**  
[REDACTED]
    - **A favore**  
[REDACTED]
    - **Beni**  
Fabbricati in Castel Viscardo (TR) Fg. 16 p.lla 322 sub -  
Fabbricati in Castel Viscardo (TR) Fg. 16 p.lla 324 sub -
  
  - Iscrizione Reg. Gen. N. 6484 Reg. Part. 1264 del 04/06/2008
    - **Descrizione**  
Ipoteca giudiziale emessa da Tribunale di Orvieto il 20/05/2008 Rep. 1037/2007
    - **Contro**  
[REDACTED]
    - **A favore**  
[REDACTED]
    - **Importo**  
Per un importo: Ipoteca €. 30.735,58
    - **Beni**
      - Fabbricati in Castel Viscardo Fg. 16 p.lla 322 sub -
      - Fabbricati in Castel Viscardo Fg. 16 p.lla 324 sub -
      - Fabbricati in Castel Viscardo Fg. 16 p.lla 50 sub 2
      - Fabbricati in Castel Viscardo Fg. 16 p.lla 50 sub 1
      - Fabbricati in Castel Viscardo Fg. 16 p.lla 52 sub -
      - Fabbricati in Castel Viscardo Fg. 16 p.lla 115 sub 7
  
  - Iscrizione Reg. Gen. N. 3480 Reg. Part. 637 del 20/03/2008
    - **Descrizione**  
Ipoteca volontaria a rogito notaio [REDACTED] del 12/03/2008 rep. 18430/11150
    - **Contro**  
[REDACTED]
    - **A favore**  
[REDACTED]
    - **Importo**  
Per un importo: Ipoteca €. 130.000,00
    - **Beni**
      - Fabbricati in Castel Viscardo Fg. 16 p.lla 322 sub -
      - Fabbricati in Castel Viscardo Fg. 16 p.lla 324 sub -
- 
- [REDACTED]

- [REDACTED]
- Trascrizione Reg. Gen. N. 12923 Reg.Part. 8034 del 15/10/2007
    - o **Descrizione**  
Atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] del 05/10/2007 rep. 17823/10660
    - o **Contro**  
[REDACTED] nata a Castel Viscardo il 26/09/1919
    - o **A favore**  
[REDACTED]
    - o **Beni**  
Fabbricati in Castel Viscardo (TR) Fg. 16 p.lla 322 sub -  
Fabbricati in Castel Viscardo (TR) Fg. 16 p.lla 324 sub -
  
  - Trascrizione Reg. Gen. N. 9108 Reg.Part. 6169 del 01/10/2001
    - o **Descrizione**  
Sentenza di usucapione a rogito Tribunale di Orvieto del 15/06/2001 rep. 273/2001
    - o **Contro**  
[REDACTED] nata a Castel Viscardo il 26/09/1919
    - o **A favore**  
[REDACTED] nata a Castel Viscardo il 26/09/1919
    - o **Beni**  
Fabbricati in Castel Viscardo (TR) Fg. 16 p.lla 322 sub -  
Fabbricati in Castel Viscardo (TR) Fg. 16 p.lla 324 sub -

(\*) Non è stato possibile determinare la provenienza dei beni a favore [REDACTED]

#### Lotto 3-4

- Iscrizione Reg. Gen. N. 4257 Reg. Part. 659 del 06/04/2011
    - o **Descrizione**  
Ipoteca giudiziale emessa da Tribunale di Orvieto il 01/03/2011 Rep. 108/2011
    - o **Contro**  
[REDACTED]
    - o **A favore**  
[REDACTED]
    - o **Importo**  
Per un importo: Ipoteca €. 36.000,00
    - o **Beni**
      - Fabbricati in Castel Viscardo Fg. 16 p.lla 115 sub 7
      - Fabbricati in Castel Viscardo Fg. 16 p.lla 50 sub 4
      - Fabbricati in Castel Viscardo Fg. 16 p.lla 52 sub 1
      - Fabbricati in Castel Viscardo Fg. 16 p.lla 50 sub 5
  
  - Trascrizione Reg. Gen. N. 546 Reg.Part. 411 del 19/01/2009
    - o **Descrizione**  
Domanda Giudiziale, Revoca atti soggetti a trascrizione emessa dal Tribunale di Orvieto il 22/12/2008 rep. 2617
    - o **Contro**  
[REDACTED]
    - o **A favore**  
[REDACTED] nata a Roma il 09/08/1930
    - o **Beni**
      - Fabbricati in Castel Viscardo Fg. 16 p.lla 50 sub 2
      - Fabbricati in Castel Viscardo Fg. 16 p.lla 50 sub 1
      - Fabbricati in Castel Viscardo Fg. 16 p.lla 52 sub -
      - Fabbricati in Castel Viscardo Fg. 16 p.lla 115 sub 7
- [REDACTED]

- Trascrizione Reg. Gen. N. 12986 Reg.Part. 8349 del 07/11/2008

- **Descrizione**  
Convenzione edilizia a rogito notaio [REDACTED] del 08/10/2008 rep. 83759/8088
- **Contro**  
[REDACTED]
- **A favore**  
[REDACTED]
- **Beni**
  - Fabbricati in Castel Viscardo Fg. 16 p.lla 50 sub 2
  - Fabbricati in Castel Viscardo Fg. 16 p.lla 50 sub 1
  - Fabbricati in Castel Viscardo Fg. 16 p.lla 52 sub -

- Iscrizione Reg. Gen. N. 6484 Reg. Part. 1264 del 04/06/2008

- **Descrizione**  
Ipoteca giudiziale emessa da Tribunale di Orvieto il 20/05/2008 Rep. 1037/2007
- **Contro**  
[REDACTED]
- **A favore**  
[REDACTED]
- **Importo**  
Per un importo: Ipoteca €. 30.735,58
- **Beni**
  - Fabbricati in Castel Viscardo Fg. 16 p.lla 322 sub -
  - Fabbricati in Castel Viscardo Fg. 16 p.lla 324 sub -
  - Fabbricati in Castel Viscardo Fg. 16 p.lla 50 sub 2
  - Fabbricati in Castel Viscardo Fg. 16 p.lla 50 sub 1
  - Fabbricati in Castel Viscardo Fg. 16 p.lla 52 sub -
  - Fabbricati in Castel Viscardo Fg. 16 p.lla 115 sub 7

- Trascrizione Reg. Gen. N. 1898 Reg.Part. 1191 del 12/02/2007

- **Descrizione**  
Scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito [REDACTED] del 02/02/2007  
Rep. 17097/10069
- **Contro**  
[REDACTED]
- **A favore**  
[REDACTED]
- **Beni**
  - Fabbricati in Castel Viscardo Fg. 16 p.lla 50 sub 2
  - Fabbricati in Castel Viscardo Fg. 16 p.lla 50 sub 1
  - Fabbricati in Castel Viscardo Fg. 16 p.lla 52 sub -
  - Fabbricati in Castel Viscardo Fg. 16 p.lla 115 sub 7

- Trascrizione Reg. Gen. N. 1699 Reg.Part. 1051 del 16/02/2005

- **Descrizione**  
Atto giudiziario, decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Orvieto del 02/02/2005  
rep. 11/2005
- **Contro**  
[REDACTED]
- **A favore**  
[REDACTED]
- **Beni**
  - Fabbricati in Castel Viscardo Fg. 16 p.lla 50 sub 2
  - Fabbricati in Castel Viscardo Fg. 16 p.lla 50 sub 1
  - Fabbricati in Castel Viscardo Fg. 16 p.lla 52 sub -

- Trascrizione Reg. Gen. N. 2492 Reg.Part. 3334 del 12/04/1997
  - **Descrizione**  
Compravendita a rogito notaio [redacted] del 27/03/1997 Rep. 29240
  - **Contro**  
[redacted]
  - **A favore**  
[redacted]
  - **Beni**
    - Fabbricati in Castel Viscardo Fg. 16 p.lla 50 sub 2
    - Fabbricati in Castel Viscardo Fg. 16 p.lla 50 sub 1
    - Fabbricati in Castel Viscardo Fg. 16 p.lla 52 sub -

- Trascrizione Reg. Gen. N. 2383 Reg.Part. 1795 del 23/03/1990
  - **Descrizione**  
Compravendita a rogito notaio [redacted] del 27/02/1990 Rep. 125737
  - **Contro**  
[redacted] Civitavecchia (RM) il 06/11/1920  
[redacted] a Roma (RM) il 29/12/1929  
[redacted] Roma (RM) il 30/01/1924  
[redacted] a Roma (RM) il 01/02/1925  
[redacted] Castel Viscardo (TR) il 08/04/1928  
[redacted] Castel Viscardo (TR) il 18/11/1935  
[redacted] Castel Viscardo (TR) il 15/05/1942  
[redacted] Castel Viscardo (TR) il 22/08/1925  
[redacted] a Castel Viscardo (TR) il 14/04/1920
  - **A favore**  
[redacted]
  - **Beni**
    - Fabbricati in Castel Viscardo Fg. 16 p.lla 50 sub 2
    - Fabbricati in Castel Viscardo Fg. 16 p.lla 50 sub 1
    - Fabbricati in Castel Viscardo Fg. 16 p.lla 52 sub -

### 3° QUESITO – ACCATASTAMENTO

Gli immobili risultano accatastati di seguito:

Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
LOTTO N. 1						
16	115	7	A/3	3	Vani 2,5	€. 129,11
LOTTO N. 2						
16	322 324		C/6	1	Mq. 200	€. 258,23
LOTTO N. 3						
16	50 52	4 1	A/3	3	Vani 4,0	€. 206,58
LOTTO N. 4						
16	50	5	A/3	3	Vani 4,0	€. 206,58

Tutti correttamente intestati a

proprietà per 1/1

Il lotto n. 2 fa riferimento ad una planimetria redatta il 20/08/1940 nella quale è possibile identificare diversi corpi di fabbrica. Oggi l'immobile è completamente diruto pertanto dovrebbe essere redatta idonea variazione catastale per allineare lo stato di fatto alla situazione catastale con censimento come F/2 Unità collabente.

#### ➤ **INDIVIDUAZIONE DI PRG**

Tutti gli immobili ricadono all'interno della zona perimetrata come zona "A" centro storico all'interno del piano regolatore del Comune di Castel Viscardo.

#### ➤ **CONFORMITA' URBANISTICA**

Urbanisticamente gli immobili sono tutti di antica costruzione (realizzati prima del 1 settembre 1967) e successivamente hanno avuto la seguente storia urbanistica:

- **Lotto n. 1** – non è stato possibile reperire alcuna documentazione urbanistica in merito all'immobile che costituisce il lotto 1. Si presume che siano state eseguite esclusivamente interventi di manutenzione che non necessitano di autorizzazioni edilizie.  
Per lo stesso non è mai stato richiesto o rilasciato alcun Certificato di agibilità.
- **Lotto n. 2** – non è stato possibile reperire alcuna pratica urbanistica inerenti gli immobili identificati con il lotto n. 2. Data la vetustà dei corpi di fabbrica ed il loro stato di manutenzione si presume che non sia stata presentata alcuna pratica edilizia dopo il 1967.  
Per lo stesso non è mai stato richiesto o rilasciato alcun Certificato di agibilità.
- **Lotto n. 3 – 4** – Gli immobili identificati con i lotti 3 e 4, come già sopra descritto sono di antica costruzione; sono stati successivamente ristrutturati con Permesso di Costruire n. 49/08 del 17/09/2008 rilasciato per Lavori di ristrutturazione edilizia nel fabbricato residenziale in via G. Verdi.  
Tale pratica edilizia è completa di grafici progettuali ed inizio lavori; non è mai stato prodotto a cura del Direttore dei Lavori idonea fine lavori e non è stata mai richiesta, da parte della proprietà, il rilascio del Certificato di Agibilità.

[REDACTED]

Gli immobili distinti ai lotti 3-4 risultano ultimati sia nelle parti interne che in quelle esterne pertanto dovrà essere sanata la posizione urbanistica degli immobili attraverso Comunicazione di Fine Lavori da parte del Direttore dei Lavori e relativa richiesta tardiva del rilascio del Certificato di Agibilità ai sensi e per gli effetti della L.R. 1/2004 art. 30 con le sanzioni previste all'art. 29 co. 5 della L.R. 1/2004.

Gli immobili risultano conformi agli atti autorizzativi agli atti dell'amministrazione comunale.

### ➤ **SUDDIVISIONE IN LOTTI**

Come già sopra specificato il sottoscritto tecnico ritiene opportuno suddividere il compendio in quattro lotti.

Ogni lotto è già autonomamente e catastalmente individuato pertanto non è necessario effettuare delle prassi tecniche al fine di individuare correttamente gli immobili.

I lotti saranno individuati come segue:

- **Lotto n. 1** - abitazione sita in Comune di Castel Viscardo via Carlo Zanetti n. 11, piano terra, catastalmente distinta al fg. 16 p.lla 115 sub 7, confinante con via Cavour, via C. Zanetti, [REDACTED] salvo altri
- **Lotto n. 2** - magazzino diruto sito in Comune di Castel Viscardo via Roma n. 27 catastalmente distinto al fg. 16 p.lla 322 sub – confinante con Via Roma, [REDACTED] Giardini pubblici salvo altri
- **Lotto n. 3** - abitazione sita in Comune di Castel Viscardo via Giuseppe Verdi n. 14 piano primo, catastalmente distinta al fg. 16 p.lla 50 sub 4 confinante con con Via G. Verdi, [REDACTED] via della piazzetta salvo altri
- **Lotto n. 4** - abitazione sita in Comune di Castel Viscardo via Giuseppe Verdi n. 14 piano secondo, catastalmente distinta al fg. 16 p.lla 50 sub 5 confinante con Via G. Verdi [REDACTED] via della piazzetta salvo altri

### ➤ **DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE**

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di pignoramento erano nella piena disponibilità degli esecutati, liberi da persone ed immobili con esclusione del lotto n. 1 che era occupato dal Sig. [REDACTED] figlio del fallito senza nessun titolo.

A tale proposito è stato chiesto al sottoscritto di determinare, a titolo di indennità di occupazione, il canone di locazione dell'immobile in Via Zanetti n. 15.

Da una indagine di mercato, confrontando i dati anche con l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni, nonché facendo una indagine presso le Agenzia Immobiliari operanti sul mercato locale è emerso quanto segue:

- Osservatorio OMI                      Min 2,9 €/mq.                      Max 3,8 €/mq.
- Agenzie Immobiliari                      Min 3,5 €/mq.                      Max 5,1 €/mq.

Da quanto sopra emerge che un valore medio di mercato per l'affitto di un immobile residenziale all'interno del centro storico del Comune di Castel Viscardo è di €/mq. 3,85.

L'immobile ha una superficie complessiva di mq. 39,00, considerandolo locato senza arredi, in quanto gli arredi sono del conduttore si può dedurre un canone di locazione medio di:

$$\text{mq. } 39,00 \times \text{€/mq. } 3,85 = \text{€} .150,00$$

Avendo gli immobili di piccole dimensioni un valore maggiore nonché tenendo conto delle buone condizioni di finitura il sottoscritto tecnico ritiene opportuno maggiorare il valore della locazione del 20% pertanto si avrà:

- Canone in condizioni standard    € . 150,00/mese
- Maggiorazione 20%                      € . 30,00/mese
- Canone di locazione                      € . 180,00/mese = € . 2.160,00 annui

### ➤ **EVENTUALI VINCOLI PRESENTI SUGLI IMMOBILI**

Sull'immobile oggetto di pignoramento ad oggi non esiste alcun vincolo né di tipo artistico, storico, o alberghiero, vincoli di inalienabilità o indivisibilità che possa influire sulla sua appetibilità sul mercato o possa penalizzare il suo valore così come calcolato.

### ➤ **DETERMINAZIONE DEL VALORE**

#### **Determinazione valori lotti 1-3-4**

Dopo un attento esame del mercato immobiliare della zona si è potuto stabilire che all'interno del Comune di Castel Viscardo e più precisamente per la zona in cui ricadono gli immobili da valutare, non esiste un mercato molto attivo tale da garantire da solo una

quantità di prezzi per effettuare un confronto con altri beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Tale ricerca è stata quindi estesa ai centri storici minori intorno ad Orvieto che avessero le stesse caratteristiche di appetibilità sul mercato simili (Castel Giorgio, Baschi, etc.) ed inoltre si è partiti dal riferimento dell'Osservatorio dei Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate per la Provincia di Terni che presenta dei valori medi aggiornati al secondo semestre dell'anno 2013.

Premesso quanto sopra, e visto lo scopo della stima, si è potuti giungere alla conclusione che il criterio più rispondente da adottare per valutare l'immobile in oggetto sia quello del valore di mercato determinato per via sintetica comparativa.

Per procedere alla determinazione per via sintetica comparativa occorre conoscere due parametri fondamentali, un parametro tecnico ed uno economico; il parametro tecnico (Superficie commerciale) è dato dalla formula:

$$S.C. = S.R. + 1/3 \text{ Sup. balconi} + 1/2 \text{ Sup. Box} + 1/4 \text{ Sup. Cantina} + 1/4 \text{ Superficie Soffitta} + 1/5 \text{ Sup. portici} + 1/10 \text{ Sup. Giardino}$$

Dove:

S.C. = Superficie commerciale

S.R. = Superficie residenziale (determinata previo misurazioni)

Sup. = Superficie

<b>Totale sup. Commerciale</b>	<b>Lotto 1</b>	<b>= mq. 38,55;</b>
<b>Totale sup. Commerciale</b>	<b>Lotto 3</b>	<b>= mq. 35,30;</b>
<b>Totale sup. Commerciale</b>	<b>Lotto 4</b>	<b>= mq. 33,90;</b>

Fra il campione di dati raccolti, attraverso l'analisi presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ed attraverso un'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari presenti in zona si è potuto determinare il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale che tiene conto dell'ubicazione dell'immobile, della sua vicinanza o meno ad infrastrutture principali, dal suo stato di manutenzione e conservazione, di tutti quei fattori intrinsechi ed estrinsechi che influiscono sul valore del bene e con l'introduzione di tutti i correttivi dettati dallo stato dell'immobile, dalla mancanza di finiture nel bene in oggetto incidenti sul valore.

Pertanto il parametro economico è sostanzialmente individuato in €/mq. 900,00 (Diconsi Euro ottocento/00).

Il valore alla normalità degli immobili è quindi il seguente:

<b>Valore Normale</b>	<b>Lotto 1= mq. 38,55x€/mq 1.100= €. 42.405,00</b>
<b>Valore Normale</b>	<b>Lotto 3= mq. 35,30x€/mq 1.100= €. 38.830,00</b>
<b>Valore Normale</b>	<b>Lotto 4= mq. 33,90x€/mq 1.100= €. 37.290,00</b>

Tenendo conto che l'unità immobiliare che costituisce il lotto n. 1 è indipendente ed ha buone finiture è corretto aumentare il valore del 10% mentre per gli altri si ritiene corretto il valore normale senza effettuare aggiunte o detrazioni.

Pertanto effettuando gli opportuni arrotondamenti si ha:

**Valore Lotto 1 = €. 42.405,00 +10% = 46.700,00**

**Valore Lotto 3 = €. 38.800,00**

**Valore Lotto 4 = €. 37.300,00**

### **Determinazione valore lotto n. 2**

La determinazione del lotto n. 2 non può seguire la stessa procedura individuata per la valutazione di tutti gli altri.

Tale lotto è costituito da un complesso semi-duruto che per problemi di sicurezza non è accessibile e pertanto non è possibile determinare la composizione e la consistenza.

Il progetto di ricostruzione potrà avvenire solo dietro approvazione di un piano di recupero e un importante intervento di ricostruzione e di ricomposizione urbanistica con costi attualmente non stimabili e collegati direttamente anche alla destinazione d'uso che il nuovo manufatto andrà ad assumere.

Per tale motivo è stata considerata l'area come se si trattasse di un lotto edificabile.

Partendo dalla visura catastale si desume che complessivamente il lotto è composto da una superficie del terreno pari a mq. 349 (somma delle superfici presso il Catasto Terreni delle particelle di sedime) e da una superficie del fabbricato pari a mq. 200 che si sviluppa su più livelli.

Tali superfici portano ad uno sviluppo di circa mc. 600 (considerando una altezza media di mt. 3,00 x mq. 200); il valore a mc di un lotto di terreno edificabile in zona di completamento, con condizioni simili è pari a circa €/mc. 70,00.

Ne deriva che il più probabile valore di mercato del lotto n. 2 è pari a:

Valore alla normalità: mc. 600 x €/mc. 70,00 = €. 42.000,00

Considerando un costo di circa 10.000,00 per liberare il lotto, sgombrarlo dalle macerie e garantire gli standard minimi di sicurezza si ha un valore pari a:

[REDACTED]

**Valore lotto 2 €.** 42.000,00 - €.

Anche se la determinazione del valore del lotto avviene attraverso un sistema empirico si può desumere che il più probabile valore di mercato del lotto n. 2 è pari a €.

➤ **RELAZIONE CATASTALE PER LA VENDITA**

➤ **Lotto n. 1 –**

Abitazione sita in Comune di Castel Viscardo via Carlo Zanetti n. 11, piano terra, catastalmente distinta al fg. 16 p.lla115 sub 7, confinante con via Cavour, via C. Zanetti, [REDACTED] salvo altri

Valore €.

➤ **Lotto n. 2 –**

Magazzino diruto sito in Comune di Castel Viscardo via Roma n. 27 catastalmente distinto al fg. 16 p.lla 322 sub – confinante con Via Roma, [REDACTED] pubblici salvo altri

Valore €.

➤ **Lotto n. 3 –**

Abitazione sita in Comune di Castel Viscardo via Giuseppe Verdi n. 14 piano primo, catastalmente distinta al fg. 16 p.lla 50 sub 4 confinante con con Via G. Verdi [REDACTED], [REDACTED], via della piazzetta salvo altri

Valore €.

➤ **Lotto n. 4 –**

Abitazione sita in Comune di Castel Viscardo via Giuseppe Verdi n. 14 piano secondo, catastalmente distinta al fg. 16 p.lla 50 sub 5 confinante con Via G. Verdi, [REDACTED], [REDACTED] via della piazzetta salvo altri

Valore €.

Tanto dovevasi per l'incarico affidatomi.

Il Consulente tecnico  
[REDACTED]

---

[REDACTED]

**Allegati:**

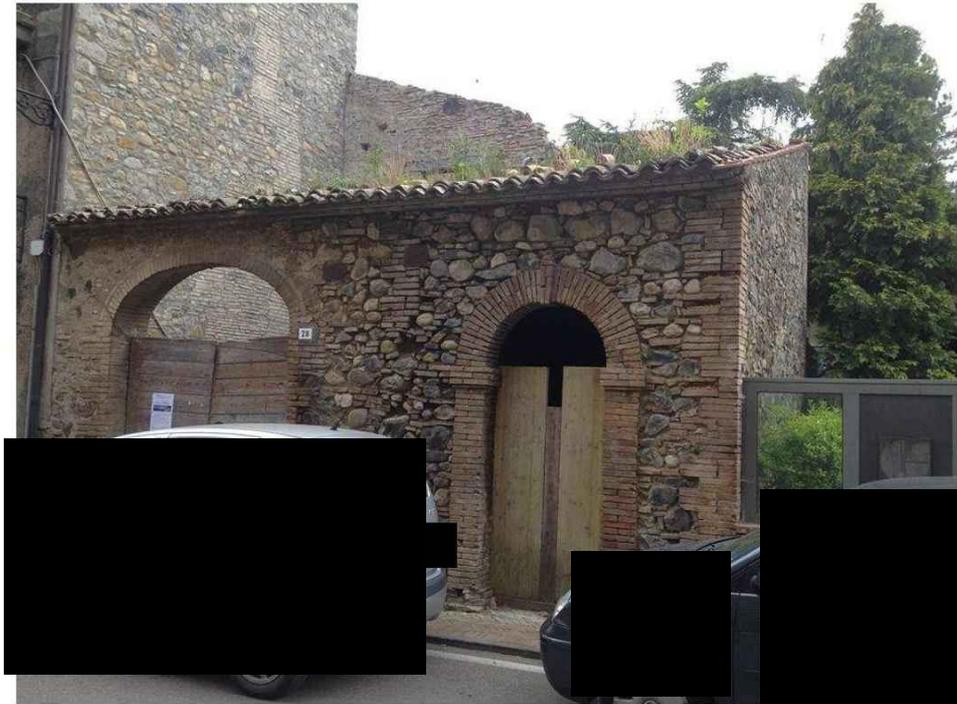
- *Documentazione fotografica*
- *Visure catastali all'attualità*
- *Mappe catastali*
- *Planimetrie catastali*

➤ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

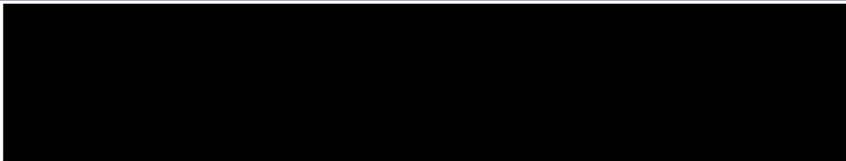


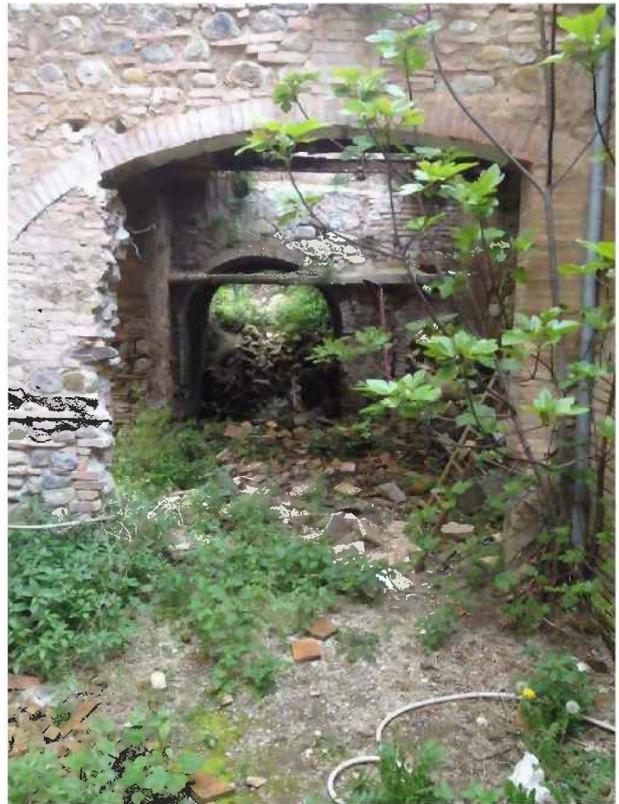
Lotto n. 1





Lotto 2







Lotto 3-4



Lotto 3





Lotto 4





## Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2014

Dati della richiesta	Denominazione: [REDACTED]
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di TERNI

**1. Unità Immobiliari site nel Comune di CASTEL VISCARDO(Codice C289) - Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		18	115	7			A/3	3	2,5 vani	Euro 129,11	VIA CARLO ZANETTI n. 11 piano: T; VARIAZIONE del 04/07/2006 n. 2522 .1/2006 in atti del 04/07/2006 (protocollo n. TR0045796) RETT. CLASS. D.M .37/97	Notifica

Immobile 1: Notifica: TR0053972/2006

**Intestazione degli immobili indicati al n. 1**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] con sede in BAISO	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/02/2007 Trascrizione n. 1191 .1/2007 in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 17097 Fogari [REDACTED] Sede: ORV IETO	
		Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA	

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2014

Data: 11/04/2014 - Ora: 09.26.42

Segue

Visura n.: T26467 Pag: 2

**2. Unità Immobiliari site nel Comune di CASTEL VISCARDO(Codice C289) - Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	16	322					C/6	1	200 m²	Euro 258,23 L. 500.000	(P,T -1) n. 27 n. 29, VIA ROMA n. 27 n. 29; Impianto meccanografico del 30/06/1967	
	16	324										

**Intestazione degli immobili indicati al n. 2**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████████ con sede in BAISO	██████████	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/10/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 8034 .1/2007 in atti del 15/10/2007 Repertorio n. 17823 Rogent Sede: ORVIETO Registraz. Sede: COMPRAVENDITA	

**3. Unità Immobiliari site nel Comune di CASTEL VISCARDO(Codice C289) - Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		16	50	4			A/3	3	4 vani	Euro 206,58	VIA GIUSEPPE VERDI n. 14 piano: SI -T -1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/03/2009 n. 2553 .1/2009 in atti del 20/03/2009 (protocollo n. TR0044335) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione Notifica
			52	1								
2		16	50	5			A/3	3	4 vani	Euro 206,58	VIA GIUSEPPE VERDI n. 14 piano: SI -T -2; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/03/2009 n. 2553 .1/2009 in atti del 20/03/2009 (protocollo n. TR0044335) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione Notifica

# Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2014

Data: 11/04/2014 - Ora: 09.26.42

Fine

Visura n.: T26467 Pag: 3

Immobile 1: Annotazione: **classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)**  
Notifica: **effettuata il 30/03/2009 con prot. n. TR0046037/2009 del 24/03/09**

Immobile 2: Annotazione: **classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)**  
Notifica: **effettuata il 30/03/2009 con prot. n. TR0046037/2009 del 24/03/09**

Totale: vani 8 Rendita: Euro 413,16

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in BAISO		(1) Proprieta' per 1/1

Totale Generale: vani 10,5 m<sup>2</sup> 200 Rendita: Euro 800,50  
Unità immobiliari n. 4 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Castel Viscardo

90



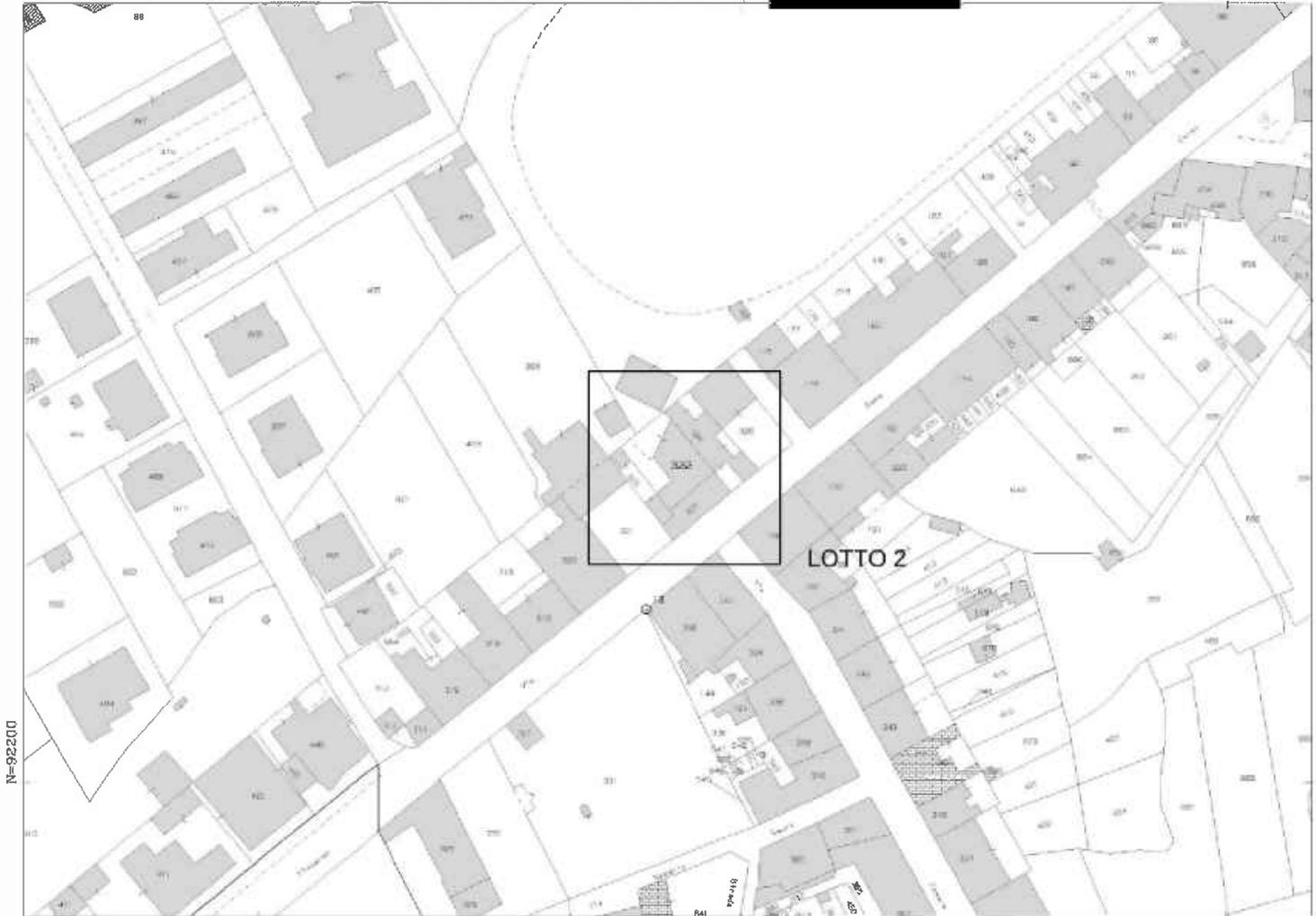
LOTTO 1

N=92300

E=36900

1 Particella 110

Cemune CASTEL VISCARDO Foglio 16  
Scala originale 1:1000  
Dimensione cornice: 267.900 x 189.000 metri  
11-Apr-2014 0.90  
Prct. n. T55428/2014



N=92200

D=37100

LOTTO 2

1-Ap°-2014\_0:39  
Prot. n. T33882/2014  
Scala originale 1:1000  
Dimensione reale 267.000 x 188.000 metri

Cemune CASTEL VISCARDO  
Foglio 16

1 Particella 322



N-92400

E-36900

Cemune CASTEL VISCARDIO  
Foglio 16  
Scala originale 1:1000  
Dimensione cornice: 287.000 x 189.000 metri  
11-Apr-2014 9:29  
Proct. n. T34340/2014

Dichiarazione protocollo n. TR0039164 del 10/06/2005

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

Planimetria di u.i.u. in Comune di Castel Viscardo

Via C. Zanetti

civ. 11

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 16

Particella: 115

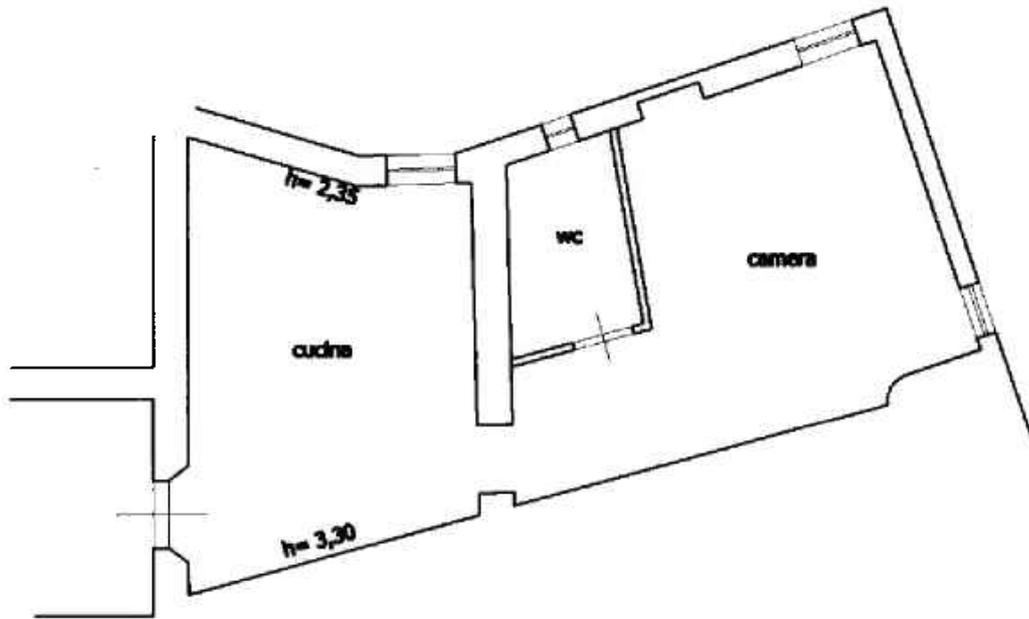
Subalterno: 7

Scheda n. 1

Scala 1:100

LOTTO 1

**PIANO TERRA**



10 metri

Carso dei Fabbricati - Situazione al 11/04/2014 - Comune di CASTEL VISCARDO (C289) - s. Foglio: 16 - Particella: 115 - Subalterno: 7 >  
VIA CARLO ZANETTI n. 11 piano: 1;

Ultima planimetria in atti

LOTTO2



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 15 APRILE 1930 XVI N°652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 25137215

Comune  
Via

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. D. L. 13 aprile 1930 - XVII, n. 652)

COMUNE

di

Talco di riscontro DELLA

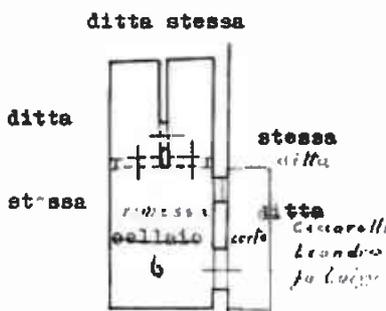
SCHEDA NUMERO

25137215

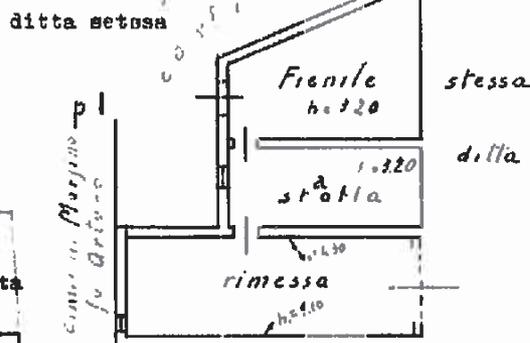


P. T.

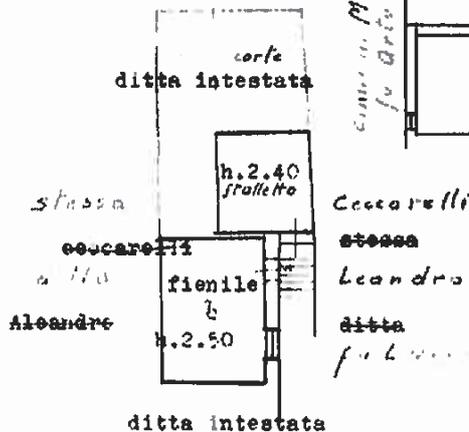
P. T.



cielo  
terra



p. 1°



ORIENTAMENTO



SCALA di 1:200

Compilata da:

Geom. Remo Caso



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/04/2014 - Comune di CASTEL VISCARDO (C289) - < Foglio: 16 - Particella: 322 - Subalterno: 0 > (P.T-1) n. 27 n. 29, VIA ROMA n. 27 n. 29;

Data 20 Agosto 1939

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. TR0174974 del 18/11/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Castel Viscardo

Via Giuseppe Verdi

civ. 14

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 16

Particella: 50

Subalterno: 4

Compilata da: [REDACTED]

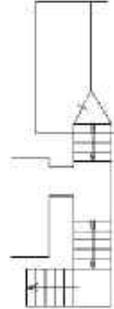
Scheda n. 1

Scala 1:200

**LOTTO 3**

Cantina  
h=2.20

p.la 50 sub 5



**Piano interrato**

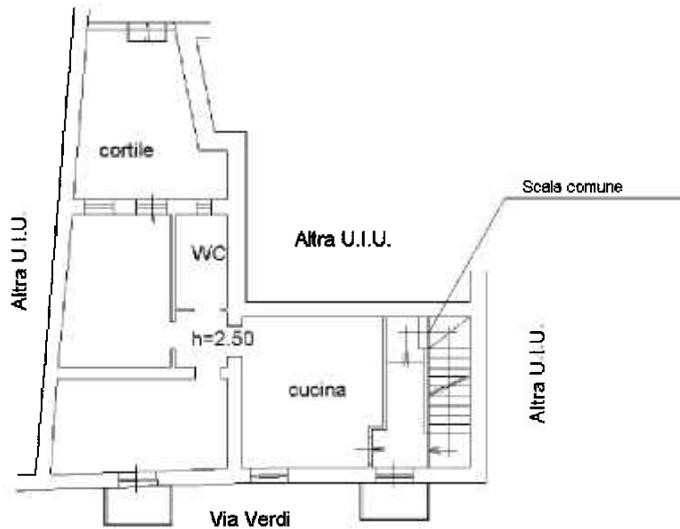
Altra U.I.U.

Altra U.I.U.



Via Verdi

**Piano terra**



Via Verdi

**Piano primo**



**N**

Carso dei Fabbricati - Situazione al 11/04/2014 - Comune di CASTEL VISCARDO (C289) - < Foglio: 16 - Particella: 50 - Subalterno: 4 >  
VIA GIUSEPPE VERDI n. 14 piano: S1-T-1;

Ultima planimetria in atti

Data: 11/04/2014 - n. T32887 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Dichiarazione protocollo n. TR0174974 del 18/11/2008

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

Planimetria di u.i.u. in Comune di Castel Viscardo

Via Giuseppe Verdi

civ. 14

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 16

Particella: 50

Subalterno: 5

Compilata da:

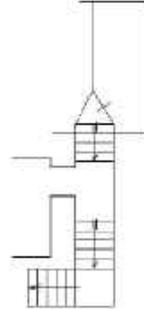
Scheda n. 1

Scala 1:200

# LOTTO 4

p.la 50 sub 4

Cantina  
h=2.20



## Piano interrato

Altra U.I.U.



Via Verdi

## Piano terra



Via Verdi

## Piano secondo



N

Caraso dei Fabbricati - Situazione al 11/04/2014 - Comune di CASTEL VISCARDO (C289) - < Foglio: 16 - Particella: 50 - Subalterno: 5 ->  
VIA GIUSEPPE VERDI n. 14 piano: S1-T-2;

Ultima planimetria in atti