

TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°05/2004

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa.

Con proprio provvedimento del 10 gennaio 2005, il G.E. Dott. Federico Bonato, ha nominato lo scrivente quale Consulente Tecnico di Ufficio nel procedimento esecutivo in oggetto, convocandolo per l'udienza del successivo 4 aprile per il conferimento dell'incarico, il giuramento di rito e la formulazione dei quesiti.

Con lettera raccomandata del 4 agosto 2005, ho comunicato all'esecutato il sopralluogo presso l'immobile per il giorno 29 agosto successivo.

Nella stessa giornata del 29 agosto ho richiesto ed ottenuto, dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Piegara, l'accesso e l'estrazione delle copie delle pratiche relative all'immobile pignorato, ed inerenti gli atti abilitativi degli interventi di natura edilizia ed urbanistica che lo avessero interessato.

Risposta al quesito n°1.

La proprietà sottoposta a pignoramento fa parte di un compendio, suddiviso in varie proprietà, realizzato a partire dal 1970, nel Comune di Piegara in vocabolo Scopitini della località Ponibbiale, a margine del ciglio destro della strada comunale per la località di Montarale.

L'immobile in esame, con accesso dal numero civico 21, è costituito da un appartamento, composto da ingresso, cucina, soggiorno con terrazza a livello, servizio igienico e ripostiglio al piano terra, vari ambienti al primo piano, ancora allo stato grezzo, nonché da un garage interrato, pertinenza diretta dell'alloggio, non collegato con l'abitazione. Il primo piano attualmente non è raggiungibile se non con una scala a pioli, dal momento che non è ancora stata realizzata il collegamento verticale previsto nel progetto di ampliamento. All'esterno l'abitazione dispone di un'area di corte esclusiva, residuale del lotto di proprietà dal costruito, in parte confinate con la strada pubblica ed in parte con altra proprietà, distinta al Nuovo Catasto Terreni di Comune di Piegara al foglio 46 con il mappale 138, già 45/b, di mq 230 circa, originata dal tipo di frazionamento n°7946/91 del 23/11/1991, redatto per la stipula dell'atto di compravendita tra il Signor omissis del 30/11/1991 – atto di provenienza del bene esecutato. Sul lato sinistro, osservandolo dalla strada comunale, dispone ulteriormente di una servitù di passaggio a carico del sub 6 della particella 201, che gli consente l'accesso principale.

La superficie utile complessiva dell'appartamento, dedotta dagli elaborati grafici allegati all'ultima pratica edilizia, risulta essere pari a mq 136,00, di cui mq 80,00 circa abitabili e comprensivi della terrazza, mq 56,00 circa allo stato grezzo, mentre la superficie utile del garage è di mq 18,00. Il dettaglio delle superfici dei singoli vani, ed il ragguaglio ai fini della determinazione della superficie commerciale complessiva, è elencato nelle tabelle 1 e 2 riportate a fine paragrafo.

Le finiture interne sono di vario tipo, a seconda degli ambienti, variabile da piastrelle in monocottura a mattonelle in gres tipo "provenzale", di vecchia fattura, per i pavimenti, mentre le pareti sono in parte tinteggiate ed in parte, soprattutto nella cucina, rivestite con doghe in legno di essenza non pregiata. I pavimenti del garage e della terrazza sono in piastrelle tipo klinker, che denotano un intervento più

recente. Gli infissi interni ed esterni sono in legno di media fattura. Quelli esterni al piano terra sono dotati di persiane ad ante.

L'appartamento è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Piegaro al foglio 46 con la particella 201, subalterno 5, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 4, rendita €.175,60, intestata ad omissis in comunione dei beni, mentre l'area di corte, e su cui insiste il garage, è censita al Nuovo Catasto terreni del Comune di Piegaro con il mappale 138, per una superficie mq 230, con la qualità di fabbricato urbano da accertare senza rendita.

Il garage non risulta censito.

Tabella n°1 - Superficie abitabile

ambiente	dimensioni	sup. reale (mq)	coeff.	sup. commerciale (mq)
ingresso	1,20 x 1,40 = 1,68	x 1,00 = 1,68		
	1,20 x 3,90 = 4,68	x 1,00 = 4,68		
cucina	3,45 x 2,80 = 9,66	x 1,00 = 9,66		
	3,45 x 1,10 = 3,80	x 1,00 = 3,80		
soggiorno	3,25 x 7,00 = 22,75	x 1,00 = 22,75		
terrazza a livello	3,50 x 7,30 = 25,55	x 0,33 = 8,43		
	2,30 x 0,30 = 0,69	x 0,33 = 0,23		
servizio igienico	1,20 x 1,90 = 2,28	x 1,00 = 2,28		
ripostiglio	3,45 x 2,70 = 9,32	x 1,00 = 9,32		
garage di pertinenza	6,40 x 2,85 = 18,24	x 0,50 = 9,12		
superfici complessive		98,64		71,94

Tabella n°2 - Superficie non abitabile (allo stato grezzo)

ambiente	dimensioni	sup. reale (mq)	coeff.	sup. commerciale (mq)
	4,75 x 5,60 = 26,60	x 1,00 = 26,60		
	1,40 x 1,20 = 1,68	x 1,00 = 1,68		
	3,25 x 7,00 = 22,75	x 1,00 = 22,75		
	3,55 x 1,40 = 4,97	x 1,00 = 4,97		
superfici complessive		56,00		56,00

Risposta al quesito n°2.

L'immobile sottoposto a pignoramento è gravato dalle seguenti trascrizioni:

trascrizione n°17277 del 27/01/1991 per atto d'obbligo a favore del Comune di Piegaro per ampliamento fabbricato – rinuncia al maggior valore per le opere in ampliamento in caso di esproprio,

pignoramento n°8476 del 27/04/2004, a favore del Signor omissis per la quota di proprietà del Signor omissis, pari ad ½ dell'intero, riportata nella relazione notarile ma non riscontrata nelle visure allegate al fascicolo ipotecario,

e dalle seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

ipoteca volontaria n°4873 del 26/10/2000 a favore della Banca di Credito Cooperativo del Trasimeno S.c.a.r.l.,

ipoteca legale n°7633 del 10/11/2003 a favore della S.O.R.I.T. S.p.A. per la quota di proprietà del Signor omissis, pari ad ½ dell'intero, riscontrata nelle visure ipotecarie ma non riportata nella relazione notarile allegata al fascicolo ipotecario,

ipoteca legale n°3805 del 27/05/2004 a favore della S.O.R.I.T. S.p.A. per la quota di proprietà del Signor omissis pari ad ½ dell'intero, riportata nella relazione notarile ma non riscontrata nelle visure allegate al fascicolo ipotecario.

Risposta al quesito n°3.

La proprietà comprendente i beni pignorati è correttamente intestata in Catasto ai legittimi proprietari.

Viceversa, i dati censuari con cui è allibrata al Catasto Fabbricati non riproducono gli elementi effettivi, modificati per l'abitazione a seguito della esecuzione dei lavori di ristrutturazione e del tutto assenti per il garage. In maniera analoga, la planimetria in atti

In ogni caso, al momento non è possibile procedere alla presentazione della denuncia di variazione e di dichiarazione della unità afferente – garage – per non essere ancora stati completati i lavori autorizzati, che comporteranno l'aggiornamento cartografico della mappa per l'inserimento del garage interrato e la chiusura del portico preesistente sul fronte strada. Peraltro, la denuncia di variazione, allo stato attuale degli immobili, comporterebbe la dichiarazione della unità residenziale come in corso di definizione, senza attribuzione di categoria, classe, consistenza e rendita e senza la presentazione della planimetria interna.

Risposta al quesito n°4.

L'unità immobiliare sottoposta a pignoramento risulta essere adibita alla destinazione residenziale.

L'area in cui ricade il lotto sul quale è stata costruita la palazzina è ricompresa in zona residenziale B1 di completamento del Piano Regolatore Generale adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°29 del 11/04/2005, ed in zona agricola E del P. di F. vigente, soggetta al vincolo idrogeologico ed al vincolo sismico. Fino alla approvazione definitiva del P.R.G. sono pertanto autorizzabili, sulla base delle misure di salvaguardia, gli interventi conformi al Programma di Fabbricazione e non in contrasto con il Piano Regolatore Generale.

Risposta al quesito n°5.

L'impianto originario del fabbricato è stato edificato con Licenza Edilizia n°50/70 del 13/09/1970. Successivamente è stato oggetto di interventi di ampliamento e sopraelevazione autorizzati con Concessione Edilizia n°27/91 del 14/12/1991, Concessione Edilizia prot. n°5355 del 14/01/1995 e Concessione Edilizia n°14/98 per variante e completamento dei lavori, del 10/03/1998, con scadenza il 11/12/1998.

La concessione del 1991 è stata rilasciata per l'ampliamento del fabbricato ai sensi della Legge Regionale n°53/74, mentre la variante prevede essenzialmente una diversa distribuzione interna. L'unica difformità accertata rispetto al progetto approvato è costituita dalla chiusura della risega sul prospetto principale – sul fronte strada –, che comporterebbe un ulteriore incremento di volume, esorbitante rispetto alla norma di P.di F. Da verificare è invece uno dei lati contro terra del garage, probabilmente non completamente interrato, per la verifica del carico urbanistico - volume edificato.

Poiché però i lavori non sono ancora stati ultimati, e per il loro completamento è necessario richiedere un Permesso di Costruire a rinnovo della Concessione Edilizia n°14/98, sono possibili due distinte soluzioni: richiedere il rinnovo con la normativa di attuazione vigente – zona agricola – e procedere contestualmente alla rimozione delle eventuali opere ancora non conformi alla norma per la zona agricola, oppure, in alternativa, attendere l'approvazione definitiva del P.R.G. e, alla luce della nuova norma di attuazione – zona di completamento – che potrebbe consentire ulteriori incrementi volumetrici dell'esistente, richiedere il Permesso di Costruire in sanatoria, con contestuale

rinnovo per il completamento dei lavori. Quest'ultima ipotesi potrebbe consentire la sanatoria di eventuali varianti, non sostanziali, apportate alla partitura e/o alle dimensioni delle aperture esterne e, se consentito dall'indice di edificabilità, un ulteriore incremento volumetrico per la chiusura della risega dell'ingresso e per l'eventuale non totale interrimento di uno dei lati del garage.

In ogni caso, gli oneri relativi alle ipotesi esposte, riconducibili alle detrazioni citate in risposta al quesito n°9, non sono al momento determinabili poiché, in entrambe le situazioni, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al pagamento degli oneri concessori, dei quali non è possibile determinarne l'importo poiché commisurati, attraverso tabelle parametriche, al costo di costruzione delle opere da eseguire ed al volume complessivo edificato.

L'unità immobiliare non è agibile, ai sensi di Legge, per non essere stati completati i lavori autorizzati.

Risposta al quesito n°6.

Non è possibile procedere alla suddivisione in lotti della proprietà eseguita.

Risposta al quesito n°7.

Gli immobili sono attualmente liberi da contratti o occupazioni a qualsiasi titolo, diverso da quello dei legittimi proprietari.

Risposta al quesito n°8.

Non risulta che il bene sia gravato da particolari vincoli quali il diritto di superficie o altri, che possano ridurne il valore o costituire impedimento alla vendita, libera o attraverso un procedimento giudiziario.

Risposta al quesito n°9.

Premessa introduttiva.

Lo scopo della stima è costituito dall'attribuzione del valore con cui possono essere compravenduti, secondo una logica di libera concorrenza, pur se in un procedimento d'autorità, i beni oggetto d'esecuzione, realizzando, di fatto, il miglior risultato economico possibile sia per il creditore che per il debitore e pertanto, la valutazione verrà eseguita secondo l'aspetto economico del *più probabile valore di mercato*. Nel rispetto del criterio economico dell'ordinarietà, la valutazione verrà eseguita sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, ritenute mediamente ordinarie per altri simili nella periferia del capoluogo di Piegaro, con particolare riferimento ai fabbricati non colonici realizzati all'inizio degli anni settanta. Ad esso verranno sommate le aggiunte e tolte le detrazioni eventuali per le quali la proprietà non possa rientrare nella media ordinaria. L'arco temporale di riferimento dei valori tipici è limitato ad sei mesi antecedenti la stima.

Il procedimento adottato è quello sintetico parametrico con l'applicazione dell'unità di superficie utile quale parametro tecnico di confronto.

L'ambito territoriale in cui il bene è inserito è costituito dal contesto agricolo della località Ponibbiale, marginale all'abitato del capoluogo, e limitato ai soli fabbricati residenziali realizzati intorno ai primi anni settanta, nel quale gli insediamenti urbani prevalenti, ma non costituenti elemento di confronto, sono costituiti anche da ex case coloniche di recente ristrutturazione o da nuovi interventi abitativi. Si tratta di una zona, per quanto interessata anche da nuove costruzioni residenziali, e pur presentando lotti in zona omogenea B nel nuovo strumento urbanistico adottato – aree parzialmente edificate e dotate delle opere di urbanizzazione –, priva delle infrastrutture di quartiere, quali marciapiedi, parcheggi,

spazi a verde e per attività ricreative, negozi ed attività commerciali primarie (generi alimentari, supermercati, farmacie, ecc), disponibili soltanto nel capoluogo di Piegaro.

La posizione della zona, situata sul crinale di un'altura, domina visivamente la valle sottostante e l'abitato del capoluogo e, pur se a ridosso di una strada comunale, non risente di particolari disagi dovuti o indotti dallo scarso traffico locale.

Si può pertanto ritenere che l'unità immobiliare oggetto di stima possa rientrare, estimativamente, nella media ordinaria dei fabbricati della zona simili per tipologia ed epoca costruttiva.

Giudizio di valore ordinario, attuale dell'immobile – lotto unico.

Ricerche eseguite presso tecnici locali operanti sul territorio, anche a conferma di quanto pubblicato dal bollettino della Borsa Immobiliare dell'Umbria del II° trimestre 2005 e per il territorio consimile per caratteristiche economiche di Città della Pieve, hanno permesso di determinare il valore di mercato per unità di superficie utile di un appartamento avente caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle su esposte, relativamente alla porzione abitabile al piano terra, tra **€.700,00** ed **€.800,00**. Agli stessi valori si può peraltro pervenire, secondo una consuetudine ormai consolidata nella prassi estimativa, dalla decurtazione dal valore a nuovo di immobili simili di una percentuale dell'uno per cento per ogni anni di vita del fabbricato, nella ipotesi, ricorrente nel caso di specie per il piano terra, di assenza o quasi di interventi di ristrutturazione radicali. Per cui, partendo dal valore a nuovo, individuato dalla stessa fonte locale da un minimo di circa €.1.000,00/mq ad un massimo di circa €.1.200,00/mq, l'incidenza della vetustà, approssimativamente del 35%, è pari a circa €.350 ÷ 420/mq, per un valore finale medio di circa €.715,00/mq.

Tenuto conto delle condizioni generali di conservazione dell'immobile, il più probabile valore unitario ordinario di mercato dell'immobile, relativamente alla porzione abitabile al piano terra, può essere quindi ragionevolmente individuato in **€.700,00**. Quanto alla porzione allo stato grezzo, considerato il costo medio necessario per il completamento delle finiture, comprensive anche degli impianti, il più probabile valore unitario di mercato può essere fissato in **€.350,00**.

Il più probabile valore di mercato ordinario dell'intera quota di proprietà può quindi essere ottenuto come segue, con riferimento anche alla tabella 1 per il calcolo delle superfici commerciali:

per la porzione abitabile al piano terra:

mq 71,94 x €.700,00 = €.50.358,00,

per la porzione da completare nei lavori di sopraelevazione al primo piano:

mq 56 x €.350,00 = €.19.600,00,

per l'area di pertinenza esclusiva, a corpo €.2.042,00,

per un valore complessivo dell'intera proprietà pari ad **€.72.000,00**.

Giudizio di valore reale, attuale della quota eseguita – lotto unico.

Il valore reale attuale della quota dell'esecutato, equivalente alla metà dell'intero, è pertanto pari a:

€.72.000,00 / 2 = **€.36.000,00**.

(eurotrentaseimila/00).

Orvieto, 12 settembre 2005.

Allegati:

copia della planimetria catastale della unità immobiliare,
visure ipotecarie di aggiornamento dell'esecutato,
visura catastale della proprietà,
documentazione fotografica,
copia C.E. n°14/98 del 10/03/1998 ed allegati (relazione tecnica, tavola 1 e tavola 2).

IL C.T.U.
GEOM. MORENO POLLEGGIONI

TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°5/2004

RELAZIONE CATASTALE PER LA VENDITA

Lotto unico.

Diritti pari a $\frac{1}{2}$ della piena proprietà di un compendio immobiliare in Comune di Piegaro, vocabolo Scopitini della località Ponibbiale, 21, costituito da un appartamento, composto da ingresso, cucina, soggiorno con terrazza a livello, servizio igienico e ripostiglio al piano terra, per la superficie utile abitabile complessiva pari a circa mq 80,00, comprensivi della terrazza, da vari ambienti al primo piano, ancora allo stato grezzo, non abitabili, per una superficie utile complessiva di circa mq 56,00, e da un garage interrato, pertinenza diretta dell'alloggio ma non collegato con l'abitazione, della superficie utile di mq 18,00, oltre al diritto di passaggio sulla porzione di corte esclusiva di altra proprietà distinta al Catasto fabbricati con il subalterno 6 del mappale 201 del foglio 46 del Comune di Piegaro. La proprietà dispone ulteriormente di un'area di corte esclusiva, residuale del lotto di proprietà dal costruito, in parte confinate con la strada pubblica ed in parte con altre proprietà.

L'appartamento è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Piegaro al foglio 46 con la particella 201, subalterno 5, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 4, rendita €.175,60, intestata ad omissis in comunione dei beni, ma i dati censuari non sono rispondenti allo stato dei luoghi per l'esecuzione parziale di lavori di ampliamento e sopraelevazione.

L'area di corte esterna, e su cui ricade il garage interrato, è censita al Nuovo Catasto Terreni dello stesso Comune al foglio 46 con il mappale 138, già 45/b, per una superficie di mq 230, con la qualità di fabbricato urbano da accertare, senza rendita.

Il Garage non risulta censito.

Prezzo base d'asta €.36.000,00 (eurotrentaseimila/00).

Orvieto, 12 settembre 2005.

**IL C.T.U.
GEOM. MORENO POLLEGGIONI**