



Studio Tecnico Associato  
Geometri

**FERRARA MARINO e FERRARA SERENA**

Corso Cavour n° 45  
Orvieto (TR)

E-Mail: [studioferrara.ms@virgilio.it](mailto:studioferrara.ms@virgilio.it)  
P.IVA 01200950556

Tel. 0763341215  
Fax 0763391688

## **TRIBUNALE DI ORVIETO**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.89/2010  
PROMOSSA DA:  
CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO  
COOPERATIVO  
*C/ omissis*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

ORVIETO, LI 06-12-2011

IL C.T.U.

*Geom. Ferrara Marino*

.....

Il G.E. del Tribunale di Orvieto dott. Federico Bonato nell'udienza del 19-09-2011, nominava il sottoscritto geom. Marino Ferrara, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Terni al n.373 C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare n. 89/2010 promossa da CREDIUMBRIA B.C.C. nei confronti dei sig.ri **omissis**.

Alla stessa udienza il sottoscritto prestava il Giuramento di rito ed il G.I. del Tribunale di Orvieto poneva i seguenti quesiti:

1)- *descriva, previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi;*

2)- *accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;*

3)- *se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*

4)- *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

5)- *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n° 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;*

6)- *dica se possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

7)- *indichi se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*

8)- *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abilitazione al coniuge;*

9)- *determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato;*

10)- *prepari la relazione catastale per la vendita riproducendola in un foglio a parte rispetto al corpo della relazione affinché possa essere autonomamente utilizzata per i successivi atti della procedura, determinando, ai fini dell'INVIM, il valore iniziale ed il valore finale al 31.12.1992 e predisponendo la denuncia relativa ai detti fini;*

11)- *solo nel caso in cui il debitore sia una società : accerti, compiuta ogni indagine ritenuta utile, se necessario anche presso i competenti Uffici Iva e del registro, se i beni oggetto della procedura siano o meno soggetti ad IVA e/o ad imposta di registro, indicando in caso affermativo le generalità fiscali dell' esecutato e l'aliquota delle imposte predette.*

*Il Giudice dell'Esecuzione dispone che il C.T.U:*

- *depositi una copia scritta della relazione, redatta sulla base dello schema da ritirare in cancelleria, destinata ad essere inserita nel fascicolo d'ufficio, altra copia scritta della sola relazione da allegare all' istanza di liquidazione del compenso nonché copia della relazione e del modello dell' ordinanza di vendita redatta, con il programma WORD ( o altro programma di scrittura compatibile);alleghi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene ed almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia ed atti di sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali ulteriori documenti ritenuti necessari;*
- *proceda alla redazione, sulla base dello schema fornito dalla Cancelleria di un modello dell'ordinanza di vendita contenente la compiuta descrizione dell'immobile pignorato;*
- *segnali tempestivamente ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata;*
- *sospenda le operazioni peritanti in caso di impossibilità di accedere all'immobile ed avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina del custode giudiziario.*

*Il Giudice dell'Esecuzione autorizza il C.T.U. ad estrarre copia, eventualmente su supporto informatico, degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico anche in copia semplice, e ad utilizzare collaboratori esterni per la trasposizione della relazione e degli allegati su supporto informatico.*

A seguito dei quesiti posti dopo aver definito tutte le verifiche e i sopralluoghi necessari, acquisita la documentazione ipocatastale , verifiche urbanistiche e effettuato i necessari sopralluoghi presso gli immobili alla presenza della sig.ra **omissis** , il sottoscritto espone quanto segue:

**ART.1) APPARTAMENTO IN COMUNE DI CITTA' DELLA PIEVE – STRADA COMUNALE DELLA CASELLA N.17**

Proprietà: omissis

**Quesito n.1**

L'immobile oggetto del pignoramento è costituito da un piccolo appartamento al Piano Primo al quale si accede da scala esterna, composta da ingresso, cucina, sala, due camere, bagno e due balconi, confinante con distacchi su area di corte comune da tre lati, Cesaretti Ettore, salvo altri.

L'immobile sopradescritto è attualmente censito al Catasto Fabbricati come segue:

- **Comune di Città della Pieve: Ditta intestata a omissis**, Foglio 45 mappale 274 sub 5, categ.A/3, classe 2, consistenza vani 5 e rendita € 296,96

Sono annessi a detta unità immobiliare i proporzionali diritti di comproprietà sull'area scoperta adibita a strada di accesso e corte scoperta distinta in Catasto Terreni al Foglio 45 particella 376 della superficie di mq.370 e part.la 275 della superficie di mq.330.

Lo stesso è pervenuto ai sig.ri omissis per i diritti pari a 4/8 con Atto di Donazione Dott.A.Pongelli del 16-05-1987 Rep.1096 ed ai coniugi omissis per 2/8 con Atto di Cessione dei diritti dello stesso Notaio A.Pongelli del 16-5-1987 Rep.1096

Esposto quanto sopra si attesta che la intestazione catastale relativa all'appartamento non corrisponde con la effettiva proprietà poiché la sig.ra omissis non essendo intervenuta alla stipula dell'Atto di Donazione-Cessione sopracitato è **esclusa** dall'usufrutto.

Per quanto riguarda invece la intestazione dei terreni, non risulta eseguita la voltura catastale dell'Atto di Donazione e Cessione di Diritti a Rogito Notaio A.Pongelli sopracitato.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E RELATIVE CARATTERISTICHE**

L'appartamento oggetto di stima fa parte di un edificio plurifamiliare costruito negli Anni 1972-1973. Le strutture portanti dello stabile sono costituite da muratura in tufo faccia vista con riquadrature in mattoni, solai di calpestio in laterocemento e tetto in travi tipo Varese e tavelloni con manto di copertura in tegole marsigliesi.

Le finiture interne relative sono costituite da pavimentazione in piastrelle di graniglia di vario colore, pareti del bagno rivestite con maiolicato, rimanenti pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, porte in legno tamburato, finestre in legno con avvolgibili in p.v.c.

Sono presenti sia l'impianto elettrico che l'impianto di riscaldamento a metano.

L'altezza utile interna dell'appartamento è pari a ml.2,90 mentre la relativa superficie utile abitabile è pari a mq.55,50 oltre a mq.6,00 di balconi.

**Quesito n.2**

Il sottoscritto ha verificato la correttezza dei dati riportati nell'Atto di Pignoramento ovvero appartamento in Comune di Città della Pieve distinto in Catasto Fabbricati , come segue:  
Foglio 45 mappale 274 sub 5, precisando come esposto nella risposta al quesito n.1 che nella intestazione catastale risulta ERRONEAMENTE inserita in qualità di usufruttuaria la sig.ra omissis.

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili:

- <sup>35</sup>/<sub>17</sub> Ipoteca Volontaria n.2163 del 30-05-2001 a favore della Banca Trasimeno Orvietano, Credito Cooperativo, s.p.a..r.l. con sede in Città della Pieve
- <sup>35</sup>/<sub>17</sub> Ipoteca Legale n.790 del 27-01-2007 a favore della So.ri.t. spa con sede in Foligno
- <sup>35</sup>/<sub>17</sub> Ipoteca Legale n.7491 del 21-08-2007 a favore di Equitalia Perugia spa con sede in Foligno
- <sup>35</sup>/<sub>17</sub> Ipoteca Legale n.7067 del 06-11-2008 a favore di Equitalia Perugia spa con sede in Foligno
- <sup>35</sup>/<sub>17</sub> Ipoteca Legale n.6731 del 02-11-2009 a favore di Equitalia Perugia spa con sede in Foligno
- <sup>35</sup>/<sub>17</sub> Ipoteca Giudiziale n.5999 del 18-10-2010 a favore della Banca Vladichiana credito cooperativo Tosco Umbro s.c. a r.l. con sede in Chiusi
- <sup>35</sup>/<sub>17</sub> Ipoteca Giudiziale n.6319 del 28-10-2010 a favore della Crediumbria Banca di Credito Cooperativo soc.coop. con sede in Città della Pieve
- <sup>35</sup>/<sub>17</sub> Pignoramento immobiliare trascritto a Perugia il 18-01-2011 al n.970 di formalità a favore della Crediumbria Banca di Credito Cooperativo soc.coop.con sede in Città della Pieve
- <sup>35</sup>/<sub>17</sub> Pignoramento immobiliare trascritto a Perugia il 04-04-2011 al n.5537 di formalità a favore della Crediumbria Banca di Credito Cooperativo soc.coop.con sede in Città della Pieve

### **Quesito n.3**

L'immobile risulta accatastato ma la relativa planimetria NON corrisponde allo stato di fatto accertato nel sopralluogo poiché non risulta inserita la variazione della tramezzatura del bagno rispetto al corridoio di disimpegno.

### **Quesito n.4**

L'immobile è ubicato nel vigente Strumento Urbanistico in zona territoriale "omogenea BO,07".

### **Quesito n.5**

Da verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Città della Pieve è emerso che il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato in base ad Autorizzazione Prot.7323 del 15-12-1974 e successivo Permesso in Sanatoria Prot.4362 del 14-11-2007 Pratica Edilizia n.88/2006.

In riferimento al titolo abilitativo Prot.4362/2007 sopracitato si precisa che non sono state rispettate le prescrizioni dallo stesso impartite riguardo alla intonacatura e tinteggiatura dei prospetti e dei comignoli sul tetto.

In relazione a dette difformità si fa presente che per quanto riguarda la modifica interna all'appartamento è sufficiente la presentazione della sola pratica catastale Docfa mentre per quanto riguarda il mancato rispetto delle prescrizioni del Permesso in Sanatoria Prot.4362/2007 è necessario eseguire i relativi lavori , significando che detti illeciti sono “**sanabili**” ai sensi delle vigenti Leggi.

Le spese da sostenere per regolarizzare le sopracitate difformità sono meglio descritte nel quadro riepilogativo (**ALLEGATO 1/6**) per un importo complessivo di € **6.590,00** oltre IVA ecc...

#### **Quesito n.6**

L'immobile nello stato in cui si trova e nella destinazione attuale appartamento può concorrere alla formazione di unico lotto vendibile.

#### **Quesito n.7**

L'appartamento in oggetto risulta in possesso dei comproprietari.

#### **Quesito n.8**

Da verifiche effettuate è emerso che sull'immobile non esistono vincoli artistici, storici, ecc., né diritti reali a favore di terzi (servitù, usi civici ecc..) né diritti di abitazione a favore di alcuno.

#### **Quesito n.9**

##### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

Trattandosi di unità abitativa facente parte di un complesso edilizio ricadente in zona della quale sono note precedenti e recenti compravendite riferite a situazioni simili, si determina il sottoscritto valore di mercato per stima sintetico-comparativa, attribuendo il seguente valore.

\* SUPERFICIE UTILE ABITABILE

Mq. 55,50 x € 1.650,00/mq.(arr.to) = € 91.600,00

\* BALCONI

Mq. 6,00 x € 300,00/mq. = € 1.800,00

\* DIRITTI DI COMPROPRIETA' SULL'AREA DI CORTE

A corpo = € 2.600,00

**TOTALE = € 96.000,00**

=====

**(dicansi Euro NOVANTASEMILA/00)**

#### **Quesito n.10**

##### **RELAZIONE CATASTALE PER LA VENDITA**

##### **Lotto Unico**

Appartamento al Piano Primo al quale si accede da scala esterna, ingresso, cucina, sala, due camere, bagno e due balconi.

Le finiture interne relative sono costituite da pavimentazione in piastrelle di graniglia di vario colore, pareti del bagno rivestite con maiolicato, rimanenti pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, porte in legno tamburato, finestre in legno con avvolgibili in p.v.c.

Sono presenti sia l'impianto elettrico che l'impianto di riscaldamento a metano.

L'altezza utile interna dell'appartamento è pari a ml.2,90 mentre la relativa superficie utile abitabile è pari a mq.55,50 oltre a mq.6,00 di balconi.

Detto immobile è attualmente censito al catasto fabbricati come segue:

- Comune di Città della Pieve: Ditta intestata a omissis Usufrutto per 4/8, omissis proprietario per 6/8 e omissis proprietaria per 2/8,

Quanto sopra confinante nell'insieme con distacchi su area di corte comune da tre lati, Cesaretti Ettore, salvo altri.

Sono annessi a detta unità immobiliare i proporzionali diritti di comproprietà sull'area scoperta adibita a strada di accesso e corte scoperta distinta in Catasto Terreni al Foglio 45 particella 376 della superficie di mq.370 e part.la 275 della superficie di mq.330.

|                     |          |                  |
|---------------------|----------|------------------|
| <b>VALORE LOTTO</b> | <b>€</b> | <b>96.000,00</b> |
|---------------------|----------|------------------|

|                               |
|-------------------------------|
| <b>Euro NOVANTASEIMILA/00</b> |
|-------------------------------|

|   |
|---|
| <b>ART.2) APPARTAMENTO IN COMUNE DI CITTA' DELLA PIEVE – STRADA<br/>COMUNALE DELLA CASELLA N.17</b> |
|---|

|                           |
|---------------------------|
| Proprietà: sig.ri omissis |
|---------------------------|

### **Quesito n.1**

L'immobile oggetto del pignoramento è costituito da un piccolo appartamento al Piano Terra (sottostante l'appartamento di cui al precedente Art.1) al quale si accede da accesso indipendente dall'esterno composto da cucina, sala da pranzo, camera da letto, bagno, disimpegno e balcone, confinante con distacchi su area di corte comune da tre lati, Cesaretti Ettore , salvo altri.

L'immobile sopradescritto è attualmente censito al Catasto Fabbricati come segue:

- **Comune di Città della Pieve: Ditta intestata a omissis**, Foglio 45 mappale 274 sub 7, categ.C/2, classe 3, mq.55, rendita € 55,52 e mappale n.274 sub 8, categ.C/2, classe 3, mq.30, rendita € 66,62.

Sono annessi a detta unità immobiliare diritti di comproprietà proporzionali sull'area scoperta adibita a strada di accesso e corte scoperta distinta in Catasto Terreni al Foglio 45 particella 376 della superficie di mq.370 e part.la 275 della superficie di mq.330.

Lo stesso è pervenuto ai coniugi omissis per acquisto in regime di comunione legale dei beni a rogito Notaio Carlo Filippetti di Città della Pieve in data 11-06-1983 Rep.3380

Esposto quanto sopra si attesta la regolarità della intestazione catastale per quanto riguarda le porzioni di fabbricato mentre per quanto riguarda la intestazione dei terreni non risulta eseguita la voltura catastale dell'Atto a Rogito Notaio Filippetti sopracitato.

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E RELATIVE CARATTERISTICHE**

L'appartamento oggetto di stima fa parte di un edificio plurifamiliare costruito negli Anni 1972-1973. Le strutture portanti dello stabile sono costituite da muratura in tufo faccia vista con riquadrature in mattoni, solai di calpestio e tetto in laterocemento.

Le finiture interne relative sono costituite da pavimentazione in piastrelle di graniglia di vario colore, pareti del bagno rivestite con maiolicato, rimanenti pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, porte in legno tamburato, finestre in legno con avvolgibili in p.v.c.

Sono presenti sia l'impianto elettrico che l'impianto di riscaldamento a METANO (ad eccezione della camera da letto priva di riscaldamento, funzionante comunque dalla caldaia posta a servizio dell'appartamento al Piano Primo).

L'altezza utile interna dell'appartamento è pari a ml.2,90 mentre la relativa superficie utile abitabile è pari a mq.55,50 oltre ad un balcone di mq.3,50.

### **Quesito n.2**

Il sottoscritto ha verificato la correttezza dei dati riportati nell'Atto di Pignoramento ovvero:

Locali ad uso magazzino in Comune di Città della Pieve , distinti in Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 45 mappale 274/7



- Foglio 45 mappale 274/8

Precisando che nella intestazione catastale non compare il nominativo della sig.ra omissis poiché nell'Atto Notarile di compravendita la stessa non è intervenuta (acquisto del marito omissis in regime di comunione legale dei beni).

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili:

- <sup>35</sup>/<sub>17</sub> Ipoteca Volontaria n.2163 del 30-05-2001 a favore della Banca Trasimeno Orvietano, Credito Cooperativo, s.p.a..r.l. con sede in Città della Pieve
- <sup>35</sup>/<sub>17</sub> Ipoteca Legale n.790 del 27-01-2007 a favore della So.ri.t. spa con sede in Foligno
- <sup>35</sup>/<sub>17</sub> Ipoteca Legale n.7491 del 21-08-2007 a favore di Equitalia Perugia spa con sede in Foligno
- <sup>35</sup>/<sub>17</sub> Ipoteca Legale n.7067 del 06-11-2008 a favore di Equitalia Perugia spa con sede in Foligno
- <sup>35</sup>/<sub>17</sub> Ipoteca Legale n.6731 del 02-11-2009 a favore di Equitalia Perugia spa con sede in Foligno
- <sup>35</sup>/<sub>17</sub> Ipoteca Giudiziale n.5999 del 18-10-2010 a favore della Banca Vladichiana credito cooperativo Tosco Umbro s.c. a r.l. con sede in Chiusi
- <sup>35</sup>/<sub>17</sub> Ipoteca Giudiziale n.6319 del 28-10-2010 a favore della Crediumbria Banca di Credito Cooperativo soc.coop. con sede in Città della Pieve
- <sup>35</sup>/<sub>17</sub> Pignoramento immobiliare trascritto a Perugia il 18-01-2011 al n.970 di formalità a favore della Crediumbria Banca di Credito Cooperativo soc.coop. con sede in Città della Pieve
- <sup>35</sup>/<sub>17</sub> Pignoramento immobiliare trascritto a Perugia il 04-04-2011 al n.5537 di formalità a favore della Crediumbria Banca di Credito Cooperativo soc.coop. con sede in Città della Pieve

### **Quesito n.3**

L'immobile risulta accatastato ma la relativa planimetria NON corrisponde allo stato di fatto accertato nel sopralluogo poiché **non risulta** la variazione di destinazione d'uso da magazzini ad abitazione.

### **Quesito n.4**

L'immobile è ubicato nel vigente Strumento Urbanistico in zona territoriale omogenea "BO,07".

### **Quesito n.5**

Da verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Città della Pieve è emerso che il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato in base ad Autorizzazione Prot.7323 del 15-12-1974 e successivo Permesso in Sanatoria Prot.4362 del 14-11-2007 Pratica Edilizia n.88/2006.

In riferimento al titolo abilitativo Prot.4362/2007 sopracitato si precisa che non sono state rispettate le prescrizioni dallo stesso impartite riguardo alla intonacatura e tinteggiatura dei prospetti e dei comignoli sul tetto.

In relazione al mancato rispetto delle prescrizioni di cui sopra , si fa presente che è necessario eseguire i relativi lavori per regolarizzare l'aspetto urbanistico.

Relativamente alla variazione di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione , non risultando presenti in Comune Atti Autorizzativi al riguardo è necessario procedere alla richiesta di **Accertamento di Conformità** ai sensi delle vigenti Leggi (Sanatoria) , significando che detto illecito è "sanabile" ai sensi delle vigenti Leggi.

Le spese da sostenere per regolarizzare le sopracitate difformità sono meglio descritte nel quadro riepilogativo (**ALLEGATO 2/6**) per un importo complessivo di € **20.485,87** oltre IVA ecc...

#### **Quesito n.6**

L'immobile nello stato in cui si trova e nella destinazione attuale appartamento può concorrere alla formazione di unico lotto vendibile.

#### **Quesito n.7**

L'appartamento in oggetto risulta in possesso dei comproprietari.

#### **Quesito n.8**

Da verifiche effettuate è emerso che sull'immobile non esistono vincoli artistici, storici, ecc., né diritti reali a favore di terzi (servitù, usi civici ecc..) né diritti di abitazione a favore di alcuno.

#### **Quesito n.9**

##### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

Trattandosi di unità abitativa facente parte di un complesso edilizio ricadente in zona della quale sono note precedenti e recenti compravendite riferite a situazioni simili, si determina il sottoscritto valore di mercato per stima sintetico-comparativa, attribuendo il seguente valore.

##### **\* SUPERFICIE UTILE ABITABILE**

Mq. 55,50 x € 1.500,00/mq. = € 83.250,00

##### **\* BALCONE**

Mq. 3,50 x € 300,00/mq. = € 1.050,00

##### **\* DIRITTI DI COMPROPRIETA' SULL'AREA DI CORTE**

A corpo = € 2.700,00

**TOTALE = € 87.000,00**

=====

**(diconsi Euro ottantasettemila/00)**

#### **Quesito n.10**

##### **RELAZIONE CATASTALE PER LA VENDITA**

##### **Lotto Unico**

Appartamento al Piano Terra (sottostante l'appartamento di cui al precedente Art.1) al quale si accede da accesso indipendente dall'esterno costituito da cucina, sala da pranzo, camera da letto, bagno, disimpegno e balcone,

Le finiture interne relative sono costituite da pavimentazione in piastrelle di graniglia di vario colore, pareti del bagno rivestite con maiolicato, rimanenti pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, porte in legno tamburato, finestre in legno con avvolgibili in p.v.c.

Sono presenti sia l'impianto elettrico che l'impianto di riscaldamento a METANO (ad eccezione della camera da letto priva di riscaldamento, funzionante comunque dalla caldaia posta a servizio dell'appartamento al Piano Primo).

Detto immobile è attualmente censito al catasto fabbricati come segue:

Comune di Città della Pieve: Ditta intestata a omissis nato a Città della Pieve il 28-01-1958 (in comunione legale dei beni con la moglie omissis) , Foglio 45 mappale 274 sub 7, categ.C/2, classe 3, mq.55 e rendita € 55,52 e mappale n.274 sub 8, categ.C/2, classe 3, mq.30 e rendita € 66,62.

Quanto sopra confinante nell'insieme con distacchi su area di corte comune da tre lati, Cesaretti Ettore, salvo altri.

Sono annessi a detta unità immobiliare diritti di comproprietà proporzionali sull'area scoperta adibita a strada di accesso e corte scoperta distinta in Catasto Terreni al Foglio 45 particella 376 della superficie di mq.370 e part.la 275 della superficie di mq.330.

**VALORE LOTTO** € **87.000,00**

**Euro OTTANTASETTEMILA/00**

**ART.3) MANUFATTO ACCESSORIO IN COMUNE DI CITTA' DELLA PIEVE –  
STRADA COMUNALE DELLA CASELLA s.n.c.**

Proprietà: sig. ri omissis

### **Quesito n.1**

L'immobile oggetto del pignoramento è costituito da un fabbricato indipendente sviluppantesi al solo Piano Terra destinato a garage , confinante con distacchi su area di corte a tre lati, proprietà Giometti Ario, salvo altri.

L'immobile sopradescritto è attualmente censito al Catasto Fabbricati come segue:

- **Comune di Città della Pieve: Ditta intestata a ----- nato a Città della Pieve il 14-01-1932** , Foglio 45 mappale 380, categ.C/6, classe 3, mq.52 e rendita € 110,11 .

La intestazione catastale del garage non si identifica a nome dei comproprietari per non eseguita voltura catastale dell'Atto di Compravendita a Rogito Notaio Carlo Filippetti di Città della Pieve in data 11-06-1983 Rep.3380.

E' annessa a detta unità immobiliare area di corte esclusiva distinta in Catasto Terreni al Foglio 45 particella 380 della superficie di mq.250 (tra coperto e scoperto) e part.la 381 della superficie di mq.110 (scoperto).

Il manufatto in oggetto e l'area annessa sono pervenuti ai coniugi omissis per acquisto in regime di comunione legale dei beni a Rogito Notaio Carlo Filippetti sopra descritto.

Esposto quanto sopra si attesta la regolarità della intestazione catastale.

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E RELATIVE CARATTERISTICHE**

Le strutture portanti dello stabile sono costituite da muratura in cellubloc con intonaco e tinteggiatura esterna, solaio di controsoffitto in laterocemento e tetto a due falde con copertura in tegole portoghesi.

Le finiture interne relative sono costituite da pavimentazione parte in cemento e parte in tavolato con pareti intonacate e tinteggiate e infissi in metallo preverniciato.

E' presente il solo impianto elettrico.

L'altezza interna media è pari a ml.2,70 mentre la relativa superficie utile è pari a mq.52.

Sul retro dello stabile risulta installato un piccolo forno prefabbricato protetto da un porticato in struttura lignea (pilastrini e travetti) con copertura in lastre ondulate.

Una parte di detto portico risulta tamponata con tavolato in legno dando luogo ad un piccolo ripostiglio.

Non vengono indicate le dimensioni di quanto sopra poiché il porticato dovrà essere rimosso in quanto non risulta sanabile da punto di vista urbanistico.

### **Quesito n.2**

Il sottoscritto ha verificato la correttezza dei dati riportati nell'Atto di Pignoramento ovvero:

Comune di Città della Pieve:

a) locale ad uso garage distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 45 mappale 380

b) terreno annesso distinto in Catasto Terreni al Foglio 45 part.la 380 e part.la 381

precisando che nella intestazione catastale non compare il nominativo della sig.ra omissis poiché nell'Atto Notarile di compravendita la stessa non è intervenuta (acquisto del marito omissis in regime di comunione legale dei beni).

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili:

<sup>35</sup>/<sub>17</sub> Ipoteca Giudiziale n.5999 del 18-10-2010 a favore della Banca Vladichiana credito cooperativo Tosco Umbro s.c. a r.l. con sede in Chiusi

<sup>35</sup>/<sub>17</sub> Ipoteca Giudiziale n.6319 del 28-10-2010 a favore della Crediumbria Banca di Credito Cooperativo soc.coop. con sede in Città della Pieve

<sup>35</sup>/<sub>17</sub> Pignoramento immobiliare trascritto a Perugia il 18-01-2011 al n.970 di formalità a favore della Crediumbria Banca di Credito Cooperativo soc.coop.con sede in Città della Pieve

<sup>35</sup>/<sub>17</sub> Pignoramento immobiliare trascritto a Perugia il 04-04-2011 al n.5537 di formalità a favore della Crediumbria Banca di Credito Cooperativo soc.coop.con sede in Città della Pieve

### **Quesito n.3**

L'immobile risulta regolarmente accatastato e la relativa planimetria corrisponde allo stato di fatto accertato nel sopralluogo.

### **Quesito n.4**

L'immobile è ubicato nel vigente Strumento Urbanistico in zona territoriale omogenea "BO,07".

### **Quesito n.5**

Da verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Città della Pieve è emerso che il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato senza Titolo abilitativo ma per lo stesso è stata presentata istanza di Concessione in Sanatoria ai sensi dell'Art.31 della Legge 28-02-1965 n.47 in Atti di detto Comune con domanda n.599 del 12-07-1986 Prat.8580/86.

Dall'esame degli Atti Comunali risulta che in relazione a detta pratica è stata rilasciata dal Comune medesimo la Concessione per eseguire presso l'immobile suddetto i lavori di adeguamento prescritti (falde del tetto riunite al colmo con intonaco e tinteggiatura delle pareti esterne).

Pur risultando eseguite le sopracitate opere di adeguamento non risulta comunque adempiuto alle formalità relative alla comunicazione di inizio e fine lavori , motivo per cui a tutt'oggi NON risulta rilasciato l'indispensabile Titolo Abilitativo in Sanatoria.

Per adempiere alle formalità di cui sopra è necessario sostenere le spese meglio descritte nel quadro riepilogativo (**ALLEGATO 3/5**) per un importo complessivo di **€ 1.070,00** oltre ecc...

### **Quesito n.6**

L'immobile nello stato in cui si trova e nella destinazione attuale di garage può concorrere alla formazione di unico lotto vendibile.

**Quesito n.7**

L'immobile in oggetto risulta in possesso dei comproprietari.

**Quesito n.8**

Da verifiche effettuate è emerso che sull'immobile non esistono vincoli artistici, storici, ecc., né diritti reali a favore di terzi (servitù, usi civici ecc..) né diritti di abitazione a favore di alcuno.

**Quesito n.9**

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

Trattandosi di unità immobiliare ricadente in zona della quale sono note precedenti e recenti compravendite riferite a situazioni similari, si determina il sottoscritto valore di mercato per stima sintetico-comparativa, attribuendo il seguente valore.

\* SUPERFICIE UTILE

Mq. 52,00 x € 750,00/mq. = € 39.000,00

\* AREA DI CORTE IN PIENA PROPRIETA'

A corpo = € 6.000,00

**TOTALE = € 45.000,00**

=====

**(diconsi Euro QUARANTACINQUEMILA/00)**

**Quesito n.10**

**RELAZIONE CATASTALE PER LA VENDITA**

**Lotto Unico**

Fabbricato indipendente sviluppantesi al solo Piano Terra destinato a garage , confinante con distacchi su area di corte a tre lati, proprietà Giometti Ario, salvo altri.

L'immobile sopradescritto è attualmente censito al Catasto Fabbricati come segue:

- Comune di Città della Pieve: Ditta intestata a omissis (in comunione legale dei beni con la moglie omissis ) , Foglio 45 mappale 380, categ.C/6, classe 3, mq.52 e rendita € 110,11 .

E' annessa a detta unità immobiliare area di corte esclusiva distinta in Catasto Terreni al Foglio 45 particella 380 della superficie di mq.250 (tra coperto e scoperto) e part.la 381 della superficie di mq.110.

Le finiture interne relative sono costituite da pavimentazione parte in cemento e parte in tavolato con pareti intonacate e tinteggiate e infissi in metallo preverniciato.

E' presente il solo impianto elettrico.

L'altezza interna media è pari a ml.2,70 mentre la relativa superficie utile è pari a mq.52.

Confini: distacchi su area di corte a tre lati, proprietà Giometti Ario, salvo altri.

|                     |          |                  |
|---------------------|----------|------------------|
| <b>VALORE LOTTO</b> | <b>€</b> | <b>45.000,00</b> |
|---------------------|----------|------------------|

|                                   |
|-----------------------------------|
| <b>Euro QUARANTACINQUEMILA/00</b> |
|-----------------------------------|

**ART.4) APPARTAMENTO IN COMUNE DI CITTA' DELLA PIEVE – VIA BARRICATE N.13**

Proprietà:  
sig.ri omissis

Quesito n.1

L'immobile oggetto del pignoramento è costituito da un piccolo appartamento con accesso indipendente composto da locale si sgombero e portico al Piano Seminterrato , cucina-soggiorno e balcone al Piano Terreno, due camere da letto, bagno e ripostiglio al Piano Primo, il tutto comunicante tramite scala interna.

L'immobile sopradescritto è attualmente censito al Catasto Fabbricati come segue:

- **Comune di Città della Pieve: Ditta intestata a omissis**, Foglio 55 mappale 265 sub 7 , Categ.A/4, classe 3 , consistenza vani 4,5 e rendita € 267,27.

Sono annessi a detta unità immobiliare aree di corte esclusive censite al Catasto Terreni al Foglio 55 particelle 445-452-466 e 469 della superficie catastale complessiva di mq.71, il tutto confinante con Strada Comunale a due lati, Frullani Vittorio, Cottini Armando, salvo altri.

I terreni suddetti risultano esattamente riportati nell'Atto di Assegnazione al defunto \_\_\_\_\_ ma **non riportati** nella Dichiarazione di Successione relativa né nell'Atto Notaio Canape del 24.05.2010 in precedenza citato.

A tal proposito si ritiene comunque che gli stessi possano essere senz'altro ricompresi nelle "pertinenze".

Il tutto è pervenuto alla sig.ra omissis per i diritti pari a 2/10 a seguito di Successione al padre omissis, deceduto il 25-07-2007 la cui Dichiarazione è stata presentata all'Ufficio del Registro di Perugia il 08-07-2008 Den.86 Vol.1166 e per i diritti pari a 2/10 in forza di Atto di Cessione di diritti a Rogito Dott.ssa Alberta Canape del 24-05-2010 Rep.2024/1556.

Esposto quanto sopra si attesta la non esattezza dell'intestazione catastale per non eseguita voltura catastale del sopracitato Atto Notarile.

#### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E RELATIVE CARATTERISTICHE

L'appartamento oggetto di stima fa parte di un edificio plurifamiliare costruito in epoca antecedente al 01-09-1967.

Le strutture portanti dello stabile sono costituite da muratura in tufo faccia vista con riquadrature in mattoni, solai di calpestio in laterocemento e tetto in legno e manto di copertura in tegole marsigliesi.

L'edificio nel suo complesso essendo di vecchia costruzione si presenta in precarie condizioni per quanto riguarda le opere di finitura interna, impianti ed infissi sia interni che esterni.

Le aree scoperte antistanti e retrostanti sono delimitate parte da muretto con soprastante ringhiera (lato ingresso) e parte da rete metallica e paletti in ferro.



L'altezza utile interna dell'appartamento è pari a ml.2,50 per il locale al piano interrato e ml.3,00 per i piani abitativi mentre la relativa superficie utile abitabile è pari a mq.68,00 oltre a locale accessorio della superficie utile di mq.22,00 , portico e balcone di ulteriori mq.12 di superficie.

### **Quesito n.2**

Il sottoscritto ha verificato la correttezza dei dati riportati nell'Atto di Pignoramento ovvero: Diritti di comproprietà pari ad 2/5 su appartamento in Comune di Città della Pieve, distinto in Catasto Fabbricati come segue:  
Foglio 55 mappale 265 sub 7

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili:

- <sup>35</sup>/<sub>17</sub> Ipoteca Giudiziale n.6319 del 28-10-2010 a favore della Crediumbria Banca di Credito Cooperativo soc.coop. con sede in Città della Pieve
- <sup>35</sup>/<sub>17</sub> Pignoramento immobiliare trascritto a Perugia il 18-01-2011 al n.970 di formalità a favore della Crediumbria Banca di Credito Cooperativo soc.coop.con sede in Città della Pieve
- <sup>35</sup>/<sub>17</sub> Pignoramento immobiliare trascritto a Perugia il 04-04-2011 al n.5537 di formalità a favore della Crediumbria Banca di Credito Cooperativo soc.coop.con sede in Città della Pieve

### **Quesito n.3**

L'immobile risulta regolarmente accatastato e la relativa planimetria corrisponde allo stato di fatto accertato nel sopralluogo.

### **Quesito n.4**

L'immobile è ubicato nel vigente Strumento Urbanistico in Zona B1.

### **Quesito n.5**

Da verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Città della Pieve è emerso che per l'immobile in oggetto non esistono Atti edilizi successivi al 01-09-1967.

### **Quesito n.6**

L'immobile nello stato in cui si trova e nella destinazione attuale appartamento può concorrere alla formazione di unico lotto vendibile.

### **Quesito n.7**

L'appartamento in oggetto risulta in possesso dei comproprietari.

### **Quesito n.8**

Da verifiche effettuate è emerso che sull'immobile non esistono vincoli artistici, storici, ecc., né diritti reali a favore di terzi (servitù, usi civici ecc..) né diritti di abitazione a favore di alcuno.

**Quesito n.9**

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

Trattandosi di unità abitativa facente parte di un complesso edilizio ricadente in zona della quale sono note precedenti e recenti compravendite riferite a situazioni similari, si determina il sottoscritto valore di mercato per stima sintetico-comparativa, attribuendo il seguente valore.

**\* SUPERFICIE UTILE ABITABILE**

Mq. 68,00 x € 900,00/mq. = € 61.200,00

**\* SUPERFICIE NON RESIDENZIALE**

(locale di sgombero)

Mq. 22,00 x € 500,00/mq. = € 11.000,00

(portico e balcone)

Mq. 12,00 x € /mq. = € 3.000,00

**\* AREE DI CORTE ESCLUSIVE**

A corpo = € 2.800,00

**TOTALE = € 78.000,00**

=====

**(diconsi Euro SETTANTOTTOMILA/00)**

**Valore diritti oggetto di esecuzione pari a 2/5 = € 31.200,00**

**Quesito n.10**

**RELAZIONE CATASTALE PER LA VENDITA**

**Lotto Unico**

Diritti di comproprietà pari a 2/5 (due quinti) su appartamento con accesso indipendente composto da locale di sgombero e portico al Piano Seminterrato , cucina-soggiorno e balcone al Piano Terreno, due camere da letto, bagno e ripostiglio al Piano Primo, il tutto comunicante tramite scala interna.

L'immobile sopradescritto è attualmente censito al Catasto Fabbricati come segue:

- Comune di Città della Pieve: Ditta intestata omissis, Foglio 55 mappale 265 sub 7 , Categ.A/4, classe 3 , consistenza vani 4,5 e rendita € 267,27 .

Sono annessi a detta unità immobiliare terreni adibiti a corte esclusiva sono censiti al Catasto Terreni , Foglio 55 particelle 445-452-466-469 della superficie catastale complessiva di mq.71.

Confini: Strada Comunale a due lati, Frullani Vittorio, Cottini Armando, salvo altri.

**VALORE LOTTO (diritti di comproprietà pari a 2/5) € 31.200,00**

**Euro TRENTUNOMILADUECENTO/00**

Alla presente Consulenza si allega:

- <sup>35</sup>/<sub>17</sub> Allegato 1
- <sup>35</sup>/<sub>17</sub> Allegato 2
- <sup>35</sup>/<sub>17</sub> Allegato 3
- <sup>35</sup>/<sub>17</sub> Allegato 4

Tanto il sottoscritto doveva in evasione dell'incarico ricevuto.

IL C.T.U.

*Geom. Ferrara Marino*

.....