

TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 02/09

G.E. Dott. Federico Bonato

Promossa da:

Contro:

RELAZIONE  
DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Arch. Guido Tommesani con studio tecnico in Orvieto (TR) Via Corso Cavour, 145 in data 28 settembre 2009, nel corso dell'udienza stabilita dal Sig. G.E. Dott. F. Bonato del Tribunale di Orvieto, ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) Descriva, previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato nella procedura 02/09 con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi;
- 2) Accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di

pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;

- 3) Se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- 4) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 5) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo in sanatoria;
- 6) Dica se possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 7) Indichi se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso di rilascio;
- 8) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale

- esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge;
- 9) Determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato;
- 10) Prepari la relazione catastale per la vendita riproducendola in un foglio a parte rispetto al corpo della relazione affinché possa essere autonomamente utilizzata per i successivi atti della procedura, determinando, ai fini INVIM il valore iniziale ed il valore finale al 31.12.1992 e predisponendo la denuncia ai detti fini;
- 11) *solo nel caso in cui il debitore sia una società*: accerti, compiuta ogni indagine ritenuta utile, se necessario anche presso i competenti Uffici IVA e del registro, se i beni oggetto della procedura siano o meno soggetti ad IVA e/o ad imposta di registro, indicando in caso affermativo le generalità fiscali dell'esecutato e l'aliquota delle imposte predette.

### SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

#### **I<sup>o</sup> QUESITO**

L'oggetto della presente esecuzione immobiliare è costituito da una porzione di fabbricato urbano ad uso "abitazione" ed un locale ad uso "garage" siti nel comune di Montegabbione (TR) in Viale Umberto I n. 10.

In data 16/11/2009, previo telegramma inviato in data 09/11/2009 dall'Ufficio Postale di Orvieto, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare un accesso presso le unità immobiliari oggetto di perizia rilevando le seguenti risultanze:

- Abitazione.** L'immobile è sito al piano secondo di un edificio di quattro piani e risulta distinto catastalmente al N.C.E.U. del comune di

Montegabbione al foglio 16 particella 36 sub 5, Categ. A/2 classe 1<sup>a</sup> di  
vani 6 con Rendita Catastale di €. 238,60 confinante con proprietà  
....., scala condominiale, salvo altri.  
L'abitazione, anche se descritta catastalmente al piano secondo, rispetto  
alla strada comunale risulta ubicata al piano rialzato tant'è che risulta  
raggiungibile dall'ingresso comune tramite una sola rampa di scale.  
Trattasi di un appartamento con altezza interna di circa ml. 3,00 e con una  
superficie netta complessiva di circa mq. 100,00 composto di ingresso,  
soggiorno, cucina, due camere due ripostigli due terrazze a cui va aggiunta  
una piccola cantina posta al piano terra. L'ingresso, a pianta rettangolare,  
presenta una superficie di circa mq. 6,50 e smista due ripostigli, il  
soggiorno, la cucina ed infine, frontalmente, il corridoio che immette nella  
zona notte. Il ripostiglio, posto alla sinistra di chi accede all'abitazione,  
presenta una superficie di circa mq. 2,60 e non è fornito di finestre. L'altro  
ripostiglio, posto alla destra di chi accede all'immobile, è stato ottenuto  
dividendo la cucina, in senso longitudinale, con un tramezzo in forati.  
Questo ripostiglio presenta una superficie di circa mq. 6,80; non è fornito  
finestre ma, sul tramezzo realizzato verso la cucina, è fornito di elementi in  
vetrocemento che garantiscono un minimo di illuminazione naturale. Il  
soggiorno, posto alla destra di chi accede all'abitazione, è un ambiente a  
forma quadrangolare regolare della superficie di circa mq. 21,00. Questo  
ambiente è fornito di porta finestra che, oltre a garantire luce naturale e  
ricambio d'aria, permette l'accesso sul terrazzo di proprietà. La cucina,  
invece, è posta sulla destra di chi accede all'abitazione e presenta una  
superficie di circa mq. 10,00. Tre delle quattro pareti risultano rivestite di

maioliche da cm. 15x15 per un'altezza di circa ml. 1,60. Anche la cucina è fornita di una finestra che garantisce l'illuminazione naturale ed il ricambio d'aria. Il corridoio, a cui si accede dal locale di ingresso, presenta una superficie di circa mq. 7,40 e smista il bagno e due camere da letto. Il w.c. presenta una superficie di circa mq. 8,50 ed è fornito di lavabo, bidet, water e vasca. Le pareti sono maiolicate per un'altezza di circa ml. 1,80 mentre il pavimento presenta un maiolicato di colore turchese. Anche questo ambiente, come il soggiorno, è fornito di portafinestra che consente, oltre all'illuminazione diretta ed il ricambio d'aria, anche l'accesso all'altro terrazzo di proprietà. La camera da letto più grande presenta una superficie di circa mq. 16,80 ed è prossima al bagno mentre l'altra camera, di circa mq. 16,00 è confinata fra la camera di cui sopra ed il soggiorno. Le due camere sono fornite di portefinestre che immettono, rispettivamente, sui due terrazzi dell'abitazione e di finestre che affacciano sul retro dell'edificio rispetto alla zona di ingresso. La terrazza più grande, posta fra il bagno e la camera, presenta una superficie di circa mq. 4,50 mentre la terrazza posta fra il soggiorno e l'altra camera presenta una superficie di circa mq. 5,00. Relativamente alle finiture interne gli ambienti risultano tutti intonacati e tinteggiati; in particolare si evidenzia che tutte le pareti prospicienti l'esterno dell'edificio sono state rivestite internamente con lastre di carton gesso al fine di evitare la formazione di condensa che, comunque, ancora risulta visibile in alcuni punti dell'abitazione. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato non a taglio termico mentre gli infissi interni sono realizzati con porte tamburate ed impiallacciate; il portoncino d'ingresso, invece, è realizzato in legno senza blindatura. L'abitazione è

termo autonoma con caldaia a metano ed i radiatori sono realizzati in alluminio. Gli impianti sono tutti sottotraccia a meno di una parte, relativamente all'impianto idrico sanitario e di riscaldamento, che risultano fuori traccia ed ubicati nel bagno ove trova posto anche la caldaia a gas di tipo murale. I pavimenti sono tutti rivestiti in parquet, di tipo "Lamparquet" di colore chiaro, posto sopra la pavimentazione originale; solo il bagno presenta la pavimentazione in monocottura originale mentre le due terrazze sono rifinite con un pavimento in gres ceramico di colore rosso. Come detto all'abitazione è annessa anche una cantina di circa mq. 12,00 ubicata al piano terra a cui si accede da un ingresso posto nell'area condominiale. A proposito delle parti condominiali, oltre all'area di sedime del fabbricato, risultano in comproprietà anche le scale che collegano i vari piani dell'edificio, rifinite in travertino bianco ed intonacate e tinteggiate, un locale caldaia posto al piano seminterrato, un locale accessorio posto al piano terra e la soffitta posta nel piano sottotetto. Nel complesso, quindi, l'abitazione risulta in discreto stato di manutenzione anche se, in prossimità dell'attacco fra i solai superiori e le pareti, si evidenziano zone di condensa dovute alla presenza di ponti termici insiti nella struttura e ben visibili anche sull'allegata relazione fotografica.

- **Garage.** Trattasi di un locale di circa mq. 15,00 ubicato al piano seminterrato. Catastalmente, il garage, è intestato al N.C.E.U. del comune di Montegabbione al foglio 16 particella 36 sub 15, Categ. C/6 classe 4<sup>^</sup> con una consistenza di mq. 16,00 e con Rendita Catastale di €. 28,10 confinante con proprietà condominiale su più lati salvo altri. L'ambiente ha una forma quadrangolare con accesso dall'area condominiale ed è fornito

di finestra con infisso in alluminio. Il pavimento è in battuto di cemento mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate; una parte delle pareti sono rivestite in doghe di legno del tipo "perlinato". Sulla destra di chi accede al garage è ubicato un lavandino collegato all'impianto idrico. L'accesso al garage è garantito da una porta basculante in lamiera zincata. L'impianto elettrico e l'idrico sono realizzati sottotraccia.

La documentazione in atti risulta completa e corrispondente con lo stato dei luoghi a meno della difformità dovuta al locale ripostiglio realizzato riducendo la superficie della cucina di cui verrà data ampia trattazione nella sezione riguardante la conformità urbanistica.

## 2^ QUESITO

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

1. estratto di mappa del catasto;
2. visure catastali;
3. certificato catastale storico per immobile;
4. planimetria catastale;
5. certificazione della Conservatoria dei RR.II. attestante:
  - la proprietà viene certificata dalla data del 07/09/1999 a seguito di atto d'acquisto; sull'immobile sono presenti le seguenti formalità:
    - Iscrizioni:
      - Iscrizione del 27/09/1999

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo Reg. Gen. 8795 Reg. Part. 1845 del 27/09/1999 Atto Notaio Franco Campioni di Orvieto Rep. 8191 del 07/09/1999:

- Iscrizione del 27/01/2006

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Reg. Gen. 1124 Reg. Part. 182 del 27/01/2006 Atto Giudiziario del Tribunale di Orvieto Rep. 1/19 del 23/01/2006;

- Iscrizione del 24/11/2006

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Reg. gen. 15322 Reg. part. 3369 del 24/11/2006 Atto Giudiziario del Tribunale di Firenze Rep. 6169/2006 del 14/11/2006;

- Iscrizione del 26/03/2008

Ipoteca legale derivante da Ipoteca Legale Esattoriale Reg. gen. 3728 Reg. part. 690 del 26/03/2008;

- Iscrizione del 13/10/2008

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Reg. gen. 11930 Reg. part. 2312 del 13/10/2008 Atto Giudiziario del Tribunale di Orvieto Rep. 383/2008 del 29/09/2008;

➤ **Trascrizioni:**

- Trascrizione del 27/09/1999

Atto tra vivi compravendita Reg. gen. 8794 Reg. part. 5906 del 27/09/1999 Atto Notaio Campioni Franco Rep. 8190 del 07/09/1999;

- Trascrizione del 02/02/2009

Atto Giudiziario verbale pignoramento immobili Reg. gen. 1291 Reg. part. 952 del 02/02/2009 – Ufficiale Giudiziario di Orvieto Rep. 709 del 30/12/2008;

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

### 3^ QUESITO

I beni oggetto di esecuzione sono costituiti, come detto, da una abitazione ed un garage siti in Montegabbione (TR) in via Matteotti al civico 10 e sono identificati catastalmente come segue:

*L'abitazione* risulta censita presso il catasto urbano dell'U.T.E. di Terni nel Comune di Montegabbione foglio 16 particella 36 sub 5 Categoria A/2 classe I di vani 6 con Rendita pari ad €. 238,60

*Il garage* risulta censito presso il catasto urbano dell'U.T.E. Di Terni nel Comune di Mantegabbione foglio 16 particella 36 sub 15 categoria C/6 di classe 4 con una consistenza di mq. 16,00 e Rendita catastale di €. 28,10

Gli immobili risultano accatastati con le seguenti particolarità:

- *Abitazione* non conforme allo stato dei luoghi per mancanza del ripostiglio realizzato recentemente e posto sulla destra di chi accede all'appartamento. Tale mancanza di conformità, comunque, non comporta variazione alla consistenza dell'immobile essendo il numero dei vani catastali già arrotondato per eccesso. Inoltre tale situazione non comporta variazione alla rendita catastale dell'abitazione. Da quanto sopra, pertanto, non si ritiene necessario procedere all'adeguamento della planimetria catastale.
- *Garage* accatastato conformemente allo stato dei luoghi.

### 4^ QUESITO

Da un'indagine esperita presso il comune è emerso che il bene oggetto di perizia è ubicato in prossimità del centro storico di Montegabbione ed è inserito in zona omogenea B2/A del P.R.G.

Inoltre l'immobile ricade anche all'interno del perimetro di "vigilanza" di cui all'art. 2 della Legge 64/71 relativa agli abitati da consolidare. L'edificio in oggetto, per la volumetria realizzata, non può essere oggetto di ampliamenti e comunque l'abitazione interessata dalla presente può essere oggetto di ristrutturazione ma non di ampliamento.

La destinazione d'uso attuale è residenziale e da quanto sopra, a norma degli strumenti urbanistici del Comune di Montegabbione, il bene oggetto della presente è abilitato alla funzione che attualmente vi viene esercitata.

#### 5<sup>A</sup> QUESITO

Come detto l'abitazione è inserita all'interno di un fabbricato, ad uso residenziale, realizzato nei primi anni settanta. L'immobile è stato costruito con:

- Concessione Edilizia n. 18 del 29/10/1971 rilasciata dal Comune di Montegabbione.

L'immobile, che presenta la struttura portante in cemento armato, è stato oggetto di collaudo, ai sensi dell'art. 7 della Legge 1086/71, dall'Ing. con un certificato di collaudo rilasciato in data 25/03/1974.

Sull'immobile, a seguito dei lavori di costruzione, è stata rilasciata dal Comune di Montegabbione l'Autorizzazione di Abitabilità n. 18 del 04/02/1975. :

Le opere edilizie relative sono state realizzate conformemente a quanto previsto ed autorizzato sulla Concessione Edilizia sopra richiamata.

Come accennato in risposta al quesito n° 1, all'interno dell'abitazione è stato realizzato un tramezzo che, dividendo in senso longitudinale la cucina, ha generato un nuovo ripostiglio. Il tramezzo è stato realizzato senza richieste autorizzative e senza titolo abilitativo. Tali opere però rientrano nella "attività edilizia senza titolo abilitativo" così come previsto all'Art. 7 della L.R. n° 1 del 18/02/2004 al punto e)

riferito ad opere all'interno delle unità immobiliari così come descritte all'Art. 3, comma 1, lettera g) della stessa L.R. che recita: "....."opere interne" quelle da realizzare all'interno delle unità immobiliari concernenti l'eliminazione, lo spostamento e la realizzazione di aperture e pareti divisorie interne che non costituiscano elementi strutturali, sempre che non comportino aumento del numero delle unità immobiliari o implicino incremento degli standard urbanistici, da realizzare nel rispetto delle norme di sicurezza, di quelle igienico sanitarie, sul dimensionamento dei vani e sui rapporti aeroilluminanti".... Pertanto alla luce di quanto sopra, pur essendo presente una difformità fra il titolo abilitativo e le opere ad oggi realizzate, l'abitazione deve intendersi urbanisticamente regolare.

#### 6^ *QUESITO*

Relativamente alla formazione dei lotti si ritiene che l'abitazione ed il garage siano complementari l'uno all'altro e pertanto debbano formare un unico lotto. E' evidente che l'abitazione senza il garage perderebbe di appetibilità sul mercato essendo l'immobile decentrato rispetto al centro storico e con scarsi spazi a parcheggio disponibili.

Da quanto sopra avremo:

• Lotto n. 1

Immobili siti nel Comune di Montegabbione costituiti da:

Abitazione distinta al catasto urbano dell'U.T.E. di Terni al foglio 16 particella 36 sub 5 Categoria A/2 classe 1 di vani 6 con Rendita pari ad €. 238,60 confinante con ..... scala condominiale salvo altri.

Garage distinto al catasto urbano dell'U.T.E. di Terni foglio 16 particella 36 sub 15 categoria C/6 di classe 4 con una consistenza di mq. 16,00 e

Rendita catastale di €. 28,10 confinante con area condominiale su più lati  
salvo altri.

**7^ QUESITO**

Al momento del sopralluogo gli immobili erano nella piena disponibilità  
dell'esecutata.

**8^ QUESITO**

L'immobile risulta vincolato, come tutto il centro storico della città di  
Montegabbione, ai sensi dell'Art. 2 della Legge n. 64 del 02/02/1974 relativa agli  
abitati da consolidare.

**9^ QUESITO**

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

Da quanto sopra, in considerazione dell'ubicazione del bene in prossimità del  
centro storico di Montegabbione, del periodo di edificazione, della superficie utile,  
della manutenzione e degli accessori condominiali si ritiene congruo stabilire:

un valore di €. 1.100,00 per mq. di superficie utile di abitazione;

un valore di €. 550,00 per mq. di superficie utile delle terrazze;

un valore di €. 700,00 per mq. di superficie del garage;

pertanto avremo:

Foglio 16 particella 36 sub 5 di mq. 95,60 x €. 1.100,00 =	€. 105.160,00
Terrazze dell'abitazione mq. 9,50 x €. 550,00 =	€. 5.225,00
Foglio 16 particella 36 sub 15 di mq. 15,00 x €. 700,00 =	€. 10.500,00
Sommato complessivamente	€. 120.885,00

## VALORE DEGLI IMMOBILI

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

▪ Lotto n. 1

Immobili siti nel Comune di Montegabbione costituiti da:

Abitazione distinta al catasto urbano dell'U.T.E. di Terni al foglio 16  
particella 36 sub 5 Categoria A/2 classe 1 di vani 6 con Rendita pari ad  
€. 238,60 confinante con

, scala condominiale, salvo altri.

Garage distinto al catasto urbano dell'U.T.E. di Terni foglio 16 particella  
36 sub 15 categoria C/6 di classe 4 con una consistenza di mq. 16,00 e  
Rendita catastale di €. 28,10 confinante con area condominiale su più lati  
salvo altri.

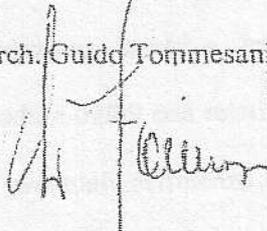
PREZZO BASE in cifra tonda €. 121.000,00

(dicionsieuro centoventunomila/oo)

Orvieto Il, 22.12.2009

Il Consulente Tecnico

Arch. Guido Tommesani



*Allegati:*

- 1) Visure catastali per attualità;
- 2) Relazione fotografica.
- 3) Copia della Concessione Edilizia n. 18 del 03/05/1971 rilasciata dal Comune di Montegabbione;
- 4) Copia del certificato di abitabilità n. 18 del 30/03/1975 rilasciato dal Comune di Montegabbione.



**Guido Tommesani**  
architetto

Corso Cavour, 145 – 05018 Orvieto (TR)

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione n. 02/09**

G.E. Dott. Federico Bonato

C.T.U. Arch. Guido Tommesani

Promossa da:

Contro:

**RELAZIONE FOTOGRAFICA**

Orvieto, dicembre 2009

Il C.T.U.  
Arch. Guido Tommesani

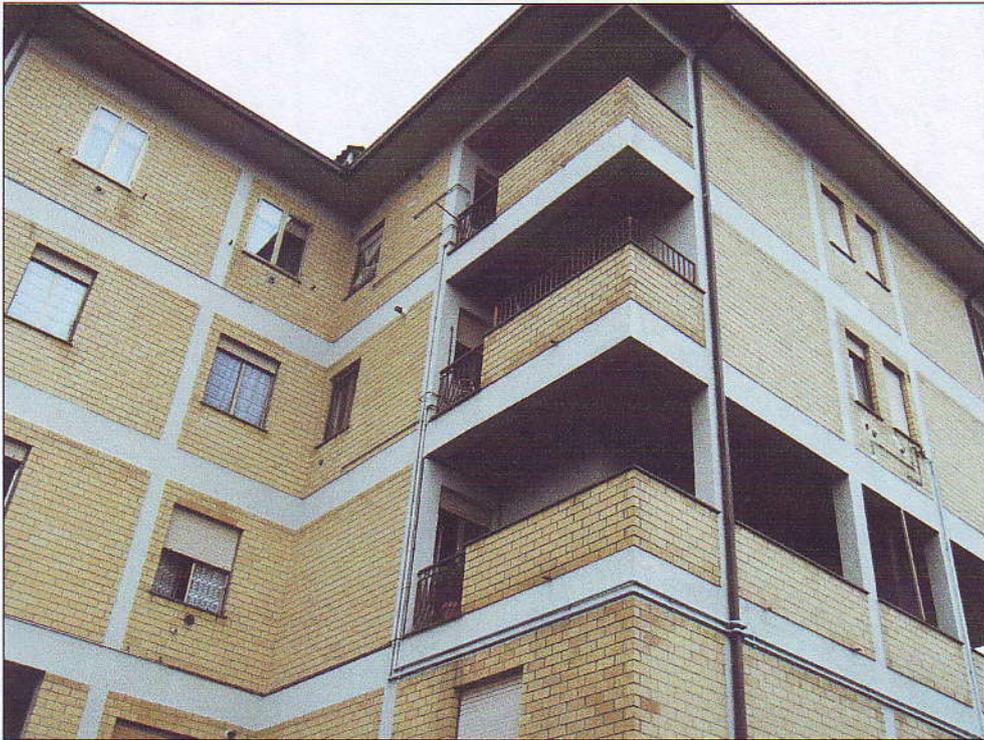




Dettaglio ingresso all'edificio



Esterno edificio veduta da viale Umberto I°



Veduta laterale dell'edificio



Veduta laterale dell'edificio



Abitazione – zona ingresso



Abitazione – zona soggiorno



Abitazione – dettaglio pavimento zona soggiorno



Abitazione – zona cucina



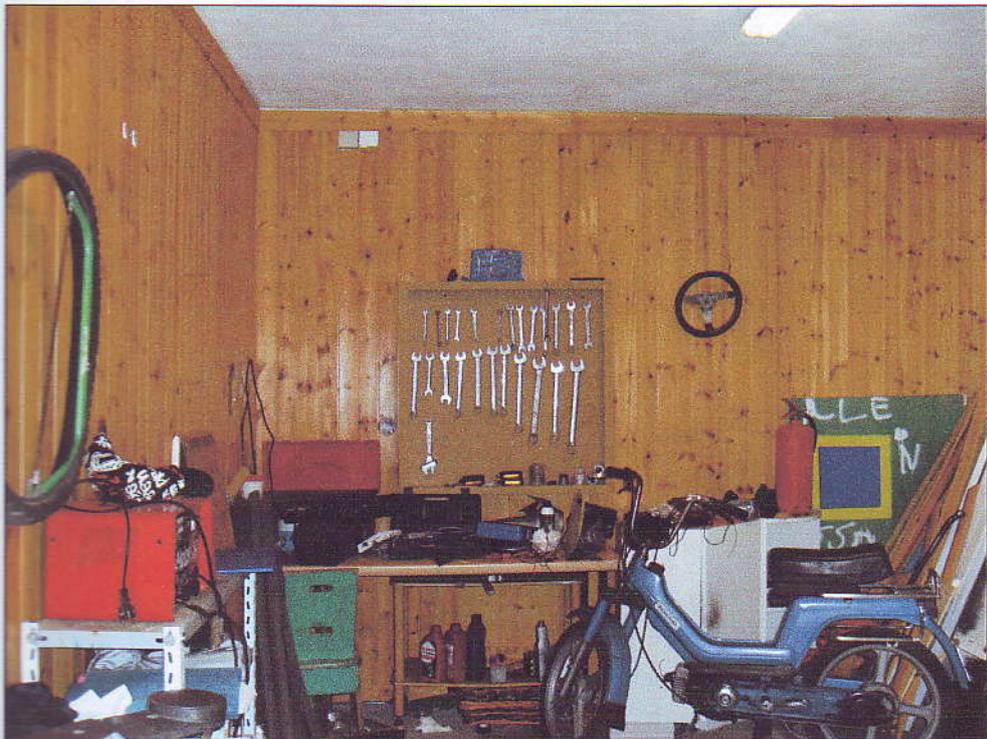
Abitazione – zona w.c.



Abitazione – zona camera



Garage – veduta all'interno



Garage – veduta all'interno



REGOLAMENTO  
n. 120 del 28/2/1975



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

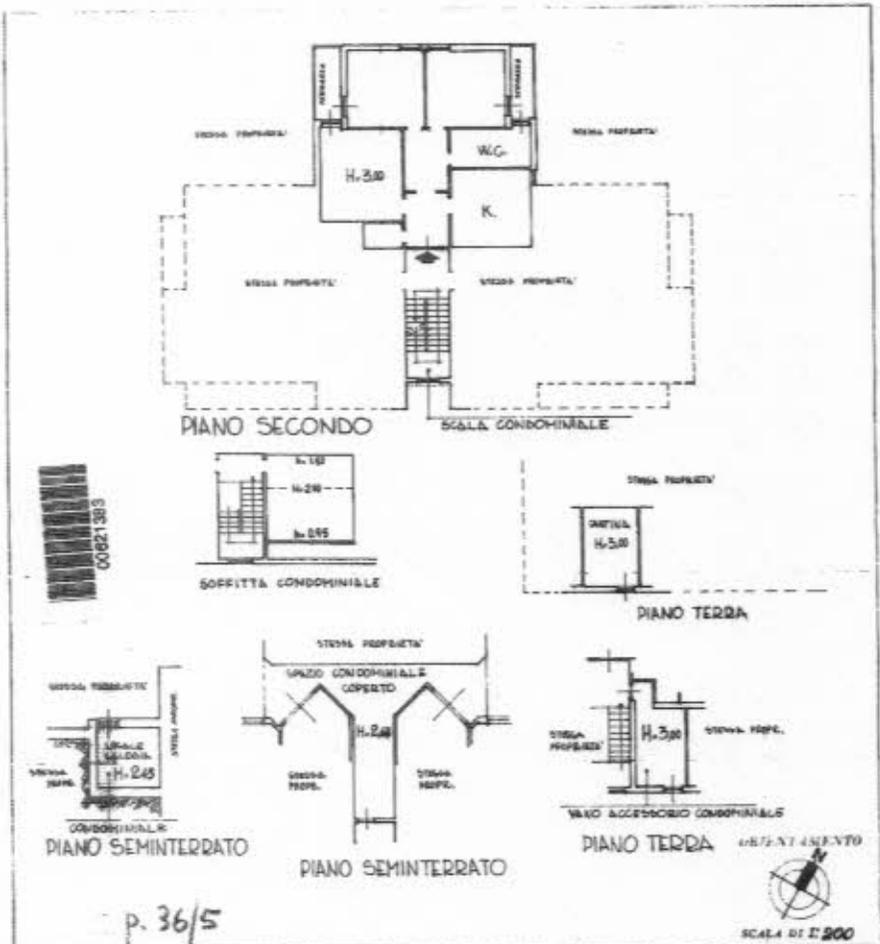
Lire  
**15**

**5**

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **MONTEGABBIONE** in Umberto I

Data

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Comunale di **TERNI**



C006213013

p. 36/5

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	18 11 75
PROF. N°	111/3

Completato dall' **INGEGNER**  
**ALFEDO CANANO**  
Iscritto all'Albo degli Ingegneri  
della Provincia di **TERNI**  
del 14.11.75  
Firma *Alfredo Canano*

1 - Strada n. 46/12/2016 - Comune di MONTEGABBIONE (TR) - Foglio 16 Particella 36 - Subalterno 5 - TITOLO 114003 T-2