Studio Tecnico Buratti

Geom.Giampaolo Buratti

TRIBUNALE DI ORVIETO

All'Ill.mo Sig. Giudice E.I. **Dott. Federico Bonato**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Tipo Procedimento: **Es. Imm. N. 4/2012 R.G.E.**
Promosso da :
Contro:

Con provvedimento del 29/10/2012, il Giudice Dell'Esecuzione, Dott. Federico Bonato, nomina Consulente Tecnico d'Ufficio, il sottoscritto ***Geom. Giampaolo Buratti***, residente in San Venanzo (TR) , Fraz. Poggio Aquilone n. 62, iscritto al Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni al n. 768 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Orvieto dal 17/04/1996, prestando il giuramento di rito.

Il Giudice ha posto al Consulente i seguenti quesiti, che sinteticamente si riportano:

1. *Descriva l'immobile pignorato;*
2. *Accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione;*
3. *Dica se l'immobile non risulta accatastato;*
4. *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico;*
5. *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative;*
6. *Dica se possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti;*
7. *Indichi se l'immobile è libero o occupato;*
8. *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli;*
9. *Determini il valore dell'immobile;*
10. *Prepari la relazione catastale per la vendita.*

In sede di giuramento il Sig. Giudice concedeva sessanta giorni per il deposito della relazione di Consulenza Tecnica.

L' inizio delle operazioni peritali veniva fissato per il giorno 08/11/2012, alle ore 10.30, in Monteleone di Orvieto, Via Giovanni XXIII, n. 2.

Con avviso telefonico e successivo fax datato 07/11/12 veniva richiesto di posticipare il sopralluogo

Sede: Fraz. Poggio Aquilone, 62 –05010 SAN VENANZO/TR-Tel-Fax:075.8742676- mail- giampaolo@burattigiampaolo.com
Recapito: Via dell'Unità d'Italia n. 9 A – 06055 MARSCIANO (PG)

al giorno 15/11/2012 alle ore 10.30.
Il sottoscritto ha accordato il rinvio ed il giorno 15/11/2012 alle ore 10.30 ha dato inizio alle operazioni peritali recandosi in Monteleone d' Orvieto, Via Giovanni XXIII, n. 2, nell'alloggio del Sig.
Il sottoscritto è stato accolto dal Sig. ed ha dato immediatamente inizio alle Operazioni Peritali stilando il verbale di sopralluogo (Allegato n. 1 – 1a).
Durante le operazioni sono state scattate foto dell' immobile esecutato (Allegato n.2).
Successivamente in data 06/12/12 il CTU si è recato presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Monteleone d'Orvieto per estrarre la documentazione relativa all'immobile.
In data 06/11/2012 sono state estratte presso l'Agenzia del Territorio di Perugia le visure e le planimetrie dell' immobile oggetto della E.I..

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

I° Quesito

L' immobile, oggetto del pignoramento, si trova in Comune di Monteleone d'Orvieto, Via Giovanni XXIII, n. 2 ed è costituito da un Appartamento con locali al Piano Seminterrato, Terra e Primo, come risulta dalla planimetria della u.i. (Allegato n. 3) e planimetria catastale (Allegato n. 4).
Il complesso edilizio trovasi nelle immediate vicinanze del centro abitato di Monteleone d'Orvieto, in zona residenziale di recente espansione urbanistica ed in prossimità degli svincoli stradali per Montegabbione/Tr e Piegaro/Pg.
L'area gode di buona panoramicità trovandosi sul crinale che domina la valle del Chiani.
L'ambiente circostante è un ambiente misto tra verde e nuclei abitativi di recente costruzione.
La zona risulta ben collegata e dotata dei servizi principali.
Il fabbricato in esame, a carattere residenziale, comprende tre u.i.u. costituite da un garage e due appartamenti e risultano censite con le particelle 76 sub 2, 3 e 4.
La corte del fabbricato è costituita dalla particella 76 sub 1 (BCNC - corte al piano terra e centrale termica al piano seminterrato)- (Allegato n. 5).
Il lotto è completamente recintato con muretto, ringhiera e recinzione metallica e dotato di accessi carrabile e pedonale dalla pubblica via.
L'accesso all' u.i., oggetto di esecuzione, è raggiungibile dalla corte comune e dalla scala esterna a servizio delle u.i. residenziali.
L'unità immobiliare censita con la particella 76 sub 4 è costituita da un locale cantina al Piano Seminterrato e dall'alloggio al Piano Terra e Primo.
L'appartamento comprende i seguenti locali: ingresso - soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno, scala di accesso al sottotetto, corridoio, bagno, due camere e balconi esterno (Allegato n. 3).
Internamente è completo in ogni sua parte (pavimenti in monocottura e parquet).
Alcuni locali sono dotati di balconi.

Gli infissi finestre sono in legno con vetrocamera complete di persiane in alluminio.
Le porte interne sono in legno tamburato.
L'impianto elettrico trovasi in buono stato.
L'impianto di riscaldamento è con elementi in alluminio e caldaia a gasolio.
Le rifiniture nel complesso sono buone e lo stesso nel complesso si trova in buono stato di conservazione.
La costruzione del fabbricato residenziale è stato autorizzata con C.E. n. 31/83 del 15/12/1983 (Allegato n. 6).
Trattasi di fabbricato realizzato in muratura tradizionale (pietrame, mattoni, parti in c.a., ecc.) e rifinita esternamente con intonaco, tinteggio e cortina in pietra.
Il fabbricato è allacciato all' acquedotto ed alla fognatura pubblica.
Il locale cantina, che comprende anche un wc completo di ogni componente (lavabo, doccia, tazza e bidet), è posto al Piano Seminterrato, risulta pavimentato, con pareti in calcestruzzo a vista, privo di intonaco nel soffitto e dotato di illuminazione artificiale.
L'accesso al suddetto locale avviene da locali di altra proprietà.
L'unità immobiliare censita alla part. 76 sub 4 è costituita da:

Locale cantina e wc

Piano Seminterrato

✓ Locale Cantina	(42,00 x1/4)=	mq		10,50
✓ wc		mq		6,00

Appartamento

Piano Terra

✓ Ingresso/soggiorno	mq	69,17	
✓ Cucina	mq	12,60	
✓ Ripostiglio	mq	3,30	
✓ Bagno	mq	8,20	

Piano Primo

✓ Corridoio	mq	10,88	
✓ Camera 1	mq	16,72	
✓ Bagno	mq	4,00	
✓ Camera 2	mq	15,21	
Con superficie netta pari a	mq		146,08
✓ Soffitte mq(12.47+7.92) x ¼=	mq		5,10
✓ Murature mq (9,09+17.44+21,68) x 1/2=	mq		24,10
✓ Balconi mq (20.67 x 1/3)=	mq		6,89

Quindi la superficie convenzionale è pari a: mq 198,67

II° Quesito

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono esattamente con la situazione evidenziata nella *Visura storica per immobile* estratta presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 06/11/2012 (Allegato n. 7).

La visura di cui sopra riporta i seguenti dati:

1. Catasto Fabbricati del Comune di Monteleone d'Orvieto –

Foglio n.1 - particella 76 sub 4

✓ Abitazione di tipo civile

Cat. A/2; Cl. 6; Consistenza 9 vani Rendita € 697,22;

Via Giovanni XXIII n.2, Piano S1 - T;

Variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario

L'u.i. risulta intestata alla seguente ditta:

proprietà per 1/1.

Il bene è pervenuto all'esecutato con Istrumento (Atto Pubblico) di Compravendita del 27/07/2006 a rogito del Notaio CINELLI ALESSANDRO, repertorio n. 102568, registrato a Chiusi.

Dalla NOTA DI TRASCRIZIONE, presente nel fascicolo e rilasciata dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Terni, risulta:

Registro generale n. 1511

Registro particolare n. 1200

Sezione A – Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 17/01/2012 *n. repertorio* 17

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ORVIETO *C.f.* 81001840552

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Richiedente

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F543 - MONTELEONE D'ORVIETO (TR)

Catasto FABBRICATI
Sez. Urbana - *Foglio* 1 *Particella* 76 *Subalteno* 4
Natura A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
Sezione C - Soggetti
A FAVORE
Soggetto n. 1 *in qualità di* -
Denominazione o ragione sociale

Sede
Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1
CONTRO
Soggetto n. 1 *in qualità di* -
Cognome *Nome*
Nato il *a*
Sesso M *Codice Fiscale*
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1
ISPEZIONE IPOTECARIA
Nota di trascrizione
Registro generale n. 10502
Registro particolare n. 2383
Sezione A – Generalità
Dati relativi al titolo
Descrizione
Data
Notaio
Sede
Dati relativi all'ipoteca o del privilegio
Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Capitale € 127.800,00 *Tasso interesse annuo* 4,5% *Tasso interesse semestrale* -
Interessi - *Spese* - *Totale* € 191.700,00
Importi variabili SI *Valuta estera* - *Somma iscritta da aumentare automaticamente* SI
Presenza di condizione risolutiva - *Durata* 20 anni
Altri dati
Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C
Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F543 - MONTELEONE D'ORVIETO (TR)

Catasto FABBRICATI

Sez. Urbana - *Foglio* 1 *Particella* 76 *Subalteno* 4

Natura A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE *Consistenza*

Indirizzo Via Giovanni XXIII *n. civico* 2

Sezione C - Soggetti

A FAVORE

Soggetto n. 1 *in qualità di* -

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale *Domicilio ipotecario eletto*

Relativamente all'unità negoziale n. 1 *per il diritto di*

Per la quota di 1/1

CONTRO

Soggetto n. 1 *in qualità di* -

Cognome *Nome*

Nato il *a*

Sesso M *Codice Fiscale*

Relativamente all'unità negoziale n. 1 *per il diritto di* PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D – Ulteriori informazioni

Descrizione delle condizioni……(omissis)

III° Quesito

L'U.I. individuata con la **particella 76 sub 4** risulta accatastata.

L'U.I. individuata con la particella 76 sub 1 è BCNC.

La stessa è stata censita al Catasto Fabbricati del Comune di Monteleone d'Orvieto (TR), costituzione del 09/10/1991 n. 2399.2/1991 in atti dal 09/10/1991.

IV° Quesito

L' immobile in oggetto all'attualità ricade in **Zona B5** (Residenziale), ex zona C (lottizzazione convenzionata) del Vigente PRG del Comune di Monteleone d'Orvieto.

V° Quesito

La costruzione del fabbricato residenziale è stata autorizzata con Concessione edilizia n. 31/83 del 15/12/1983 (Allegato n. 6).
Non è stata rilasciata l'abitabilità e/o agibilità.
La situazione attuale dell'immobile è in parte difforme dalla C. E. sopracitata.
Sono state riscontrate le seguenti difformità:

a) *Al Piano seminterrato è stato realizzato un locale cantina, all'interno del quale è stato ricavato un Wc. Il suddetto risulta accatastato con l'unità immobiliare esecutata (part. 76 sub 4). L'accesso allo stesso, come riferito in precedenza, avviene da locale di altra proprietà;*
b) *Al Piano terra sono state eliminate o aggiunte alcune tramezzature interne, non indicate nella planimetria catastale;*
c) *Al Piano primo – sottotetto – un locale soffitta ed un locale magazzino sono stati trasformati in locali abitabili (camere). Lo stenditoio terrazza è stato tamponato con destinazione soffitta. Lo stato di fatto corrisponde con il catastale.*

Le opere sopradescritte, come riferito dalla proprietà, sono state realizzate al momento della costruzione dell'immobile avvenuta negli anni 1983/84.
Per gli abusi di cui sopra non è stata presentata alcuna Domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/1985 e/o leggi successive.
Le difformità riscontrate sono sanabili ai sensi dell'art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge sopracitata.
Il Costo della sanatoria ammonta presumibilmente attorno ad € 7.500,00 circa.

VI° Quesito

Il bene pignorato può essere venduto in unico lotto.

VII° Quesito

Al momento del sopralluogo l'appartamento ed il locale pertinenziale sono occupati ed utilizzati dal proprietario

VIII° Quesito

Sull' immobile al momento non vi sono vincoli particolari.
L'area è sottoposta al vincolo idrogeologico che riguarda il solo aspetto urbanistico-edilizio.

IX° Quesito

Il valore degli immobili viene calcolato come segue, tenendo conto della situazione di fatto e di quanto precedentemente esposto e citato:

Abitazione di tipo civile - censita alla particella 76 sub 4

mq 198,67 x 1500,00 = € 298.020,00

A seguito delle analisi, sulla scorta delle misurazioni e dei conteggi effettuati positivi e negativi, tenendo conto dell'ubicazione e delle difficoltà oggettive e di quanto altro esposto ed evidenziato o altro presente, il valore arrotondato dell' Unità Immobiliare presa in considerazione e oggetto di stima è pari ad € 298.000,00 (Duecentonovantottomila/00).

Avendo espletato il mandato conferito, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

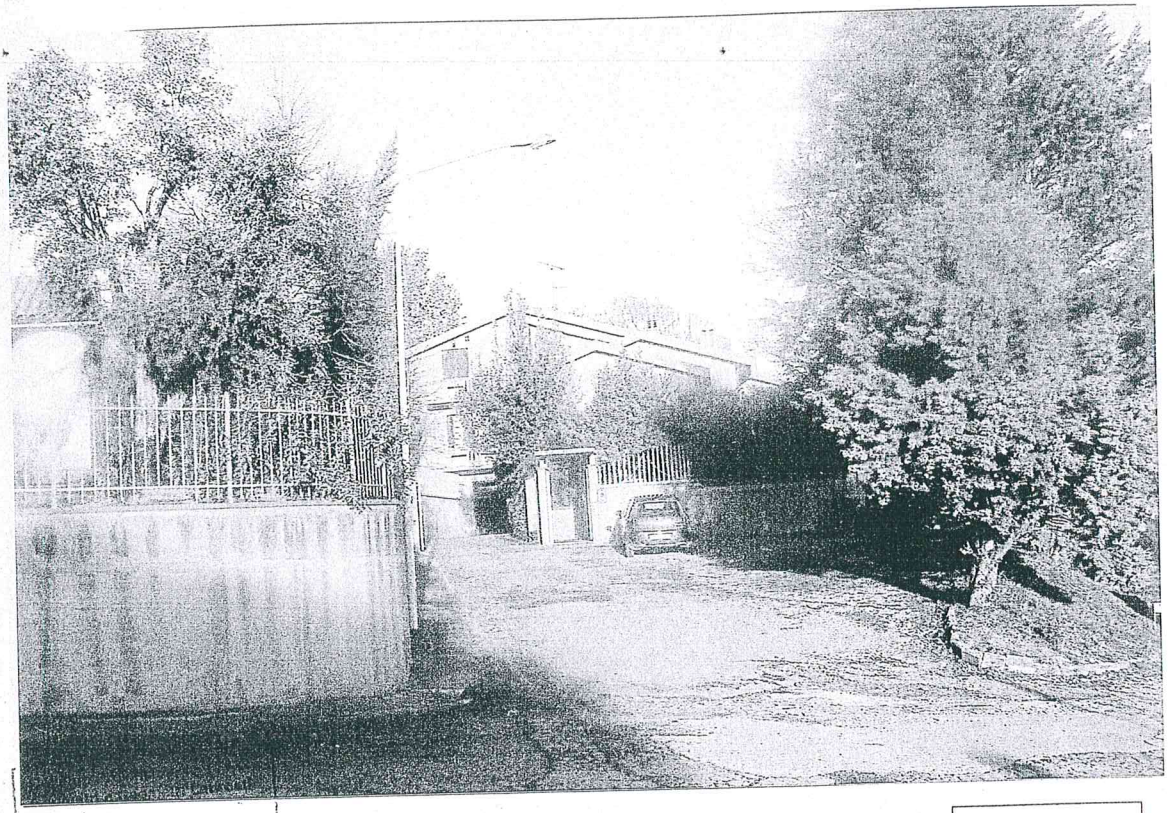
Allegati:

1. - *Verbale operazioni Peritali del 15/11/2012;*
1.a - *Richiesta rinvio operazioni peritali*
2. - *Documentazione fotografica;*
3. - *Planimetria U.I. part. 76 sub 42;*
4. - *Planimetria catastale;*
5. - *Elaborato planimetrico;*
6. - *Concessione Edilizia n. 31/83 e tavola 1;*
7. - *Visura storica per immobile.*

San Venanzo li, 20/12/2012

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni
Iscrizione Albo

Il C.T.U.
Geom. Giampaolo Buratti



di Terni

VISTA INGRESSO DA VIA GIOVANNI XXIII

FOTO n. 1

BURATTI

FOTO n. 2

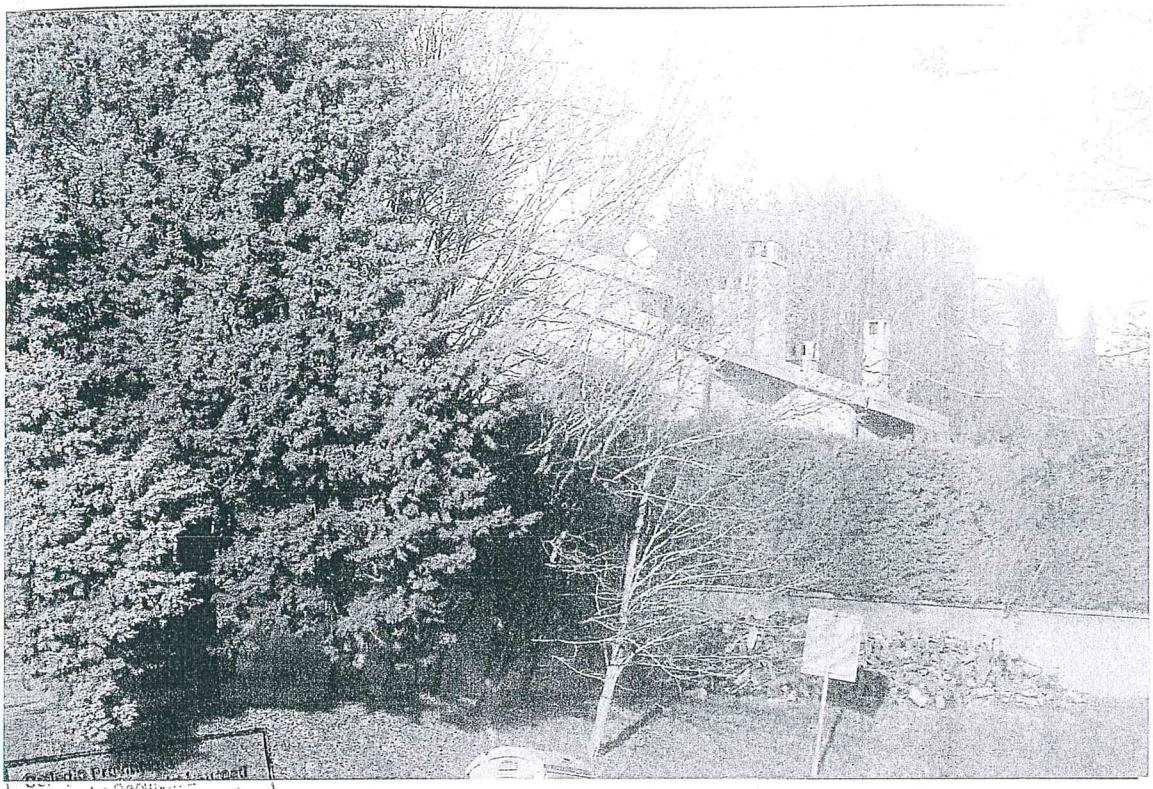


Foto n. 3

Foto n. 4

Foto n. 5

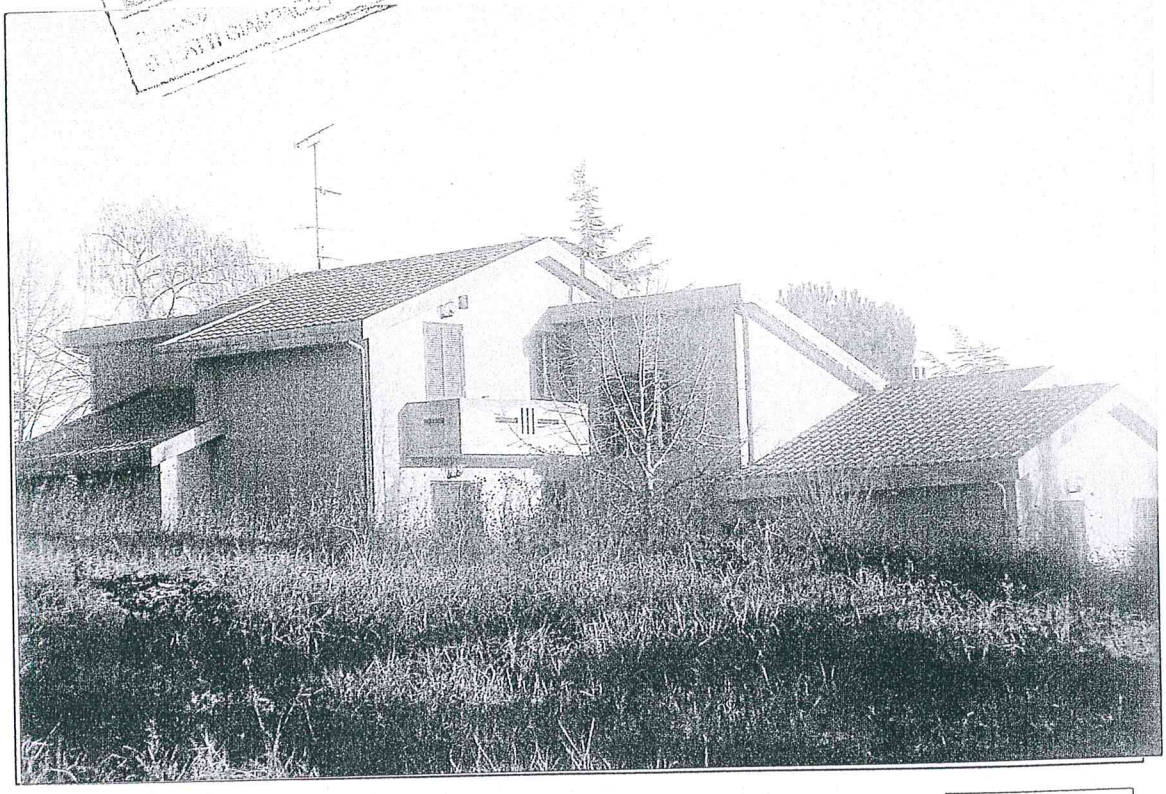


Foto n. 6

Presentazione: 09/10/1991 - Data: 06/11/2012 - n. PG0314067 - Richiedente BURATTI GIAMPAOLO

ALLEGATO n. 3

MODULARIO
f. rig. rend. 497

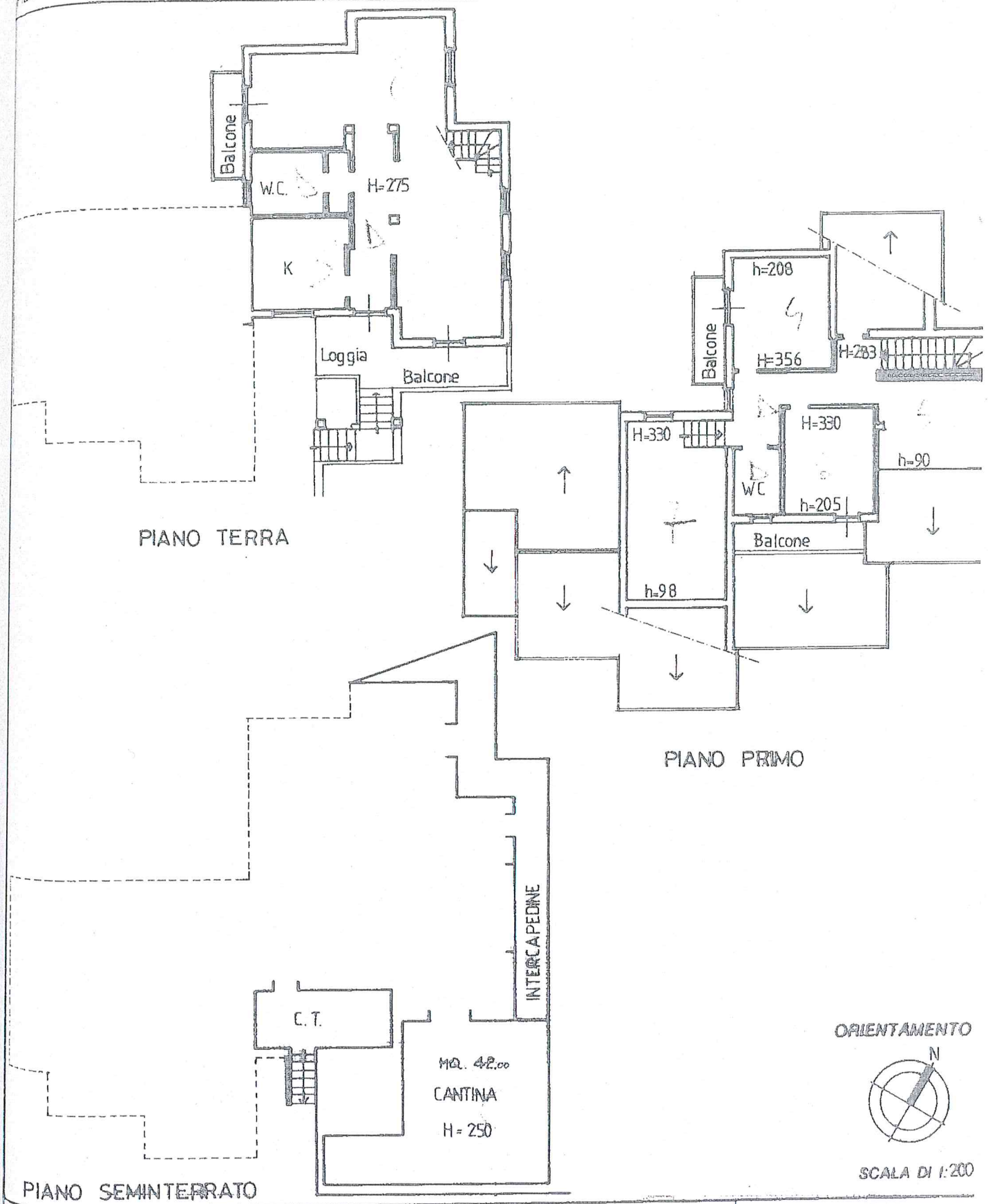
MOD. BN (CEU

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE 250

Planimetria di u.i.u. in Comune di MONTELEONE D'ORVIETO via GIOVANNI XXIII° civ. 2



Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐
Planimetria in atti

Compilata dal Geom. PARACIANI ENRICO
(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo dei GEOMETRI
della provincia di TERNI n. 408

data 02/10/1991 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

2399 | 91

Presentazione: 09/10/1991 - Data: 06/11/2012 - n. PG0314067 - Richiedente BURATTI GIAMPAOLO

Identificativi catastali: Sezione: - Foglio: 1 - Particella: 287 - Formato di acq.: A4(2 fogli) - Scala: 1:200
n. 76 sub. 4