

TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO (TR)

SEZIONE QUARTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 34/2012 riunita 21/2012 G.E. dott. BONATO FEDERICO

Contro:

**promossa da: CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO –SOC.COOP ED E.M.U
GROUP SPA**

RELAZIONE DEL C.T.U.

**Il C.T.U
Arch. Cinzia Polegri**

**RELAZIONE DEL C.T.U.
TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO (TR)**

SEZIONE QUARTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 34/2012 riunita 21/2012 G.E. dott. BONATO FEDERICO

contro:,

**promossa da: CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO –SOC.COOP ED E.M.U
GROUP SPA**

R E L A Z I O N E D I C O N S U L E N Z A T E C N I C A

La sottoscritta Architetto **Cinzia Polegri**, nata ad Orvieto il 15/06/1968, con studio in Orvieto (TR) in via delle Acacie 14 05018 Ciconia, iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Orvieto ed iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Terni (n° A 387) **in data 21/01/2013 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:**

- 1) descriva il C.T.U., 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 è 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) stabilisca 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 serviti 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

11) solo nel caso in cui il debitore sia una società : accerti se i beni oggetto della procedura siano o meno soggetti ad IVA e /o imposta di registro indicando in caso affermativo le generalità fiscali

Il giudice dell'Esecuzione dispone che il CTU.

- 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 sollecitando il loro intervento al riguardo;

Sospenda dette operazioni peritati 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 ed 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 degli allegati in supporto informatico; assegna al CTU termine di gg.60 per deposito della relazione; assegna al CTU la somma di € 600,00 per conto spese a carico del creditore.

Successivamente è stata richiesta proroga di gg. 30

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

1° QUESITO (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)

Oggetto del pignoramento, risultano gli immobili ubicati nel Comune di Monteleone d'Orvieto (TR) via **San Lorenzo 16 -20°a- b** in **Località Castellocchio** e precisamente :

Beni di

- A. Immobile (**civile abitazione**) individuato al Catasto Fabbricati con foglio 16 particella **486 sub 2** Cat A/2 classe 5 vani 6.5 rendita 419.62
- B. Immobile (**magazzino/deposito merci**) individuato al Catasto Fabbricati con foglio 16 particella **486 sub 3** Cat C/2 mq 266
- C. Immobile (**negozio con esposizione**) individuato al Catasto Fabbricati con foglio 16 particella **486 sub 4** Cat C/1 mq 96
- D. Ente Comune individuato al Catasto Fabbricati con foglio 16 particella **486 sub 1**
- E. Ente Urbano individuato al Catasto Fabbricati con foglio 16 particella **486 mq 701**
- F. Immobile (**civile abitazione**) individuato al Catasto Fabbricati con foglio 16 particella **135 sub 5** Cat A/2 vani 8 graffato con particella 135 sub 6
- G. **Locali industriali** D7) individuato al Catasto Fabbricati con foglio 16 particella **135 sub 9** graffato con particella 135 sub 8

Beni di proprietà die di diritti di proprietà pari a ½ ciascuno

- H. Immobile (**civile abitazione**) individuato al Catasto Fabbricati con foglio 16 particella **135 sub 7** Cat A/2 vani 6.5
- I. Immobile (**civile abitazione**) individuato al Catasto Fabbricati con foglio 16 particella **135 sub 6** Cat A/2 vani 8 graffato con particella 135 sub 5
- J. **Locali industriali** D7) individuato al Catasto Fabbricati con foglio 16 particella **135 sub 8** graffato con particella 135 sub 9

Inoltre va segnalato che i fabbricati indicati dai sub 5,6,7,8,9 insistono sulla particella identificata al Catasto Terreni con la particella n°135 Ente Urbano di mq 2139 ma non specificata al Catasto Fabbricati e tra gli oggetti del pignoramento (in realtà probabile sub1 Bene Comune non censibile).

Premessa

San Lorenzo è una frazione a 410 m.s.l.m del Comune di Monteleone d'Orvieto, si trova sulle colline all'estremo nord della provincia di Terni, nel sub-comprendorio dell'Alto Orvietano, confina con due comuni della provincia di Perugia, Piegara a nord e Città della Pieve ad ovest, e due della provincia di Terni, Fabro a sud e Montegabbione ad est.

Gli immobili, oggetto di perizia, si trovano lungo la strada statale, 71, Umbro Casentinese all'estremità della Frazione di San Lorenzo e confinano a nord e nordest con particella 503 (altra proprietà) a sud e sud-est con la particella 468, Ente Urbano , ad ovest con le particelle 134 e 459 altra proprietà, tutte del foglio n°16.

Gli immobili oggetto di stima si possono sinteticamente descrivere come **due corpi di fabbrica adiacenti** individuati dalla **particella 486**, una civile abitazione, un negozio con area espositiva e sottostante deposito carico- scarico merci, e dalla **particella 135**, 'edificio originario più antico, con ai piani superiori due abitazioni, mentre al piano seminterrato, la falegnameria con i suoi numerosi ambienti ,(laboratori, garage e magazzini deposito legnami ;)sviluppatasi in fasi e tempi successivi,

DESCRIZIONE Puntuale degli Immobili

(Si richiama per una più chiara comprensione schema grafico per individuazione degli immobili e delle proprietà in allegato)

PARTICELLA 486 foglio 16

Una delle particelle oggetto della stima la n° **486 con i suoi sub**, individua un fabbricato indipendente, anche se in aderenza e comunicante con l'altro presente sulla particella 135, di recente costruzione, risalente all'anno 2003 che si presenta con copertura a doppio padiglione con manto in coppi, la struttura in cemento armato, i prospetti intonacati e tinteggiati.

Si sviluppa su due piani;

- il piano terra dove troviamo **sub 2 civile abitazione** ed il **sub 4 negozio con esposizione**,
- ed il seminterrato con il **sub 3** che individua il **deposito scarico carico merci**

Il **sub 1**, invece, individuato al Catasto Fabbricati come bene comune non censibile ed al catasto terreni come ente urbano di mq 701, identifica l'area su cui insiste il fabbricato.

A) Civile Abitazione (part.486 sub 2 Cat A/2 vani 6.5 Rendita € 419.62)

Uno dei tetti a padiglione, di cui sopra individua la civile abitazione: attraverso un piccolo portico si accede in un ampio e luminoso soggiorno (mq netti 31.20) grazie anche a due porta finestra che aprono sullo spazioso balcone (di mq 12.00) la pavimentazione della zona giorno risulta in parquet scuro di pregio, le pareti intonacate tinteggiate di bianco, l'altezza solaio a ml 3.00.

Sulla destra appena entrati, troviamo la cucina di mq 14.00 con pavimentazione e rivestimenti in ceramica sulla colorazione del beige, finiture di ottime qualità e stato di conservazione, a fianco, troviamo il bagno per la zona giorno di mq 3.78, con i due sanitari, lavabo e doccia e pavimentazioni e rivestimenti di colorazione chiara, con originale soluzione di luce d'alto, attraverso infisso (lucernaio). Dopo con porta di separazione tra zona giorno e zona notte, si accede al corridoi di mq 7.95 che disimpegna le tre camere da letto di cui una di mq 16.95, una di 12.70, con piccolo balcone di pertinenza ed un'altra mq 10.70 oltre al bagno di mq 7.95 con i due sanitari, lavabo, e vasca idromassaggio di ottima fattura, con, anche qui, originale soluzione di luce con infisso d'alto (lucernaio) anche qui pavimentazioni e rivestimenti di colorazione chiara sulla scala del beige

ottima la qualità dei materiali, le rifiniture e lo stato di conservazione. Tutti gli ambienti sono ben areati ed illuminati; le pareti intonacate e tinteggiate, gli infissi in legno con doppi vetri termici ottime qualità e le pavimentazioni in parquet come nella zona giorno.

L'appartamento è fornito di tutti gli impianti tecnologici: elettrico, termico, idrico e fognario L'impianto di riscaldamento è risolto con corpi scaldanti (termosifoni in ghisa) con caldaia centralizzata a gas metano allacciato alla pubblica rete.

L'abitazione che possiamo considerare di ottima qualità per finiture e stato di conservazione stima superficie commerciale totale di **mq. 131.80** così calcolati:

- abitazione mq. lordi 126.90 (al netto dei muri perimetrali 111.00) pari a 1 = mq. 126.90;
- balconi mq.(12.00+3.15) 15.15 pari a 1/4 = mq 3.79;
- portico mq 3.35 pari ad 1/3 = mq. 1.11

B) Magazzino (foglio 16 particella 486 sub 3 Cat C/1 mq 266 netti € 343,44

Al piano seminterrato troviamo Il magazzino/deposito merci in un ambiente unico realizzato con struttura in cemento armato , altezza solaio m 5.30 , adiacente ai locali della falegnameria (particella 135 sub 9) e collegato con i locali di esposizione (negozio sovrastante) tramite una scala interna

il tutto ancora a rustico per complessiva superficie commerciale di **mq 285.50** in un unico ambiente al netto mq 266

L'accesso alla scala che porta al piano terra sovrastante è localizzata in uno locale /intercapedine che ricade fuori dalle particelle in oggetto ma sotto la particella n°468 attualmente identificata al solo catasto terreni come Ente Urbano.

C) Negozio con esposizione foglio 16 particella 486 sub 4 Cat C/1 mq €1095,72

L'altro tetto a padiglione interessa Il negozio che stima superficie commerciale totale di **mq. 128.90** così calcolati:

- ambiente espositivo (netti mq 66.50), ufficio (netti mq 22) e bagno(netti mq 7.50) mq per un totale al lordo dei muri di mq 120. (al netto mq 96)
- balconi mq. 25 pari a 1/4 = mq 6.25;
- portico mq 8.00 pari ad 1/3 = mq. 2.65;

L'ambiente risulta, per materiali , stato di conservazione ,scelte distributive, particolarmente piacevole e versatile le pavimentazioni in parquet , ottime le rifiniture , gli impianti autonomi, l'impianto termico risolto con condizionatori/caldo freddo .

D) Ente Comune individuato al Catasto Fabbricati con foglio 16 particella 486 sub 1

E) Ente Urbano individuato al Catasto terrenio foglio 16 particella 486 mq 701

Tutto il fabbricato

Tutto il fabbricato insiste sulla particella n°486 (Ente Urbano) di mq 701 identificata al Catasto Fabbricati come particella n° 486 sub 1 Bene Comune non censibile .

Va segnalata inoltre la particella n° 468 (in adiacenza alla 486) che se pur non inserita nella perizia ,risulta vocata a parcheggio ed a servizio degli immobili oggetti di stima, attualmente individuata al catasto Terreni come Ente Urbano di mq 1020, scaturita dalla lottizzazione e precedentemente di proprietà della

PARTICELLA n° 135 foglio 16

Fabbricato in muratura portante , con copertura a padiglione adiacente all'altro sopra descritto (part.486) ospita il corpo di fabbrica più antico dove troviamo i due appartamenti (sub 5 e 6 e sub 7) e il primi locali (al seminterrato) della falegnameria (sub 8) che poi negli anni si è ampliata attraverso la realizzazione di un capannone unico ed altri ambienti secondari (Sub 9)

sulla particella 135 quindi insistono i sub 5,6,7,8,9

F) Immobile (civile abitazione) individuato al Catasto Fabbricati con foglio 16 particella 135 sub 6 Cat A/2 vani 8 Rendita € 433.82 graffato con particella 135 sub 5 I)

Abitazione al piano terra con soffitti piani a ml 2.85 da terra: ingresso mq 7.25

Parte più antica dell'edificio ante 1967, da cui per ampliamenti successivi si è sviluppato il fabbricato attuale .

Nessuna divisione tra zona giorno e zona notte un corridoi di mq 7.05 un solo bagno di mq 3.50, la cucina mq 15.00, un soggiorno 13.50 due camere da letto una mq 11.60 mq 16.20 e una ripostiglio di mq 8.40 una grande veranda (realizzata in tempi successivi)di mq 37.30 con pavimentazioni in clinker. Le pareti sono ben intonacate e tinteggiate (colore bianco),le pavimentazioni, sulla scala del marrone, in graniglia di marmo, infissi in legno in buono stato i materiali e le rifiniture ormai datate e non di qualità.

La veranda ha infissi in alluminio anodizzato con oscuranti sempre il legno (persiane).

Fornito di tutti gli impianti ,quello termico risolto con corpi scaldanti in ghisa con caldai posizionata nei locali al piano seminterrato (particella 135 sub 8)

Gli infissi in legno di buona fattura, ma con vetri semplici risultano in buone condizioni, così come gli oscuranti esterni, persiane in legno.

Attualmente abitata dai proprietari.

L'appartamento ha inoltre altri locali di pertinenza che si trovano nella parte semi interrata del capannone della falegnameria, adibiti a cantina deposito e garage , ambienti non rifiniti prevalentemente lasciati a rustico , oltre ad un locale attualmente adibito a ricovero animali.

L'abitazione, che possiamo considerare, di discreta qualità sia per lo stato di conservazione che per le caratteristiche dei materiali e le rifiniture, stima superficie commerciale totale di **mq 182.11** così calcolati:

- abitazione (sub 6) mq. lordi **94.60** (al netto dei muri perimetrali 82.60) pari a 1 = mq **94.60**;
- veranda (sub 6) mq **42.80** (al netto mq 37.30); pari ad 1/2 = **21.40**mq
- locale cantina 1 (cantina) h 2.53 (sub 5) mq **57,60** (al netto mq 49.55) pari a 1/3 = mq **19.20**
- locale cantina/garage 2 (sub 5) mq **70.10** (al netto mq 57.35) pari a 1/2 = mq **35.05**
- locale "ripostigli" (ricovero x gli animali I) Particella 135 (Sub 6) mq **35.60** (al netto dei muri perimetrali mq 27.25) paria 1/3 = mq **11,86**

H)Immobile (civile abitazione) individuato al Catasto Fabbricati con foglio 16 particella 135 sub 7 Cat A/2 vani 6.5 rendita € 352.48

Abitazione al piano primo a cui si accede da una scala esterna, non ancora terminata. manca di parapetto, presenta soffitti piani a ml 2.75 da terra ed è così formata:

ingresso mq 7.25 ,un solo bagno mq 4.50, la cucina mq 11.65 , due camere da letto una mq 13.15 mq 15.30 mq soggiorno con camino 21.40 pavimentazioni in parquet(ancora da levigare) , le pareti sono ben intonacate e con tinteggiature chiare, gli infissi in legno ,con oscuranti, in buono ,stato ma con vetri semplici, la veranda mq 37.30 con pavimentazioni in clinker ed infissi in alluminio anodizzato con oscuranti sempre il legno persiane

Ambienti ben areati ed illuminati una scala interna ancora al grezzo in c.a collega alla soffitta con bagno , ma con resto dell'ambienti lasciati a al grezzo.

Fornita di tutti gli impianti l'abitazione risulta attualmente non utilizzata . L'impianto termico è risolto con corpi scaldanti in ghisa alimentati dall'unica caldaia posizionata nei locali al piano seminterrato (particella 135 sub 8) ma anche predisposto per caldaia autonoma a gas metano. La copertura in buono stato. Manto in coppi e tegole. Gronda con tavelloni e palombelle.

Non abitata, funge attualmente da magazzino/ deposito dell'abitazione sottostante.

L'abitazione, che possiamo considerare di buona qualità sia per lo stato di conservazione che per la qualità dei materiali e le rifiniture (anche se in alcune parti, soffitta, non terminata), stima superficie commerciale totale di **mq 152.02** così calcolati:

- abitazione mq. lordi **94.60** (al netto dei muri perimetrali 82.60) pari a 1 = mq **94.60**;
- veranda mq **42.80** (al netto mq 37.30) pari ad 1/2 = **mq 21.40**
- soffitta mq **94.60** (al netto mq 82.60) pari a 1/3 = **mq 34.55**
- balcone mq **7.35** non terminato pari a 1/5 = **mq 1.47**

J)Locali industriali D7) individuato al Catasto Fabbricati con foglio 16 particella 135 sub 8 graffato con particella 135 sub 9 rendita €2427.35

La falegnameria risulta composta da: i locali al piano seminterrato dell'abitazione (sub 8), un vasto ambiente con caratteristiche industriali (sub 9) e locali nati per giustapposizione realizzati in epoche successive ad unione dei due fabbricati principali (sub 9).

Il sub 8 è composto principalmente dal fabbricato più antico, individuando i locali al piano seminterrato , realizzato in muratura portante in pietra mentre un locale realizzato in epoca successiva sempre in muratura ma di pietra in conci d tufo regolari, per uno sviluppo complessivo di mq **commerciali di mq 137.25** al lordo dei muri perimetrali, con un metri quadri netti:

1. ambiente 1 un metri quadri netti 30.30 ha m 3.55
2. ambiente 2 un metri quadri netti 46.25 ha dei locali pari a m 3.80
3. ambiente 3 un metri quadri netti mq 34.00 h m 4.00 qui troviamo anche l'ingresso alla cantina

G) Locali industriali D7) individuato al Catasto Fabbricati con foglio 16 particella 135 sub 9 graffiato con particella 135 sub 8

Il sub 9 falegnameria formata da un ambiente principale (capannone) in muratura portante in blocchetti di tufo con copertura a falde inclinate in travetti in c.a.p e tavelloni con manto in pannelli simil tegola alcuni in eternit; un deposito legame, adiacente alla particella 486 sub 3 (scarico carico merci) ed altri locali più piccoli.

L'impianto elettrico a norma ed idoneo per attività industriali. All'interno sono ancora presenti tutti i macchinari ormai in disuso. Si sviluppa per complessivi **mq commerciali 370.50** al lordo dei muri perimetrali così suddivisi al netto ambiente per ambiente:

1. falegnameria Hm 4.70 (mq lordi 200) mq netti 170.60
2. deposito legname soffitto da terra H 4.10 (lordi 116.50) al netto mq 100.90
3. ambiente h 2.83 (lordi mq 19.25) mq 17.30
4. ambiente di collegamento alla particella sub 8 di circa mq 12
5. ambiente h 4.30 (lordi mq 28.50) mq 22.60
(si veda allegato grafico x individuazione ambienti)

“ i due fabbricati part.486 e part.135” risultano realizzati con regolari concessioni o correttamente condonate nel tempo e precisamente:

Il Fabbricato individuato dalla particella **486 sub 1 sub 2 sub 3 sub 4** è stato regolarmente realizzata con concessione edilizia :

- N°15 del 3 giugno 2003 (pratica edilizia n°2036 del 2003) con Ultimazione lavori 03/06/2006 n°2097 06.06.2006

Non è stata rilasciata l'agibilità, anche se il progetto realizzato risulta conforme a quello licenziato ad esclusione di alcune rifiniture interne per la realizzazione di un bagno e nella posa in opera di alcuni infissi.

L'altro parte del fabbricato invece , particella 135 sub 5,6,7,8,9, risulta in parte costruito prima degli anni sessanta (quindi senza necessità di licenza edilizia essendo in zona agricola) poi successivamente modificato ed ampliato nel tempo con concessioni o sanatorie e precisamente :

- Ampliamento di un fabbricato per laboratorio artigiano (parte attuale sub 8) 162 prot. 1558 07/1968
- Progetto per nuova costruzione id un capannone 331 prot 1223 06/0972
- Costruzione di una tettoia su terrazza esistente concess. N844 07/1982 prot 1555
- Sanatoria di opere abusive n°50/96 -823/95-prot 4974 tamponatura tettoia deposito legnami (parte sub 9)
- Variante al progetto di tettoia su terrazza esistente approvata con concessione 8844 del 24.07.82 (attuale parte sub 6)
- Opere per realizzazione di un muro di sostegno di sostegno 29/93 pratica 1488 prot.1401)
- Sanatoria di opere edilizie abusive N° 3/99 ; 3 a/99 3b/99 3c/99 3d/99 3e/99 3f/99 3g/ 99 3h/99 3i/99 3l/ 99 rif. 57/7 (locali falegnameria part.135 sub 5,6,7,8,9)

Gli immobili oggetto di stima confinano a sud e sud est con particella 468 ente Urbano adibito a parcheggio dell'attività . A nord –nord ovest con particella 459e 503 altra proprietà A nord est e sud est con particella 134 altra proprietà tutte del foglio n°16

2° QUESITO (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).

Per quanto riguarda la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultati dalla documentazione in atti, il C.T.U. non ha rilevato alcuna difformità. Di seguito si riporta l'elenco documentazione

Particella Foglio 16 particella 486 sub 1;2; 3 e 4

IMMOBILI (foglio 16 part. 486 e part.1,2,3,e 4) per la quota di 1/1 **ISCRIZIONE** del 21/11/2003 Registro particolare 2751 Registro generale 12880 Pubblico ufficiale FILIPPETTI CARLO Repertorio 39381 /22100 del 18/11/2003) **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

(ANNOTAZIONE n°626 del 13 03 2006 CANCELLAZIONE TOTALE)

IMMOBILI (foglio 16 part. 486) per la quota di 1/1 **ISCRIZIONE** del 07/06/2005 Registro particolare 1632 Registro generale 6880 Pubblico ufficiale FILIPPETTI CARLO Repertorio 42072 /24183 del 03/06/2005) **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO A FAVORE BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA CONTRO**

.....

(Documenti successivi:

1. Annotazioni n°145 27/01/2006 (erogazione a saldo)
2. Annotazioni n°1896 04/10/2006 (erogazione parziale)

IMMOBILI (foglio 16 part. 486 e part.1,2,3,e 4) per la quota di 1/1 **ISCRIZIONE** del 02/01/2012 Registro particolare 6 Registro generale 60 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ORVIETO Repertorio 150 /2011 del 06/12/2011) **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. A FAVORE CREDITUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA CONTRO**

IMMOBILI (foglio 16 part. 486 e part.1,2,3,e 4) per la quota di 1/1 **TRASCRIZIONI** del 15/05/2012 Registro particolare 3908 Registro generale 5139 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ORVIETO UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 254 /2012 del 24/04/2012) **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE –VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE FAVORE CREDITUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA CONTRO**

Particella Foglio 16 particella 135 sub 5,6,7,8,9

IMMOBILI (foglio 16 part. 135 sub 5,6,7,8,9) **ISCRIZIONE** del 15/05/2002 Registro particolare 957 Registro generale 5014 Pubblico ufficiale FILIPPETTI CARLO Repertorio 437072 del 16/05/2002) **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO A FAVORE CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.P.A CONTRO**

IMMOBILI (foglio 16 part. 135 5,6,7,8,9) **ISCRIZIONE** del 03/11/2011 Registro particolare 1923 Registro generale 13058 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANZO Repertorio 2248 del 29/09/2011) **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO A FAVORE GRUPPO MAURO SAVIOLA SRL CONTRO**

IMMOBILI (foglio 16 part. 135 sub 5,6,7,8,9) **ISCRIZIONE** del 03/11/2011 Registro particolare 2030 Registro generale 13945 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MONZA Repertorio 2248 del 29/09/2011) **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO A FAVORE GRUPPO INDUSTRIALE BUSNELLI S.P.A CONTRO**

IMMOBILI (foglio 16 part. 486 e part.1,2,3,e 4) per la quota di 1/1 **ISCRIZIONE** del 02/01/2012 Registro particolare 6 Registro generale 60 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ORVIETO Repertorio 150 /2011 del 06/12/2011) **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

IMMOBILI (foglio 16 part. 135 sub 5,6,7,8,9) **ISCRIZIONE** del 02/01/2011 Registro particolare 2030 Registro generale 13945 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MONZA Repertorio 2248 del 29/09/2011) **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO A FAVORE CREDITUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA CONTRO**

IMMOBILI (foglio 16 part. 135 sub 5,6,7,8,9) **TRASCRIZIONE** del 15/05/2012 Registro particolare 3908 Registro generale 5139 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ORVIETO Repertorio 254 /2012 del 24/04/2012) **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE FAVORE CREDITUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA CONTRO**

3° QUESITO (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;

L'immobile risulta accatastato anche se necessiterebbe di denuncia di variazione per l'individuazione planimetrica inequivocabile di alcune porzioni oggetto di stima della particella 135 sub 5 sub 6 s sub 8 sub 9 in quanto porzioni della risultano graffate

al altre di e non chiaramente individuate nelle planimetrie catastali esistenti ormai datate

Pertanto risulterebbe opportuno presentare agli uffici competenti per la :

Particella 135

- Elaborato planimetrico particella 135
- Planimetria urbana dell'unità immobiliare (U.I. U.) sub 5 e 6 e sub 8 e 9 con onorario per il tecnico di circa €1000 più spese catastali

Con l'occasione si regolarizzerebbe anche una piccola discordanza nella suddivisione interna presente nel locale deposito legnami (135 sub 9)

Inoltre per la particella 468

- tipo mappale in deroga per l'inserimento in mappa del locale / intercapedine da cui si prende la scala del locale seminterrato ,scarico carico merci particella 486 sub 3 , che porta al piatto terra, attualmente non riportato
- Pratica DOCFA per individuazione di n 2 U.I.U nella fatti specie **Sub 1** part.468 area Urbana al piano terra (zona a parcheggi) **Sub 2** locale interrato da graffiare alla particella 486 sub 3 Per un importo di circa € 1500 più spese di catasto.

4° QUESITO (indichi. l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale)

Negli strumenti urbanistici del Comune di MONTE LEONE D'ORVIETO (TR) :**PIANO REGOLATORE GENERALE** PARTE OPERATIVA I fabbricati ed i terreni individuato alla particella 486 sub 1,2,3,4 e particella 135 sub 5,parte 6,7,8 particella ricade in zona D1-zona insediamenti artigianali , di servizio e per la trasformazione di prodotti agricoli.
L'altra parte della particella 135 sub 6 in zona E2 macroarea collinare con funzione di margine

5° QUESITO 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 4 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;

“ I due fabbricati” (formati da più sub e particelle) risultano realizzati con regolari concessioni o correttamente condonate nel tempo e precisamente:
Il Fabbricato individuato dalla particella **486 sub 1 sub 2 sub 3 sub 4** è stato regolarmente realizzata con concessione edilizia :

- N°15 del 3 giugno 2003 (pratica edilizia n°2036 del 2003) con Ultimazione lavori 03/06/2006 n°2097 06.06.2006

Non è stata rilasciata l'agibilità, anche se il progetto realizzato risulta conforme a quello licenziato ad esclusione di alcune rifiniture interne e nella posa in opera degli infissi nel sub 3 magazzino carico -scarico merci.

L'altro parte del fabbricato invece , particella 135 sub 5,6,7,8,9, risulta in parte costruito prima degli anni sessanta (quindi senza necessità di licenza edilizia essendo in zona agricola) poi

successivamente modificato ed ampliato nel tempo con concessioni o sanatorie e precisamente :

- Ampliamento di un fabbricato per laboratorio artigiano (parte attuale sub 8) 162 prot. 1558 07/1968
- Progetto per nuova costruzione id un capannone 331 prot 1223 06/0972
- Costruzione di una tettoia su terrazza esistente concess. N844 07/1982 prot 1555
- Sanatoria di opere abusive n°50/96 -823/95-prot 4974 tamponatura tettoia deposito legnami (parte sub 9)
- Variante al progetto di tettoia su terrazza esistente approvata con concessione 8844 del 24.07.82 (attuale parte sub 5
- Opere per realizzazione di un muro di sostegno di sostegno 29/93 pratica 1488 prot.1401)
- Sanatoria di opere edilizie abusive N° 3/99 ; 3 a/99 3b/99 3c/99 3d/99 3e/99 3f/99 3g/ 99 3h/99 3i/99 3l/ 99 rif. 57/7 (locali falegnameria part.135 sub 5,6,7,8,9)

6° QUESITO (dica se è 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;

Allo stato attuale risulta possibile vender il bene pignorato in due lotti separati In quanto già catastalmente identificati e precisamente lotto 1 particella 486 (sub -1- 2- 3- 4) e lotto 2 particella 135 (sub 5,6,7,8) quest'ultima necessiterebbe di denuncia di variazione per l'individuazione planimetrica chiara delle porzioni in oggetto della immobili della che risultano graffate ad altre di Si è provveduto ad allegare una planimetria con individuazione chiara delle proprietà

QUESITO (Indichi il CTU. 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)

Al momento dei sopralluogo la proprietà risultava :

foglio 16 particella 486 :

- particella **486 sub 2** (Immobile Civile abitazione individuato al Catasto Fabbricati con foglio 16 Cat A/2 vani 6.5 valore catastale €.419,62)

- attualmente locato con contratto con inizio 04/02/2011 scadente al 03/02/2015;

- particella **486 sub 3** (Immobile (magazzino/deposito merci) individuato al Catasto Fabbricati Cat C/2 mq 266 valore catastale €.343,44)
- particella **486 sub 4** (Immobile (negozio con esposizione) individuato al Catasto Fabbricati Cat C/1 mq 96 valore catastale €.1095,71)

•

-questi ultimi due locati con contratto con inizio 04/02/2011 con scadente al 03/02/2017;

foglio 16 particella 135 :

- particella **135 sub 6** (*Immobilie civile abitazione*) individuato al Catasto Fabbricati con foglio 16 particella Cat A/2 vani 8 graffato con particella **135 sub 5**
 - **abitazione di residenza occupato dai proprietari**
- particella **135 sub 7** (*Immobilie civile abitazione*) Cat A/2 vani 6.5 - attualmente non abitato ma utilizzato come deposito/magazzino
- particella **135 sub 8** (*Locali industriali falegnameria D7*) particella graffato con particella **135 sub 9** - occupato dalla caldaia utilizzata dagli appartamenti soprastanti e da macchinari della falegnameria
- particella **135 sub 9** (*Locali industriali falegnameria D7*) particella graffato con particella **135 sub 8** attività chiusa- occupato dai macchinari

8° QUESITO (Indichi il C.T.U. l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storia 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)

Sui beni in oggetto non risultano vincoli , ad eccezione del vincolo paesaggistico ai sensi del art.136 comma c) e d) del D.lgs 42/04

Inoltre con scrittura privata(n°2882 del 5/05/1989) con la , si sono riservati per se , successori aventi causa il diritto di transito pedonale e carrabile sul terreno . (fog.16 particella ex 135 ed ex 136che insieme alla 356 hanno scaturito Le attuali 135 e 486) per accedere all'abitazione di loro proprietà .

E' stata stipulata una Convenzione n°6636 del 14/10/1987) con il Comune in seguito alla realizzazione della lottizzazione in zona D1 b

9° QUESITO (Determini il C.T.U. il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato)

La seguente valutazione per la determinazione del probabile valore, ha utilizzato metodo di stima sommaria, assumendo come parametro tecnico il valore al metro quadro di superficie commerciale (al lordo delle pareti perimetrali) e tenendo in considerazioni sia gli attuali prezzi di mercato sia i dati riportati dall'agenzia del territorio, sia le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, introducendo gli opportuni correttivi, in considerazione anche delle prospettive reali di sviluppo dell'area e le caratteristiche del luogo, trovandosi tra la pace e il verde del colline Umbre a circa 400 di altitudine , ma ben collegato essendo in prossimità della SS 71 che conduce da Fabro scalo con casello autostrada A1 al Comune di Monteleone d'Orvieto

La stima è scaturita da considerazioni puntuali degli immobili e precisamente:

PARTICELLA 486 foglio 16

A) Civile Abitazione (part.486 sub 2 Cat A/2 vani 6.5)

Considerando che i prezzi di mercato riportati dall'Agenzia del Territorio del secondo semestre 2011 oscillano per uno stato conservativo normale tra € 820,00 ai € 10500,00/ mq di superficie commerciale e che risulta di ottima qualità per posizione, finiture e stato di conservazione

Si è pensato congruo fissare il più probabile valore di mercato dell'abitazione a quello di € 1.500,00/mq ,

L'abitazione stima superficie commerciale totale di **mq. 131.80**

Pertanto il valore dell'immobile viene quantificato : superficie commerciale = mq 131.80 x valore unitario € 1500, 00/mq = € 197.700

arrotondamento **€ 195.000,00**

B) Magazzino (foglio 16 particella 486 sub 3 Cat C/1 mq 266 netti

il tutto ancora a rustico per complessiva superficie commerciale **mq 285.50** per H altezza ml5.30 . Considerando che i prezzi di mercato riportati dall'Agenzia del Territorio del secondo semestre 2011 oscillano per destinazione produttiva capannoni € 360,00 ai € 520,00/ mq per mentre laboratori € 430,00 ai € 550,00/ uno stato conservativo normale tra di superficie commerciale e che risulta ottima qualità per posizione, fattura e stato di conservazione mentre carente per finiture perché ancora non posti in opera gli infissi .

Si è pensato congruo fissare il più probabile valore di mercato a quello di € 500,00/mq ,

Pertanto il valore dell'immobile viene quantificato : superficie commerciale = mq 285.30 x valore unitario € 500, 00/mq = € 142.650

arrotondamento **€ 140.000,00**

C) Negozio con esposizione foglio 16 particella 486 sub 4 Cat C/1 mq 96

Considerando che i prezzi di mercato riportati dall'Agenzia del Territorio del secondo semestre 2011, oscillano per destinazione commerciale € 400,00 ai € 560,00/ mq per uno stato conservativo normale di superficie commerciale, e che l'immobile risulta di ottima qualità per posizione, finiture e stato di conservazione, raccolte dimensioni e libera utilizzazioni degli spazi, considerando inoltre il valore aggiunto dall'area antistante destinata a parcheggio e dal collegamento diretto con il locale carico e scarico merci sottostante;

si i è pensato congruo fissare il più probabile valore di mercato del negozio a quello di € 1000,00/mq ,

Il negozio stima superficie commerciale totale di **mq. 128.90:**

Pertanto il valore dell'immobile viene quantificato : superficie commerciale = mq 124.90 x valore unitario € 1000, 00/mq = € 128.900,

arrotondamento **€ 128.000,00**

Pertanto per il lotto individuato dalla particella 486

Il prezzo a Base D'asta viene fissato in(128.000+140.000+195.000)= € 463.000,00

PARTICELLA n° 135 foglio 16

F) Immobile (civile abitazione) individuato al Catasto Fabbricati con foglio 16 particella 135 sub 6 Cat A/2 vani 8 Rendita € 433.82 graffato con particella 135 sub 6 I)

Considerando che i prezzi di mercato riportati dall'Agenzia del Territorio del secondo semestre 2011 oscillano per civili abitazioni con stato conservativo normale, tra € 730,00 ai € 960,00/ mq di superficie commerciale e che risulta di discreto e stato di conservazione

Si è pensato congruo fissare il più probabile valore di mercato dell'abitazione a quello di € 800,00/mq ,

L'abitazione stima superficie commerciale totale di **mq 182.11** così calcolati:

- abitazione (**sub 5**)mq. lordi **94.60** (al netto dei muri perimetrali 82.60) pari a 1 = mq **94.60**;
- veranda (**sub 5**)mq **42.80** (al netto mq 37.30); pari ad 1/2 = **21.40**mq
- locale sgombero (cantina) h 2.53 (**sub 6**) mq **57,60** (al netto mq 49.55) pari a 1/3 = mq **19.20**
- locale sgombero (**sub 5**) mq **70.10** (al netto mq 57.35) pari a 1/2 = mq **35.05**
- locale "ripostigli" (ricovero x gli animali **I**) **Particella 135 (Sub 6)** mq **35.60** (al netto dei muri perimetrali mq 27.25) paria 1/3 = mq **11,86**

Pertanto il valore dell'immobile viene quantificato : superficie commerciale = mq 182.11 x valore unitario € 800, 00/mq = € 145.688,00

Arrotondamento **€ 145.000,00**

Di cui quota parte del sub 5 pari a (mq11.86+19.20)=31.06 x 800=€ 24.848,

H) Immobile (civile abitazione) individuato al Catasto Fabbricati con foglio 16 particella 135 sub 7 Cat A/2 vani 6.5

Considerando che i prezzi di mercato riportati dall'Agenzia del Territorio del secondo semestre 2011 oscillano per civili abitazioni con stato conservativo normale, tra € 730,00 ai € 960,00/ mq di superficie commerciale e che risulta in buono e stato di conservazione

Si è pensato congruo fissare il più probabile valore di mercato dell'abitazione a quello di € 900,00/mq

L'abitazione, che possiamo considerare di buona qualità sia per lo stato di conservazione che per la qualità dei materiali e le rifiniture (anche se in alcune parti, soffitta, non terminata), stima superficie commerciale totale di **mq 152.02**

Pertanto il valore dell'immobile viene quantificato : superficie commerciale = mq 182.11 x valore unitario € 800, 00/mq = € 145.688,00

Arrotondamento **€ 145.000,00**

Di cui quota parte del sub 5 pari a (mq11.86+19.20)=31.06 x 800=€ 24.848,

J)Locali industriali D7) individuato al Catasto Fabbricati con foglio 16 particella 135 sub 8 graffato con particella 135 sub 9

Considerando che i prezzi di mercato riportati dall'Agenzia del Territorio del secondo semestre 2011 oscillano per capannoni per attività produttiva e laboratori con stato conservativo

normale, tra € 360,00 ai € 550,00/ mq di superficie commerciale e che risulta in discreto stato di conservazione

Si è pensato congruo fissare il più probabile valore di mercato dell'immobile a quello di € 450,00/mq

stima superficie commerciale totale **mq 137.25**

Pertanto il valore dell'immobile viene quantificato : superficie commerciale = mq 137.25 x valore unitario € 400, 00/mq = € 54.900,00

Arrotondato a **€ 55.000,00**

G) Locali industriali D7) individuato al Catasto Fabbricati con foglio 16 particella 135 sub 9 graffato con particella 135 sub 8

Considerando che i prezzi di mercato riportati dall'Agenzia del Territorio del secondo semestre 2011 oscillano per capannoni per attività produttiva e laboratori con stato conservativo normale, tra € 360,00 ai € 550,00/ mq di superficie commerciale e che risulta in discreto stato di conservazione

Si è pensato congruo fissare il più probabile valore di mercato dell'immobile a quello di € 550,00/mq considerando anche la qualità e comodità degli ambienti

superficie commerciale totale **mq 376.50**

Pertanto il valore dell'immobile viene quantificato : superficie commerciale = mq 376.50 x valore unitario € 550, 00/mq = € 207.075,00

Arrotondato a **€ 207.000,00**

Pertanto per il lotto individuato dalla particella 135

Il prezzo a Base D'asta viene fissato in (207.000,00+55.000,00+135.000,00)= € 397.000,00

SOMMANO 397.000+463.000=860.000,00

10°QUESITO (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)

RELAZIONE CATASTALE PER LA VENDITA

LOTTO UNO

Composta da fabbricato sito in frazione San Lorenzo n 20 a/b Località Castellocchio nel Comune di Monteleone d'Orvieto (TR)

Il fabbricato si trova lungo la strada statale, 71, Umbro Casentinese all'estremità della Frazione di San Lorenzo a 410 m.s.l.m e confina a nord ,nordest sud e sud-est con la particella 468, Ente Urbano , a sud ovest con le particelle 135 tutte del foglio n°16. Il Fabbricato indipendente,(anche se in aderenza con altro fabbricato sulla particella 135), di recente costruzione, risalente all'anno 2003 si presenta con copertura a doppio padiglione con manto in coppi , la struttura in cemento armato , prospetti intonacati e tinteggiati . Si sviluppa su due piani; il piano terra dove troviamo **sub 2 civile abitazione** ed il **sub 4 negozio con esposizione**, ed il seminterrato con il **sub 3 che individua il deposito scarico carico merci** insiste su are **sub 1** bene comune non censibile di mq 701.

A)**Civile abitazione sub 2:** così composta ;ampio e luminoso soggiorno (mq netti 31.20) che apre su un ampio balcone (di mq 12.00).Sulla destra appena entrarti, troviamo la cucina di mq 14.00 con pavimentazione e rivestimenti in ceramica, finiture di ottime qualità e stato di conservazione, due i bagni, uno per la zona giorno di mq 3.78, con due sanitari, lavabo e doccia, altro per la zona notte di mq 7.95 con due sanitari, lavabo e vasca idromassaggio, entrambi con lucernaio con pavimentazioni e rivestimenti in ceramica di colorazione chiara sulla scala del beige il tutto di ottima fattura; un corridoi di mq 7.95 disimpegna le tre camere da letto, di cui una di mq 16.95,una di 12.70, con piccolo balcone di pertinenza ed un'altra mq 10.70 ottima la qualità dei materiali , le rifiniture e lo stato di conservazione. Tutti gli ambienti sono ben areati ed illuminati; le pareti intonacate e tinteggiate di bianco, le pavimentazioni in parquet gli infissi in legno con doppi vetri termici di ottima qualità .

L'appartamento è fornito di tutti gli impianti tecnologici: elettrico, termico, idrico e fognario L' impianto di riscaldamento è risolto con corpi scaldanti (termosifoni in ghisa) con caldaia centralizzata a gas metano allacciato alla pubblica rete. la pavimentazione della zona giorno risulta in parquet scuro di pregio, le pareti intonacate tinteggiate di bianco. L'abitazione, che possiamo considerare di ottima qualità per finiture e stato di conservazione stima superficie commerciale totale di mq. 131.80 così calcolati:

- abitazione mq. lordi 126.90 (al netto dei muri perimetrali 111.00) pari a 1 = mq. 126.90;
- balconi mq.(12.00+3.15) 15.15 pari a 1/4 = mq 3.79;
- portico mq 3.35 pari ad 1/3 = mq. 1.11

Il valore dell'immobile viene quantificato : superficie commerciale = mq 131.80 x valore unitario € 1500, 00/mq = € 197.700 arrotondamento **€ 195.000,00**

B) Magazzino carico -scarico merci (foglio 16 particella 486 sub 3 Cat C/1 mq 266 netti

Al piano seminterrato troviamo Il magazzino/deposito merci in un ambiente unico realizzato con struttura in cemento armato , altezza solaio m 5.30 , adiacente al fabbricato particella 135) e collegato con i locali di esposizione (negozio sovrastante) tramite una scala interna ,il tutto ancora a rustico per complessiva superficie commerciale di **mq 285.50** in un unico ambiente al netto mq 266. Il valore dell'immobile viene quantificato : superficie commerciale = mq 285.30 x valore unitario € 500, 00/mq = € 142.650

arrotondamento **€ 140.000,**

C) Negozio con esposizione foglio 16 particella 486 sub 4 Cat C/1 mq 96

Il negozio al piano terra che stima superficie commerciale totale di **mq. 128.90** così calcolati:

- ambiente espositivo (netti mq 66.50), ufficio (netti mq 22) e bagno(netti mq 7.50) mq per un totale al lordo dei muri di mq 120. (al netto mq 96)
- balconi mq. 25 pari a 1/4 = mq 6.25;
- portico mq 8.00 pari ad 1/3 = mq. 2.65;

L'ambiente risulta, per materiali , stato di conservazione ,scelte distributive, particolarmente piacevole e versatile le pavimentazioni in parquet , ottime le rifiniture , tutti gli impianti autonomi, quello termico risolto con condizionatori/caldo freddo .Il valore dell'immobile viene quantificato : superficie commerciale = mq 124.90 x valore unitario € 1000, 00/mq =

€ 128.900, arrotondamento **€ 128.000,00**

Pertanto per il lotto individuato dalla particella 486

Il prezzo a Base D'asta viene fissato in(128.000+140.000+195.000)= € 463.000,00

RELAZIONE CATASTALE PER LA VENDITA

LOTTO DUE

Composta da fabbricato sito in frazione San Lorenzo n 16 Località Castellochio nel Comune di Monteleone d'Orvieto (TR) individuato al catasto fabbricati foglio 16 particella 135 sub 5,6,7,8,9 composto da due appartamenti e parte di una falegnameria

Il Fabbricato si trova lungo la strada statale, 71, Umbro Casentinese all'estremità della Frazione di San Lorenzo a 410 m.s.l.m e confina a nord con la particella 503 ,nord e sud con la particella 468, e sud-est e nord est con la particella 486 Ente Urbano , a sud ovest con le particelle 134 ovest particella 459 tutte del foglio n°16 ,Il fabbricato in muratura, con copertura a padiglione, dove troviamo due appartamenti (sub 5 e 6 e sub 7) e il primi locali (al seminterrato) della falegnameria (sub 8) che poi negli anni si è ampliata attraverso la realizzazione di un capannone,ad ambiente unico, ed altri ambienti secondari, quali deposito legname ecc.. (Sub 9)il tutto insiste sulla particella 135.. Catasto Terreni -Ente Urbano di mq 2139

Immobile (civile abitazione) individuato al Catasto Fabbricati con foglio 16 particella **135 sub 6** Cat A/2 vani 8 Rendita € 433.82 graffato con particella **135 sub 5 I)**

Abitazione al piano terra con soffitti piani a ml 2.85 da terra: ingresso mq 7.25 Parte più antica dell'edificio ante 1967, da cui per ampliamenti successivi si è sviluppato il fabbricato attuale .

Nessuna divisione tra zona giorno e zona notte un corridoi di mq 7.05 un solo bagno di mq 3.50, la cucina mq 15.00, un soggiorno 13.50 due camere da letto una mq 11.60 mq 16.20 e una ripostiglio di mq 8.40 una grande veranda (realizzata in tempi successivi)di mq 37.30 con pavimentazioni in clinker. Le pareti sono intonacate e tinteggiate (colore bianco),le pavimentazioni, sulla scala del marrone in graniglia di marmo, infissi in legno in buono stato i materiali e le rifiniture ormai datate e non di qualità.

Fornito di tutti gli impianti ,quello termico risolto con corpi scaldanti in ghisa con caldaie posizionata nei locali al piano seminterrato (particella 135 sub 8)Gli infissi in legno di buona fattura, ma con vetri semplici risultano in buone condizioni, così come gli oscuranti esterni, persiane in legno.

Attualmente abitata dai proprietari .L'appartamento ha inoltre altri locali di pertinenza che si trovano nella parte semi interrata del capannone della falegnameria, adibiti a cantina deposito e garage , ambienti non rifiniti prevalentemente lasciati a rustico , oltre ad un locale attualmente adibito a ricovero animali.

L'abitazione, che possiamo considerare, di discreta qualità sia per lo stato di conservazione che per le caratteristiche dei materiali e le rifiniture, stima superficie commerciale totale di **mq 182.11** così calcolati:

abitazione (**sub 6**) mq. lordi **94.60** (al netto dei muri perimetrali 82.60) pari a 1 = mq **94.60**;veranda (**sub 6**) mq **42.80** (al netto mq 37.30); pari ad 1/2 = **21.40**mq

locale cantina 1 (cantina) h 2.53 (**sub 5**) mq **57 ,60** (al netto mq 49.55) pari a 1/3 = mq **19.20**;locale cantina/garage 2 (**sub 5**) mq **70.10** (al netto mq 57.35) pari a 1/2 = mq **35.05**;locale "ripostigli" (ricovero x gli animali **I**) **Particella 135 (Sub 6)** mq **35.60** (al netto dei muri perimetrali mq 27.25) paria 1/3 = mq **11,86**

il valore dell'immobile viene quantificato : superficie commerciale = mq 182.11 x valore unitario € 800, 00/mq = € 145.688,00 Arrotondamento € **145.000,00**

Immobile (civile abitazione) individuato al Catasto Fabbricati con foglio 16 particella **135 sub 7** Cat A/2 vani 6.5 rendita € 352.48

Abitazione al piano primo a cui si accede da una scala esterna, presenta soffitti piani a ml 2.75 da terra ed è così formata: ingresso mq 7.25 ,un solo bagno mq 4.50, la cucina mq 11.65 , due camere da letto una mq 13.15 mq 15.30 mq soggiorno con camino 21.40 con pavimentazioni in parquet(ancora da levigare) , le pareti sono ben intonacate e con tinteggiature chiare, gli infissi in legno ,con oscuranti, in buono stato ma con vetri semplici, la veranda mq 37.30 con pavimentazioni in clinker ed infissi in alluminio anodizzato con oscuranti sempre il legno(persiane)

Una scala interna ancora al grezzo in c.a collega alla soffitta con bagno , ma con resto dell'ambienti lasciati a al grezzo. Fornita di tutti gli impianti l'abitazione risulta attualmente non utilizzata . L'impianto termico è risolto con corpi scaldanti in ghisa alimentati dall'unica caldaia posizionata nei locali al piano seminterrato (particella 135 sub 8) ma anche predisposto per caldaia autonoma a gas metano. La copertura in buono stato. Manto in coppi e tegole. Gronda con tavelloni e palombelle.

Non abitata, funge attualmente da magazzino/ deposito dell'abitazione sottostante.

L'abitazione, che possiamo considerare di buona qualità sia per lo stato di conservazione che per la qualità dei materiali e le rifiniture (anche se in alcune parti, soffitta, non terminata), stima superficie commerciale totale di **mq 152.02** così calcolati: abitazione mq. lordi **94.60** (al netto dei muri perimetrali 82.60) pari a 1 = mq **94.60**;veranda mq **42.80** (al netto mq 37.30) pari ad 1/2 = **mq 21.40**, soffitta mq **94.60** (al netto mq 82.60) pari a 1/3 = **mq 34.55**,balcone mq **7.35** non terminato pari a 1/5 = **mq 1.47**

il valore dell'immobile viene quantificato : superficie commerciale = mq 182.11 x valore unitario € 800, 00/mq = € 145.688,00 Arrotondamento **€ 145.000,00** Di cui quota parte del sub 5 pari a (mq11.86+19.20)=31.06 x 800=€ 24.848,

Locali industriali D7) individuato al Catasto Fabbricati con foglio 16 particella 135 sub 8 graffato con particella 135 sub 9 rendita €2427.35

La falegnameria risulta composta da: i locali al piano seminterrato dell'abitazione (sub 8), un vasto ambiente con caratteristiche industriali (sub 9) e locali nati per giustapposizione realizzati in epoche successive ad unione dei due fabbricati principali (sub 9).

Il sub 8 è composto principalmente dal fabbricato più antico, individuando i locali al piano seminterrato , realizzato in muratura portante in pietra mentre un locale realizzato in epoca successiva sempre in muratura ma di pietra in conci di tufo regolari, per uno sviluppo complessivo di mq **commerciali di mq 137.25** al lordo dei muri perimetrali, con un metri quadri netti: ambiente 1 un metri quadri netti 30.30 ha m 3.55;ambiente 2 un metri quadri netti 46.25 ha dei locali pari a m 3.80;ambiente 3 un metri quadri netti mq 34.00 h m 4.00 qui troviamo anche l'ingresso alla cantina il valore dell'immobile viene quantificato : superficie commerciale = mq 137.25 x valore unitario € 400, 00/mq = € 54.900,00 Arrotondato a **€ 55.000,00**

Locali industriali D7) individuato al Catasto Fabbricati con foglio 16 particella 135 sub 9 graffato con particella 135 sub 8

falegnameria **sub 9** formata da un ambiente principale(capannone) in muratura portante in blocchetti di tufo con copertura a falde inclinate in travetti in c.a.p e tavelloni con manto in pannelli simil tegola alcuni in eternit; un deposito legame, adiacente alla particella 486 sub 3 (scarico carico merci) ed altri locali più piccoli .

L'impianto elettrico a norma ed idoneo per attività industriali. All'interno sono ancora presenti tutti i macchinari ormai in disuso. Si sviluppa per complessivi **mq commerciali 370.50** al lordo dei muri perimetrali così suddivisi al netto ambiente per ambiente: 1) falegnameria Hm 4.70(mq lordi 200) mq netti 170.60 2)deposito legname soffitto da terra H 4.10 (lordi 116.50)al netto mq 100.90 3)ambiente h 2.83 (lordi mq 19.25) mq 17.30 5)ambiente h 4.30 (lordi mq 28.50) mq 22.60 4)un ambiente di collegamento alla particella sub 8di circa mq 12 superficie commerciale totale **mq 376.50**

Pertanto il valore dell'immobile viene quantificato : superficie commerciale = mq 376.50 x valore unitario € 550, 00/mq = € 207.075,00 Arrotondato a **€ 207.000,00**

Pertanto per il lotto2 individuato dalla particella 135

Il prezzo a Base D'asta viene fissato in (207.000,00+55.000,00+135.000,00)= € 397.000,00

11° QUESITO) solo nel caso in cui il debitore sia una società: accerti se i beni oggetto della procedura siano o meno soggetti ad IVA e /o imposta di registro indicando in caso affermativo le generalità fiscali

i seguenti beni intestati alla

con sede in Monteleone d'Orvieto (TR) - partita Iva e codice fiscale,

- Locali industriali D7) individuato al Catasto Fabbricati con foglio 16 particella **135 sub 9** valore catastale €. 2.427,35; graffato con particella 135 sub 8
- Immobile (civile abitazione) individuato al Catasto Fabbricati con foglio 16 particella **135 sub 5** Cat A/2 vani 8 graffato con particella 135 sub 6 valore catastale €.433,82;
- Immobile Civile abitazione individuato al Catasto Fabbricati con foglio 16 particella **486 sub 2** Cat A/2 vani 6.5 valore catastale €.419,62 - attualmente locato con contratto scadente al 03/02/2015;
- Immobile (magazzino) individuato al Catasto Fabbricati con foglio 16 particella **486 sub 3** Cat C/2 mq 266 valore catastale €.343,44
- Immobile (magazzino) individuato al Catasto Fabbricati con foglio 16 particella **486 sub 4** Cat C/1 mq 96 valore catastale €.1095,71

questi ultimi due locati con contratto scadente al 03/02/2017;

sono tutti beni soggetti ad Iva essendo stati inquadrati come beni strumentali.

I beni personali di proprietà di e di diritti di proprietà pari a ½ ciascuno k

- Immobile (civile abitazione) individuato al Catasto Fabbricati con foglio 16 particella **135 sub 6** Cat A/2 vani 8 graffato con particella 135 sub 5 valore catastale €.433,82;
- Immobile (civile abitazione) individuato al Catasto Fabbricati con foglio 16 particella **135 sub 7** Cat A/2 vani 6.5 valore catastale €.352,48
- a) Locali industriali D7) individuato al Catasto Fabbricati con foglio 16 particella **135 sub 8** valore catastale €. 2.427,35; graffato con particella 135 sub 9

sono beni privati e quindi non soggetti ad Iva ma ad imposta di registro.

Tanto dovevo in ottemperanza all'incarico affidatomi

Orvieto 22.04.2013

Il Consulente Tecnico:
Arch.Cinzia Polegri

ESTERNI



Ss 71 





Terrazza sul retro





Abitazione particella 135 sub 6 e 7

INTERNO APPART. Particella 486 s ub2



Ingresso



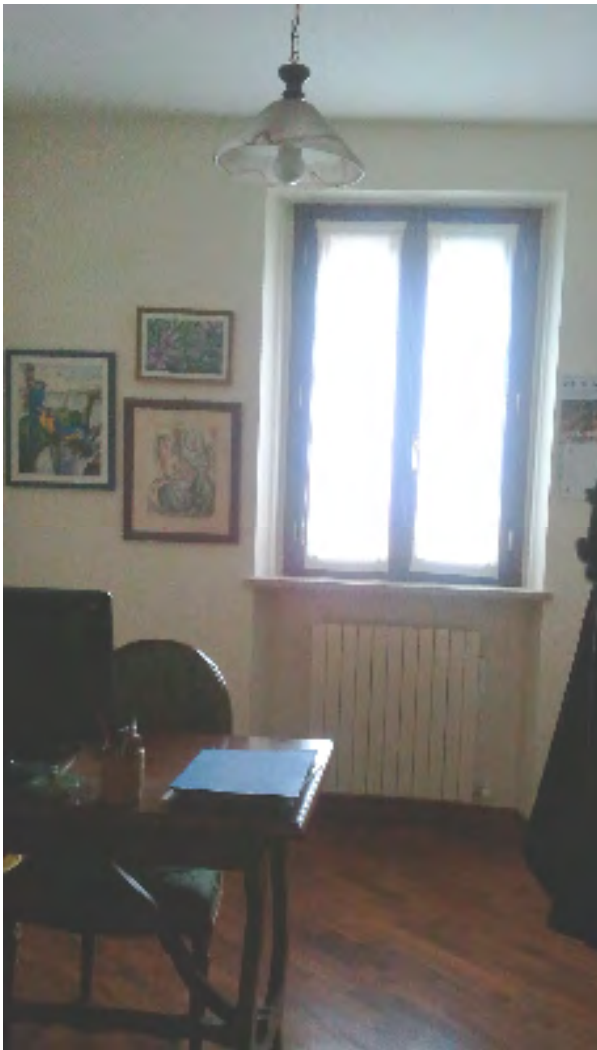
cucina



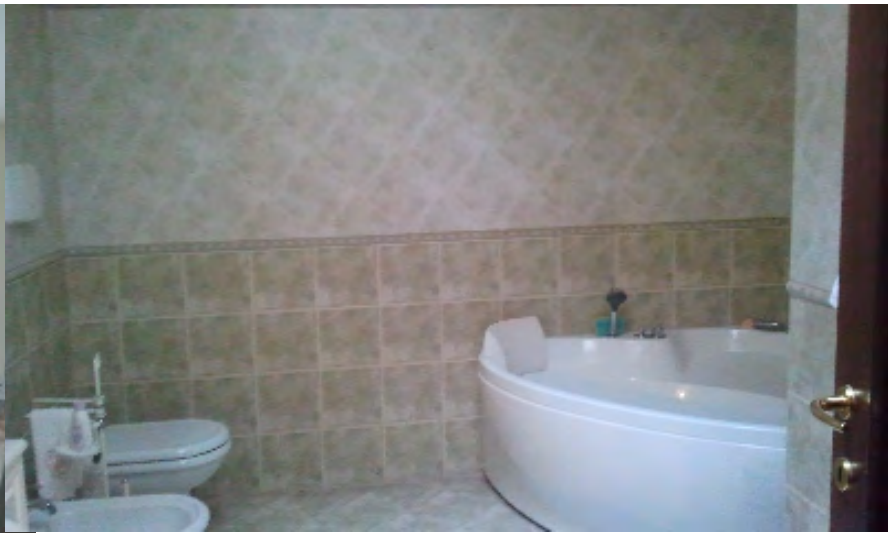
Corridoio



Camera grande



altra camera



Bagno grande



Lucernaio bagno



altra camera

INTERNO NEGOZIO Particella 486 s ub 4



INTERNO Particella 486 s ub 3
piano seminterrato interno magazzino carico scarico merci





interno falegnameria particella 135 sub 8





interno falegnameria particella 135 sub 9





interno falegnameria particella 135 sub 9

