studio tecnico materazzini

STEFANO MATERAZZINI, geometra, Via dello Scalo Merci, 44 - 05011 ALLERONA (TR)
C.F. MTR SFN 56C08 D570A - P.I. 00367150554
Tel.0763.616364
e-mail: stefano.materazzini@gmail.com : stefano.materazzini@geopec.it

TRIBUNALE DI TERNI ex ORVIETO

E.I. n. 10/2010

CREDIUMBRIA B.C.C. ora BCC Umbria
c/tro xxxxxxxxxxxxxxx

AGGIORNAMENTO CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO OMISSIS

Allerona lì, Novembre 2018

IL C.T.U.
Geom. Stefano Materazzini

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni
Iscrizione Albo N. 687
Geometra
MATERAZZINI STEFANO

TRIBUNALE DI TERNI EX ORVIETO ESECUZIONE IMMOBILIARE 10/2010

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Geom. Stefano MATERAZZINI è stato incaricato in data 18.07.2018 dal G.E. dott. Ilaria Palmeri di rivedere ed integrare la precedente del 2011 a firma del geom. Emiliano Paoletti di Orvieto ponendo seguente quessito:

" Dica il CTU, esaminati gli atti di causa, verificate e ispezionati se necessario i luoghi, autorizzato ad accedere presso gli uffici pubblici, aggiornate le visure catastali e ipotecarie sull'immobile oggetto di pignoramento, quale sia il valore del diritto di superficie spettante a xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, rivedendo la relazione depositata dal precedente CTU (anche sotto eventuali altri aspetti rilevati, inesatti o mutati) e depositando nuovo unico elaborato da sostituire al precedente in vista della vendita del bene e della pubblicazione della relazione sul PVP e sui siti internet (una copia della perizia dovrà a tal fine essere priva dei dati personali delle parti)"

A seguito di quanto sopra il sottoscritto , unitamente al custode Avv. Cristina Croce ha effettuato un sopralluogo in sito per verificare e individuare l'immobile oggetto della presente relazione.

Nel sopralluogo del giorno 26.10.2018 è stato constatato che l'immobile era chiuso e non accessibile, da informazioni assunte dai vicini unitamente al custode è emerso che la sig.a Bernini Lidia da tempo non dimora più nell'appartamento.

Pertanto il sottoscritto non ha potuto accedere all'immobile se non una verifica visiva dall'esterno. Per quanto appresso il sottoscritto farà pieno riferimento alla descrizione della precedente perizia che , per le parti idonee , verrà riproposta nella presente oltre che alle integrazioni richieste.

Individuazione del lotto

Porzione di fabbricato di maggior consistenza di tipologia a schiera composto da locali garage , rimessa e giardino al piano seminterrato , appartamento al piano primo e secondo composto da cucina, soggiorno, , bagno, veranda, balconi (P.1°) tre camere, bagno e terrazza al (P.2°) , il tutto con accesso da scala esterna esclusiva e scala interna.

Il tutto distinto al C.F. fog. 251 particella n. 450 sub 19 (garage) e fog. 251 particella n. 450 sub 20 (appartamento), confinante con via Auriga, Brozzolo Valentino, Mandolini Sabrina, salvo altri.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Oggetto dell'esecuzione è una porzione di palazzina a schiera. adibita a civile abitazione, composta da complessivi 6 alloggi con annessi, posta in agro del Comune di ORVIETO (TR), nella frazione di Canale, in via Auriga civico 8. E' raggiungibile percorrendo la Strada Provinciale Bagnorese collega ORVIETO con BAGNOREGIO e LUBRIANO con la provincia di Viterbo

All'altezza della frazione di Canale, nel territorio del Comune ORVIETO (TR), dalla Strada Provinciale si dirama via Auriga e da questa accede alla palazzina in oggetto.

La palazzina occupa un lotto di terreno edificabile, facente parte di zona PEEP (Edilizia Economica e Popolare).

Detta porzione è costituita da una autorimessa con annesso e da una abitazione, e si sviluppa su tre piani, seminterrato, terra (rialzato) e primo

Al piano seminterrato una autorimessa e un locale accessorio. Al piano terra cucina, salotto, wc, due balconi, portico tamponato, due scale esterne di accesso e area destinata a giardino. La rampa di accesso all'autorimessa del piano inferiore (seminterrato) occupa una parte del piano terra. Al piano primo tre camere da letto, bagno, disimpegno , balcone e terrazza.

Le unità immobiliari non sono servite da spazi condominiali in comune come le altre proprietà essendo accessibili direttamente dalla via

CONFINI: Le unità immobiliari confinano nell'insieme con: via Auriga proprietà BROZZOLO Valentino, proprietà MANDOLINI Sabrina, propriet CIUCHI Adelio, ERNANI Tiziana, MONTENERO Andrea, salvo altro

DATI CATASTALI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

COMUNE DI ORVIETO (TR) – CATASTO FABBRICATI ABITAZIONE

Foglio 251, p.lla 450 sub 15, Categoria *A/2*, Classe 7°, vani 6,5, Rendita 604,25, Indirizzo Frazione Canale, via Auriga n. 8

A seguito di variazione catastale del 2011 la particella ha assunto in nuovo identificativo fog. 251 particella 450 sub 20

AUTORIMESSA

Foglio 251, p.lla 450 sub 9, Categoria C/6, Classe 1 4°. mq 47. Rendita 114,09, Indirizzo Frazione Canale, via Auriga n. 8

A seguito di variazione catastale del 2011 la particella ha assunto in nuovo identificativo fog. 251 particella 450 sub 19

SUPERFICIE IMMOBILE

ABITAZIONE

La superficie utile calpestabile dell'intera abitazione, annessi compresi di mq. 169,13.

Di cui mq 127,63 locali, mq 29,25 balconi, mq 12,25 terrazza.

Inoltre è presente il giardino (con scale e passaggi pedonali) che ha una superficie di mq 102,94.

La superficie coperta lorda dell'intera abitazione è di mq 199,63 Di cui mq 156,24 locali, mq 31,14 balconi, mq 12,25 terrazza.

Inoltre è presente il giardino (con scale e passaggi pedonali) che ha una superficie di mq 110,89.

La superficie commerciale dell'intera abitazione, scaturita da ogni locale e dagli spazi accessori (con riduzione percentuale) è **di mq 178,17**

AUTORIMESSA E LOCALE ANNESSO

La superficie utile calpestabile è di mq 77,19

di cui mq 48,67 locale principale, mq 28,52 locale annesso

Inoltre è presente la rampa di accesso che ha una superficie di mq 21,00.

La superficie coperta lorda è di mq 90,00

Di cui mq 58,31 locale principale ,mq 31,69 locale annesso.

Inoltre è presente la rampa di accesso che ha una superficie di mq 24,14.

La superficie commerciale , scaturita da ogni locale e dagli spazi annessi (con riduzione percentuale) **è di mq 95,28.**

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DI FINITURA

L'intera palazzina è stata costruita con struttura portante verticale il muratura, poggiante su fondazioni nastriformi continue in cemento armato.

I solai orizzontali in elevazione, comprese le coperture, in latero-cemento coi i travetti precompressi e pignatte di laterizio. Manto di copertura in coppi d laterizio. I balconi e terrazzi sempre con solaio in latero-cemento ed in parte con soletta in cemento armata piena.

Le pareti di tramezzature in laterizio. Le gronde in cemento-armato.

I muri di recinzione in muratura con soprastante ringhiera metallica.

RIFINITURE

Esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato.

All'interno pavimenti in gres porcellanato, pareti e soffitti intonacate tinteggiate. Pareti dei servizi igienici e della cucina con piastrelle di maioliche per una altezza di circa m 2,20.

Infissi di porte sia di ingresso che interne in legno. Finestre sempre in legno con doppi vetri. Le porte di accesso alla veranda (già portico) sono in alluminio anodizzato. Parapetti dei balconi in parte in muratura e in parte con ringhiera metallica. Sono presenti impianto elettrico, idrico sanitario , riscaldamento a gas , citofono.

La dotazione dei servizi igienici è quella minima prevista dalle vigenti norme igieniche e sanitarie. Nell'autorimessa e nel locale annesso pavimento in gres, soffitto intonacato e tinteggiato.

Infisso della porta di accesso in metallo e vetro, finestre in legno.

VERIFICA SULLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

PRODOTTA E CORRISPONDENZA DELLE RISULTANZE DELLA STESSA CON LO STATO DEI LUOGHI

Il C.T.U. redattore della perizia del 2011 aveva verificato la completezza della documentazione ipo-catastale presente nel fascicolo dell'esecuzione ai sensi dell'art. 56 C.P.C. come modificato dalla L. n.302 del 03/08/1998.
Per quanto riguardava invece la corrispondenza delle risultanze della stessa documentazione con lo stato dei luoghi, in sede di sopralluogo del 23 Marzo 2011,era stato accertato che la documentazione catastale in atti non corrispondeva all'effettivo stato di fatto dell'immobile i n particolare la denuncia di accatastamento era incompleta e non rappresentava l'effettiva consistenza catastale de liimmobili e pertanto era stata presentata dallo stesso regolare variazione catastale per la definizione della consistenza e intestazione.
Oggetto dell'atto di Pignoramento era il DIRITTO DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA spettante alla signora xxxxxxxxxxxxxxx restando Comune di ORVIETO la piena proprietà dell'area su cui è stato edificato fabbricato.
Il precedente C.T.U., a seguito dell'ispezione presso l'Agenzia del Territorio di TERNI per elencare e visionare tutte le trascrizioni e iscrizioni che interessano gli immobili, aveva accertato che con atto del Segretario Comunale ORVIETO del 30/11/2007, rep. n. 11048 la signora xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx aveva acquistato dallo stesso Comune la sua quota di piena proprietà dell'area del suo alloggio composto dall'abitazione e dall'autorimessa.

A tal motivo il precedente CTU aveva provveduto alla variazione catastale a seguito dell'atto sopra citato intestando, in forza dell'atto sopra citato, alla intestazione dell'intera proprietà alla sig. xxxxxxxxxxxxxxxxx

In tale senso il sottoscritto rileva che comunque i diritti sull'immobile riportati nell'atto di pignoramento sono esatti in quanto l'atto di mutuo è stato stipulato in precedenza dell'acquisto della proprietà nel momento in cui la sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxx aveva la proprietà superficiaria , ne l'istituto mutuante ha esteso successivamente l'ipoteca.

Si riporta di seguito l'elenco delle trascrizioni e iscrizioni gravanti immobili oggetto dell'esecuzione, nell'ultimo ventennio e oltre che dal cronologico.

All'origine i beni erano di proprietà del sig. BARTOLUCCI Vincenzo.

-Con atto Franco PONGELLI del 14/09/1978 rep.rio n. 50946 i sigg. CUSTODI Gianfranco, MANDNINI Anna Rita, CUSTODI Giancarlo SETTIMI Maria Rita hanno acquistato da BARTOLUCCI .Vincenzo. terreno, di maggiore consistenza, sul quale sono stati ed1ficati gli immobili in oggetto. Più precisamente hanno acquistato i terreni distinti al Foglio 251 particelle 46 (già 46/a), 49 (già 49/a), SO, (già 50/a), 53, 54, 55, 56, 58 e 206, Foglio 251 particelle 24 e 57 per una superficie di ha 13,7850 - Nota Trascrizione n. 4318 (R.P.) del 15/09/1978.

-Con atto di Permuta Notaio Franco PONGELLI del 24/03/1983 rep. 78603 il sig. CIUCHI Mario ha ceduto ai sigg. CUSTODI Gianfranco MANDINI Anna Rita, CUSTODI Giancarlo e SETIIMI Maria Rita le p.lle (già 3/a),118 (già 3/d), 2 (già 2/a), 4 (già 4/a) del Foglio 252 e p.lla 106d Foglio 242, per ha 6,9150, mentre i sigg. CUSTODI Gianfranco, MANDINI Anna Rita, CUSTODI Giancarlo e SETTIMI Maria Rita hanno CIUCHI Mario le p.lle 49, 50, 55, 58, 46 (già 46/a), 268 (già 53/b), 54 (giai

54/a) e 266 del Foglio 251 per ba 6,9271 - Nota di Trascrizione n.2495 (R.P.) del 22/04/1983.

-Con atto di Vincolo di Ineificabilità Notaio Franco PONGELLI del 11/07/1987 rep.rio n. 107215, sono state vincolate a favore del Comune contro CIUCHI Mario le p.lle 46/parte, 49/parte, SO/parte, 54, 55, 58, 266 ' 268 del foglio 251per una superficie di ha 5,7110 (Si cita questo passaggio perché ha interessato la particella originaria 46, dalla quale deriva l'area sull quale è stata edificata la palazzina in oggetto. ma di fatto il vincolo di

inedificabilità non riguarda gli immobili in specie) - Nota di Trascriz:ione n. 5458 (n.P.) del 06/08/ 1987

- Con atto di Vincolo di Inedificabilità Notaio Franco PONGELLI d 20/04/1988 rep.rio n. 112823, sono state vincolate a favore del Comune contro CUSTODI Gianfranco, MANDINI Anna Rita, CUSTODf Giancarlo SETTIMI Maria Rita le p.lle 53, 56, 206, 24, 57 e 267 del foglio 251per una superficie di ha 6,8442 Nota di Trascrizion. 2984 (R.P.) del 29/04/1988.

-Con atto Notaio Franco PONGELL1 del 05/04/1990 rep.rio n. 126834 e stata costituita servitù di passaggio a favore di NERBANO Sergio e CIUCH Carla a carico di CUSTODI Gianfranco, MANDINI Anna Rita, CUSTODI Giancarlo, SETTINI Maria Rita, sulla particella 282 (già 267/a) del Foglio 251 da esercitarsi lungo il confine con le particelle 18, 209, 210 e 207 (Si cita questo passaggio perché ha interessato la particella originaria 46, dalla quale deriva l'area sulla quale è stata edificata la palazzina in oggetto, ma di
fatto la servitù non riguarda gli immobili sotto esecuzione) - Nota di Trascrizione n. 2670 (R.P.) del 04/05/1990.

-Con atto Notaio Franco PONGELLI del 01/03/1994 rep. n. 144487 stata stipulata una Convenzione Edilizia per la realizzazione delle opere urbanizzazione primaria della zona per l'Edilizia Economica e Popolare Canale di Orvieto, tra il Comune di Orvieto e le società ORVETO 89 Soc Cooperativa Edilizia , CO.OR.AB Coop. Orvietana Abitazione e EDILCASA s.r.l.. La Convenzione interessa anche gli immobili oggetto della presente esecuzione nota n. 2096 RP. del 01.09.1994

-Con atto del Segretario Comunale di ORVIETO del 02/06/1995 rep. 6272 stata stipulata una Convenzione tra lo stesso Comune di ORVIETO e la soc. CO.OR.AB. Coop. Edilizia. Il Comune di ORVIETO ha costituito diritto di superficie a favore dell'operatore CO.OR.AB Coop. Edilizia per 99 anni sui seguenti terreni: Foglio 251 p.lle 376 (già 24/c derivata dalla 24, 383 (già 206/c), 386 (già 282/a derivata dalla 282) - Nota di Trascrizione 3801 (R.P.) del 09/06/1995.

-Con atto di Cessione Volontaria del Segretario Comunale di Orvieto del 23/06/1995 rep.rio n. 6285 i sigg. CUSTODI Giancarlo, SETTIMI Mari Rita, CUSTODI Gianfranco e MANDINI Anna Rita hanno cedut volontariamente al Comune di ORVIETO i terreni distinti in Catasto 1 Foglio 251p.lle 381, 383, 385, 375, 376, 388 e 386 - Nota di Trascrizione n. 4409 (R.P.) del 07/07/1995.

- Ipoteca Volontaria a favore della Cassa di Risparmio di ORVIETO di Lire 900.000.000 contro Cooperativa CO.OR.AB. Soc. Coop. a garanzia di Mutuo di Lire 300.000.000 della durata di 15 anni per atto Notaio Campioni del 15/06/1996, rep. 5530 gravante tra l'altro sulla p.lla 386 del foglio 251 Nota di Iscrizione n. 770 del 19/07/1996.

- Riduzione dell' Ipoteca Volontaria di cui al precedente punto da Lire 900.000.000 a Lire 810.000.000 con conseguente riduzione del capitale da Lire 300.000.000 a Lire 270.000.000 per atto Notaio Campioni d l 08/04/1998. rep. 7044 - Nota di Iscrizione n. 605 del 13/08/1998.

-Con scrittura privata autenticata nelle firme del Notaio Franco PONGELLI del 15/06/1998 rep. n. 7185 la soc. Coop. CO.OR.AB. h assegnato, in proprieta' superficiaria (diritto di superficie) per 99 al socio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, in regime Comunione Legale dei Beni, i seguenti immobili così distinti in Catasto Fabbricati: Foglio 251 p.lle 450/15 e 450/9 (abitazione e garage.

Nella scrittura privata si descrive meglio il bene in questa maniera: al pian terra soggiorno, cucina, wc, disimpegno, balcone; al piano primo 3 camere, disimpegno, balcone, bagno..... oltre ad area di corte esclusiva al pian terra. Si specifica inoltre che fa parte della cessione anche la p.lla 450/3 are di corte Bene Comune Non Censibile).

-In data 15/11/2004 è deceduto xxxxxxxxxxxxxxxxx, marito xxxxxxxx La Denuncia di successione è stata presentata in data 11111/2005 presso l'Agenzia delle Entrate di Orvieto ed è stata classificata n. 45 del Vol.347- Nota di Trascrizione n. 1106 (R.P.) del 06/02/2006.

Ereditava il coniuge BERNINI Lidia quale erede legittima.

Nella denuncia di successione è allegata rinuncia all'eredità dei due figli.

-Con atto del Segretario Comunale di Orvieto del 03.03.2205 rep. 9941 il Comune ha ceduto a ROSCIARELLI Carlo e PLACI DI Laura il diritti di proprietà sull'area del lotto sul quale è stata realizzata la palazzina insistente sulla p.lla 386 del Foglio 251 - Nota di Trascrizione n. 2139 RP del 25/03/2005.

-Ipoteca Volontaria a favore della BANCA TRASIMENO ORVIETANO CREDITO COOPERATIVO (oggi CREDIUMBRIA Banca di Credito Cooperativo) di € 400.000 contro xxxxxxxxxxxxxxxxx a garanzia di Mutuo di 200.000 della durata di 20 anni per atto Notaio Campioni del 29.09.2006 , rep. 16687 gravante per il diritto di proprietà superficiaria sulle p.11 450/15 e 450/9 del foglio 251-Nota di Iscrizione n. 2890 del 09/10/2006.

-Con atto del Segretario Comunale di Orvieto del 30/11/2007, rep. 11048 il Comune ha ceduto a xxxxxxxxxxxxxxxxxx, insieme ad altri proprietari della palazzina, la quota di 82,21/1000 per il diritto di proprietà per l'area distinta con le particelle 449 e 450 del foglio 251-Nota di Trascrizione 2139 (R.P.) del 25/03/2005.

Pertanto, a seguito di questo atto, come già detto sopra, BERNINI Lidia divenuta piena proprietaria della sua abitazione e dell'autorimessa.

Atto di Pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale di Orvieto data 08/02/2010 repertorio n. 76/2010 a favore della CREDIUMBRIA Banca di Credito Cooperativo Soc. Coop. contro xxxxxxxxxxxxxxxx gravante per il diritto di proprietà superficiaria sull'intera consistenza immobiliare Foglio 251 p.lle 450/15 e 450/9. Nota di Trascrizione n. 1898 del 05/03/2010.

DA VISURE IPOTECARIE AGGIORNATE DEL 16.11.2018 NON SI RILEVANO ALTRE TRASRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DEGLI IMMOBILI IN OGGETTO.

Come già detto sopra il precedente CTU in forza dell'atto di acquisto dell piena proprietà ha proceduto alla presentazione, presso l'Agenzia di Territorio-Ufficio Provinciale di TERNI, della domanda di voltura dell'Atto del Segretario Comunale di ORVIETO del 30/11/2007, rep.rio 11048 con il quale ilComune di ORVIETO ha ceduto a xxxxxxxxx la sua quota parte del diritto di piena proprietà sull'area del lotto dove è stata realizzata la palazzina. In conseguenza di tale atto xxxxxxxxxxxxxxxxx è divenuta piena proprietaria dell'abitazione e dell'autorimessa distinti in Catasto rispettivamente con il Foglio 251 e le p.lle 450/15 e 450/9.

Inoltre durante il sopralluogo del 23 Marzo 2011 il precedente CTU ha accertato che la documentazione catastale in atti non corrispondeva all'effettivo stato di fatto.

In particolare la denuncia di accatastamento era incompleta e non rappresentava l'effettiva consistenza degli immobili e pertanto presentava presso l'Ufficio Provinciale di TERNI dell'Agenzia del Territorio denuncia di variazione e aggiornamento. In conseguenza di detta denuncia nuovi dati catastali degli immobili sottoposti ad esecuzione sono i seguenti

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI ORVIETO

ABITAZIONE

Foglio 251, p.lla 450/20, Categoria *N2*, Classe 7°, Consistenza vani 7, Superficie Catastale mq 164, Rendita € 697,22, indirizzo, frazione Canale , via Auriga n. 8.

AUTORIMESSA E RIMESSA

Foglio 251, p.lla 450/19, Categoria C/6, Classe 14°, Consistenza mq 77,0 , Superficie Catastale mq 93, Rendita € 186,91, indirizzo, Frazione Canale, vi Auriga n. 8.

Strumento urbanistico Comunale

A seguito delle verifiche e ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di ORVIETO si è accertato che la palazzina ricade in zona B (aree di territorio edificate di completamento ,parzialmente completamente edificate, aventi carattere prevalentemente residenziali nel Vigente Piano Regolatore Generale.

Nell'allegato 1 della Consulenza sono presenti le Norme Tecniche Attuazione relative alle zone B, con lo stralcio della mappa del Piano Regolatore Generale che alla data della presente revisione non è variata.

Conformità Urbanistica

A seguito delle verifiche e ricerche effettuate dal precedente CTU presso Ufficio Tecnico del Comune di ORVIETO, si è accertato quanto segue:

L'intera palazzina, nella quale è ubicata la porzione oggetto dell'esecuzione immobiliare, è stata realizzata in base alla Concessione Edilizia 9500247/95 del 12/06/1995 e successiva VARIANTE IN CORSO D'OPERA Concessione Edilizia n. 9800036/98 del 18/02/1998 entrambe rilasciate alla CO.OR.AB. Soc. Cooperativa Edilizia.

Successivamente in base a Concessione Edilizia 54/2002 del 09/02/200 , sono stati tamponati n. 4 portici aperti, con l'apposizione di infissi, e son stati trasformati quindi in verande. Tra questi quattro portici c'è anche quello di proprietà della signora xxxxxxxxxxxxx. La Concessione Edilizia richiesta dal marito xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx all'epoca ancora in vita.

A seguito del sopralluogo in loco si è accertato che esistono due difformità dello stato di fatto dell'immobile rispetto a quanto autorizzato con le Concessioni Edilizie sopra descritte.

PRIMA DIFFORMITA'

Come si evince dalla sezione longitudinale D-D allegata alla Concessione Edilizia n. 9800036/98 del 18/02/1998, (che si allega alla presente C.T.U. ALLEGATO I) accanto all'autorimessa al piano seminterrato era previsto uno spazio inaccessibile in quanto circondato nel suo intero perimetro del muro pieni senza accessi e completamente interrato per quasi la metà della sua altezza sia interna che esterna. In loco si è accertato invece che è stata praticata una apertura nel muro di confine con l'autorimessa per renderli accessibile da questa e sono state aperte due finestre nella parte fuori terra prospetto NORD – EST e sul prospetto SUD-OVEST. E' stato tolto anche i terreno intero.

Questa operazione ha consentito quindi la realizzazione di un altro locale al iano seminterrato accanto all'autorimessa e ha comportato un aumento di volume nell'intera palazzina rispetto a quello autorizzato.

Interpellata la proprietaria sull'epoca di realizzazione di questa difformità, è stato risposto che essa è stata eseguita negli rumi 1999-2000.

locale in questione non autorizzato. è stato colorato in rosso negli

grafici allegati alla C.T.U. (ALLEGATO 2 – PIANTE E SEZIONE).

Non risulta che per la difformità sopra descritta sia stata presentata domanda di Condono Edilizio ai sensi della legge approvata nel 2003.

SECONDA DIFFORMITA'

Al piano primo nel progetto è rappresentata una terrazza o lastrico solar , adiacente ad una delle camere da letto. Nel muro di separazione è disegnata una finestra non percorribile. Invece nella realtà si tratta di una porta-finestra che serve per accedere dal locale alla terrazza.

E' stato pertanto demolito parapetto e trasformata la finestra in porta finestra. Si tratta di una lieve difformità alle aperture esterne che non ha comportato né aumento di superficie coperta né aumento di volume

Questa difformità è stata eseguita negli anni 1999-2000 secondo le indicazione proprietà Come si evince dalla precedente CTU , dopo un lungo e articolato colloquio con l'ufficio

del comune di Orvieto è stato accertato che era possibile richiedere la sanatoria entrambe le difformità con unica pratica.

Il tutto era possibile in quanto la cubatura realizzata in più a seguito della utilizzazione dei locali seminterrati era inferiore a quella realizzabile nell'intero lotto.

Il conteggio analitico della sanatoria trovasi allegato alla precedente perizia.

Di seguito si riporta il costo complessivo della sanatoria e delle spese tecniche da decurtare dal valore

complessivo dell'immobile come calcolato da precedente CTU.

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE da pagare al Comune e delle spese tecniche

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

URBANIZZAZIONE PRIMARIA ESECONDARIA

€ 7,82/mc x mc 61,16 = € 478,27 x 2 = € 956,54 COSTO DI COSTRUZIONE

€ 320/mq X mq 32,19 = € 10300,80 X 5% = € 515,04 X 2 = € 1.030,08

Totale Contributo di Costruzione €1.986,62 ONORARIO TECNICO PER PRATICA CIRCA € 2.500,00

Totale spesa SANATORIA € 4.486,62

Formazione dei lotti

Il sottoscritto ritiene che si possa formulare un unico lotto per gli immobili oggetto dell'esecuzione come proposto dal precedente CTU.

Situazione dell'immobile alla data odierna

L'immobile al momento della perizia del precedente CTU era occupato dalla Sig.xxxxxxxxxx al momento del sopralluogo del 26 c.m. è stato rilevato che l'immobile era chiuso e presumibilmente non abitato

Determinazione del valore del diritto di superficie dell'immobile.

Come detto in precedenza , anche se attualmente l'immobile risulta in piena proprietà della Sig. Bernini Lidia, al momento della stipula dell'atto di mutuo la stessa era proprietaria solo diritto di superficie e pertanto la ipoteca dell'istituto mutuante era solo su questo e in tal senso è stata iscritta ipoteca volontaria e successivamente il pignoramento.

Criteri di Stima

Per gli immobili realizzati in zone PEEP sia essi in diritto di proprietà che in diritto di superficie è necessario fare riferimento alle convenzioni sottoscritte tra il comune gli assegnatari dei lotti ovvero al prezzo di prima cessione che nella fattispecie e

l'atto in data 15.06.1998 rep. 7185 a rogito notaio Campioni con il quale la Cooperativa Co.or.ab. assegnava al socio xxxxxxxx gli immobili in oggetto e alla convenzione edilizia tra il comune di Orvieto e la coop. Co.or.ab in data 02.06.1995 rep. 6272 a rogito segretario comunale di Orvieto nel quale sono indicati i parametri di legge in particolare agli articoli 9-10-11-12-13.

Determinazione del valore

Prezzo di prima cessione (lire 220.538.670)	
Rivalutazione ISTAT in euro giugno 1998 settembre 2018	€. 159.344,31
Decremento del 1% a partire dal 6° anno dalla data di fine lavori	
Anni 20 (20-6) = 14 x 1% = 14%	- € 22.168,20
VALORE LOTTO	€ 137.036,10
	€. 137.036,10

Adeguamenti e correzioni di stima

Riduzione del valore del 15% come da quesito	-€. 20.555,41
Spese tecniche per regolarizzazione urbanistica e catastale	-€. 4.486,62
PREZZO A BASE DI ASTA LOTTO UNICO	**€. 111.994,07**

Diconsi Euro Centoundicimilanovecentonovataquattro//07

La vendita dei beni non è soggetta ad IVA

Orvieto li, 13 novembre 2018

Il CTU

Geom. Stefano MATERAZZINI

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni

Iscrizione Albo N. 687

Geometra

MATERAZZINI STEFANO

studio tecnico materazzini

STEFANO MATERAZZINI, geometra, Via dello Scalo Merci, 44 – 05011 ALLERONA (TR)
C.F. MTR SFN 56C08 D570A - P.I. 00367150554
Tel.0763.616364
e-mail: stefano.materazzini@gmail.com : stefano.materazzini@geopec.it

TRIBUNALE DI TERNI ex ORVIETO

E.I. n. 10/2010

CREDIUMBRIA B.C.C. ora BCC Umbria

[redacted]

AGGIORNAMENTO CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO A SEGUITO DI SOPRALLUOGO PER VERIFICA STATO DEI LUOGHI (disposto dal G.E. in data 06.12.2018

Allerona lì, 11 marzo 2019

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni
Iscrizione Albo N. 687
Geometra MATERAZZINI STEFANO

IL C.T.U.
Geom. Stefano Materazzini

A seguito della provvedimento disposto dal Giudice G.E. , a scioglimento della riserva in data 06/12/2018 e successivamente all'ordine di liberazione dell'immobile del Custode Avv. Cristina Croce , inviato alle parti con RR del 04.01.2019 e rimasto inevaso per irreperibilità con restituzione della RR in data 21.01.2019, il sottoscritto CTU geom. Stefano Materazzini in data 8 marzo 2019 alla presenza del Custode Avv. Cristina Croce e con l'ausilio di un fabbro hanno provveduto ad aprire una porta (porta del locale garage) dell'appartamento onde eseguire l'accesso per la verifica dello stato dei luoghi che non era stato possibile verificare nella seconda perizia redatta dal sottoscritto.

Nel sopralluogo il sottoscritto ha verificato la rispondenza dello stato dei luoghi indicato nella propria perizia rispetto alla precedente a firma di altro CTU.

E' stato rilevato che tutto corrisponde alle rispondenze e descrizioni di entrambe le perizie in particolare lo stato dei luoghi degli ambienti anche in riferimento alle risultanze catastali di cui alle schede planimetriche allegate in atti , approvate dall'Agenzia del Territorio e predisposte in precedenza dal primo CTU.

Per quanto sopra : **Si conferma la piena utilizzabilità della perizia e della relativa stima nonché la completezza degli ultimi elaborati depositati.**

Orvieto li, 11 marzo 2019

IL CTU

Geom. Stefano MATERAZZINI

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni
Iscrizione Albo N. 557
Geometra
MATERAZZINI STEFANO

Visto : Il Custode (Avv. Cristina Croce)

Allegati: Documentazione fotografica

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
Bergamo
Ingegnere Albo
N. 697

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni
Iscrizione Albo
N. 687
Geometra
MATERAZZINI STEFANO

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni
Iscrizione Albo
N. 687
Geometra
MATERAZZINI STEFANO