



TRIBUNALE DI ORVIETO

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Tipo Procedimento: **Es. Imm. N. 83/2010** R.G.E.

Promosso da : UNICREDIT SPA

Contro:

Con provvedimento del 12/12/2011, 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.

L'inizio delle operazioni peritali veniva fissato per il giorno 21/12/2011, alle ore 11.00, in San Venanzo - Viale IV Novembre 125.

Il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali recandosi in San Venanzo - Viale IV Novembre, 125, nell'alloggio del Sig. _____, previa comunicazione con lettera raccomandata inviata allo stesso in data 14/12/2011 e ricevuta in data 16/12/2011.

Geom. Giampaolo Buratti

Via dell'Unità d'Italia n. 9 A - 06055 MARSCIANO (PG) - Tel-Fax: 075.8742676 - e.mail. studiotecnicoburatti@vodafone.it

16.01.2012

Il sottoscritto è stato accolto dal Sig. _____ ed ha dato immediatamente inizio alle Operazioni Peritali stilando il verbale di sopralluogo (Allegato n. 1).
In precedenza il CTU si è recato presso l'Ufficio Tecnico Comunale di San Venanzo per estrarre la documentazione relativa all'immobile (Elaborato con N.O. Sindacale e Abitabilità), (Allegato n.2).
Durante le operazioni sono state scattate foto dell'immobile esecutato (Allegato n.3).
In data 13/12/2011 sono state estratte presso l'Agenzia del Territorio di Perugia le visure e le planimetrie degli immobili oggetto della E.I..

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1° Quesito

Gli immobili oggetto del pignoramento si trovano in Comune di San Venanzo – Viale IV Novembre n. 125 e sono costituiti da un Appartamento sito al Piano Terra e 1°, dalla Corte Comune e da un'area con qualità seminativo arborato, ma di fatto interamente cementata (Allegato n. 4).

Il fabbricato residenziale di maggiore consistenza comprende altre U.I. che risultano censite con le particelle 83 sub 1, 3 e 4.

L'accesso dell'appartamento del Piano Primo, oggetto di esecuzione, è raggiungibile dalla scala condominiale, mentre l'accesso al ripostiglio avviene dalla corte comune.

L'U.I. censita alla particella 83 sub 2, è costituita da un locale ripostiglio al Piano Terra e dall'alloggio al Piano Primo che comprende i seguenti locali: ingresso - soggiorno, cucina, ripostiglio/studio, corridoio, bagno, due camere e terrazzo esterno (Allegato n. 6).

La corte del fabbricato residenziale è costituita dalla particella 83, composta da piccoli spazi ai lati e sul fronte del fabbricato (Allegato n. 4).

L'unità immobiliare si trova in buono stato di conservazione.

La costruzione del fabbricato residenziale risale agli anni cinquanta del secolo scorso (Allegato n. 2).

Trattasi di costruzione realizzata in muratura tradizionale (pietrame e mattoni) e rifinita con intonaco e tinteggio interno ed esterno.

L'appartamento è stato sottoposto a manutenzione ordinaria nel 2003 ed è rifinito con pavimenti in monocottura, marmo e parquet.

Gli infissi finestre sono in legno con vetrocamera complete di tapparelle esterne in PVC.

Le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto elettrico è a norma.

L'impianto di riscaldamento è con elementi in alluminio e termoconvettori con caldaia a metano.

Le rifiniture nel complesso sono buone.

Il locale pertinenziale posto al Piano Terra è con pavimentazione in mattonelle di graniglia, intonacato e dotato di illuminazione, collegata con l'alloggio.

L'accesso è garantito da una porta esterna in metallo; lo stesso è privo di finestre.

Il terrazzo aggetta su Viale IV Novembre, con accesso dal soggiorno e da una camera.

L'immobile è costituito da:

Appartamento e locale pertinenziale (Part. 83 sub 2)

Piano Primo

✓ Ingresso/soggiorno	mq	24.67
✓ Cucina	mq	11.50
✓ Ripostiglio/studio	mq	8.00
✓ Bagno	mq	5.76
✓ Camera 1	mq	16.96
✓ Camera 2	mq	16.96

Con superficie netta pari a **mq** **86.97**

✓ Murature	mq (30.43 x 1/2)=	mq	15.21
✓ Balconi	mq (8.06 x 1/3)=	mq	2.68

Piano Terra

✓ Ripostiglio			
locale di deposito	mq (11.70 x 1/4)=	mq	2.92

Quindi la superficie convenzionale è pari a: **mq** **107.78**

II° Quesito

I dati riportati nell'atto di pignoramento non corrispondono completamente con quelli risultanti dalla documentazione catastale.

L'immobile censito alla particella 89, non rientra nella disponibilità dell'esecutato.

La visura storica per immobile estratta il 13/12/2011 presso l'Agenzia del Territorio di Perugia ha evidenziato quanto segue (Allegato n. 5):

1. Catasto Fabbricati del Comune di San Venanzo- Foglio n.77

✓ **Appartamento individuato con la particella 83 sub 2**

Cat. A/4; Cl. 2; Consistenza 6 vani – Rendita € 189.02; Viale IV Novembre n.125, Piano T e 1°;

Variazione del 17/06/2004 n. 1918.1/2004 in atti dal 17/06/2004

(Protocollo n. TR0046865), Esatta rappresentazione grafica.

L'U.i., di cui al punto 1, risulta intestata alla seguente ditta (Allegato n. 5 e 6):

, nato a Marsciano il 01/10/1976, c.f:

Proprietà per 100/100.

La visura storica per immobile estratta il 13/12/2011 presso l'Agenzia del Territorio di Perugia ha evidenziato quanto segue (Allegato n.7):

2. Catasto Terreni del Comune di San Venanzo – Foglio 77

✓ Particella 83 - Area Urbana

Qualità e classe: Ente urbano, superficie Ha 0.02.90

Dati derivanti da: Tipo mappale del 21/05/2004 n. 34933.1/2004 in atti dal 21/05/2004 (proto collo n. TR0034933)

L'U.I., di cui al punto 2, è di fatto corte comune dell'immobile individuato alla particella 83 del Catasto Fabbricati.

La visura storica per immobile estratta il 13/12/2011 presso l'Agenzia del Territorio di Perugia ha evidenziato quanto segue (Allegato n. 8):

3. Catasto Terreni del Comune di San Venanzo – Foglio 77

✓ Particella 89 – seminativo arborato

Consistenza Ha 0.00.70, R.D. € 0.20, R.A. € 0.20 –

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 01/02/1971.

L'U.I., di cui al punto 3, risulta intestata alla seguente ditta (Allegato n.8):

, nato a San Venanzo il 17/04/1902, c.f. pro-
prietà per 1000/1000.

Il sopracitato bene non rientra nella disponibilità dell'esecutato a meno che non si provveda alla presentazione della Dichiarazione di Successione del Titolare Costanzi Francesco.

Il bene individuato al punto 1 è pervenuto all'esecutato con Atto Pubblico di Compravendita del 06/03/2002 a rogito del Notaio SICILIANO PATRIZIA SARA di Marsciano (PG), registrato all'Ufficio delle Entrate di Perugia il 19/03/2002 n. 1909 Atti pubblici e trascritto a Terni il 04/03/2002, R.p. n. 1856.

III° Quesito

L' U.I. individuata con la particella 83 sub 2 risulta accatastata con Variazione presentata il 11/04/2008 al Catasto Fabbricati del Comune di San Venanzo (TR) per esatta rappresentazione gra-

fica.

L'U.I. identificata con la particella 83 risulta in atti dall'impianto meccanografico del 01/02/1971.

L'U.I. identificata con la particella 89 risulta in atti dall'impianto meccanografico del 01/02/1971.

IV° Quesito

Gli immobili in oggetto ricadono in **Zona B** (Residenziale di completamento) e all'interno del sistema territoriale d'interesse naturalistico ambientale (STINA) del Vigente PRG del Comune di San Venanzo.

V° Quesito

La costruzione del fabbricato residenziale è stata autorizzata con Nulla Osta Sindacale del 26/02/1954 e dichiarata ABITABILE in data 03/02/1956 (Allegato n.2) e dopo tale data l'appartamento esecutato è stato sottoposto a manutenzione ordinaria nell'anno 2003 come riportato al I° quesito.

VI° Quesito

I beni pignorati possono essere venduti in unico lotto.

VII° Quesito

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

VIII° Quesito

Gli immobili non sono sottoposti a vincoli particolari.

Gravano sui beni pignorati i seguenti vincoli e formalità pregiudizievoli:

- 1) Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Terni – a decorrere dal 13/12/2010 - servizio di Pubblicità Immobiliari

Nota di trascrizione

Registro generale n. 72

Registro particolare n. 31

Presentazione n. 29 del 04/01/2011

Sezione A – Generalità

Descrizione: Atto Giudiziario

Data: 13/12/2010 n. rep. 759

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario

Sede: Orvieto (TR)

Dati relativi alla convenzione

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: 726 Verbale di pignoramento immobili

Richiedente: Avv. Luca Patalini – Largo E. Salustri n. 6 – Todi

Dati riepilogativi: Unità negoziali 2 – soggetti a favore 1 – soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n.1

Immobile n.1

Comune: San Venanzo

Catasto: Fabbricati

Sezione Urbana: Foglio 77 – Particella 83 sub 2

Natura: A/4 – Abitazione di tipo popolare

Consistenza: 6 vani

Unità negoziale n.2

Immobile n.1

Comune: San Venanzo

Catasto: Terreni

Foglio 77 – Particella 83

Natura: E - Ente comune

Consistenza: 2 are 90 centiare

Immobile n. 2

Comune: San Venanzo

Catasto: Terreni

Foglio 77 – Particella 89

Natura: E - Ente comune

Consistenza: 70 centiare

Sezione C – Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 – in qualità di

Denominazione e ragione sociale: UNICREDIT SPA

Sede: ROMA (RM)

C.F.: 00348170101

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1;

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di PROPRIETA'.

Contro

Soggetto n. 1 in qualità di

Nato il 01/10/1976 a Marsciano (PG)

✓
sesso M - C.F. \

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1.
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di PROPRIETA'.

Sezione D – Ulteriori informazioni

Si procede a pignoramento per la somma di euro 75.658,56 oltre interessi accessori e spese successive come intimato al precetto notificato in data 26/09/2010.

Si esonera il conservatore da ogni responsabilità per quanto riguarda i dati anagrafici e fiscali dei soggetti contro.

Il sottoscritto Conservatore Delegato dell'Agenzia del Territorio di Terni, attesta che a carico di _____ nato il 01/10/1976, relativamente agli immobili di cui alla presente nota, non risultano trascritti pignoramenti precedenti.

IX° Quesito

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

1) Appartamento censito alla part. 83 sub 2

mq 107.78 x € 1.100,00= € 118.558,00

2) Particella 83

L'U.I. è corte comune del fabbricato urbano. *Tale area non è stata soppressa dalla partita 1 come corte urbana.*

Pertanto il valore non viene attribuito in quanto modesta corte comune del fabbricato di maggiore consistenza e comunque ricompreso nel valore dell'immobile sopracitato (Allegato n. 7).

3) Particella 89

L'U.I. non rientra nella disponibilità dell'esecutato in quanto la stessa risulta intestata ad altro soggetto (Allegato n. 8), come evidenziato nel II° quesito.

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 dell' Unità Immobiliare (*Appartamento, pertinenza e corte comune*) presa in considerazione e oggetto di stima è pari ad **€ 118.558,00**
(Centodiciottomilacinquecentocinquantotto/00).

Il sottoscritto rimane a vostra disposizione qualora dovesse provvedere alla presentazione d'ufficio della Dichiarazione di Successione di _____ (avo dell'esecutato).

Buratti

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;
2. Abitabilità e Nulla Osta Sindacale;
3. Documentazione fotografica;
4. Estratto di mappa ;
5. Visura storica part. 83 sub 2;
6. Planimetria U.I. part. 83 sub 2;
7. Visura catastale part. 83;
8. Visura catastale pert. 89.

Marsciano li, 16/01/2012

Geom. Giampaolo Buratti

