

TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO (TR)

SEZIONE QUARTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 7/2012 G.E. dott. BONATO FEDERICO

**contro: OMISSIS
promossa da: Monte di Paschi di Siena**

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. 7/2012 G.E. dott. BONATO FEDERICO

contro: OMISSIS

promossa da: M.P.S.

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 02/07/2012 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, confiti 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 peritanti 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

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 San Venanzo (TR) in Località **Ospedaletto e precisamente :**

Immobile (al piano 1 di un Fabbricato), individuato al Catasto Fabbricati con foglio 116 particella 192 sub 3 Cat A/3 vani 3,5 graffato con particella al Catasto Terreni foglio 116 n°192 mq 2120 individuato come ente urbano su cui insiste l'intero l'immobile (al catasto fabbricati individuato come particella 192 sub 1 bene comune insieme al sub 6 corpo scala ed ingresso)

Premessa

Ospedaletto è una frazione del Comune di **San Venanzo (TR)**, immerso nella pace e nel verde del Monte Peglia nel cuore dell'Umbria a 706 metri sul livello del mare .

Il borgo si sviluppa lungo la strada statale 317 che da San Venanzo raggiunge Orvieto ha poco più di cento abitanti ed è raggiungibile da: Autostrada del Sole (A1) Firenze-Roma, uscita

Orvieto, proseguendo sulla Strada Regionale 79 bis e poi SS 317 in direzione San Venanzo per circa 30 km e oppure Superstrada Perugia - Todi uscita Collepepe

Il Comune confina , Monte Castello di Vibio (PG), Fratta Todina (PG), Orvieto, Parrano, Piegara (PG), Ficulle

Il fabbricato ubicato all'estremità di Ospedaletto centro confina **a nord** con altra proprietà, particelle n° 401 e n° 74 del foglio 116 e strada comunale ; **ad est** con particella n° 401 foglio 116; **a sud** con strada comunale; **ad ovest** con particella n° 170 E n° 173 e sempre foglio 116.

L'appartamento, oggetto di stima, confina con altre proprietà : particella 192 sub 2 **ad est** ; 192 sub 4 **ad ovest**; area comune 192 sub 6 ingresso corpo scala a sud ; affaccio con area esterna **a nord** ; con con particella 192 sub 5 **piano sopra e sotto**.

DESCRIZIONE DELL'ABITAZIONE

L'immobile in oggetto è parte del piano primo di un Fabbricato (villa) che si sviluppa su tre livelli : piano terra (in realtà un seminterrato) , un piano primo e un piano secondo (sottotetto abitabile) . Una Villa immersa nel verde con un parco/bosco alle estremità dell'aggregato, centro della frazione di Ospedaletto.

Il fabbricato indipendente, con caratteristiche tipiche dei luoghi e degli edifici degli anni settanta, è stato realizzato con struttura in cemento armato, presenta prospetti intonacati e tinteggiati, con parte del basamento rivestito in lastre di pietra locale, la copertura a falde inclinate a capanna, con manto in tegole scure .

Malgrado l'edificio sia ancora in buono stato e ben rifinito , il tutto verte in uno stato di parziale abbandono, visibile soprattutto dagli infissi in legno, di cui alcuni notevolmente, ammalorati , dalle utenze staccate , e dai segni, soprattutto nel portico, ma anche all' interno, di frequentazione di animali selvatici .

L'immobile, oggetto della stima, è uno dei tre appartamenti al piano primo , servito dall'ampio ingresso comune, dove troviamo anche il comodo vano scala che collega tutte e tre i livelli . Appena si entra nell'appartamento si è accolti da un luminoso soggiorno (grazie anche ad una porta finestra che da sull'ampio balcone) di mq 20,70 con predisposizione per angolo cottura, da cui si accede a destra ad una camera di mq.14,60 e a sinistra ad un corridoio che conduce al bagno e ad un'altra camera di mq.12,40.

Il bagno di mq 8,50 presenta; doccia , lavandino, ed i due vasi, di buona fattura, così come il rivestimento in piastrelle ceramiche delle pareti e del pavimento che hanno colorazione sulla scala del marrone.

E' presente la finestra per l'areazione .

Nel resto dell'appartamento, le pareti sono ben intonacate e con tinteggiature chiare, le pavimentazioni , sulla scala del marrone, in ceramica di buona qualità.

Gli infissi in legno di buona fattura, con vetri semplici risultano in discrete condizioni, meglio mantenuti che nel resto del fabbricato, così come gli sportelloni esterni sempre in legno.

I soffitti sono piani a ml 3.00 da terra .

L'appartamento è, **fornito di tutti gli impianti tecnologici**: elettrico, termico, idrico, fognario, attualmente staccati .

L'impianto di riscaldamento è risolto con corpi scaldanti (termosifoni in ghisa) con caldaia centralizzata posizionata in locali di altra proprietà al piano terra, così come le cisterne di raccolta acqua .

L'immobile interessato dall'esecuzione, **stima superficie commerciale** (al lordo delle pareti perimetrali) così calcolati:

³⁵abitazione mq.68,00 (al netto dei muri perimetrali pari a mq 64, 40) **calcolato per 1/1 = mq.68,00**

³⁵balcone mq 16,50 calcolati per 1/25 = **mq 4,125**

³⁵scale ed ingresso esterno bene comune **non considerato**

³⁵area di corte (particella al Catasto Terreni 192 foglio 116 o mq 2120 individuate come ente urbano) parte comune **non considerato**

Il tutto sommano totali mq 72,125

Il fabbricato, risulta costruito negli anni settanta e precisamente con con licenza n° 326/1970 ed è stato successivamente suddiviso in più unità abitative con pratica n° 105/85 .

Con Autorizzazione di agibilità regolare, rilasciata in data 8 Novembre. 2004 in rettifica del precedente atto rilasciato in data 23,02,1991. che presentava un errore.

E' censito al N.C.E.U. del Comune di San Venanzo (TR) al Foglio 116-particella 192 sub 3 cat. A3 - Classe 6 -Consistenza 3,5 vani- rendita € 262,10

Graffato con la rispettiva particella al catasto terreni foglio 116 part. 192 ente urbano superficie mq 2120

(situazione degli atti informatizzati al 20.07.2012)

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 risultanti dalla documentazione in atti, il C.T.U. non ha rilevato alcuna difformità. Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sugli immobili risultanti dalla documentazione

IMMOBILI foglio 116 part. 192 sub 3 per la quota di 1/1 graffato con particella 192 foglio 116 catasto terreni .

ISCRIZIONE del 04/04/2007 Registro particolare **1022** Registro generale **4172**

Pubblico ufficiale PERNA ROBERTO Repertorio **263448/5217** del 21/03/2007)

IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

TRASCRIZIONE del 22/02/2012 Registro particolare **1660** Registro generale **2098**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ORVIETO repertorio **6/2012** del 13/01/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE –VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILIARE a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
Contro OMISSIS

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 regolarmente accatastato

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

Negli strumenti urbanistici del Comune di San Venanzo (TR) :PIANO REGOLATORE GENERALE
PARTE STRUTTURALE ED OPERATIVA ELABORATO APPROVATO CON DELIBERA C.C. n° 75/2003

Il fabbricato ed il terreno ricade in **zona B1** -zona residenziale di completamento

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;

Il fabbricato risulta conforme alle autorizzazioni, ed è stato realizzato, come precedentemente detto, con licenza 326/1970 e interventi successivi pratica 105/85

Vi è regolare Autorizzazione di agibilità rilasciata in data 8 Nov.2004 in rettifica del precedente atto rilasciato in data 23,02,1991. che presentava un errore.

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;

Non risulta possibile vender il bene pignorato in più lotti in quanto trattasi di un'unica unità abitativa ed il terreno su cui insiste l'intero fabbricato risulta bene comune .

7° 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 l'intera proprietà risultava nella piena disponibilità dell' esecutato, non occupata.

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

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 considerazione 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 .

Pertanto Considerando sia :

³⁵₁₇le caratteristiche del luogo, trovandosi in un angolo caratteristico immerso tra la pace e il verde del Monte Peglia a circa 700 di altitudine , ma ben collegato essendo in prossimità della SS 317 **che conduce ad Orvieto o a San Venanzo;**

³⁵₁₇che dal punto di vista strutturale il fabbricato risulta in buono stato pur necessitando di generale manutenzione ;

³⁵₁₇che pur trattandosi di un appartamento all'interno di una villa suddivisa in più unità abitative, ha ampi spazi comuni e un vasto parco /bosco;

³⁵₁₇le raccolte dimensioni dell'appartamento con buona ottimizzazione degli spazi;

³⁵₁₇che l'immobile interessato dall'esecuzione , come precedentemente specificato, stima superficie commerciale (al lordo delle pareti perimetrali) di **totali mq 72,125**

³⁵₁₇che i prezzi di mercato riportati dall'Agenzia del Territorio del secondo semestre 2011 oscillano tra € 830,00 ai € 1100,00/ mq di superficie commerciale;

Si è pensato congruo fissare il più probabile valore di mercato dell'abitazione a quello di € 1,000,00/mq , con una maggiorazione del 10% per l'apporto qualitativo dato dai 2120 mq di terreno /bosco dell'area di pertinenza su cui grava il fabbricato

Pertanto il valore dell'immobile viene quantificato : superficie commerciale = mq 74,30 x valore unitario maggiorato del 10% pari a € 1100, 00/mq x 72,125 mq = € 79.337,50

arrotondamento € 80.000,00

Prezzo **a Base D'asta è fissato in € 80.000,00**

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 UNICO

Immobile ad uso residenziale al piano primo in Fabbricato (Villa) con ampia area di pertinenza

Ubicato: in Frazione Ospedaletto -centro

Comune di: San Venanzo (TR)

IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE (foglio 116 particella 192 sub3 graffato con particelle al catasto terreni foglio 116 particella 192)

l'immobile in oggetto è parte del piano primo di una Villa immersa nel verde con un parco/bosco alle estremità della frazione di Ospedaletto-centro, con caratteristiche tipiche dei luoghi e degli edifici degli anni settanta, struttura in cemento armato, prospetti intonacati e tinteggiati di colore chiaro, con parte del basamento rivestito in lastre di pietra locale, la copertura a falde inclinate a capanna, con manto in tegole scure.

Malgrado l'edificio sia ancora in buono stato e ben rifinito, il tutto verte in uno stato di parziale abbandono.

L'immobile in oggetto è uno dei tre appartamenti che si trovano al piano primo, servito dall'ampio ingresso comune. Un luminoso soggiorno (mq 20,70) che apre su un grande balcone, presenta predisposizione per angolo cottura, da qui si accede a destra ad una camera di mq.14,60 a sinistra ad un corridoio che conduce ad un'altra camera di mq.12,40 e al bagno di mq 8,50 con doccia, lavandino, ed i due vasi, di buona fattura, così come il rivestimento in piastrelle ceramiche delle pareti e del pavimento dell'intero appartamento. Gli infissi, in legno di buona fattura con vetri semplici, risultano in discrete condizioni, meglio mantenuti che nel resto del fabbricato, I soffitti piani a ml 3.00 da terra.

L'appartamento è, fornito di tutti gli impianti tecnologici: elettrico, termico, idrico, fognario, attualmente staccati.

E' censito al **N.C.E.U.** del Comune di San Venanzo (TR) al Foglio 116-particella 192 sub 3 cat A3 - Classe 6

-Consistenza 3,5 vani- rendita € 262,10

Graffato con la particelle al Catasto Terreni foglio 116 part.192 ente urbano superficie mq 2120

L'immobile interessato dall'esecuzione, stima superficie commerciale (al lordo delle pareti perimetrali) totale di mq 72,125

IL valore dell'abitazione viene quantificato : superficie commerciale : mq 72,1250 x valore unitario pari a € 1100,00 pertanto **€ 1100/mq x 72,125mq = € 79.337,50**

arrotondamento € 80.000,00

pertanto il prezzo **a Base D'asta è fissato in : € 80.000,00**

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

Il debitore non è una società

Tanto dovevo in ottemperanza all'incarico affidatomi

Orvieto 28.09.2012

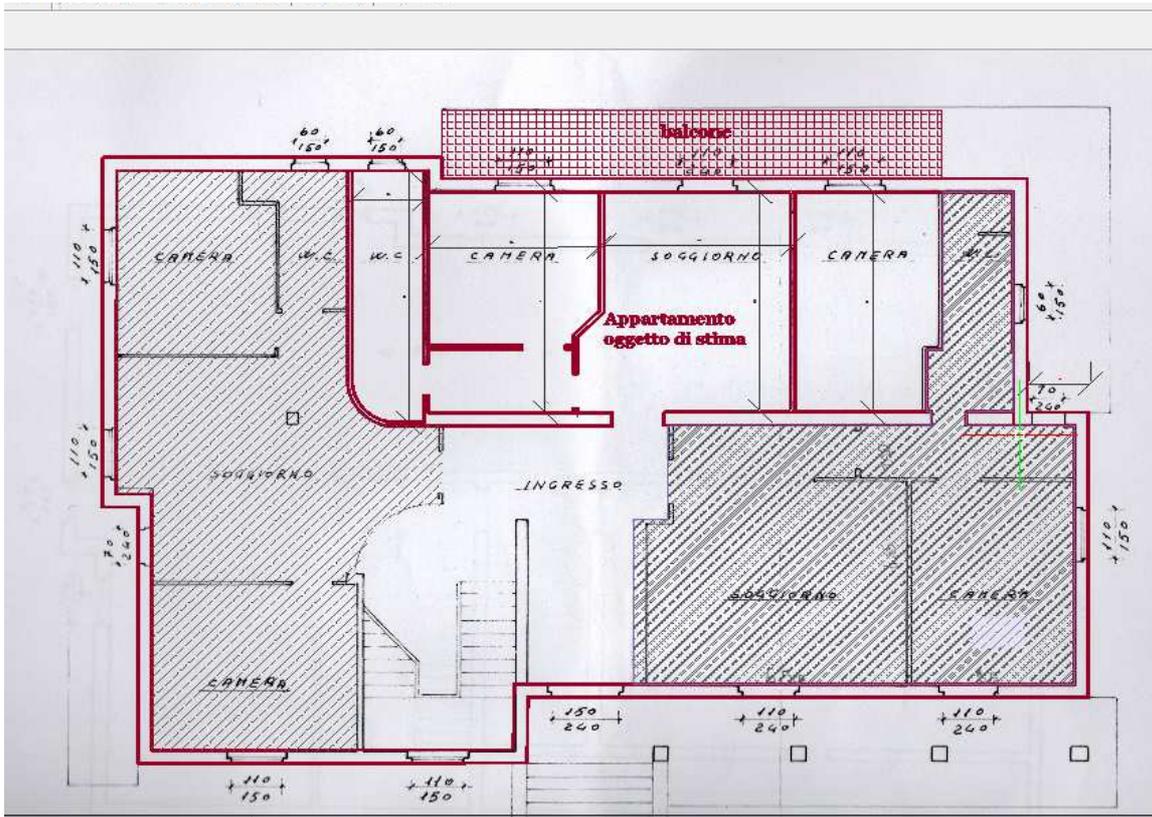
Il Consulente Tecnico:

Arch.Cinzia Polegri

1)VISURE e planimetrie CATASTALI

2) COPIE DI LICENZE DI COSTRUZIONE E CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

3) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Sud



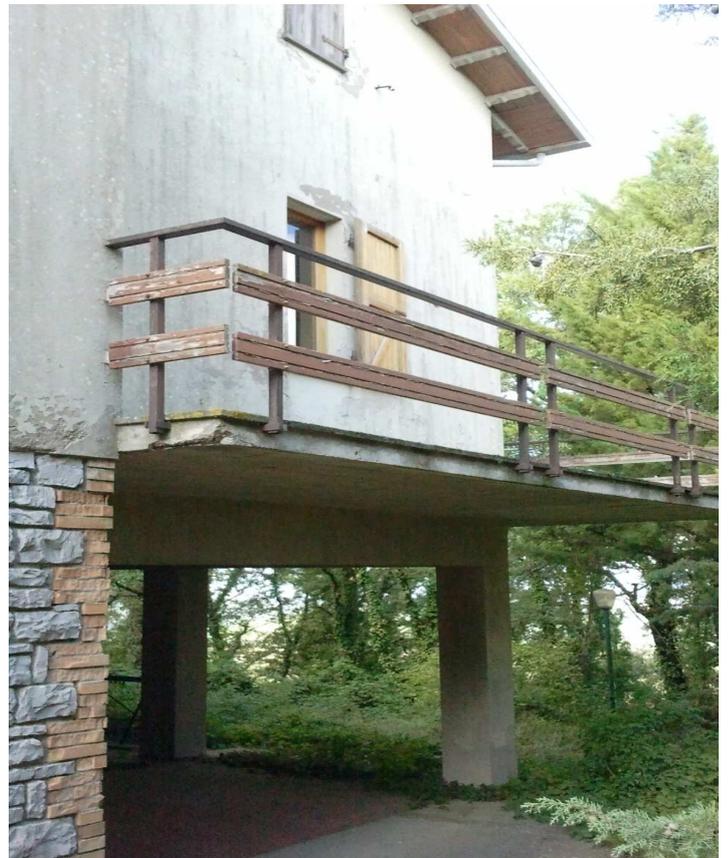
PROSPETTO sud ingresso



PROSPETTO sud ingresso



ANGOLO SUD-EST



PROSPETTO EST



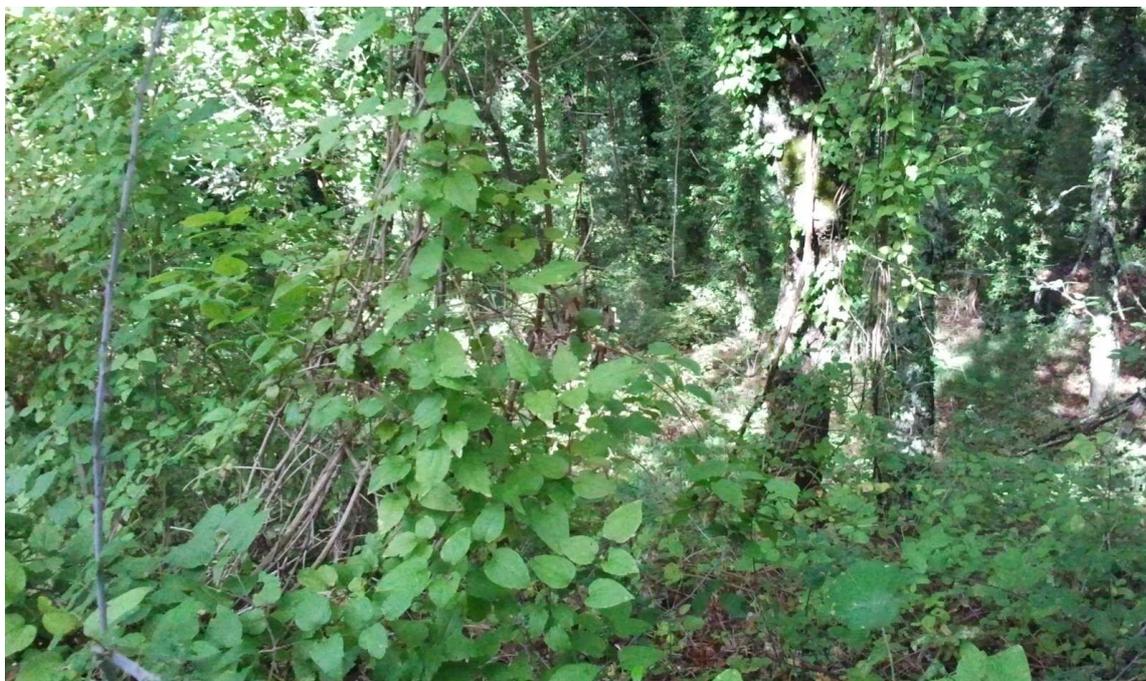
PROSPETTO NORD terrazzo e finestre appartamento in oggetto



VISTA DEL PORTICO AL PIANO TERRA



PARTE PROSPETTO OVEST non interessato dall'appartamento in oggetto



VISTA DEL BOSCO SUL RETRO

IMMAGINI INTERNE

SOGGIORNO INGRESSO Con predisposizione angolo cottura



INGRESSO/ SOGGIORNO

INTERNO CAMERE 1



BAGNO

**II CTU :
Arch. Cinzia Polegri**

4) STRALCIO PRG e NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE