

TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. Ruolo Generale 01/2011

GIUDICE RELATORE

Dott. Federico Bonato

Contro

Sig. "omissis"

Sig.ra "omissis"

promossa da

-CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO-SOC.COOP.

Avv. Bricca Lanfranco

C/O Avv. Donatella Meleti

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

La sottoscritta Arch. Luisa Casasole, con studio in Orvieto, Via Ippolito Scalza n. 15, in data 03.10.2011 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

1. 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;
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 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. Indichi 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 inedificabilità 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;
9. Determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato;
10. Prepara 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, determinando, ai fini dell'INVIM, il valore iniziale ed il valore finale al 31.12.1992 e proponendo la denuncia relativa ai detti fini;

11. Solo nel caso in cui il debitore è una società. Accerti, compiuta ogni indagine ritenuta utile, se necessario anche presso i competenti Uffici Iva e del registro, se i beni oggetto della procedura siano o meno soggetti ad IVA e/o ad imposta di registro, indicando in caso affermativo le generalità fiscali dell'esecutato e l'aliquota delle imposte predette.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Quesito n. 1

L'unità abitativa oggetto di pignoramento è porzione di un fabbricato ad uso residenziale.

-Immobile sito nel Comune di Piegaro (PG), frazione di Pietrafitta, in Via Roma N. 11. -06066.

DESCRIZIONE GENERICA:

- **Abitazione**

- (per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà) intestata a "omissis"

- (per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà) intestata a "omissis"

-*Natura* A2- Abitazione di tipo civile

-*Catasto* Fabbricati

-*Sez. Urbana* Foglio 29 Particella 20 Subalterno 8

-*Consistenza* 5 vani

- *Rendita* Euro 387,34

- *Piano* 1S

- *Indirizzo* Pietrafitta - Via Roma N. 11 Comune di Piegaro - PG

L'unità abitativa, si trova al Piano Primo di una palazzina realizzata con Nulla Osta per Costruzioni del 05-07-1968. L'edificio è costituito da tre livelli fuori terra,

un seminterrato e un livello interrato, dove si trovano i cellai a servizio degli appartamenti.

Dalla strada comunale, dopo aver percorso un breve tratto in salita, e alcuni gradini, si arriva al piano rialzato del corpo di fabbrica, dove si trovano i negozi e l'androne di accesso agli appartamenti.

L'edificio esternamente è ben rifinito, i balconi si alternano a parti di facciata rivestita in mattoncini tipo cotto, tipico delle zone del perugino.

Il percorso per accedere nell'interrato, dove si trovano i cellai, invece, è molto degradato, la manutenzione e la semplice pulizia non sono state praticate da diverso tempo.

Dall'androne di ingresso, dopo aver percorso la prima rampa di scale, si arriva al Pianerottolo. Subito a destra si trova l'appartamento oggetto di valutazione.

Una volta entrati, ci si trova di fronte ad un corridoio. Sulla destra dello stesso ci sono due porte per accedere a due diversi vani.

Il primo, adibito a stanza da letto del figlio, presenta un'anomalia rispetto alla planimetria catastale.

Infatti, gli attuali proprietari hanno diviso l'originario vano, piuttosto grande, in due, mediante la costruzione di un tramezzo divisorio in blocchi leggeri intonacati.

Il vano in origine misurava circa 16,59 mq, al suo posto ne sono stati determinati uno da mq 9,27 per la stanza del figlio e uno da mq 7 per il cucinotto.

Tuttavia, data l'impossibilità di aprire una finestra verso l'esterno, per il vano adibito a stanza da letto, tale soluzione non può essere mantenuta, con questa destinazione, poiché, mancano le caratteristiche necessarie perché un vano sia abitabile in modo permanente.

Il vano potrebbe essere utilizzato solo come magazzino, o guardaroba.

Pertanto, il perfezionamento della lieve anomalia riscontrata, è percorribile in questo

modo:

- 1) Aggiornamento catastale del nuovo impianto planimetrico, per l'aumento del numero dei vani, qualora si decidesse di mantenere lo Stato attuale e di destinare il nuovo vano a magazzino, ripostiglio o stanza tipo cabina armadio.

Non occorre richiedere nessuna sanatoria presso il Comune di Piegaro, visto che la realizzazione del tramezzo rientrava negli interventi previsti dall'art. 3 comma 1 lettera G della L.R. 1/2004 per opere interne da realizzare senza atti autorizzativi

- 2) In subordine, si può prevedere la demolizione del tramezzo, qualora si decidesse di ripristinare la planimetria storicamente presente al Catasto con un unico vano, sempre ai sensi dell'art. 3-7 lettera E (opere interne per attività edilizia senza titolo abilitativo), senza comunicare l'intervento presso le autorità preposte.

Di seguito, sono riportati i seguenti elaborati grafici al fine di dare una lettura immediata di quanto esposto sopra.

Il primo elaborato è lo "Stato Attuale", vale a dire la planimetria dell'appartamento come risultava il giorno del sopralluogo (27-10-2011).

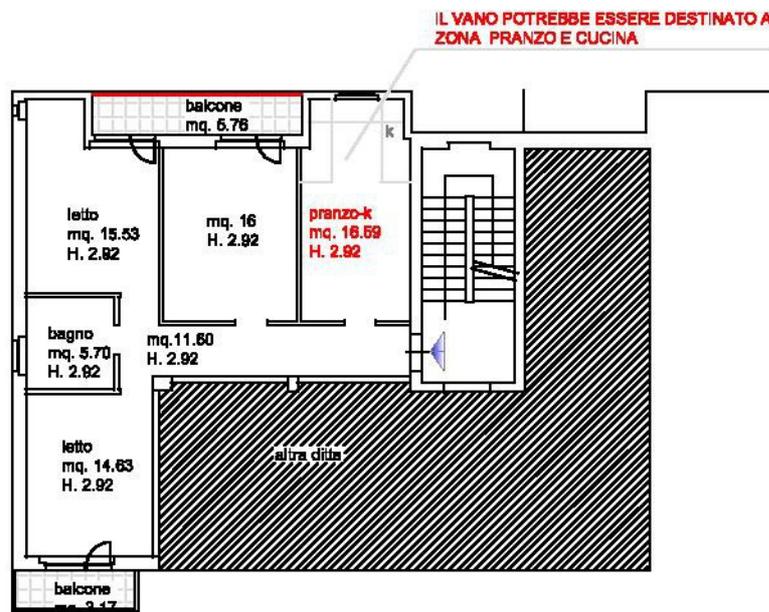
Il secondo elaborato è denominato "Ripristino", vale a dire la soluzione ipotizzata dal C.T.U., in cui la demolizione del tramezzo darebbe origine al vano per la zona cucina pranzo e soggiorno e, permetterebbe di tornare alla soluzione già esistente al catasto.

Il terzo elaborato è relativo alla Planimetria catastale esistente del 07-05-1977 per avere un riscontro immediato dell'impianto planimetrico storicamente esistente.

RIPRISTINO

LA DEMOLIZIONE DEL PICCOLO TRAMEZZO PERMETTEREBBE DI RIPRISTINARE LA PLANIMETRIA STORICAMENTE ESISTENTE AL CATASTO. (STESSO NUMERO DI VANI E RELATIVE MISURAZIONI) .

IL VANO TORNEREBBE AD ESSERE UNICO E POTREBBE DIVENTARE LO SPAZIO DA DESTINARE A "CUCINA- PRANZO"



ANCHE PER LA DEMOLIZIONE DEL TRAMEZZO, IN VIRTU' DELL'ART 3 E 7 DELLA L.R. 1/2004 (OPERE INTERNE IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO) NON OCCORRE FARE ALCUNA COMUNICAZIONE PRESSO IL COMUNE DI PIEGARO

SOLUZIONE IPOTIZZATA DAL C.T.U
scala 1:200⁶



**MURO DIVISORIO DA
DEMOLIRE**



IMMAGINI DEL DIVISORIO CHE E' STATO REALIZZATO E CHE POTREBBE ESSERE FACILMENTE DEMOLITO

Procedendo nella descrizione dell'appartamento, all'interno della stanza da letto ricavata, si trova la caldaia a metano, il pavimento è in gress porcellanato e le pareti in buono stato, imbiancate di recente.

In alto, al centro del muro divisorio, recentemente realizzato, c'è una finestra stretta e lunga, che si affaccia sul cucinotto e quindi, insufficiente a garantire i rapporti di areazione e illuminazione, richiesti per legge, affinché un vano possa essere considerato abitabile.

Il secondo vano, sulla destra del corridoio, è la zona adibita a soggiorno pranzo.

In fondo a questo vano, sulla destra, c'è l'apertura nel tramezzo che i Sig.ri

Proprietari hanno realizzato per poter accedere al cucinotto, nato dalla divisione del vano, descritta precedentemente. All'interno del cucinotto si vedono i tubi della canna fumaria della caldaia posta al di là del tramezzo.

Le finiture sono: gress porcellanato per i pavimenti, i formati e le fantasie variano tra cucinotto e zona pranzo. Gli infissi delle finestre che si aprono sul balcone sono in legno e, in ottimo stato, in quanto, sostituiti da poco tempo.

Il balcone, stretto e lungo, è chiuso con una vetrata che a giudicare dallo stato di degrado deve essere stata realizzata da molto tempo; i Sig.ri "omissis" e "omissis" sostengono che esisteva al momento in cui hanno acquistato l'appartamento.

La visuale che si ha dal balcone, posto sul retro dell'edificio, è piacevole in quanto si affaccia su una vallata caratterizzata dalla presenza di un laghetto e da una folta vegetazione, che rende il paesaggio molto gradevole dal punto di vista panoramico.

Tornando sul corridoio, c'è la porta a doppia anta in legno e vetro, che divide la zona giorno dalla zona notte.

La zona notte si articola in 3 vani e corridoio. La stanza da letto matrimoniale sulla sinistra, il bagno al centro e la stanza utilizzata dalla figlia sulla destra.

La stanza matrimoniale occupa il vano che sulla Planimetria Catastale esistente è denominata "cucina". I Sig.ri proprietari sostengono che al momento dell'acquisto dell'appartamento, era già destinata a camera da letto.

I pavimenti sono in gress porcellanato, gli infissi in legno, le pareti in buono stato. La stanza è dotata di balcone, che si affaccia sul fronte principale dell'edificio, dal quale si ha la vista del centro cittadino di Pietrafitta.

Il bagno, spazioso e dotato di finestra, ha la vasca da bagno; i rivestimenti sono di diversi anni fa, ma in buono stato. Lo scaldabagno presente sopra alla vasca è stato messo in opera dagli attuali proprietari.

Per finire, il vano utilizzato come stanza da letto della figlia, molto grande e molto luminoso, come del resto tutti i vani fino ad ora descritti. Dalla stanza si accede al balcone posto sul retro dell'edificio.

Pavimento in gress porcellanato, infissi in legno, pareti imbiancate da pochissimo tempo . L'altezza di tutti i vani è pari a m 2.92.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e Termoidraulico; quest'ultimo andrebbe rivisto e, a mio avviso, la caldaia probabilmente sostituita, perché a detta dei proprietari mal funzionante.

Al Piano Interrato, si trova il cellaio a servizio dell'appartamento. Il soffitto del vano, come quello di tutti gli altri vani presenti a questo livello, è piuttosto basso, infatti, non supera i 2 metri di altezza.

Le pareti e il soffitto non sono intonacati.

La pulizia e la manutenzione non vengono praticate da tempo .

Calcolo della superficie commerciale (utile calpestabile):

Abitazione:

- mq 79,7 mq 79.7

locali esterni e balconi :

- cellaio mq 12.8

- balcone sul retro mq 6.05

- balcone in facciata mq 3.52

Tot. mq 22.37 x 0.5 = mq 11.185

Totale superficie commerciale mq 90.915

In cifra tonda **mq 90.90**

DESCRIZIONE SPECIFICA:

• **Abitazione**

- (per la quota di ½ del diritto di proprietà) intestata a “omissis”

- (per la quota di ½ del diritto di proprietà) intestata a “omissis”

-*Natura* A2- Abitazione di tipo civile

-*Catasto* Fabbricati

-*Sez. Urbana* Foglio 29 Particella 20 Subalterno 8

-*Consistenza* 5 vani

- *Rendita* Euro 387,34

- *Piano* 1S

- *Indirizzo* Pietrafitta - Via Roma N. 11 Comune di Piegaro - PG

Piano Primo: -corridoio mq 11,60

-vano senza finestra mq 9,27

-soggiorno-pranzo	mq	16,00
-cucinotto	mq	7,00
-camera da letto 1	mq	14,63
-camera da letto 2	mq	15,53
-bagno	mq	5,70
-balcone sul retro	mq	6,05
-balcone in facciata	mq	3,52
Piano Interrato : -cellaio	mq	12,8

Lo stato di conservazione dell'intero immobile è buono, tranne che per i locali del piano interrato, dove si trova anche il cellaio dei Sig.ri "omissis" e "omissis"

Si trova in prossimità della Via principale che attraversa la frazione di Pietrafitta.

E' ben servito da mezzi di collegamento esistenti in quella parte di territorio.

Il panorama che si vede dall'appartamento è estremamente piacevole, sia quello sul fronte principale verso il piccolo centro urbano, dove si trovano edifici in pietra e mattoni, sia quello godibile dalle finestre esposte sul retro del corpo di fabbrica, in quanto, si affacciano su una zona gradevole, dal punto di vista paesaggistico, data la presenza della vegetazione e del laghetto.

Anche lo stato di conservazione dell'unità abitativa oggetto di valutazione è buono.

Va nuovamente precisata, però, la necessità di prevedere la demolizione del tramezzo realizzato per il ripristino della planimetria storicamente esistente al Catasto, o, la necessità di chiedere l'aggiornamento al Catasto per l'aumento del numero dei vani, qualora si decidesse di non demolire il tramezzo e di utilizzare il vano senza finestra come ripostiglio o guardaroba.

Gli infissi interni sono in legno, di media qualità; quelli esterni, delle finestre, sono in legno verniciato sulle tonalità chiare, tranne quelle di alcuni vani, in quanto, sono state sostituite con finestre a doppio vetro nelle tonalità del legno. Non esistono persiane ma avvolgibili, come in

tutta la palazzina.

I pavimenti sono in mattonelle di monocottura industriale, che variano da stanza a stanza, e sono in buono stato.

Gli ambienti sono dotati di elementi radianti di riscaldamento.

L'immobile è facilmente raggiungibile, in quanto posizionato al centro sulla via principale

L'immobile confina con : proprietà Poste Italiane S.P.A (F.29 p.lla 21 sub 3 cat. A-10), Crocioni Alfiero (C.Terreni F.29 -p.lla 710), salvo altri.

Quesito n. 2

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli risultanti dalla documentazione.

Di seguito si riporta l'elenco delle trascrizioni gravanti sugli immobili.

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI IPOTECARIE

- 1- *TRASCRIZIONE CONTRO* Registro generale n. 2194 Registro particolare n. 1489
presentazione n.46 del 26-01-2011

Atto Giudiziario del 29-12-2010 –ufficiali giudiziari del tribunale di Orvieto . N. rep. 811

Atto Esecutivo o Cautelare N. 726 – Verbale di pignoramento di Immobili

Unità Negoziale 1 :

-Immobile sito nel Comune di Piegara (PG)

- <i>Catasto</i>	Fabbricati
- <i>Sez. Urbana</i>	Foglio 29 Particella 20 Subalterno 8
- <i>Natura</i>	A2- Abitazione di tipo civile
- <i>Consistenza</i>	5 vani
- <i>Rendita</i>	Euro 387,34
- <i>Piano</i>	1S
- <i>Indirizzo</i>	Pietrafitta - Via Roma N. 11 Comune di Piegara - PG

A favore Crediumbria Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa
Contro -"omissis" (per la quota di ½ del diritto di proprietà)
- "omissis" (per la quota di ½ del diritto di proprietà)

2- *TRASCRIZIONE A FAVORE* Reg. Generale n. 10983 Reg. Particolare n. 6931

Presentazione n. 50 del 7-04-2004

Atto Notarile Pubblico del 13-03-2004 N. rep. 7801/4186

Notaio Biavati Mario- Bastia Umbra

Atto tra vivi : 112-Compravendita

Unità Negoziale 1 :

-Immobile sito nel Comune di Piegaro (PG)

- <i>Catasto</i>	Fabbricati
- <i>Sez. Urbana</i>	Foglio 29 Particella 20 Subalterno 8
- <i>Natura</i>	A2- Abitazione di tipo civile
- <i>Consistenza</i>	5 vani
- <i>Rendita</i>	Euro 387,34
- <i>Piano</i>	1S
- <i>Indirizzo</i>	Pietrafitta - Via Roma N. 11 Comune di Piegaro - PG

A Favore -"omissis" -(per la quota di ½ del diritto di proprietà)
-(in regime di comunione legale)

- "omissis" -(per la quota di ½ del diritto di proprietà)
-(in regime di comunione legale)

Contro Mipatrini Antonietta -(per la quota di 1/1 del diritto di proprietà)
-(in regime di bene personale)

ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE

1- *ISCRIZIONE CONTRO* Reg. generale n. 40713 reg. particolare n. 10929

Presentazione n. 110 del 10-12-2007

Atto Notarile Pubblico del 6-12-2007 numero rep. 51551/17182

Notaio Duranti Filippo – Perugia

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Capitale Euro 90.000,00 (euro novantamila)

Tasso Interesse annuo 6,7%

Totale Euro 180.000,00 (euro centoottantamila)

Importi variabili - Si

Somma iscritta da aumentare automaticamente - SI

Durata 25 anni

Unità Negoziale 1 :

-Immobile sito nel Comune di Piegaro (PG)

-*Catasto* Fabbricati

-*Sez. Urbana* Foglio 29 Particella 20 Subalterno 8

-*Natura* A2- Abitazione di tipo civile

-*Consistenza* 5 vani

- *Rendita* Euro 387,34

- *Piano* 1S

Contro -“omissis” (per la quota di ½ del diritto di proprietà)

-“omissis” (per la quota di ½ del diritto di proprietà)

A Favore Credumbria Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa

Quesito n. 3

Gli immobili risultano essere regolarmente accatastati.

Tuttavia, rispetto all'impianto planimetrico già presente al Catasto Edilizio e Urbano di Perugia ho potuto riscontrare una lieve anomalia .

(Gli attuali proprietari hanno diviso in due un vano per la realizzazione di un cucinotto e una piccola stanza da letto. Quest'ultima è priva di finestra e pertanto non può soddisfare i requisiti di areazione e illuminazione richiesti per legge per un vano abitabile).

Pertanto, il perfezionamento di questa lieve anomalia è percorribile in questo modo:

- 1) Aggiornamento catastale del nuovo impianto planimetrico, per l'aumento del numero dei vani, qualora si decidesse di mantenere lo Stato attuale e di destinare il nuovo vano a magazzino o ripostiglio o guardaroba .

Non occorre richiedere nessuna sanatoria presso il Comune di Piegaro, visto che la realizzazione del tramezzo rientrava negli interventi previsti dall'art. 3 comma 1 lettera G della L.R 1/2004 per opere interne da realizzare senza atti autorizzativi.

- 2) In subordine, si può prevedere la demolizione del tramezzo, per ripristinare la planimetria storicamente esistente al Catasto con un unico vano da destinare a zona "pranzo cucina".

Anche in questo caso, l'intervento di demolizione andrebbe fatto ai sensi dell'art. 3-7 lettera E (opere interne per attività edilizia senza titolo abilitativo) e pertanto senza comunicare l'intervento presso le autorità preposte.

Quesito n. 4

L'edificio, di cui fa parte l'unità abitativa, si trova in zona "B" "Zone residenziali ammesse di completamento" dello strumento urbanistico vigente del Comune di Piegaro e frazione di Pietrafitta .

Quesito n. 5

L'unità abitativa, fa parte di una palazzina realizzata con Nulla Osta per Costruzioni del 05-07-1968. Il Certificato di Abitabilità è stato rilasciato in data 07-07-1977.

Il Comune di Piegaro non possiede gli elaborati grafici e la documentazione del progetto presentato, perché, probabilmente sono andati smarriti anni fa nei vari passaggi di competenza.

L'immobile risulta accatastato con scheda che non corrisponde allo stato di fatto attuale.

(Gli attuali proprietari hanno diviso in due un vano per la realizzazione di un cucinotto e una piccola stanza da letto. Quest'ultima è priva di finestra e pertanto non può soddisfare i requisiti di areazione e illuminazione richiesti per legge per un vano abitabile).

Pertanto, il perfezionamento di questa lieve anomalia è percorribile in questo modo:

- 1) Aggiornamento catastale del nuovo impianto planimetrico, per l'aumento del numero dei vani, qualora si decidesse di mantenere lo Stato attuale e di destinare il nuovo vano a magazzino o ripostiglio .

Non occorre richiedere nessuna sanatoria presso il Comune di Piegaro, visto che la realizzazione del tramezzo rientrava negli interventi previsti dall'art. 3 comma 1 lettera G della L.R 1/2004 per opere interne da realizzare senza atti autorizzativi.

- 2) In subordine, si può prevedere la demolizione del tramezzo, per ripristinare la planimetria storicamente esistente al Catasto con il vano da destinare a zona "pranzo cucina".

Anche in questo caso, l'intervento di demolizione andrebbe fatto ai sensi dell'art. 3-7 lettera E (opere interne per attività edilizia senza titolo abilitativo) e pertanto senza

comunicare l'intervento presso le autorità preposte.

Il costo che si dovrebbe sostenere per aggiornare la planimetria al Catasto sarebbe pari a Euro 450,00.

Il costo che si dovrebbe sostenere, per la soluzione che prevede la demolizione del tramezzo e per quanto occorre per rendere l'opera finita, trattandosi di tramezzo leggero in blocchi pre-intonacati, semplicemente appoggiati sul pavimento esistente, si prevede possa essere pari a Euro 500,00 circa.

Quesito n. 6

E' possibile individuare un solo lotto che corrisponde all'unità abitativa come risulta dalla planimetria catastale.

- LOTTO

- (per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà) intestata a "omissis"

- (per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà) intestata a "omissis"

- *Natura* A2- Abitazione di tipo civile

- *Catasto* Fabbricati

- *Sez. Urbana* Foglio 29 Particella 20 Subalterno 8

- *Consistenza* 5 vani

- *Rendita* Euro 387,34

- *Piano* 1S

- *Indirizzo* Pietrafitta - Via Roma N. 11 Comune di Piegara - PG

Quesito n. 7

Gli immobili risultano essere liberi e, al momento del sopralluogo, la proprietà risultava nella piena disponibilità dell'esecutato per le parti che lo riguardano.

Quesito n. 8

Sull'immobile non gravano vincoli di alcun tipo.

Quesito n. 9

CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI CON CRITERIO DI STIMA USATO

Per la formulazione del valore unitario di mercato degli immobili è stato usato il metodo della stima sintetica comparativa, usuale in questo tipo di stime, mediante informazioni assunte in loco, tenendo presente esempi di compravendite riguardanti immobili simili a quelli oggetto di perizia.

Per quanto riguarda il valore delle unità abitative si è presa in considerazione la superficie utile calpestabile degli ambienti a destinazione abitativa e, per gli ambienti a destinazione accessorio, o comunque, poste all'esterno con destinazione diversa da quella abitativa (cellaio, balconi) si è utilizzato un coefficiente riduttivo pari a 0,5. (Quesito n. 1)

Come già affermato al Quesito n. 6, la proprietà è divisibile e vendibile in un solo lotto.

- LOTTO

- (per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà) intestata a "omissis"

- (per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà) intestata a "omissis"

- *Natura* A2- Abitazione di tipo civile

- *Catasto* Fabbricati

- *Sez. Urbana* Foglio 29 Particella 20 Subalterno 8

- *Consistenza* 5 vani

- *Rendita* Euro 387,34

- *Piano* 1S

- *Indirizzo* Pietrafitta - Via Roma N. 11 Comune di Piegaro - PG

Sup. commerciale (Quesito n.1) mq 90,90

Valore al mq	€	1.200,00	
Valore abitazione	€	109.080,00	= € 109.080,00

Totale Valore LOTTO € 109.080,00

(diconsi euro centonovemilazeroottanta/00)

La proprietà del Sig. "omissis" corrisponde, pertanto, a € (109.080,00:2) = € 54.540,00

La proprietà della Sig.ra "omissis" corrisponde, a € (109.080,00:2) = € 54.540,00

Tanto doveva in ottemperanza all'incarico affidato.

Rimane a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento che dovesse essere necessario

Orvieto, 24 novembre 2011

Il C.T.U.

Dott. Arch. Luisa Casasole

Alla presente relazione si allega:

- PLANIMETRIA CATASTALE DELL'UNITA' ABITATIVA
- ELENCO SUBALTERNI ASSEGNATI
- STRALCIO DI P.R.G. DEL COMUNE DI PIEGARO FRAZIONE DI PIETRAFITTA (n. 2)
- VISURA PER SOGGETTO
- VISURA PER IMMOBILE
- VISURA STORICA PER IMMOBILE (n. 3)
- VISURE CATASTALI PER DIMOSTRAZIONE CONFINANTI (n. 2)
- ISPEZIONE IPOTECATIRIA SIG."omissis" (n. 2)
- ISPEZIONE IPOTECARIA SIG.RA "omissis" (n. 2)
- VERBALE DI SOPRALLUOGO
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

IN FASCICOLO A PARTE : RELAZIONE CATASTALE PER LA VENDITA
