

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

SEZIONE QUARTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 55/09 G.E. dott. Bonato Federico

contro: (...) e (...)

promossa da: (...)

R E L A Z I O N E DI CONSULENZA TECNICA

La sottoscritta Architetto **Cinzia Polegri**, nata ad Orvieto il 15/06/1968, con studio in Orvieto via delle Acacie 14 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. 387) **in data 14.03.2011 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., confuti 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;-

provveda a redigere l'elaborato sulla base di apposito schema (che è stato consegnato al C.T.U. ed è comunque, disponibile in Cancelleria);

- depositi una copia scritta della relazione, 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, visum 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;
- 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;

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 Castel Giorgio (TR):

Appartamento:

A) **CIVILE ABITAZIONE** (foglio 15 part. 143 sub 1)

Pertinenze ed accessori:

B) **BOSCO CEDUO DI CLASSE 2** (foglio 15 particella 54)

C) **PICCOLO APPEZZAMENTO DI TERRENO** (foglio 15 part. 98)

D) **MAGAZZINO PIANO TERRENO CON ANNESSA AREA DI CORTE** (Foglio 15 particella 23 sub 2 graffiata alla particella 23 sub 8)

Il Comune di Castel Giorgio ubicato a circa 100 km direzione nord dal capoluogo di provincia Terni e a circa 40 Km direzione Nord-est dalla città di Viterbo a confine tra Regione Umbria e Lazio, risulta ben servito dalle vie di collegamento principali: autostrada A1 e strada S .2 Cassia nonché dalla stazione ferroviaria di Orvieto a cui è collegata con buon sistema viario e un servizio di Autobus.

A) CIVILE ABITAZIONE(foglio 15 part. 143 sub 1) ubicata:

- Nel Comune di: Castel Giorgio 05013 (TR)
- Località: Poderetto
- In Contrada: Poderetto 5 , al piano terra

L'immobile in oggetto si trova ubicato in una frazione lontana dal centro del Paese in un contesto dalle spiccate caratteristiche agricole/ boschive ma con un a buona infrastruttura primaria .

L'abitazione in oggetto, è ubicata al piano terreno di un fabbricato disposto su tre livelli, (seminterrato terreno-primario) altezza utile interna cm 245, con accesso indipendente, tramite scala esterna posta sul retro lato nord-est del Fabbricato.

Il Fabbricato realizzato in muratura portante si presenta con prospetti in pietra basaltica a faccia vista, la copertura a falde inclinate a capanna, con manto in coppi e contro coppi recentemente ristrutturato.

il piano terra interessato dall'esecuzione stima superficie commerciale totale di mq. 91.65 così calcolati:

abitazione mq. lordi 90.60 (al netto dei muri perimetrali 67.75) pari a 1 = mq. 90.60;

- balconi e scale mq. 4.20 pari a $1/25 =$ mq. 1.05;
- box mq. _____ pari ad $1/3 =$ mq. _____;
- portici mq. _____ pari ad $1/5 =$ mq. _____;
- giardino mq. _____ pari ad $1/10 =$ mq. _____
- millesimi di parti comuni: _____

L'ingresso all'appartamento avviene attraverso una scala e pianerottolo esterni. Appena entrati, un piccolo disimpegno distribuisce a sinistra, scendendo tre gradini, la zona giorno soggiorno- cucina con grande camino per un totale di circa mq 29, con soffitto in legno e laterizio, con un sottoscala (delle scale di accesso al piano primo) utilizzato come magazzino-dispensa, mentre a destra troviamo una camera da letto di mq 13.50, con soffitto piano.

Dalla zona giorno tramite altri tre gradini un piccolo disimpegno distribuisce a sinistra il bagno, a destra un'altra camera letto di mq 13.20, anche qui con i soffitti piani. Tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati, necessitano però di una generale manutenzione. Le pavimentazioni si presentano in graniglia colorata di marmo o monocotura (nelle camere).

Il locale bagno, di circa mq 7.30, presenta: vasca, lavandino ed i due vasi, è munito di finestra per l'aerazione, ha un boiler elettrico per il riscaldamento dell'acqua ed alle pareti e al pavimento presenta rivestimento in piastrelle ceramiche. Anche questo ambiente necessita di manutenzione, presentando tinteggiature macchiate e alcune parti dei rivestimenti lesionati, qui l'infisso è in legno e in buono stato.

Il resto degli infissi, muniti di persiane, sono in alluminio di colore marrone e risultano in buono stato, così come quelli di color bianco, della zona giorno.

L'appartamento, fornito degli impianti tecnologici: elettrico, idrico ed idraulico, risulta privo, invece, dell'impianto di riscaldamento, (funzione svolta attualmente dal camino) ma è presente nel sottoscala esterno l'attacco con la predisposizione collegato alla bombola del gas interrata, che si trova nella particella di proprietà foglio 15 particelle 98; attualmente utilizzata dall'appartamento del piano superiore.

Il fabbricato, costruito precedentemente al settembre 1967, è stato sopraelevato con concessione edilizia in sanatoria richiesta a nome di (...) e (...) n° 1895 del Giugno 2000 rilasciato dal Comune di Castel Giorgio, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione strutturale ottimo l'aspetto esteriore con tipologie e materiali tipici dei luoghi. L'interno invece, pur essendo caratteristico, presenta finiture ordinarie e necessita di una generale manutenzione.

E' censito al N.C.E.U. del Comune di Castel Giorgio (TR) al Foglio 15-particella 143 -sub 1- cat A/4 - Classe 3 -Consistenza 4 vani- rendita € 185,92 • L.360.000 (situazione degli atti al 07/04/2011)

B) BOSCO CEDUO DI CLASSE 2 (*foglio 15 particella 54*)

- Nel Comune di: Castel Giorgio 05013 (TR)
- Località: Poderetto

Bosco cedue costituito principalmente da piante di castagno e quercia non prossime al taglio

E' censito al N.C.T. del Comune di Castel Giorgio (TR) al Foglio **15**-particella **54** -classe 2
-superficie ha 00are 06 ca 90- Reddito domenicale € 0.64-Agrario €0.18
(situazione degli atti al 07/04/2011)

C) PICCOLO APPEZZAMENTO DI TERRENO (*foglio 15 part. 98*)

- Nel Comune di: Castel Giorgio 05013 (TR)
- Località: Poderetto

Piccolo appezzamento di terreno di qualità seminativo ma ricadente in Zona B1 area fabbricabile di completamento, dove risulta una modesta costruzione in muratura fatiscente non censita , all'interno dell'area è posizionata la bombola del gas per l'impianto di riscaldamento di pertinenza all'intero fabbricato particella 143, che atto notarile ne sancisce servitù passiva di passaggio.

E' censito al N.C.T del Comune di Castel Giorgio (TR) al Foglio **15**-particella **98** - Classe **3**
-superficie ha 00are00 ca 40- Reddito domenicale € 0.11 Agrario €0.11
(situazione degli atti al 07/04/2011)

D) MAGAZZINO PIANO TERRENO CON ANNESSA AREA DI CORTE (*Foglio 15 particella 23 sub 2 graffata alla particella 23 sub 8*)

- Nel Comune di: Castel Giorgio 05013 (TR)
- Località: Poderetto

Magazzino con annessa area di corte , fabbricato di vecchia realizzazione (per ricovero animali ex porcilaia) risalente a prima del 1° settembre 1967, suddiviso in più unità aventi tutti destinazione d'uso magazzino è servito ad una strada di accesso secondaria .
Attualmente la copertura mostra segni di cedimento e tutto il fabbricato verte in cattive condizioni

E' censito al N.C.E.U. del Comune di Castel Giorgio (TR) al Foglio **15** -particella **23**
,Contrada Poderetto – Piano T Cat C/2 – Classe 2 Consistenza mq 8 –Superficie catastale mq 14 - Rendita catastale € 12.39 (situazione degli atti al 07/04/2011)

- **Certificazione della Conservatoria dei registri immobiliari attestante:**

a) **gli eventuali cambi di proprietà nel ventennio non riportati dalla documentazione fornita;**

A) **CIVILE ABITAZIONE** (*foglio 15 part. 143 sub 1*)

**TRASCRIZIONE del 07/01/1999 Registro Particolare 6062 Registro Generale 9142
Pubblico ufficiale MAGNANINI TURTULLIANO repertorio 53196 del 07/09/1999**

SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione 112 COMPRAVENDITA

voltura catastale automatica NO

Soggetti:

a Favore (...) (figlio di (...) e (...)) per diritto di Proprietà per quota di 1/ 1

Contro : (...) per diritto di Proprietà per quota di 1/ 2

e (...) (madre) per diritto di Proprietà per quota di 1/ 2 in regime di bene personale

Questo passaggio non risulta dallo storico delle visure catastali, ma giustifica il Permesso in sanatoria richiesto appunto da (...) al giugno 2000 proprietario della particella 143. Sub 1 e dal signor (...) proprietario del resto del Fabbricato (pervenutoogli con diritto di sopraelevazione sul lastricato solare con lo stesso atto, di cui è stata presa visione presso gli uffici dell' Agenzia Provinciale di Terni dove risulta dichiarato che l'immobile è precedente al 1 settembre del 1967)

Segue documentazione relativa fornita dall' Agenzia del territorio

**TRASCRIZIONE del 19/04/2002 Registro particolare 2859 Registro generale 4127
Pubblico ufficiale MAGNANINI TURTULLIANO repertorio 59810 del 05/04/2002**

A) ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA (**CIVILE ABITAZIONE** (*foglio 15 part. 143 sub 1*)
(non disponibile in formato elettronico)

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

**ISCRIZIONE del 15/01/2002 Registro particolare 52 Registro generale 501
Pubblico ufficiale MAGNANINI TURTULLIANO repertorio 58785 del 14/12/2001**

- A) IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI (non disponibile in formato elettronico) (solo CIVILE ABITAZIONE (foglio 15 part. 143 sub 1)

ANNOTAZIONE n°1409 DEL 05/09/2007 (CANCELLAZIONE Totale)

**ISCRIZIONE del 03/01/2003 Registro particolare 15 Registro generale 4127
Pubblico ufficiale VITTORIO VOSA Repertorio 22810 del 19/12/2002) (solo CIVILE
ABITAZIONE (foglio 15 part. 143 sub 1)IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE
A GARANZIA DI MUTUO (non disponibile in formato elettronico)**

**ISCRIZIONE del 02/08/2007 Registro particolare 2493 Registro generale 9876
Pubblico ufficiale ANGELINO GIANMARIO Repertorio 7404/5465 del 30/07/2007**

IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO (non disponibile in formato elettronico)interessa A)CIVILE ABITAZIONE (foglio 15
part. 143 sub 1)BOSCO CEDUO DI CLASSE 2 (foglio 15 particella 54)PICCOLO APPEZZAMENTO DI TERRENO (foglio
15 part. 98)MAGAZZINO PIANO TERRENO CON ANNESSA AREA DI CORTE (Foglio 15 particella 23 sub 2 graffata
alla particella 23 sub 8)

**ISCRIZIONE del 10/11/2008 Registro particolare 2539 Registro generale 13097
Pubblico ufficiale EQUITALIA TERNI SPA Repertorio 8042 del 06/11/2008**

IPOTECA LEGALE DERIVATA DA IPOTECA LEGALE ESATTORIALE
(non disponibile in formato elettronico) interessa A)CIVILE ABITAZIONE (foglio 15 part. 143 sub
1)BOSCO CEDUO DI CLASSE 2 (foglio 15 particella 54)PICCOLO APPEZZAMENTO DI TERRENO (foglio 15 part. 98
)MAGAZZINO PIANO TERRENO CON ANNESSA AREA DI CORTE (Foglio 15 particella 23 sub 2 graffata alla particella
23 sub 8)

**TRASCRIZIONE del 06/10/2009 Registro particolare 7785 Registro generale 12247
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO repertorio 543 del 18/09/2009**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE –VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
(Nota disponibile in formato elettronico) interessa A)CIVILE ABITAZIONE (foglio 15 part. 143 sub 1) BOSCO CEDUO DI CLASSE 2 (foglio 15 particella 54)PICCOLO APPEZZAMENTO DI TERRENO (foglio 15 part. 98)MAGAZZINO PIANO TERRENO CON ANNESSA AREA DI CORTE (Foglio 15 particella 23 sub 2 graffata alla particella 23 sub 8)

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:

A) CIVILE ABITAZIONE (foglio 15 part. 143 sub 1)

L'immobile risultando accatastato con mappe aggiornate al GIUGNO 1999, presenta imprecisioni riguardanti le modifiche apportate e sanate con concessione in sanatoria del giugno 2000, che prevedono un ingresso indipendente a piano terra e lievi discrepanze interne, pertanto si è ritenuto opportuno procedere ad un nuovo accatastamento così da rendere la documentazione dichiarata conforme allo stato dei luoghi .(si allega documentazione prodotta)

B) BOSCO CEDUO DI CLASSE 2 (foglio 15 particella 54 nat. T are 6 centiare 90

Terreno risulta accatastato e conforme allo stato dei luoghi.

C) PICCOLO APPEZZAMENTO DI TERRENO (foglio 15 part. 98 nat T centiare 40)

Il terreno risulta accatastato e conforme allo stato dei luoghi
Vi è presente un manufatto semidistrutto non autorizzato che può essere rimosso semplicemente, non è attualmente sanabile per mancanza di appropriate distanze dai confini.

D) MAGAZZINO PIANO TERRENO CON ANNESSA AREA DI CORTE (Foglio 15 particella 23 sub 2 graffata alla particella 23 sub 8 cat. C/2 mq 8)

Risulta accatastato e conforme allo stato dei luoghi essendo presente antecedentemente al 1° settembre 1967.

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

Gli strumenti urbanistici del Comune di Castel Giorgio_(TR):

Programma di Fabbricazione adottato con delibera del Consiglio Comunale n°60 del 20/12/1994 n°17 del 07/06/1996 e n°42 del 30/09/1996 e approvato con D.P.G.R. n°444 del 14.08.1997 Determina Dirigente Regione Umbria n°147 del 15.01.1998 e variante approvata con atto di C.C.n°28 del 27/09/2001

NB In Data 06.04.2009 con delibera di C.C n°16 è stato adottato il **PRG intercomunale Parte Strutturale** nel quale i terreni in oggetto sono diversamente classificati:

A) CIVILE ABITAZIONE (foglio 15 part. 143 sub 1)

Ricade secondo il PdF in **Zona B1** insediamenti attuali o in corso di completamento
Secondo PRG intercomunale **Zona Sub Sistema R2** (ambiti in via di definizione e completamento)

B) BOSCO CEDUO DI CLASSE 2 (foglio 15 particella 54 nat. T are 6 centiare 90)

Ricade secondo il PdF in **Zona E3** aree Boschive
Secondo PRG intercomunale **Zona Sub Sistema Sb** (Formazioni vegetali a carattere boschivo per il mantenimento ed il potenziamento delle RERU)

C) PICCOLO APPEZZAMENTO DI TERRENO (foglio 15 part. 98 nat T centiare 40)

Ricade secondo il PdF in **Zona B1** insediamenti attuali o in corso di completamento

Secondo PRG intercomunale **Zona Sub Sistema R2** (ambiti in via di definizione e completamento)

D)MAGAZZINO PIANO TERRENO CON ANNESSA AREA DI CORTE

(Foglio 15 particella 23 sub2 e 8)

Ricade secondo il PdF in Zona E3 aree Boschive

Secondo **PRG intercomunale** Zona Sub Sistema Sb (Formazioni vegetali a carattere boschivo per il mantenimento ed il potenziamento delle RERU)

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 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;

A) CIVILE ABITAZIONE (foglio 15 part. 143 sub 1)

La costruzione è stata realizzata prima del 1° settembre del 1967 e ristrutturata sopraelevata e sanata in base a concessione edilizia n° 1895 del 19 giugno 2000

Risulta, però, in essere un discordanza in relazione alle aperture (due finestre) attualmente presenti nella zona giorno, in quanto , lo stato dichiarato ed autorizzato, ne presenta solamente una.

Pertanto per la regolarizzazione ai fini ambientali , rispetto allo stato dei luoghi si dovrà provvedere con concessione in sanatoria e conseguenti acquisizione di parere dell'organo competente essendo l'immobile in zona vincolata ai sensi del D.lgs 42/2004 ex 1497/'39.

Si ritiene che gli oneri della sanzione relativi alla regolarizzazione dell'illecito possano essere calcolati intorno ai € 1000,00 più spese del tecnico incaricato per l'istruttoria della pratica valutabili in circa € 1500,00

Risulta necessaria il rilascio dell'agibilità mai ritirato

B) BOSCO CEDUO DI CLASSE 2 (foglio 15 particella 54 nat. T are 6 centiare 90)

Terreno privo di costruzioni

C) PICCOLO APPEZZAMENTO DI TERRENO (foglio 15 part. 98 nat T centiare 40)

Vi è presente una costruzione fatiscente non autorizzata ma in pessime condizioni che risulta semplice eliminare, mentre per problemi di distanze dai confini risulta non sanabile

L'area ha comunque, ricadendo in zona B1 con indici di edificabilità pari a 2.5 mc /m la potenzialità di veder realizzati mc 100 previa soluzione per risolvere distanze dai confini. Risolvibile magari con acquisizione di terreni limitrofi .

D) MAGAZZINO PIANO TERRENO CON ANNESSA AREA DI CORTE (Foglio 15 particella 23 sub2 e 8)

La costruzione è stata realizzata prima del 1° settembre del 1967 pertanto priva di concessione, trattasi di parte di ex porcilaia con corte di pertinenza.

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;

Considerando che oggetto della presente valutazione risultano quattro unità immobiliari quali

- A) **CIVILE ABITAZIONE (foglio 15 part. 143 sub 1)**
- B) **BOSCO CEDUO DI CLASSE 2 (foglio 15 particella 54)**
- C) **PICCOLO APPEZZAMENTO DI TERRENO (foglio 15 part. 98)**
- D) **MAGAZZINO PIANO TERRENO CON ANNESSA AREA DI CORTE (Foglio 15 particella 23 sub 2 graffata alla particella 23 sub 8)**

È possibile vendere in singoli lotti, ma non conveniente in quando B)C)D) risultano avere scarso valore di mercato; pertanto è auspicabile provvedere alla vendita come unico lotto considerandole come pertinenze all'abitazione .

Va ricordato che sulla particella 98 foglio 25 vi è servitù passiva di passaggio per tutte le attività relative alla fornitura di gas ,di cui alla bombola attualmente esistente sul terreno a favore degli altri fabbricati sovrastanti l'abitazione foglio 15 particella 143 sub 1

Non risulta possibile suddividere ulteriormente le quattro unità immobiliari .

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 degli esecutati.

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)

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.

Ad esclusione che l'intera zona in cui ricadono tutti gli immobili risulta interessata da vincolo ambientale ai sensi del D.lgs 42/2004 ex 1497/'39 .

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 di stima ha utilizzato metodo di stima sommaria, assumendo come parametro tecnico il valore al metro quadro di superficie commerciale 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 considerando anche le prospettive reali di sviluppo dell'area

Pertanto Considerando

- la collocazione geografica, le caratteristiche del luogo in cui si trova ubicato l'immobile la vicinanza con Orvieto-Acquapendente - San Lorenzo nuovo- Torre Alfina e Lago di Bolsena tutti facilmente raggiungibili in pochi minuti , con strade agevoli e molto panoramiche
- la prospettiva reale che l'area acquisti una maggiore appetibilità in considerazione del fatto che il nuovo piano Intercomunale Castel Giorgio. Castelviscado Allerona prevede in prossimità della località Poderetto la realizzazione di un area turistico ricettiva e realizzazione di campo da golf
- che dal punto di vista strutturale il fabbricato civile abitazione verte in buono stato , con copertura ristrutturata di recente e presentando un aspetto esteriore curato e tipico dei luoghi , pur necessitando di manutenzione dei locali interni, (nove tinteggiature e rivestimenti)

si è giunti alle seguenti conclusioni

A) CIVILE ABITAZIONE (foglio 15 part. 143 sub 1)

il piano terra interessato dall'esecuzione stima superficie commerciale totale di mq. 91.55 così calcolati:

- abitazione lordi mq. 90.60 (al netto dei muri perimetrali mq 67.75) pari a 1 = mq. 90.60;
- balconi e scale mq. 4.20 _____ pari a 1/25 = mq 1.05 _____;
- box mq. _____ ----- _____ pari ad 1/3 = mq. _____;
- portici mq. _____ ----- _____ pari ad 1/5 = mq. _____;
- giardino mq. _____ ----- _____ pari ad 1/10 = mq. _____
- millesimi di parti comuni: _____ ----- _____

Considerando che i prezzi di mercato oscillano da € 700,00 ai € 1500,00

Si è considerato congruo fissare il valore a quello intermedio di € 950.00

superfici: mq 91.55 valore unitario : € 950,00 valore totale : € 867067,50

arrotondamento € 87.500,00

B) BOSCO CEDUO DI CLASSE 2 (foglio 15 particella 54)

Considerando che il prezzo del bosco ceduo oscilla dai € 4000 ai € 9000. Per ettaro si è preso come valore € 7000.00 anche in considerazione della piccola consistenza della particella

superfici: mq 690 valore unitario : € 0,7 valore totale : € 483.00

arrotondamento € 500.00

C) PICCOLO APPEZZAMENTO DI TERRENO (foglio 15 part. 98 nat T centiare 40)

Che pur ricadendo in zona edificabile e con indici molto alti, le piccole dimensioni della particella allo stato attuale, rendono difficile l'edificabilità pertanto si è stimato il valore come fosse una diretta pertinenza dell'abitazione (essendoci anche diritto di servitù per il passaggio dell'impianto di gas)

Valutandola come 1/10 della superficie commerciale

superfici: mq 40,00 valore unitario : € 95,00 valore totale : € 3800,00

arrotondamento € 4000,00

D) MAGAZZINO PIANO TERRENO CON ANNESSA AREA DI CORTE (Foglio 15 particella 23 sub2 e 8)

Consistenza catastale mq 8 piu mq 6.00 corte annessa

superfici: mq 8 valore unitario : € 300,00 valore totale : € 2400,00

superfici: mq 6 valore unitario : € 90,00 valore totale : € 540,00

sommano € 2940.00

arrotondamento € 3000.00

per un totale di € 95000,00

Orvieto 13.06.2011

Il Consulente Tecnico:

Arch.Cinzia Polegri

RELAZIONE CATASTALE PER LA VENDITA

UNICO LOTTO :

Contrada Poderetto n°5

APPARTAMENTO PARTE DI FABBRICATO (*foglio 15 part. 143 sub 1*) ad uso residenziale ubicato in una frazione lontana dal centro del Paese in un contesto dalle spiccate caratteristiche agricole/ boschive ma con una buona infrastruttura primaria. E' ubicata al piano terreno di un fabbricato disposto su tre livelli , (seminterrato- terreno-primo) con ingresso indipendente, tramite scala esterna. Il Fabbricato (antecedente il 1967) realizzato in muratura portante si presenta con prospetti in pietra basaltica a faccia vista, la copertura a falde inclinate a capanna, con manto in coppi e contro coppi recentemente ristrutturata. L'abitazione in oggetto, è così suddivisa: soggiorno/cucina con grande cammino, sottoscala- magazzino, due camere letto, bagno

Superficie Commerciale mq 91.750 (al netto dei muriperimetrali mq 67.75)

BOSCO CEDUO DI CLASSE 2 (*foglio 15 particella 54*)

Piccolo appezzamento di terreno vocato a Bosco ceduo costituito principalmente da piante di castagno e quercia non prossime al taglio superficie ha 00 are 06 ca 90 (mq 690)

PICCOLO APPEZZAMENTO DI TERRENO (*foglio 15 part. 98 nat T centiare 40*)
Mq 40 di qualità seminativo ma ricadente in Zona B1 area fabbricabile di completamento, dove risulta una modesta costruzione in muratura fatiscente non censita , all'interno dell'area è posizionata la bombola del gas per l'impianto di riscaldamento di pertinenza all'intero fabbricato particella 143 che atto notarile ne sancisce servitù passiva di passaggio.

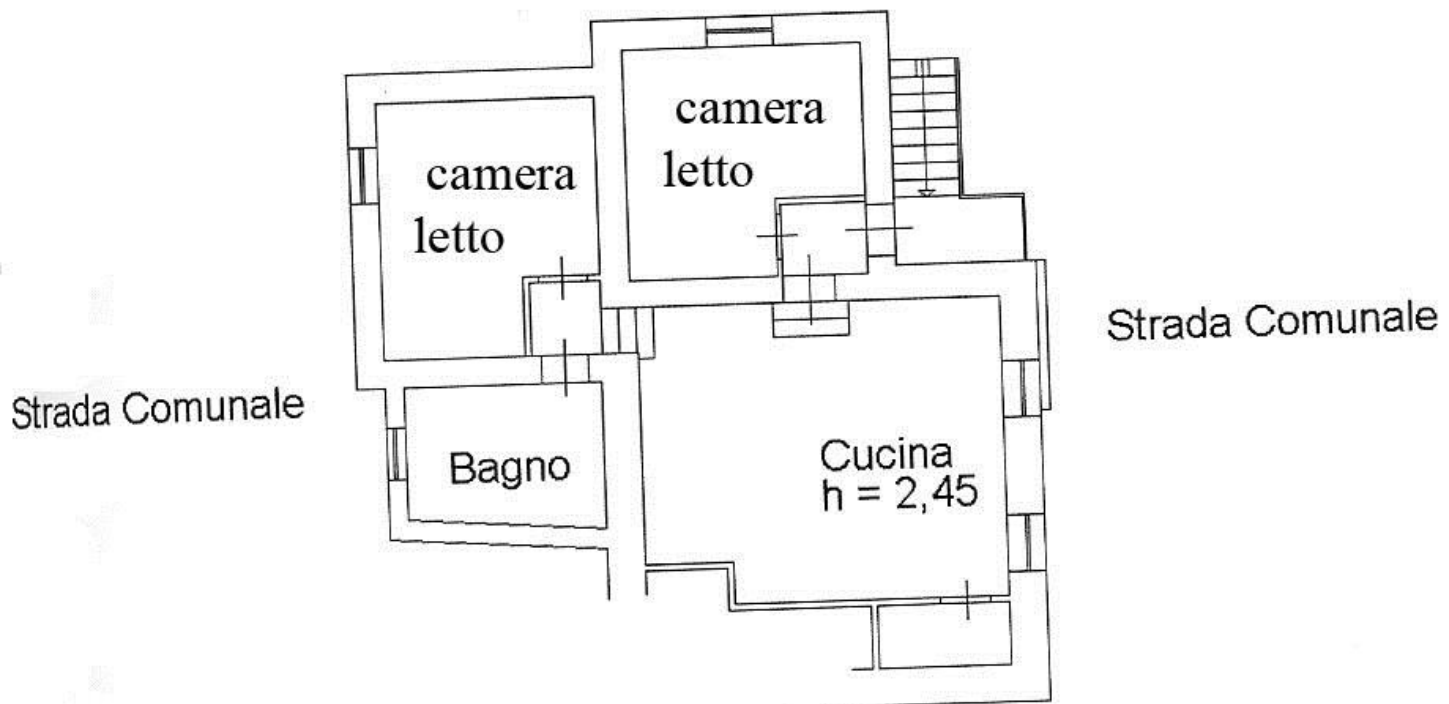
MAGAZZINO PIANO TERRENO CON ANNESSA AREA DI CORTE
(*Foglio 15 particella 23 sub2 e 8*)

Magazzino mq 8 con annessa area mq 14.00 di corte , parte di fabbricato di vecchia realizzazione (per ricovero animali ex porcilaia) suddiviso in più unità , aventi tutti destinazione d'uso magazzino e servito ad una strada di accesso secondaria .
Attualmente la copertura mostra segni di cedimento e tutto il fabbricato verte in cattive condizioni

Valore stimato totale € 95.000,00

Abitazione foglio 15 part 143.sub 1

Strada Comunale



Strada Comunale

Strada Comunale

Particella 26

PIANO TERRA

ALLEGATI:

- 1.Visure catastali;
- 2.Planimetrie catastali;
- 3.Copia della licenza di costruzione in sanatoria ;
- 4.Servizio fotografico (due fotografie esterne del bene ed almeno due interne);
- 5.Certificato di destinazione urbanistica e tralcio Pdf
- 6.Documentazione nuovo accatastamento.
- 7.Copia di Atto notarile compravendita08/2007(registro particolare n°6111)
8. Ispezioni ipotecarie (Ordinaria)

4 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

A) CIVILE ABITAZIONE (foglio 15 part. 143 sub 1)



ESTERNO

1 PROSPETTO



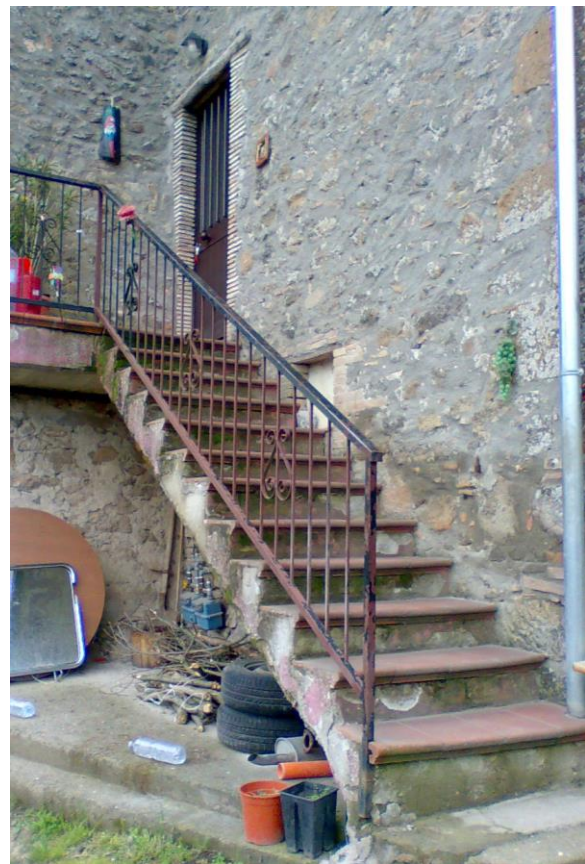


NORD

2 PROSPETTO OVEST



3 PROSPETTO EST



4 SCALA D'INGRESSO

IMMAGINI INTERNE



5-6 IMMAGINI INTERNE LOCALE SOGGIORNO-CUCINA





7 INTERNO CAMERA

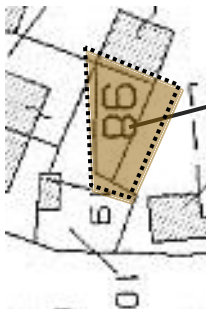


8 INTERNO BAGNO

B) BOSCO CEDUO DI CLASSE 2 (foglio 15 particella 54)



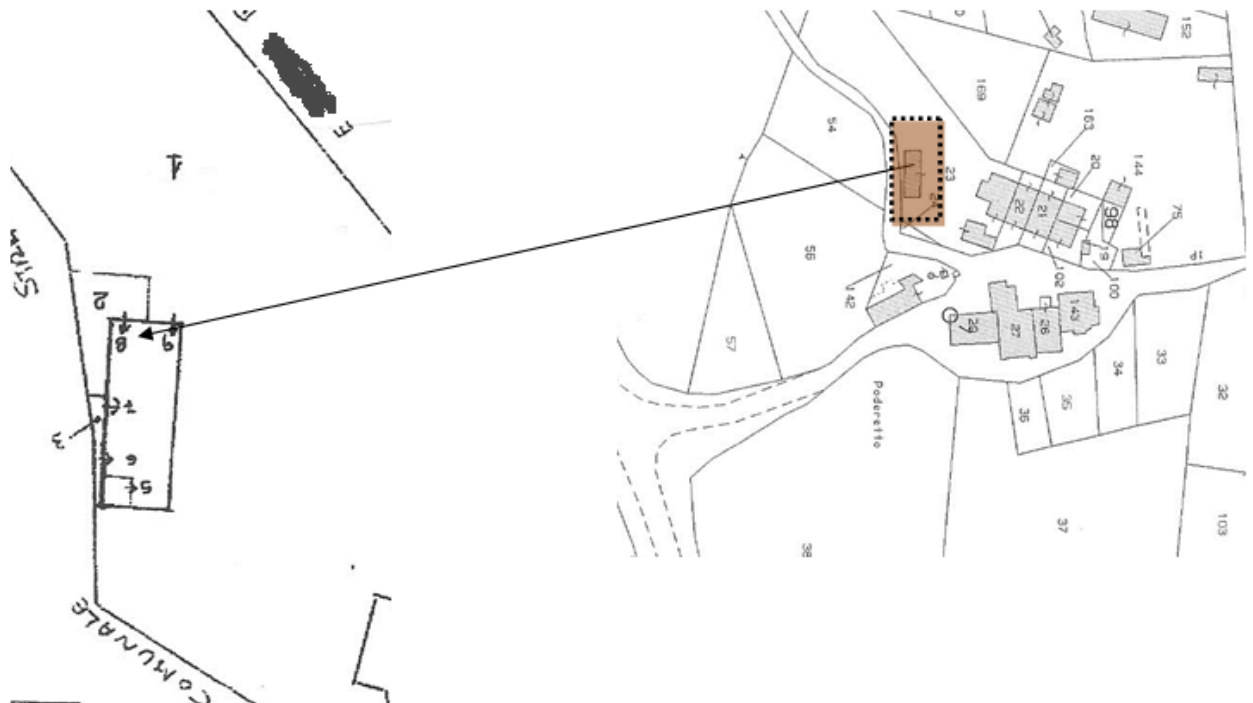
D) PICCOLO APPEZZAMENTO DI TERRENO (foglio 15 part. 98 nat T centiare 40)





BOMBOLA INTERRATA DEL GAS

E) MAGAZZINO PIANO TERRENO CON ANNESSA AREA DI CORTE (Foglio 15 particella 23 sub2 e 8)





PARTICELLA 23 ANGOLO SUB 2 E 8

Orvieto li 13.06.2011

Il CTU :

Arch.Ciniza Polegri

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

SEZIONE QUARTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 55/09 G.E. dott. Bonato Federico

contro: (...)

promossa da: (...)

La sottoscritta Architetto **Cinzia Polegri**, nata ad Orvieto il 15/06/1968, con studio in Orvieto via delle Acacie 14 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. 387) **in data 14.03.2011 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U.**

**IL PRESENTE DOCUMENTO CON LE SPECIFICHE DEI CONFINI
VA AD INTEGRARE LA RELAZIONE CONSEGNATA**



Stralcio planimetri catastale foglio 15

Oggetto del pignoramento, risultano gli immobili ubicati nel Comune di Castel Giorgio (TR):

A) CIVILE ABITAZIONE (*foglio 15 part. 143 sub 1*)

Confina nord, sud ovest **con area pubblica** e ad est con particella n °**26 sub 1** di proprietà di (...)

2 (...)

e part 26 .sub 2 di

(...) Proprietà per 1/3

2 (...) Proprietà per 1/3

3 (...)

sotto con particella 143 sub 5 e 6 proprietà di

(...)

Sopra con particella 143 sub 4 di proprietà di

(...)

Pertinenze ed accessori:

B) BOSCO CEDUO DI CLASSE 2 (*foglio 15 particella 54*) *confina :*

A nord ed ovest con strada pubblica

A sud con particella 110 di proprietà di (...)

Ad est con particella 56 di (...)

C) PICCOLO APPEZZAMENTO DI TERRENO (*foglio 15 part. 98*) *confina :*

A nord con particella 144 sub 1 bene comune non censibile

Ad est particella 144 sub 2 (...) Proprietà per 1/1

A sud ed est con particella 100 di (...) Comproprietario

2 (...) Usufruttuario parziale

3 (...) Comproprietario

4 (...) Comproprietario

5 (...)

D) MAGAZZINO PIANO TERRENO CON ANNESSA AREA DI CORTE (*Foglio 15 particella 23 sub 2 graffiata alla particella 23 sub 8*) *confina :*

a nord con particella 23 sub 9 di (...)

a est con particella 23 sub 7 di (...)
e particella 23 sub 3 bene non censibile
a sud Strada Comunale
ad ovest con particella 23 sub 1 area esclusiva di sub 9 e 4 di (...)

Il C.T.U
Arch.Cinzia Polegri