



TRIBUNALE DI ORVIETO

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Tipo Procedimento: **Es. Imm. N. 46/08 R.G. E.**

Promosso da : CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO + ALTRI.

Contro: ...omissis...

Con provvedimento del 08/03/2010, il Giudice Dell'Esecuzione, Dott. Federico Bonato, nomina Consulente Tecnico d'Ufficio, il sottoscritto Geom. Elisa Buratti, residente in San Venanzo (TR), Fraz. Poggio Aquilone n. 71, iscritto al Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni al n. 992 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Orvieto dal , prestando il giuramento di rito.

Il Giudice ha posto al Consulente i seguenti quesiti, che sinteticamente si riportano:

1. *Descriva lo stato dei luoghi e l'immobile;*
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 novanta giorni per il deposito della relazione.

Con l'invio di una raccomandata prioritaria del 08/03/2010, venivano fissate le operazioni peritali per il 12/03/2010, alle ore 9.30, in Orvieto, Via dei Gerani n. 8.

Il sottoscritto in data 12/03/2010, alle ore 9.30, ha dato inizio alle operazioni peritali recan-

dosi presso l'immobile di proprietàomissis....

Il suddetto risultava assente, quindi il sottoscritto non ha potuto effettuare il sopralluogo, ma a giustificazione risulta che ...omissis... ha ritirato la raccomandata di convocazione il giorno 15/03/2010 (Allegato n. 1).

La nuova convocazione, spedita in data 22/03/10 con raccomandata, è stata fissata per il 09/04/2010, alle ore 9.30.

Il CTU ha potuto accedere all'immobile alla presenzaomissis....

Il CTU ha verificato e rilevato l'immobile come evidenziato nel Verbale delle operazioni peritali (Allegato n. 2), ed è, quindi, in grado di predisporre, anche sulla scorta della documentazione e degli atti, la relazione richiesta.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1° Quesito

L' immobile oggetto del pignoramento si trova in Comune di Orvieto, Via dei Gerani n. 8 e sono costituiti dall'Appartamento e dal Ripostiglio.

L' Unità Immobiliare in questione è parte integrante di un fabbricato residenziale di maggiore consistenza ed è stata sottoposta ad intervento di variazione di destinazione d'uso del Piano terra con Permesso di Costruire n. 383 del 07/11/2003 e variante n. 351 del 20/10/2004 e Certificato di Agibilità n. 0106/2005 del 02/12/2005.

Esso comprende 2 appartamenti dislocati nei due piani fuori terra (Terra e 1°), un garage , un Ripostiglio esterno e corte comune.

Il fabbricato trovasi in buono stato di conservazione, esternamente è intonacato e tinteggiato.

L' **Appartamento (part. 196 sub 9)** in oggetto ha accesso indipendente e tramite una scaletta esterna si accede ad esso al Piano Terra / Rialzato (Allegato n. 3).

L' alloggio è costituito da:

✓ Ingresso/Soggiorno	mq	34.60
✓ Cucina	mq	15.90
✓ Rip/sottoscala	mq	1.60
✓ Corridoio	mq	5.64
✓ Bagno	mq	7.50
✓ Wc	mq	4.42
✓ Camera 1	mq	15.72

II° Quesito

I dati riportati nell'atto di pignoramento NON corrispondono con quelli risultanti dalla documentazione catastale in quanto i **sub 4 e 6** sono stati soppressi con Variazione del 21/10/2005 n. 5924.1/2005 in atti dal 21/10/2005 (protocollo TR0067856) – Fusione – Diversa distribuzione degli spazi interni ed ha assunto il nuovo identificativo di **sub 9**.

III° Quesito

L'Unità immobiliare in questione risulta accatastata, come specificato nel quesito II°, in data 21/10/2005 .

IV° Quesito

Il fabbricato in oggetto ricade in **Zona B1** (compartimento semintensivo) del Vigente PRG del Comune di ORVIETO.

V° Quesito

La costruzione del fabbricato residenziale risale agli anni settanta del secolo scorso.

L'Unità Immobiliare oggetto di pignoramento è stata sottoposta ad intervento edilizio con i Permessi Di Costruire n. 383/2003 e 351/2004, citati in premessa e Certificato di Agibilità n. 0160/2005 del 02/12/2005.

L'Appartamento è conforme catastalmente ai Citati Permessi di Costruire.

VI° Quesito

Il bene pignorato può essere venduto in unico lotto.

VII° Quesito

Al momento del sopralluogo l'appartamento è occupato ed utilizzato dal proprietarioomissis...

VIII° Quesito

La zona dove trovasi il fabbricato non è sottoposta a vincoli particolari.

IX° Quesito

Il valore venale dell'immobile viene calcolato come segue:

- Appartamento di cui al sub 9

$$\text{Mq } 130.07 \times \text{€ } 1500,00 = \text{Euro } 195.105,00$$

A seguito delle analisi, sulla scorta delle misurazioni e dei conteggi effettuati positivi e ne-

gativi, tenendo conto dell'ubicazione e delle difficoltà oggettive e di quanto altro esposto ed evidenziato o altro presente, il valore dell' Unità Immobiliare (*Appartamento*) presa in considerazione e oggetto di stima è pari ad € **195.105,00 (Centonovantacinquemilacentocinque/00)**.

Avendo espletato il mandato conferitomi, 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 12/03/2010;
2. Verbale operazioni peritali del 09/04/2010;
3. Planimetria U.I. sub 9;
4. Visura Catasto dei Fabbricati;
5. Planimetria catastale;
6. Documentazione Fotografica.

Marsciano li, _

Il C.T.U.
Geom. Elisa Buratti

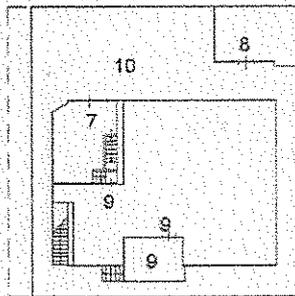


ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Fontanieri Marco
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Terni	N. 1008

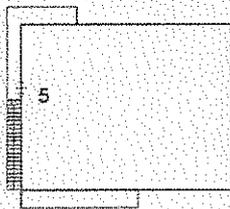
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Terni

Comune di Orvieto	Protocollo n. TR0067864 del 21/10/2005
Sezione: Foglio: 130 Particella: 196	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

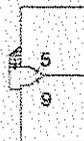
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO INTERRATO



CATASTO DEL FABBRICATI - SITUAZIONE DI 05/05/2017 - COMUNE DI ORVIEITO(GR45) - < Foglio: 130 Particella: 196 - Elaborato planimetrico