

TRIBUNALE DI ORVIETO (TR)

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 81/2011

G.E. Dott. [REDACTED]

***Nei confronti di [REDACTED]
promossa da [REDACTED]***

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto **Geom. Emiliano PAOLETTI**, nato a **ORVIETO (TR)** il **18/04/1973**, residente in **PORANO (TR)**, località **Poggio Amante n. 6**, con studio in **ORVIETO (TR)**, via **Garibaldi n. 9**, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di **ORVIETO** al n. **28** dal **19/12/2001** e iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di **TERNI** al n. **907** dal **25/03/1997**, in adempimento dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice **Dott. Federico BONATO**, espone quanto appreso relativamente alla **Esecuzione Immobiliare n. 81/2011**.

oo

OGGETTO DELLA CONSULENZA

Con ordinanza, pronunciata fuori dall'Udienza dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione **Dott. [REDACTED]** in data **06/03/2012**, il sottoscritto veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per l'esecuzione suddetta, con invito a presenziare all'Udienza del **16/04/2012**, per il giuramento di rito, il conferimento dell'incarico e la formulazione dei quesiti.

Il giorno **16/04/2012** l'Udienza è stata rinviata al **23/04/2012** per un impegno del Giudice in altra sede.

All'Udienza del 23/04/2012 il sottoscritto, dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di *"Bene e fedelmente adempiere le funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità"*, prendeva atto dei 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 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 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 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;*
- 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,*

determinando, ai fini INVIM, il valore iniziale ed il valore finale al 31/12/1992 e predisponendo la denuncia relativa ai detti fini;

11. solo nel caso in cui il debitore sia una società: accerti, compiuta ogni indagine ritenuta utile, se necessario anche presso i competenti Uffici I.V.A. e del Registro, se i beni oggetto della procedura siano o meno soggetti ad I.V.A. e/o imposta di registro, indicando in caso affermativo le generalità fiscali dell'esecutato e l'aliquota delle imposte predette”.

Sempre all'udienza del 23/04/2012 Il Giudice dell'Esecuzione disponeva che il C.T.U.:

- “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 licenza edilizia ed atti in 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.*
- *sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile e avverta il Giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina del custode giudiziario.*
- *Il Giudice autorizza il C.T.U. ad estrarre copia, eventualmente su supporto informatico, degli atti della procedura e 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 e degli allegati su supporto informatico”.*

Veniva assegnato un termine di **gg 60** per il deposito della Consulenza Tecnica e rinviata la procedura all'Udienza del **24 Settembre 2012**.

Il giorno successivo **24 Aprile 2012** il sottoscritto provvedeva al ritiro dal Fascicolo della documentazione necessaria allo svolgimento della Consulenza Tecnica e precisamente:

- 1. Copia dell'atto di pignoramento immobiliare;**
- 2. Copia dell'incarico di Consulente Tecnico al sottoscritto del 23/04/2012;**
- 3. Visure e certificati ipo-catastali eseguite dalla Futura s.r.l. di Orvieto**

oo

OPERAZIONI PERITALI

Preliminarmente il sottoscritto prendeva visione della documentazione in atti e procedeva alla esecuzione, per via telematica dal proprio studio, delle

visure catastali e dell'estratto di mappa catastale in scala 1:2.000 degli immobili di proprietà del sig. ██████████ oggetto della esecuzione.

Si procedeva inoltre alla stampa delle fotografie satellitari scaricate dal sito Internet pagine gialle - Tuttocittà.

Venuto in possesso della suddetta documentazione catastale, il sottoscritto fissava per il giorno **14 Maggio 2012 (Lunedì)** alle ore **09:30**, la data per il sopralluogo negli immobili in Comune di **ORVIETO (TR)**, località Pian del Vantaggio n. 66, dandone comunicazione, a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno (inviata in data **-4 Maggio 2012**), ai sigg.ri ██████████ che assiste la Cassa di Risparmio di Orvieto.

In data **14 Maggio 2012** veniva effettuato il sopralluogo ed eseguite le prime operazioni di rilievo dell'abitazione ed effettuata una ricognizione dei fabbricati rurali e dei terreni agricoli.

In data **24 Maggio 2012** il sottoscritto si recava presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di **Orvieto (Tr)**, per visionare ed estrarre copia delle Concessioni Edilizie e degli elaborati progettuali allegati riguardanti gli immobili eseguiti. Questo a seguito di presentazione di regolare domanda presentata in data **18 Maggio 2012**.

Lo stesso giorno **24 Maggio 2012** sono stati eseguiti estratti della mappa con leggenda del Piano Regolatore Generale e sono state estratte le relative Norme Tecniche di Attuazione.

Rilevati alcuni immobili non denunciati presso l'Agenzia del Territorio di Terni e rilevate alcune difformità delle opere rispetto alle Concessioni

Edilizie rilasciate, il sottoscritto si recava nuovamente sopralluogo in data **12 Giugno 2012** per effettuare ulteriori rilevamenti di natura topografica con strumentazione elettronica per l'aggiornamento catastale.

Veniva effettuato un ulteriore sopralluogo in data **03 Luglio 2012** per il completamento delle rilevazioni ai fini dell'aggiornamento catastale.

oo

Completati tutti gli accertamenti necessari, eseguito tutto il lavoro di tavolino per la restituzione grafica dei rilievi, per lo sviluppo delle fotografie, per l'aggiornamento del Catasto, il sottoscritto procede quindi a rispondere ai quesiti posti.

oo

1° QUESITO

“descrive, 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;

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Oggetto dell'esecuzione è un compendio agricolo costituito da terreni, una abitazione e vari annessi rurali, posto in agro del Comune di **ORVIETO (TR)**, località **Pian del Vantaggio**, vocaboli Castiggiano I e Castiggiano II, in zona agricola.

E' raggiungibile percorrendo la Strada Statale n. 71 Umbro – Casentinese, nel tratto che da Orvieto conduce a Ficulle e Fabro. Oltrepassata la frazione della “Svolta” nel Comune di Orvieto, dopo il bivio per la frazione di “Morrano” dalla Statale si diparte la Strada Comunale di Poggio Montone. Percorrendo questa, si raggiungono gli immobili oggetto dell’esecuzione nei vocaboli “Castiggiano I e Castiggiano II”.

Costituito da due corpi distinti, posti a circa 750 metri in linea d’aria di distanza l’uno dall’altro.

Corpo 1 (successivamente definito LOTTO 1)

Composto da terreni agricoli, una abitazione e vari annessi agricoli della superficie complessiva, tra coperto e scoperto di **ha 13,7964**.

ABITAZIONE e AREA PERTINENZIALE

L’abitazione occupa una porzione di un più ampio fabbricato, la cui restante parte è di proprietà di terzi e non è oggetto della procedura esecutiva. Si sviluppa su tre piani: interrato, terreno e soffitta impraticabile, con area pertinenziale adibita a piazzale, parcheggio, spazi di manovra, giardino e strada.

Al piano interrato, raggiungibile dal giardino mediante una rampa, un locale cantina-deposito, piccolo ripostiglio, servizio igienico e altro ripostiglio. Al piano terreno, raggiungibile direttamente dall’esterno, loggiato coperto con tettoia a sbalzo in legno, corridoio di ingresso, cucina, salotto, n. 3 camere da letto, disimpegno e servizio igienico. La soffitta è impraticabile, raggiungibile soltanto con botola nel solaio di separazione e percorribile soltanto nella parte centrale in colmo per piccole manutenzioni al solaio di

copertura (Non è stata rappresentata nelle planimetrie allegata e nemmeno è stata denunciata al Catasto Fabbricati).

ANNESI AGRICOLI

ANNESSO AGRICOLO A (Con riferimento agli elaborati grafici)

Trattasi di un vecchio fabbricato già adibito a stalla per bovini, attualmente in parte in disuso, utilizzato come magazzino agricolo, ripostigli, pollaio, rimessa. Si sviluppa su due piani: piano terreno e piano primo. Gran parte della superficie di trova al piano terreno. Al piano primo soltanto un piccolo locale magazzino raggiungibile attraverso una scala esterna.

ANNESSO AGRICOLO B (Con riferimento agli elaborati grafici)

Trattasi di fabbricato adibito a stalla per suini, realizzato nell'anno 1982 e successivamente ampliato. Sviluppantesi su un solo piano (terreno) è costituito da un ambiente principale per la stabulazione dei suini con pareti chiuse e da una parte aperta a tettoia con pilastrini montanti e copertura in pannelli prefabbricati.

ANNESSO AGRICOLO C (Con riferimento agli elaborati grafici)

Trattasi di fabbricato originariamente costruito come fienile e attualmente utilizzato come rimessa per macchinari e mezzi agricoli. Realizzato nell'anno 1969. Sviluppantesi su un solo piano (terreno) e costituito da un solo ambiente.

ANNESSO AGRICOLO D (Con riferimento agli elaborati grafici)

Trattasi di fabbricato realizzato negli anni 90 dello scorso secolo adibito a fienile. Sviluppantesi su un solo piano (terreno) e costituito da un solo ambiente, completamente aperto su tutti i lati.

ANNESSO AGRICOLO E (Con riferimento agli elaborati grafici)

Trattasi di locale completamente interrato con accesso dalla sola parete fuori terra, adibito a cantina per ricovero di botti, di antica realizzazione antecedente al 01/09/1967.

ANNESSO AGRICOLO F (Con riferimento agli elaborati grafici)

Trattasi di piccola rimessa per ricovero di attrezzature agricole posta nelle immediate vicinanze dell'annesso C, realizzato negli anni 90 dello scorso secolo.

Corpo 2 (successivamente definito LOTTO 2)

Appezamento di terreno agricolo della superficie di **ha 5,0000** coltivato in parte a bosco, seminativo e vigneto.

CONFINI

Corpo 1 (successivamente definito LOTTO 1)

Confina nel suo insieme con: proprietà [redacted] e [redacted] fosso Grande di Fanello, proprietà [redacted] [redacted] strada Comunale di Poggio Montone, salvo altri.

Corpo 2 (successivamente definito LOTTO 2)

Confina nel suo insieme con: fosso di Poggio Montone, proprietà [redacted] strada comunale, proprietà [redacted] salvo altri.

DATI CATASTALI

Corpo 1 (successivamente definito LOTTO 1)

COMUNE DI ORVIETO (TR) – CATASTO FABBRICATI

ABITAZIONE e AREA PERTINENZIALE

Foglio 26, p.lla 30 sub 1 – 129 (numero composto), Categoria A/3, Classe 5°, vani 7, Rendita € 433,82, Indirizzo: località Pian del Vantaggio n. 66, piani S1, T.

Foglio 26, p.lla 130, Categoria F/1 (area urbana), Indirizzo: località Pian del Vantaggio n. 66, piano T.

ANNESI AGRICOLI

ANNESSO AGRICOLO E (CANTINA INTERRATA)

Foglio 26, p.lla 128, Categoria D/10 (immobili strumentali all'attività agricola), Rendita € 408,00, Indirizzo: località Pian del Vantaggio SNC, piano S1.

ANNESSO AGRICOLO A, ANNESSO AGRICOLO B, ANNESSO AGRICOLO C e AREA PERTINENZIALE

Foglio 26, p.lla 126/2, Categoria D/10, Rendita € 2.810,00, Indirizzo: località Pian del Vantaggio SNC, piani T, 1.

Nota: Gli annessi agricoli identificati con le lettere D e F non sono stati denunciati al Catasto Fabbricati in quanto realizzati in assenza di autorizzazione edilizia-urbanistica, come si esporrà meglio di seguito.

Anche le porzioni realizzate in ampliamento negli annessi A e B non sono state denunciate in Catasto per gli stessi motivi di cui sopra.

COMUNE DI ORVIETO (TR) – CATASTO TERRENI

FOGLIO	P.LLA	QUALITA' E CLASSE	SUPERFICIE (HA)	R.D. (€)	R.A. (€)
26	11	Seminativo 4° Vigneto 1°	0,4840 1,7000	13,75 228,27	11,25 122,92
26	12	Seminativo 3°	2,5600	99,16	85,94
26	52	Sem. Arb. 3°	2,0105	77,88	72,68
26	62	Seminativo 3°	1,0080	39,04	33,84
26	64	Bosco Misto 2°	5,1980	67,11	10,74
26	131	Uliv. Vigneto 3°	0,2870	14,82	7,41

		TOTALI	13,2475	540,03	344,78

Corpo 2 (successivamente definito LOTTO 2)

COMUNE DI ORVIETO (TR) – CATASTO TERRENI

FOGLIO	P.LLA	QUALITA' E CLASSE	SUPERFICIE (HA)	R.D. (€)	R.A. (€)
45	40	Bosco Misto 2°	1,6600	21,43	3,43
45	41	Seminativo 3° Vigneto 1°	1,2000 1,6000	46,48 214,85	40,28 115,69
45	42	Semin. Arb. 4°	0,5400	16,73	16,73
		TOTALI	5,0000	299,49	176,13

SUPERFICIE (CORPO 1 – LOTTO 1)

ABITAZIONE e AREA PERTINENZIALE

La superficie **utile calpestabile** dell'intera abitazione, annessi compresi è di **mq 184,23;**

Di cui **mq 175,29 locali (mq 108,56 piano terra e mq 66,73 piano interrato), mq 8,94 terrazzino di ingresso.**

La superficie utile dell'area di pertinenza è di **mq 316,33.**

La superficie **coperta lorda** dell'intera abitazione, annessi compresi è di **mq 215,95;**

Di cui **mq 207,01 locali (mq 123,06 piano terra e mq 83,95 piano interrato), mq 8,94 terrazzino di ingresso.**

La superficie coperta lorda dell'area di pertinenza è di **mq 316,33.**

La superficie **commerciale** - scaturita da ogni locale e accessori con riduzione percentuale è di **mq 173,58.**

ANNESSO AGRICOLO A

La superficie **utile calpestabile** dell'intero annesso, piano terra e piano primo è di mq 228,05; **detraendo il locale realizzato in ampliamento senza autorizzazione edilizia-urbanistica (mq 32,15) si avrà un valore di mq 176,09;**

La superficie **coperta lorda** dell'intero annesso è di mq 309,23; **detraendo il locale realizzato in ampliamento senza autorizzazione edilizia-urbanistica (mq 38,74) si avrà un valore di mq 270,49;**

ANNESSE AGRICOLE B

La superficie **utile calpestabile** dell'intero annesso è di mq 455,88; **detraendo tutta la porzione realizzata in ampliamento senza autorizzazione edilizia-urbanistica (mq 255,92) si avrà un valore di mq 199,96;**

La superficie **coperta lorda** dell'intero annesso è di mq 478,64; **detraendo tutta la porzione realizzata in ampliamento senza autorizzazione edilizia-urbanistica (mq 262,71) si avrà un valore di mq 215,93;**

ANNESSE AGRICOLE C

La superficie **utile calpestabile** dell' annesso è di mq 106,05.

La superficie **coperta lorda** dell' annesso è di mq 107,25.

ANNESSE AGRICOLE D

La superficie **utile calpestabile** dell' annesso è di mq 145,50.

La superficie **coperta lorda** dell' annesso è di mq 145,50.

Come verrà meglio esposto in seguito l'annesso è stato realizzato interamente senza autorizzazione edilizia – urbanistica.

ANNESSE AGRICOLE E (CANTINA INTERRATA)

La superficie **utile calpestabile** dell' annesso è di mq 58,31.

La superficie **coperta lorda** dell' annesso è di **mq 71,93**.

ANNESSE AGRICOLE F

La superficie **utile calpestabile** dell' annesso è di **mq 14,04**.

La superficie **coperta lorda** dell' annesso è di **mq 15,01**.

Come verrà meglio esposto in seguito l'annesso è stato realizzato interamente senza autorizzazione edilizia – urbanistica.

oo

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DI FINITURA (CORPO 1 – LOTTO 1)

ABITAZIONE E AREA PERTINENZIALE

STRUTTURE PORTANTI E TAMPONATURE

La struttura portante della porzione di fabbricato è in muratura di tufo con alcuni pilastri in cemento armato. Solai orizzontali in latero-cemento con travetti prefabbricati e pignatte di laterizio. Solaio di copertura in latero-cemento e manto di copertura in coppi di laterizio. Le gronde con mensole di cemento ed impalcato in laterizio.

RIFINITURE

Le pareti esterne sono state lasciate a faccia vista in muratura di tufo con una zoccolatura in pietra di circa 80 cm di spessore. All'interno al piano interrato: pavimenti in piastrelle di graniglia di marmo, pareti e soffitto intonacate. Pavimento nel ripostiglio e nel servizio igienico in piastrelle di gres. Pareti del servizio igienico rivestite con piastrelle di gres porcellanato.

All'interno al piano terra: pavimento in piastrelle di gres, pareti e soffitto intonacate e tinteggiate. Pareti del bagno e della cucina rivestite con piastrelle di gres porcellanato.

Infissi esterni di porte e finestre in alluminio anodizzato. Infissi interni in legno. Sono presenti impianto elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento a gas. Ringhiera metallica sul balcone di ingresso e sui muri delimitanti la rampa di accesso al piano interrato.

Sopra la porta di ingresso al piano terreno una piccola tettoia a sbalzo realizzata con elementi di legno, laterizio e manto di coppi sempre di laterizio.

La dotazione dei sanitari nei servizi igienici è quella minima prevista dalle vigenti norme igienico – sanitarie.

APPROVVIGGIAMENTO IDRICO E SMALTIMENTO LIQUAMI DOMESTICI

L'approvvigionamento idrico è assicurato dall'allaccio alla rete idropotabile pubblica.

Lo smaltimento dei liquami è effettuato mediante un impianto di subirrigazione con fossa disperdente, e preventivamente trattati da una adeguata fossa biologica.

AREA PERTINENZIALE

L'area pertinenziale dell'abitazione è in parte imbrecciata, in parte sistemata a prato e giardino e in parte a strada di passaggio.

ANNESSE AGRICOLA A

Antico fabbricato rurale in parte in stato di abbandono, con struttura portante verticale in muratura di mattoni e pietrame solai orizzontale e di copertura in legno, pianelle e manto di coppi e sottocoppi.

In una ampia porzione del piano terreno manca completamente la copertura perché crollata. La copertura di alcuni corpi in pannelli prefabbricati. E' presente un pannello di cemento-amianto (ETERNIT) da rimuovere e smaltire a norma di legge secondo le modalità operative impartite dalla A.S.L. Pavimenti interni in battuto di cemento o terreno naturale. Le pareti non sono intonacate. Infissi dove presenti in legno.

ANNESSE AGRICOLE B

Fabbricato rurale destinato a stalla (attualmente per suini) con struttura portante in pilastri di metallo, capriate sempre di metallo e tamponature in muratura di blocchetti di cemento. Copertura con pannelli di Cemento Amianto (ETERNIT) da rimuovere e smaltire a norma di legge secondo le modalità operative impartite dalla A.S.L. Una parte dell'annesso è senza tamponature completamente aperta. Pavimenti interni in battuto di cemento. Infissi dove presenti in metallo.

ANNESSE AGRICOLE C

Fabbricato rurale destinato originariamente a fienile e attualmente come rimessa per macchinari agricoli. Struttura portante in pilastri di metallo, capriate sempre di metallo e tamponature con pannelli prefabbricati metallici. Copertura sempre con pannelli metallici. Non sono presenti infissi.

ANNESSE AGRICOLE D

Annesso agricolo destinato a fienile per ricovero di balle e rotoballe. Struttura portante in pilastri di cemento, travi metalliche e copertura con pannelli metallici. Tutte le pareti aperte senza tamponatura.

ANNESSO AGRICOLO E

Annesso agricolo destinato a cantina per il ricovero di botti completamente interrata su tre lati e accesso sull'unica parete fuori terra.

Struttura portante in muratura di tufo. Solaio di copertura in latero-cemento con travetti precompressi e pignatte di laterizio. Pavimento interno con massetto di cemento, pareti lasciate a faccia vista in tufo. Infisso della porta di ingresso in legno.

ANNESSO AGRICOLO F

Trattasi di un piccolo annesso destinato a rimessa di attrezzature agricole (FOTO N. 31). Struttura portante verticale in parte in muratura di tufo e in parte con montanti metallici. Tamponatura e copertura con pannelli di ETERNIT la rimuovere e smaltire.

VERIFICA SULLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA E CORRISPONDENZA DELLE RISULTANZE DELLA STESSA CON LO STATO DEI LUOGHI.

Il sottoscritto C.T.U. ha verificato la completezza della documentazione ipocatastale presente nel fascicolo dell'esecuzione ai sensi dell'art. 567 C.P.C. come modificato dalla L. n. 302 del 03/08/1998.

Sulla corrispondenza delle risultanze della stessa con lo stato dei luoghi c'è da rilevare che al momento del conferimento dell'incarico al sottoscritto alcuni immobili non erano regolarmente denunciati in Catasto. Il sottoscritto

ha proceduto a presentare tutte le pratiche di aggiornamento catastale, compatibilmente con l'attuale normativa urbanistica, con esclusione quindi di quei corpi di fabbrica realizzati senza autorizzazione edilizia-urbanistica e non sanabili.

oo

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”;

Nel pignoramento immobiliare è stata elencata la particella Foglio 26 n. 30 senza indicare il subalterno 1.

Si riporta di seguito l'elenco delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sugli immobili oggetto dell'esecuzione, nel ventennio, in ordine cronologico:

TRASCRIZIONI

- 1) Atto Notarile Pubblico di COMPRAVENDITA, del 23/05/1991, del Notaio [redacted] rep.rio 133254 con il quale [redacted] vende a [redacted] le seguenti particelle: Orvieto, Foglio 26 n. 12, 62, 64, 66, 57, 59, 60, 61, 52, 30/1 e 11. Nota di Trascrizione n. 4109 (R.P.) del 21/06/1991.

oo

- 2) Atto Notarile Pubblico di COMPRAVENDITA, del 03/06/1991, del Notaio [redacted] rep.rio 62027 con il quale [redacted] ha acquistato dalla signora [redacted] e seguenti

particelle: Orvieto, Foglio 45 n. 40, 41, e 42. Nota di Trascrizione n. 4560 (R.P.) del 13/07/1991.

oo

3) Atto Notarile Pubblico di COMPRAVENDITA, del 24/09/1991, del Notaio ██████████ rep.rio 134426 con il quale ██████████ ██████████ ha acquistato da ██████████ la seguente particella: Orvieto, Foglio 26 n. 69. Nota di Trascrizione n. 6167 (R.P.) del 24/10/1991.

oo

4) Verbale di Pignoramento Immobiliare del 25/10/2011, rep.rio 665 con il quale sono stati pignorati i seguenti immobili: Orvieto, Foglio 26 n. 30 (è stata omessa l'indicazione del subalterno 1 – vedi atto di acquisto del 23/05/1991 rep. 133254), 59, 60, 69, 57, 61, 11, 12, 52, 62, 64, 66, Foglio 45 n. 40, 41, 42. Nota di Trascrizione n. 9791 (R.P.) del 02/12/2011.

oo

ISCRIZIONI

1) Atto Notarile Pubblico del 25/02/1998, rep.rio n. 33556, Notaio ██████████ - Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo sui seguenti immobili: Orvieto, Foglio 26 n. 30/1, 59, 60, 69. Nota di Iscrizione n. 208 (R.P.) del 27/02/1998.

oo

2) Atto Notarile Pubblico del 15/05/2001, rep.rio n. 52219, Notaio ██████████ - Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo sui seguenti immobili: Orvieto, Foglio 26 n. 30/1, 59, 60, 69,

57, 61, 11, 12, 52, 62, 64, 66. Nota di Iscrizione n. 783 (R.P.) del
18/05/2001.

oo

Non risultano trascritte Domande Giudiziarie

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”;

Come già accennato sopra, sono state presentate dal sottoscritto, presso l’Ufficio Provinciale di Terni dell’Agenzia del Territorio, varie pratiche di aggiornamento, con esclusione di quei corpi di fabbricati non autorizzati e non sanabili. Più Precisamente:

- 1) Atto di aggiornamento cartografico catasto terreni (Tipo mappale Pregeo) prot. n. **79185** del **28/06/2012**. Eseguito per: aggiornare la rappresentazione grafica sulla mappa in scala 1:2.000 e per trasferire alla sezione “Fabbricati” alcuni immobili e aree di corte, trasferire al Catasto Fabbricati l’abitazione con l’area di corte e la cantina interrata (annesso E).

Con questo aggiornamento sono state soppresse le particelle **57, 59, 60, 61, 66, 69**, e sono state create le nuove particelle **126, 128, 129, 130, 131**.

- 2) Atto di aggiornamento Catasto Fabbricati (Denuncia Docfa) prot. n. **TR0082779** del **09/07/2012** per denunciare al Catasto Fabbricati l’abitazione e l’area di pertinenza

- 3) Atto di aggiornamento Catasto Fabbricati (Denuncia Docfa) prot. n. **TR0083257** del **09/07/2012** per denunciare al Catasto Fabbricati l'annesso agricolo E (cantina interrata).
- 4) Atto di aggiornamento Catasto Fabbricati (Denuncia Docfa) prot. n. **TR0083814** del **11/07/2012** per denunciare al Catasto Fabbricati una piccola area urbana residua di precedenti frazionamenti (p.lla 130 del Foglio 26).
- 5) Atto di aggiornamento Catasto Fabbricati (Denuncia Docfa) prot. n. **TR0089019** del **25/07/2012** per denunciare al Catasto Fabbricati la particella **126/2** del Foglio **26** individuante gli annessi agricoli **A, B, C.**

A seguito degli aggiornamenti elencati sopra gli attuali identificativi catastali degli immobili sono quelli indicati nella risposta al quesito 1° (Dati catastali) che si differenziano da quelli indicati nell'atto di pignoramento appunto in conseguenza delle variazioni apportate.

oo

4° QUESITO

“indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”;

A seguito delle verifiche e ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di **ORVIETO (TR)** si è accertato che gli immobili oggetto di esecuzione ricadono in due zone diverse e precisamente:

CORPO 1 – LOTTO 1 Zona agricola ***E2a*** Aree agricole di conservazione dei caratteri paesistici storicizzati

CORPO 2 – LOTTO 2 Zona agricola ***E4c*** Aree agricole dei versanti calanchivi.

Nell'allegato 1 sono riportati un estratto della mappa del Piano Regolatore Generale e le Norme Tecniche di Attuazione relative ad ogni zona.

oo

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 seguito delle verifiche e ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di **ORVIETO (TR)** si è accertato quanto segue:

ABITAZIONE

Il corpo di fabbrica è stato realizzato in ampliamento a quello già esistente in base a Concessione Edilizia n. **5/578/81** del **12/05/1981** e successiva **VARIANTE IN CORSO D'OPERA** Concessione Edilizia n. **5/964/82** del **31/03/1983**. Esaminati gli elaborati progettuali allegati all'ultima Concessione e confrontati con lo stato di fatto si sono rilevate le seguenti difformità, evidenziate nella Tavola allegata n. **10** con colorazioni giallo e rosso (tranne tettoia a sbalzo in legno piano terra):

PIANO INTERRATO

- 1) Al piano interrato sono state realizzate alcune pareti divisorie per la creazione di n. 2 ripostigli e per la creazione di un servizio igienico.

- 2) Inoltre è stata modificata parte della muratura perimetrale portante con tamponatura per restringimento porta di accesso e creazione di una finestra.
- 3) Nella parte EST del piano è stata realizzata la parete perimetrale portante arretrata rispetto al progetto con diminuzione della superficie utile coperta.

PIANO TERRA

E' stata realizzata una tettoia a sbalzo a copertura dell'accesso in legno, non prevista nel progetto.

Queste difformità rientrano nella categoria modifiche interne e prospettiche, senza aumento di volume o di superficie. **Sono pertanto sanabili con il pagamento a titolo di sanzione FORFETTARIA della somma di € 600,00.**

ANNESSO AGRICOLO A

Il fabbricato è stato realizzato prima del 01/09/1967 e quindi il corpo originario è da considerarsi regolare dal punto di vista urbanistico.

In un periodo che non è stato possibile stabilire con certezza, dal 1986 al 1996, è stato realizzato in ampliamento il corpo adibito a rimessa posto a NORD-EST (evidenziato in rosso nella TAVOLA 11) ed è stata rimossa una porzione di copertura originaria (colorazione gialla Tavola 11).

Questa difformità rientra nella categoria "aumento di superficie utile coperta e di volume". **Non è sanabile in quanto costituisce un incremento di superficie utile coperta e di volume superiore all'indice massimo stabilito dalla normativa per gli annessi agricoli in zona agricola.**

E' stato eseguito separatamente il calcolo – verifica delle superfici esistenti in base alla vigente normativa regionale (Allegato 2).

ANNESSO AGRICOLO B

Il corpo originario è stato realizzato nell'anno 1982 senza titolo abilitativo. Successivamente è stato oggetto di Condono Edilizio in base alla Legge n. 47 del 1985. La domanda è stata presentata dal sig. CACCIARINO Paolo, padre di Fausto, in data 29/04/1986 ed è stata protocollata al n. 44/475. Risulta ancora non rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria ma nemmeno sono intervenuti provvedimenti di diniego. Pertanto è da ritenersi comunque a tutti gli effetti "definita" ai sensi dell'art. 35, comma 12 della sopra citata Legge n. 47/85, ricorrendo tutte le condizioni indicate in tale norma e più precisamente in quanto:

- E' scaduto il termine indicato in tale norma;
- L'oblazione dovuta è stata integralmente pagata mediante versamenti effettuati in data 24/04/1986 per £ 640.050 e £ 229.500;
- Si è provveduto alle necessarie variazioni e denunce catastali;
- Non vi sono vincoli preclusivi al Condono Edilizio a norma degli articoli 32 e 33 della predetta Legge n. 47/85.

Successivamente però sono stati eseguiti lavori di ampliamento e opere interne e prospettiche nel corpo condonato, che sono meglio rappresentati nella Tavola 12 dell'Allegato 2 (con colorazione gialla e rossa).

Le modifiche riguardanti l'ampliamento di superficie utile coperta e di volume rispetto al corpo condonato non sono sanabili in quanto costituiscono un incremento superiore all'indice massimo stabilito dalla normativa per gli annessi agricoli in zona agricola.

E' stato eseguito separatamente il calcolo – verifica delle superfici esistenti in base alla vigente normativa regionale.

Invece per quanto riguarda le modifiche interne e prospettiche al corpo condonato, esse sono sanabili con il pagamento a titolo di sanzione FORFETTARIA della somma di € 600,00.

ANNESSE AGRICOLE C

E' stato realizzato nell'anno 1969 senza titolo abilitativo. Successivamente è stato oggetto di Condono Edilizio in base alla Legge n. 47 del 1985. La domanda è stata presentata dal sig. ██████████, padre ██████████, in data 29/04/1986 ed è stata protocollata al n. 44/475. Risulta ancora non rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria ma nemmeno sono intervenuti provvedimenti di diniego. Pertanto è da ritenersi comunque a tutti gli effetti "definita" ai sensi dell'art. 35, comma 12 della sopra citata Legge n. 47/85, ricorrendo tutte le condizioni indicate in tale norma e più precisamente in quanto:

- E' scaduto il termine indicato in tale norma;
- L'oblazione dovuta è stata integralmente pagata mediante versamenti effettuati in data 24/04/1986 per £ 640.050 e £ 229.500;
- Si è provveduto alle necessarie variazioni e denunce catastali;
- Non vi sono vincoli preclusivi al Condono Edilizio a norma degli articoli 32 e 33 della predetta Legge n. 47/85.

L'immobile è pertanto regolare dal punto di vista urbanistico, essendo stato oggetto di Condono Edilizio e non essendo stato oggetto di successivi lavori.

ANNESSE AGRICOLE D

Realizzato ex novo negli anni 90 dello scorso secolo, secondo informazioni assunte dal sig. ██████████ senza titolo abilitativo.

L'immobile è quindi da considerare irregolare dal punto di vista urbanistico perché realizzato senza Concessione.

Non è nemmeno sanabile per le stesse motivazioni riportate sopra per gli altri annessi e cioè perché costituisce un incremento di superficie utile coperta e di volume superiore all'indice massimo stabilito dalla normativa per gli annessi agricoli in zona agricola.

E' stato eseguito separatamente il calcolo – verifica delle superfici esistenti in base alla vigente normativa regionale.

ANNESSO AGRICOLO E (CANTINA INTERRATA)

E' di vecchia costruzione antecedente al 01/09/1967 e non è stato mai oggetto di interventi di ampliamento o sopraelevazione.

L'immobile è pertanto regolare dal punto di vista urbanistico.

ANNESSO AGRICOLO F

Realizzato ex novo negli anni 90 dello scorso secolo, secondo informazioni assunte dal sig. ██████████ senza titolo abilitativo.

L'immobile è quindi da considerare irregolare dal punto di vista urbanistico perché realizzato senza Concessione.

Non è nemmeno sanabile per le stesse motivazioni riportate sopra per gli altri annessi e cioè perché costituisce un incremento di superficie utile coperta e di volume superiore all'indice massimo stabilito dalla normativa per gli annessi agricoli in zona agricola.

E' stato eseguito separatamente il calcolo – verifica delle superfici esistenti in base alla vigente normativa regionale.

oo

6° QUESITO

“dica se 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”;

Il sottoscritto ritiene che si possano vendere i beni pignorati in N. 2 LOTTI SEPARATI, in quanto divisi fisicamente in due corpi economicamente indipendenti. Non è necessario eseguire il frazionamento catastale in quanto come già detto già fisicamente e catastalmente separati.

LOTTO 1

Composto da terreni agricoli, una abitazione e vari annessi agricoli della superficie complessiva, tra coperto e scoperto di **ha 13,7964**.

Per la descrizione si rimanda a quanto già esposto sopra nella risposta al 1° quesito.

DATI CATASTALI:

COMUNE DI ORVIETO (TR) – CATASTO FABBRICATI

ABITAZIONE e AREA PERTINENZIALE

Foglio 26, p.lla 30 sub 1 – 129 (numero composto), Categoria A/3, Classe 5°, vani 7, Rendita € 433,82, Indirizzo: località Pian del Vantaggio n. 66, piani S1, T.

Foglio 26, p.lla 130, Categoria F/1 (area urbana), Indirizzo: località Pian del Vantaggio n. 66, piano T.

ANNESI AGRICOLI

ANNESSO AGRICOLO E (CANTINA INTERRATA)

Foglio 26, p.lla 128, Categoria D/10 (immobili strumentali all'attività agricola), Rendita € 408,00, Indirizzo: località Pian del Vantaggio SNC, piano S1.

ANNESSO AGRICOLO A, ANNESSO AGRICOLO B, ANNESSO AGRICOLO C e AREA PERTINENZIALE

Foglio 26, p.lla 126/2, Categoria D/10, Rendita € 2.810,00, Indirizzo: località Pian del Vantaggio SNC, piani T, 1.

Nota: Gli annessi agricoli identificati con le lettere **D** e **F** non sono stati denunciati al Catasto Fabbricati in quanto realizzati in assenza di autorizzazione edilizia-urbanistica, come si esporrà meglio di seguito.

Anche le porzioni realizzate in ampliamento negli annessi **A** e **B** non sono state denunciate in Catasto per gli stessi motivi di cui sopra.

COMUNE DI ORVIETO (TR) – CATASTO TERRENI

FOGLIO	P.LLA	QUALITA' E CLASSE	SUPERFICIE (HA)	R.D. (€)	R.A. (€)
26	11	Seminativo 4° Vigneto 1°	0,4840 1,7000	13,75 228,27	11,25 122,92
26	12	Seminativo 3°	2,5600	99,16	85,94
26	52	Sem. Arb. 3°	2,0105	77,88	72,68
26	62	Seminativo 3°	1,0080	39,04	33,84
26	64	Bosco Misto 2°	5,1980	67,11	10,74
26	131	Uliv. Vigneto 3°	0,2870	14,82	7,41
		TOTALI	13,2475	540,03	344,78

CONFINI

Confina nel suo insieme con: proprietà [REDACTED] e

[REDACTED] fosso Grande di Fanello, proprietà [REDACTED]

[REDACTED] strada Comunale di Poggio

Montone, salvo altri.

LOTTO 2

Appezamento di terreno agricolo della superficie di **ha 4,4600** coltivato in parte a bosco, seminativo e vigneto.

DATI CATASTALI:

COMUNE DI ORVIETO (TR) – CATASTO TERRENI

FOGLIO	P.LLA	QUALITA' E CLASSE	SUPERFICIE (HA)	R.D. (€)	R.A. (€)
45	40	Bosco Misto 2°	1,6600	21,43	3,43
45	41	Seminativo 3°	1,2000	46,48	40,28
		Vigneto 1°	1,6000	214,85	115,69
45	42	Semin. Arb. 4°	0,5400	16,73	16,73
		TOTALI	5,0000	299,49	176,13

CONFINI:

Confina nel suo insieme con: **fosso di Poggio Montone, proprietà**
[REDACTED] strada comunale, proprietà
[REDACTED] salvo altri.

oo

7° QUESITO

“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”;

L’abitazione risulta occupata dal sig. CACCIARINO Fausto e dai suoi familiari. Gli annessi agricoli e i terreni sono condotti dal sig. CACCIARINO Fausto.

oo

8° QUESITO

“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 servitù pubbliche) o di usi civici e l’assegnazione dell’abitazione al coniuge”;

A seguito delle verifiche effettuate presso l’Ufficio Urbanistica del Comune di **ORVIETO** si è accertato che l’immobile non è sottoposto a nessuno dei vincoli descritti nel quesito.

oo

9° QUESITO

“determini il valore dell’immobile con indicazione del criterio di stima usato”;

CRITERIO DI STIMA

Oggetto di stima sono una abitazione, diversi annessi agricoli e terreni agricoli tutti ricadenti in zona agricola di Piano Regolatore Generale.

Per la valutazione dell’abitazione con l’area pertinenziale ed i terreni agricoli, si adotta il **criterio di stima sintetico comparativo**, che consiste nel raggiungere il più probabile valore di mercato del bene, applicando all’unità di misura presa a riferimento (in questo caso la superficie commerciale occupata (mq) e la superficie territoriale agricola (ettaro)) un valore unitario, desunto dal mercato di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, all’immobile da valutare. Più specificatamente, il valore unitario applicato è stato ottenuto dal sottoscritto dopo una indagine presso le Agenzie Immobiliari del luogo, analizzando gli atti di compravendita degli

ultimi anni che hanno avuto per oggetto immobili simili, consultando riviste e pubblicazioni specializzate.

E' stato consultato anche l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) istituito dall'Agenzia del Territorio. Questo criterio viene adottato in quanto esiste un mercato di abitazioni e terreni simili a quelli da stimare.

Per quanto riguarda invece gli annessi agricoli, non esistendo un ricco mercato di essi, se non legati a terreni agricoli, si adotta il *criterio di stima a costo di costruzione* che consiste nel raggiungere il valore di mercato mediante l'esecuzione analitica di un computo metrico estimativo (preventivo) dell'opera per una ipotetica costruzione ex novo, considerando nel costo anche gli oneri professionali (progettazione, direzione lavori, ecc.) gli oneri fiscali e l'utile dell'iniziativa immobiliare.

Quindi per gli annessi A, B, C e E, il sottoscritto ha eseguito separatamente un computo metrico estimativo e questo ha permesso di determinare un prezzo unitario al mq di superficie commerciale, utilizzato per la valutazione.

Viene detratto dal valore il costo della sanatoria edilizia per gli immobili irregolari in cui essa è possibile. Viene inoltre detratto dal valore il costo della demolizione dei corpi non autorizzati per quegli immobili originariamente regolari e successivamente ampliati abusivamente (Annesso A e B).

ooooooooooooo oooooooooooooo

STIMA

LOTTO 1

ABITAZIONE E AREA PERTINENZIALE

SVILUPPO SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie lorda locali principali piano terra

Mq 123,06 x 100% = mq 123,06

Superficie lorda piano interrato

Mq 83,95 x 50 % = mq 41,97

Superficie lorda terrazzino di ingresso

Mq 8,94 x 25% = mq 2,23

Superficie lorda area di corte

Mq 316,33 x 2% = mq 6,32

Totale superficie commerciale

Fabbricato e area mq 173,58

VALUTAZIONE

Abitazione + area

Mq 173,58 a €/mq 1.050,00 = € 182.259,00

**A DETRARRE COSTO DELLA SANATORIA MODIFICHE
INTERNE E PROSPETTICHE.**

€ 600,00

€ 182.259,00 - € 600,00 = € 181.659,00

Area Urbana Foglio 26 p.lla 130

Mq 15,00 a €/mq 10,00 = € 150,00

ANNESSE AGRICOLO A

Viene valutata soltanto la porzione regolare urbanisticamente,

tralasciando la porzione non autorizzata pari a mq 38,35.

SUPERFICIE COMMERCIALE e VALUTAZIONE

Mq 270,49 a €/mq 250,00 = € 67.622,50

A DETRARRE COSTO DELLA DEMOLIZIONE DEL CORPO

**IRREGOLARE OTTENUTO DALL'ESAME DEL PREZZIARIO
REGIONE UMBRIA EDIZIONE VIGENTE.**

€ 2.206,19

€ 67.622,50 - € 2.206,19 = € 65.416,31

ANNESSE AGRICOLE B

Viene valutata soltanto la porzione regolare urbanisticamente,
tralasciando la porzione non autorizzata pari a mq 262,71.

SUPERFICIE COMMERCIALE e VALUTAZIONE

Mq 215,93 a €/mq 200,00 = € 43.186,00

A DETRARRE:

1) COSTO DELLA DEMOLIZIONE DEL CORPO

**IRREGOLARE OTTENUTO DALL'ESAME DEL PREZZIARIO
REGIONE UMBRIA EDIZIONE VIGENTE.**

**2) COSTO DELLA SANATORIA PER LE DIFFORMITA'
INTERNE E PROSPETTICHE DEL CORPO ORIGINARIO
CONDONATO**

Costo demolizione € 7.000,0 – Costo Sanatoria € 600,00

Totale € 7.600,00

€ 43.186,00 - € 7.600,00 = € 35.586,00

ANNESSE AGRICOLE C

Regolare urbanisticamente.

SUPERFICIE COMMERCIALE e VALUTAZIONE

Mq 107,25 a €/mq 75,00 = € 8.043,75

ANNESSE AGRICOLE D

Completamente irregolare urbanisticamente.

NON VIENE VALUTATO

€ -----

ANNESSE AGRICOLE E

Regolare urbanisticamente.

SUPERFICIE COMMERCIALE e VALUTAZIONE

Mq 71,93 a €/mq 284,00 =

€ **20.428,12**

ANNESSE AGRICOLE F

Completamente irregolare urbanisticamente.

NON VIENE VALUTATO

€ -----

AREA DI CORTE ANNESSI AGRICOLI (Foglio 26 p.lla 126)

SUPERFICIE COMMERCIALE e VALUTAZIONE

Mq 4.324,33 a €/mq 2,00 =

€ **8.648,66**

oooooooooooooooooooooooooooooooo

TERRENI AGRICOLI

Foglio	p.lla	Qualità	Sup. ha	Valore Unitario €	VALORE €
26	11	Seminativo Vigneto 1°	0,4840 1,7000	14.550,00 32.090,00	7.042,20 54.553,00
26	12	Seminativo Incolto prod.	2,3350 0,2250	14.550,00 1.290,00	33.974,25 290,25
26	52	Seminativo Oliveto Incolto Prod.	1,5895 0,2105 0,2105	14.550,00 15.000,00 1.290,00	23.127,22 3.157,50 271,54
26	62	Seminativo	1,0080	14.550,00	14.666,40
26	64	Bosco	5,1980	4.820,00	25.054,36
26	131	Incolto Prod.	0,2870	1.290,00	370,23
		TOTALI	13,2475		162.506,95

oo

LOTTO 2

TERRENI AGRICOLI

Foglio	p.lla	Qualità	Sup. ha	Valore Unitario €	VALORE €
45	40	Bosco Misto	1,6600	4.820,00	8.001,20
45	41	Seminativo 3° Vigneto 1°	1,2000 1,6000	14.550,00 32.090,00	17.460,00 51.344,00
45	42	Sem. Arb. 4°	0,5400	14.050,00	7.587,00
		TOTALI	5,0000		84.392,20

RIEPILOGO VALUTAZIONE

LOTTO 1

Fabbricato + area	€	181.659,00
Area Urbana p.lla 130	€	150,00
Annesso agricolo A	€	65.416,31
Annesso agricolo B	€	35.586,00
Annesso agricolo C	€	8.043,75
Annesso agricolo D (Non si valuta)	€	_____
Annesso agricolo E	€	20.428,12
Annesso agricolo F (Non si valuta)	€	_____
Area di corte annessi agricoli	€	8.648,66
TERRENI AGRICOLI	€	<u>162.506,95</u>
Totale valore LOTTO 1	€	482.438,79

LOTTO 2

TERRENI AGRICOLI	€	<u>84.392,20</u>
Totale COMPLESSIVO IMMOBILI	€	566.830,99

(Diconsi Euro Cinquecentosessantaseimilaottocentotrenta/99)

oo

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, determinando, ai fini INVIM, il valore iniziale ed il valore finale al 31/12/1992 e predisponendo la denuncia relativa ai detti fini”;

La relazione catastale per la vendita è stata riprodotta in un foglio a parte rispetto al corpo della consulenza tecnica, per essere utilizzata autonomamente per i successivi atti della procedura.

oo

11° QUESITO

“solo nel caso in cui il debitore sia una società: accerti, compiuta ogni indagine ritenuta utile, se necessario anche presso i competenti Uffici I.V.A. e del Registro, se i beni oggetto della procedura siano o meno soggetti ad I.V.A. e/o imposta di registro, indicando in caso affermativo le generalità fiscali dell’esecutato e l’aliquota delle imposte predette”.

Il debitore non è una Società ma una persona fisica, pertanto non si risponde al quesito.

Tanto si è esposto in adempimento dell’incarico ricevuto.

ALLEGATI:

ALLEGATO 1 (DOCUMENTAZIONE)

- Visure catastali
- Stralcio planimetria catastale Terreni (Scala 1:2.000)
- Planimetrie catastali Fabbricati (Scala 1:200 1:100) + Elaborato planimetrico (Scala 1:500) e elenco subalterni.

- Fotografia satellitare estratta dal sito internet TUTTOCITTA' di Pagine Gialle
- Copie Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune e copia Condono Edilizio Legge n. 47/85 con relativi elaborati (ultimi approvati).
- Stralcio mappa Piano Regolatore Generale e Norme Tecniche di Attuazione
- Copia Certificato Storico Ventennale estrapolato dalla documentazione in atti nel fascicolo.
- Copia pratiche di aggiornamento catastale presentate all'Agenzia del Territorio di Terni.

ALLEGATO 2

- **ELABORATI GRAFICI E SCRITTI**

ELABORATI GRAFICI:

Tavola 0

STATO ATTUALE – Pianta di insieme fabbricati con indicazione porzioni regolari e porzioni irregolari urbanisticamente – Scala 1:2.000

Tavola 1

STATO ATTUALE – Pianta Piano Terra abitazione – Scala 1:100

Tavola 2

STATO ATTUALE – Pianta piano interrato abitazione - Scala 1:100

Tavola 3

STATO ATTUALE – Pianta piano terra annesso agricolo A - Scala 1:100

Tavola 4

STATO ATTUALE – Pianta piano primo annesso agricolo A- Scala 1:100

Tavola 5

STATO ATTUALE – Pianta piano terra annesso agricolo B - Scala 1:100

Tavola 6

STATO ATTUALE – Pianta piano terra annesso agricolo C - Scala 1:100

Tavola 7

STATO ATTUALE – Pianta piano terra annesso agricolo D - Scala 1:100

Tavola 8

STATO ATTUALE – Pianta piano interrato annesso agricolo E (Cantina) - Scala
1:100

Tavola 9

STATO ATTUALE – Pianta annesso agricolo F - Scala 1:100

Tavola 10

Pianta piano interrato abitazione con indicazione difformità rispetto alla
Concessione Edilizia rilasciata - Scala 1:100

Tavola 11

Pianta piano terra annesso agricolo A con indicazione difformità edilizie - Scala
1:100

Tavola 12

Pianta piano terra annesso agricolo B con indicazione difformità edilizie rispetto al
Condono Edilizio Legge n. 47/85 - Scala 1:100

ELABORATI SCRITTI:

CALCOLO – VERIFICA superfici annessi agricoli esistenti con l'indice di
edificabilità fondiario massimo consentito L.R. n. 11/2005

ALLEGATO 3

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

In fede

Orvieto, 25 LUG. 2012



STUDIO TECNICO ASSOCIATO
Geom.tri RANCHINO Remo e PAOLETTI Emiliano
Via Garibaldi n. 9, 05018 ORVIETO (TR)
Tel/Fax +39 0763/344633
E-mail: ranchinopaoletti@tiscali.it
C.F. e P.IVA 00732440557



TRIBUNALE DI ORVIETO (TR)

*Esecuzione immobiliare n. 81/2011,
G.E. Dott. [REDACTED] nei confronti di
[REDACTED] promossa da
[REDACTED] s.p.a.*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO**

Luogo e data

Orvieto li 25 LUG. 2012

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Orvieto
II C.T.U.
Geom. Emiliano Paolotti
N. 907


PAOLETTI EMILIANO