

**RELAZIONE E PERIZIA DI STIMA DEL C.T.U.**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO (TR)**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE N.32-10**

**G.E. dott. Federico Bonato**

*CONTRO*

- .....omissis.....

*PROMOSSA DA:*

- BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.p.A. - con sede in  
Spoleto Piazza Pianciani n.5 C.F.:01959720549;

-----  
**R E L A Z I O N E**

**DI CONSULENZA TECNICA**

Con la presente relazione il sottoscritto Geom. Pazzaglia Roberto nato a Città della Pieve il 14.12.1970 e residente in Città della Pieve Fraz. Moiano Voc. Popoltaio n°2, libero professionista iscritto nel Collegio dei Geometri della provincia di Perugia con il n° 3995 e con studio tecnico in Moiano di Città della Pieve Via della Resistenza n° 11, in data 28.02.2011 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti elencati per riassunto:

- 1) descrizione del bene pignorato e verifica della documentazione prodotta e della corrispondenza con lo stato dei luoghi;
- 2) accertamento della conformità dei dati riportati nel pignoramento e indicazione di iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile;
- 3) verifica dei dati catastali e dell'avvenuto accatastamento, se eseguito, o in mancanza di questo procedere all'aggiornamento e redigere planimetria dell'immobile;
- 4) utilizzazione e riferimenti allo strumento urbanistico comunale;
- 5) conformità del bene alle autorizzazioni o concessioni edilizie rilasciate e eventuale sanabilità di opere realizzate in violazione delle predette con indicazione dei costi relativi;
- 6) individuazione dei lotti di vendita;
- 7) indicare la presenza di eventuali contratti e se l'immobile risulta libero o occupato;
- 8) presenza di eventuali vincoli urbanistici e/o insistenza di diritti demaniali (superficiali o di servitù) o usi civici;
- 9) determinazione del valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato;

10)preparare la relazione catastale per la vendita (Allegata a parte della presente perizia);

11)nel caso di società effettuare eventuali verifiche ed approfondimenti per determinare se la vendita sia o meno soggetta ad imposta IVA e determinarne l'aliquota;

### **SVOLGIMENTO DELL' INCARICO**

#### **1° QUESITO**

Descrizione del complesso oggetto di esecuzione.

Il complesso immobiliare oggetto del pignoramento è costituito da un immobile uso residenziale con corte e fondo di pertinenza. Il complesso è ubicato in Comune di Città della Pieve (PG), Località Caticciano n.76

L'area si trova lungo la direttrice viaria S.P. 311 di Maranzano, strada che dalla ss.71 in prossimità della Frazione di Moiano conduce a Città della Pieve. L'immobile si trova lungo la strada suddetta appena fuori dalla frazione di Maranzano, in adiacenza ad un piccolo gruppo di fabbricati il cui agglomerato è denominato Caticciano. Il bene oggetto di pignoramento e di stima è costituito da fabbricato ad uso residenziale articolato su due livelli con corte di pertinenza annessa, il tutto identificato catastalmente presso l'agenzia del

territorio di Perugia al catasto fabbricati del Comune di Città della Pieve al fg. 23 part. 109 con diritti di 1/2 ciascuno tra i sigg. ....omissis.....

L'area è situata a circa 270 mt. sul livello del mare. L'ambiente circostante è un ambiente tipico della campagna umbra formata da piccoli agglomerati ex rurali sparsi nel territorio con attorno la campagna coltivata di ambiente basso collinare. L'area prossima al fabbricato è un area con destinazione residenziale alquanto tranquilla e risulta ben collegato con il capoluogo di Città della Pieve da cui dista circa 4 km e dove si trovano tutti i servizi principali (banche negozi, farmacie ecc) e lo stesso risulta ben collegato con le frazioni vicine Maranzano e Moiano.

L'immobile ad uso abitativo oggetto di valutazione si articola su due livelli fuori terra destinati a residenza, e lo stesso si compone di ingresso, scale per l'accesso al piano primo, soggiorno, cucina, bagno, sottoscala e disimpegno/dispensa al piano terra, tre camere, bagno e disimpegno al piano primo. All'esterno del fabbricato vi è un fondo sul lato nord e la corte di pertinenza del fabbricato adibita a giardino che ha una superficie complessiva

nominale compresa l'area di sedime del fabbricato pari a mq.480.

Per quanto riguarda il fabbricato questo risulta edificato in data antecedente al 01.09.1967 e successivamente è stata rilasciata la concessione edilizia prot. 10448 del 20.11.1989 rilasciata a nome di .....omissis..... precedente proprietario dell'immobile con inizio lavori al 22.11.1989, con la quale si prevedeva la demolizione di annessi esterni all'immobile principale e l'ampliamento dell'edificio in simmetria con quello esistente. Di tale autorizzazione solo una parte dei lavori sono stati eseguiti, quelli riguardanti le demolizioni ed altre modeste sistemazioni dell'unità immobiliare in oggetto quali infissi esterni ecc mentre gli ampliamenti non hanno avuto seguito.

I beni in oggetto non risultano conformi ai titoli abilitativi rilasciati tenendo conto delle opere non realizzate che di per se non costituiscono difformità dal titolo. Le difformità riguardano diversa distribuzione degli spazi interni, alcune aperture esterne diverse da quanto autorizzato e apposizione di sportelloni esterni alle finestre e porte finestre rispetto alle prescritte persiane (vedi concessione edilizia) comignoli esterni non

realizzati in muratura o tinteggiati come prescritto, alcune aperture interne non autorizzate, cambio parziale di destinazione d'uso non autorizzato, il pergolato esterno poiché coperto (anche se in modo precario) necessita di autorizzazione e non risulta non aggiornata la planimetria dell'immobile depositata in catasto che dovrà essere aggiornata allo stato dei luoghi.

Il complesso oggetto di stima ha struttura portante in muratura, tramezzature in muratura; le finiture sono costituite da pavimenti in cotto al piano terra e finto parquet al piano primo, pareti interne finite ad intonaco e tinteggio con rivestimenti nei bagni e nell'angolo cottura, i soffitti sono intonacati e tinteggiati, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e sportelloni esterni alle finestre, le porte interne sono in legno tamburato. Gli impianti presenti sono quello elettrico, idrico con allaccio dal pubblico acquedotto, fognario con fossa biologica e scarico del quale non è stato possibile reperire il punto di scarico e quindi determinare se allacciato alla pubblica fognatura o con scarico a cielo aperto e quindi nel tal caso privo di autorizzazione allo scarico; oltre ciò impianto di riscaldamento a termosifoni e caldaia

autonoma a metano. Degli impianti sia elettrico, sia termico, metano e idrico non è stato possibile acquisire copia delle dichiarazioni di conformità in quanto la proprietà e l'utilizzatore dell'immobile non ne hanno fornito copia.

Il locale fondo posto al piano terra ha una struttura in tufo e mattoni molto precaria e le finiture sono al grezzo.

Per le parti esterne il fabbricato è finito a faccia vista di mattoni con gronde in travetti di legno e laterizio, tetto a padiglione con manto in tegolcoppo e canali di gronda in alluminio preverniciato colore scuro. La pertinenza esterna è destinata a giardino e spazi di manovra ed ha una superficie netta complessiva di circa mq.406. Antistante il fabbricato vi è un pergolato coperto non autorizzato ed una piccola capanna in legno la cui allocazione non è stata autorizzata.

Al momento non risulta rilasciata l'agibilità dell'unità immobiliare oggetto di stima e per l'ottenimento della stessa sarà necessario rendere conforme l'immobile nello stato di fatto in cui si trova alle autorizzazioni regolarizzando quanto sopra descritto anche con l'esecuzione di opere (ma le stesse potranno essere valutate solo mediante

esecuzione di apposito progetto), acquisire le certificazioni degli impianti o redigere le dichiarazioni sostitutive necessarie, procedere con l'ottenimento di autorizzazioni allo scarico per reflui assimilati domestici eseguendo opere qualora necessario e procedere alla regolarizzazione catastale.

Per quanto attiene lo sviluppo delle superfici calpestabili dei beni oggetto di stima da ragguagliare per renderle omogenee rispetto al parametro scelto per la stima si ha quanto segue:

**- unità abitativa -**

*-Abitazione (piano terra e primo e scala) mq.88.69*

*-Fondo mq.10.65 (parametro di ragguaglio 1/2)*

***-Totale superficie ragguagliata appart. mq.94.02***

***-Terreno di perinenza utilizzabile mq.406***

**2° QUESITO**

Documentazione allegata all'istanza e elenco iscrizioni e trascrizioni.

All'istanza di vendita è stata allegata la seguente documentazione:

- Relazione con elenco trascrizioni ed iscrizioni.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

Sui beni oggetto della presente relazione (fabbricati) gravano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

**1) Si elencano le trascrizioni:**

**a favore di entrambi i soggetti - ATTO TRA VIVI - acquisto della proprietà;**

Rogante: Ventura Giuseppe di Castiglione del Lago Rep. 88464 del 21.12.1989 trascrizione a favore di entrambi i soggetti .....omissis.....per la quota di 1/2 ciascuno; trascritto a Perugia con nota registro particolare del 10.01.1990 n. 618 reg. gen. N.798;

**contro entrambi i soggetti - Verbale di pignoramento immobili;**

Rogante: Tribunale di Orvieto Rep. 274 del 27.04.2010; trascrizione di pignoramento a favore della .....omissis..... con sede in .....trascritto a Perugia con nota reg part. n. 7011 reg. gen. 11590 del 05.05.2010;

**contro sig. ....omissis..... - Verbale di pignoramento immobili;**

Rogante: Tribunale di Orvieto Rep. 12 del 14.03.2009  
a favore di .....omissis..... con sede  
in ..... trascritto a Perugia con nota del  
02.04.2009 reg. part.6337 reg. gen. 9552;

**1) Si elencano le iscrizioni:**

**- Iscrizione di ipoteca volontaria - ATTO di mutuo;**

Rogante: Ventura Giuseppe di Castiglione del Lago  
Rep. 105663 del 19.10.1994 a favore di  
.....omissis..... e opere pubbliche spa con sede in  
Siena e contro ...omissis..... trascritto a Perugia  
con nota reg. part. 3328 del 26.10.1994 reg. gen.  
20482;

**- Iscrizione di ipoteca volontaria - ATTO di mutuo;**

Rogante: Ventura Giuseppe di Castiglione del Lago  
Rep. 105866 del 28.11.1994 a favore di  
.....omissis..... e opere pubbliche spa con sede in  
Siena e contro ..... omissis.....- erogazione di mutuo;  
trascritto a Perugia con nota reg. part. 575 del  
14.02.1995 reg. gen. 3681;

**- Iscrizione di ipoteca volontaria - ATTO di mutuo;**

Rogante: Ventura Giuseppe di Castiglione del Lago  
Rep. 119081 del 13.09.2000 a favore di  
.....omissis..... con sede in ..... e  
contro .....omissis..... - erogazione di mutuo;

trascritto a Perugia con nota reg. part. 4257 del  
19.09.2000 reg. gen. 20934;

**- Iscrizione di atto giudiziario- ipoteca giudiziale  
- decreto ingiuntivo;**

Rogante: Tribunale di Orvieto Rep. 382/2008 del  
26.09.2008 a favore di .....omissis..... con sede in  
....., contro .....omissis..... - Trascritto a  
Perugia con nota reg. part. 6257 del 08.10.2008 reg.  
gen. 27963;

**- Iscrizione di atto giudiziario- ipoteca giudiziale  
- decreto ingiuntivo;**

Rogante: Tribunale di Orvieto Rep. 52/2009 del  
12.11.2008 a favore di .....omissis.....con sede in  
....., contro .....omissis.....per le  
quote di proprietà relative - Trascritto a Perugia  
con nota reg. part. 1020 del 26.02.2009 reg. gen.  
5830;

**- Iscrizione di atto giudiziario- ipoteca legale -;**

Rogante: ..... Rep. 42695 del 23.05.2006 a favore  
di ..... con sede in ....., contro .....omissis.....  
- Trascritto a Perugia con nota reg. part. 4237 del  
30.05.2006 reg. gen. 18436;

**- Iscrizione di atto giudiziario- ipoteca legale -;**

Rogante: .....omissis..... Rep. 52301 del  
26.09.2007 a favore di .....omissis..... con

sede in ....., contro .....- Trascritto a Perugia con nota reg. part. 8702 del 29.09.2007 reg. gen. 32081;

**- Iscrizione di atto giudiziario- ipoteca giudiziale  
- DECRETO INGIUNTIVO;**

Rogante: Tribunale di Orvieto Rep. 52/2009 del 12.11.2008 a favore di .....  
omissis....., contro .....  
omissis..... - Trascritto a Perugia con nota reg. part. 1019 del 26.02.2009 reg. gen. 5829;

**3° QUESITO**

Dati catastali.

Per quanto attiene i dati catastali relativamente ai beni oggetto di esecuzione si ha quanto segue:

Agenzia del Territorio di Perugia, catasto fabbricati, Comune di Città della Pieve:

- Abitazione: Fg. 23, particella 109 cat. A/4 classe 3 vani 7 R.C. pari a € 415,75;
- Per i diritti di 1/2 ciascuno tra i sigg. ....omissis.....;

Si precisa che i beni risultano censiti presso l'agenzia del territorio di Perugia ma non c'è corrispondenza tra quanto riportato presso l'agenzia del territorio e lo stato dei luoghi in quanto non è stata presentata pratica di aggiornamento in seguito

alle opere di modifica realizzate anche a seguito della concessione edilizia n.10448 del 20.11.1989. Pertanto sarà necessario rifare la planimetria catastale e depositarla in catasto. Per poterlo fare sarà necessario aggiornare la sagoma del fabbricato presente in catasto terreni mediante procedura di tipo mappale e poi successivamente aggiornare la planimetria del catasto urbano acquisendo in entrambi i casi la firma dei proprietari o con incarico specifico dell'autorità giudiziaria. Il costo stimato di tale procedura è di circa € 1.350,00 compreso spese e versamenti, oltre Iva e cassa geometri.

#### **4° QUESITO**

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Lo strumento urbanistico comunale, "Piano Regolatore Generale", individua l'area ove ricade il fabbricato ed il terreno come zona "BR" residenziale di recupero ed in parte in fascia di rispetto stradale (strada provinciale) dove sono ammesse le residenze e le piccole attività produttive e commerciali, area la cui edificabilità è ammessa entro limiti di 5 mc/mq da attuare mediante titolo abilitativo diretto o mediante apposito piano. La superficie coperta

massima ammissibile e per cui è possibile effettuare eventuali ampliamenti è circa 80 mq oltre quanto già esistente rappresenta indicativamente il progetto di cui alla concessione edilizia del 1989 non portato a compimento. Al momento sull'area insiste il vincolo idrogeologico e sull'immobile non vi sono vincoli urbanistici.

#### **5° QUESITO**

Conformità urbanistica.

Per quanto riguarda la conformità urbanistica ai sensi di quanto previsto dal DPR 380/2001 già L.47/85, si rileva che la costruzione del fabbricato è stata iniziata in data antecedente al 01/09/1967 ed in particolare per l'edificio sono stati rilasciati i seguenti titoli autorizzativi urbanistici: concessione edilizia prot. 10448 del 20.11.1989. Il fabbricato non risulta conforme ai titoli autorizzativi rilasciati fatto salvo le opere non realizzate che non costituiscono difformità e per renderlo conforme è necessario redigere una pratica di sanatoria edilizia che potrà prevedere opere da realizzare ma ciò sarà possibile stabilirlo solo al momento della redazione della pratica stessa. Il costo presumibile della sanatoria tra pratica edilizia e sanzioni si stima in circa €

7.000,00. Oltre ciò è necessario, per procedere alla vendita, provvedere ad aggiornare la planimetria catastale dell'immobile presso l'agenzia del territorio per renderla coerente con lo stato dei luoghi. Il costo presumibile del presente aggiornamento è di circa € 1.350 oltre Iva e Cassa Geometri compreso versamenti catastali. Per poter ottenere inoltre l'agibilità finale è necessario che la pratica sia portata a compimento, si aggiorni la situazione catastale, si verifichi lo stato dello scarico dei reflui assimilati domestici e si redigano le dichiarazioni sostitutive delle dichiarazioni di conformità degli impianti.

#### **6° QUESITO**

Formazione dei lotti.

I beni oggetto della presente stima possono essere venduti solamente come unico lotto in quanto trattasi di fabbricato con relativa pertinenza Pertanto il lotto di vendita sarà così costituito:

- **1) Lotto Unico:** diritti come di seguito indicati su unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano terra e piano primo di edificio unifamiliare oltre pertinenze ed accessori, come di seguito individuato: Agenzia del Territorio di Perugia, Catasto Fabbricati,

Comune di Città della Pieve: Abitazione Fg. 23,  
particella 109 cat. A/4 classe 3 vani 7 R.C. €  
415,75;

- Per i diritti di 1/2 ciascuno tra i sigg.  
.....omissis.....

Si precisa che i beni risultano censiti presso  
l'agenzia del territorio ma al momento non risulta  
corrispondente quanto riportato nelle planimetrie  
depositate presso l'agenzia del territorio con lo  
stato dei luoghi.

**7° QUESITO**

L'immobile ad oggi risulta occupato in quanto  
abitato dal padre dei proprietari sig.  
.....omissis.....

**8° QUESITO**

Sull'immobile al momento non vi sono vincoli di  
alcun genere ne storici ne artistici o altro e non  
risultano sussistere eventuali diritti di superficie  
o altro. Al momento sull'area insiste il solo  
vincolo idrogeologico che riguarda il solo aspetto  
urbanistico per le costruzioni o gli interventi che  
riguardano gli scavi o la collocazione in sito di  
manufatti edilizi.

**9° QUESITO**

Per quanto riguarda la stima del più probabile valore di mercato del fabbricato, si può dire che, vi sono aspetti positivi e negativi come sopra ben richiamati e descritti. Pertanto preso atto dei prezzi ricorrenti nel mercato immobiliare della zona per immobili simili ed assimilabili, tenuto conto anche dei prezzi medi delle quotazioni immobiliari pubblicati dall'agenzia del territorio che per le superfici lorde di immobili simili danno valori indicativi di circa € 1350 mq. che rapportati alle superfici nette vanno incrementati di circa il 18-20% (mediamente) ottenendo quindi valori di circa € 1600, tenuto conto delle caratteristiche che ne facilitano l'appetibilità sul mercato e di tutto quanto richiamato nella descrizione dei beni, si redige la presente stima con metodo sintetico comparativo, al netto delle eventuali spese indicate al punto 5 della presente perizia; pertanto si ha:

**1) Lotto Unico:**

- Per l'abitazione parametro superficie utile abitabile ragguagliata e valore unitario relativo pari ad Euro/mq.1.600,00;

riepilogo superfici:

**unità abitativa**

-Abitazione mq.94.02 pari a 1 = mq.94.02

**-Terreno di perinenza mq. 406 (compreso edificabilità residua)**

**Stima:**

*unità abitativa, superficie ragguagliata netta*

**- mq. 94.02 x € 1.600,00 = € 150.432,00**

**Pertinenza**

**- mq.406 circa valore a corpo € 19.000,00**

**Sommano € 169.432,00**

per un valore complessivo pari a *Euro 169.432,00*

***che in cifra tonda diconsi***

***Euro 170.000,00***

***(Eurocentosessantacinquemila/00)***

**10° QUESITO**

Si allega a parte la relazione catastale per la vendita.

**11° QUESITO**

Non necessita nel caso in oggetto trattandosi di beni intestati a persona fisica. Con quanto sopra, avendo espletato il mandato conferitomi chiudo la presente relazione.

*Città della Pieve, 20 maggio 2011*

***Il C.T.U.***

**ELENCO ALLEGATI:**

- "A1" copia delle concessioni edilizie;
- "A2" visure catastali all'attualità dei beni e relative planimetrie catastali;
- "A3" documentazione fotografica interni ed esterni;
- "A4" planimetria del bene;

ESEC.32/10

h= 2.65 m.

Allegato A4

*Planimetria del bene*

fondo  
mq. 10.5

dis.  
mq. 1.00

cucina  
mq. 18.49

mq. 4.03

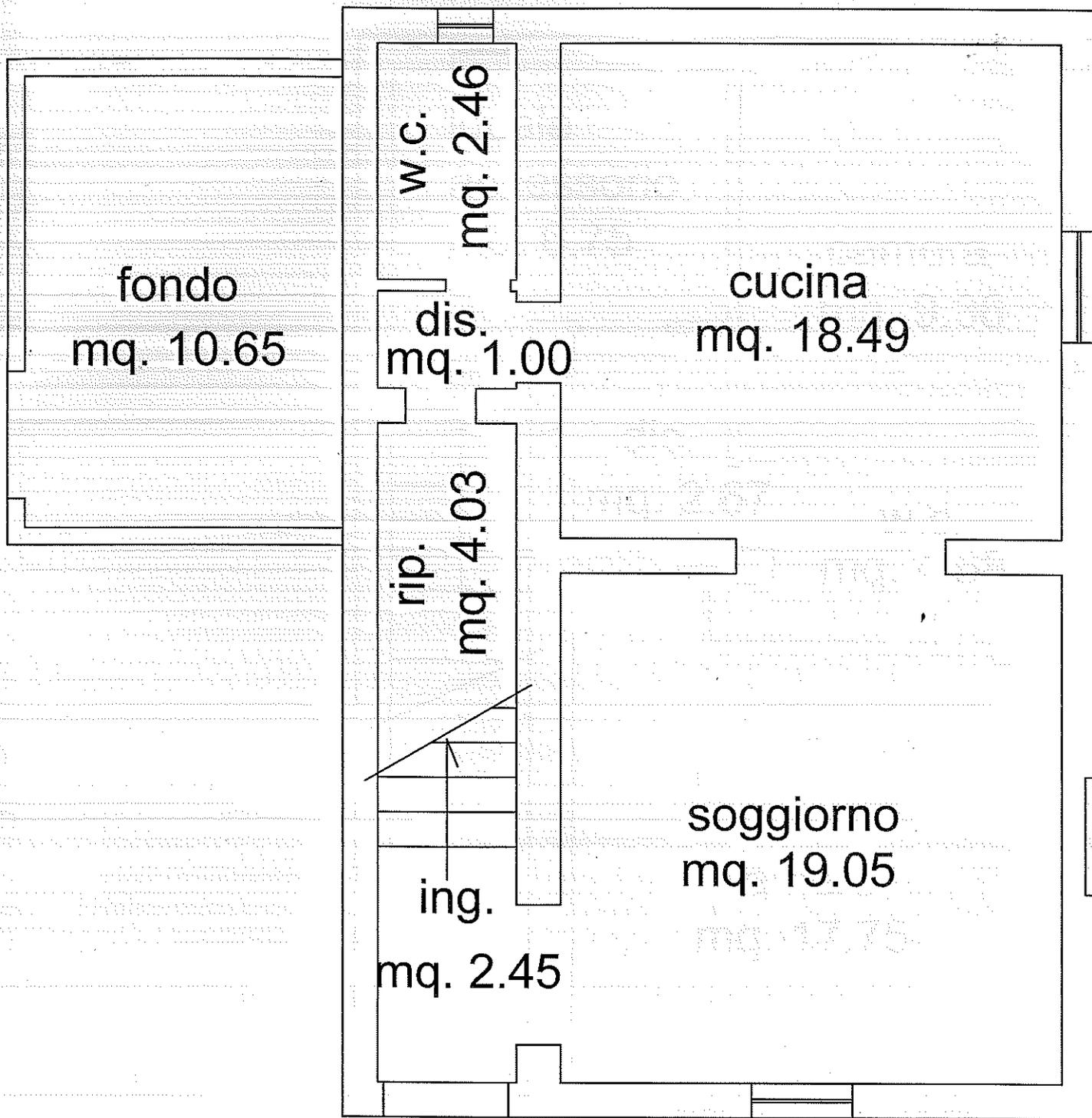
mq. 2.45

Il CTU  
Geom. Pazzaglia Roberto



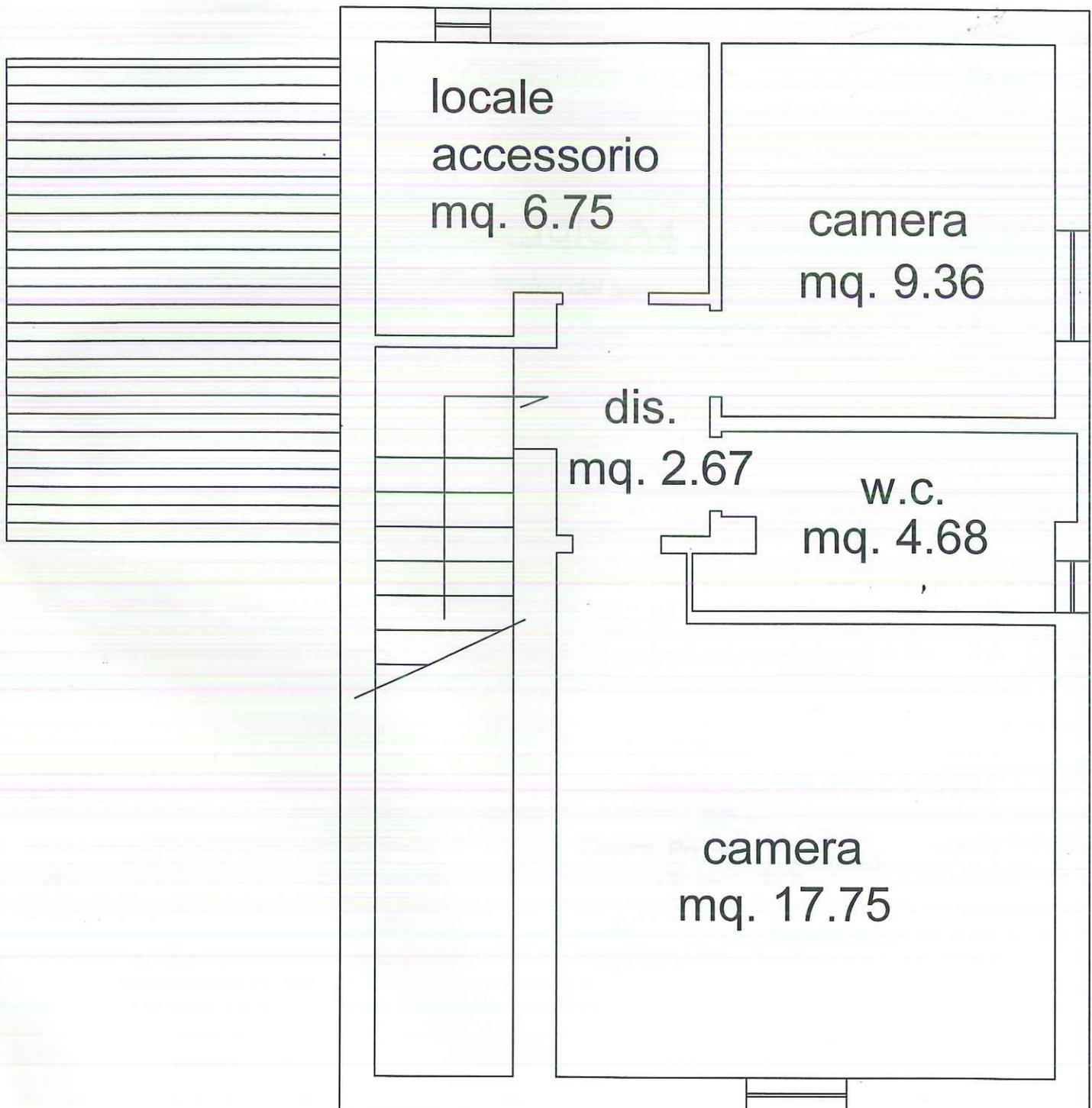
# PIANO TERRA

h= 2.65 m.



# PIANO PRIMO

h= 2.56 m.



ESEC.32/10

Allegato A3

*Documentazione fotografica interni ed esterni*

II CTU

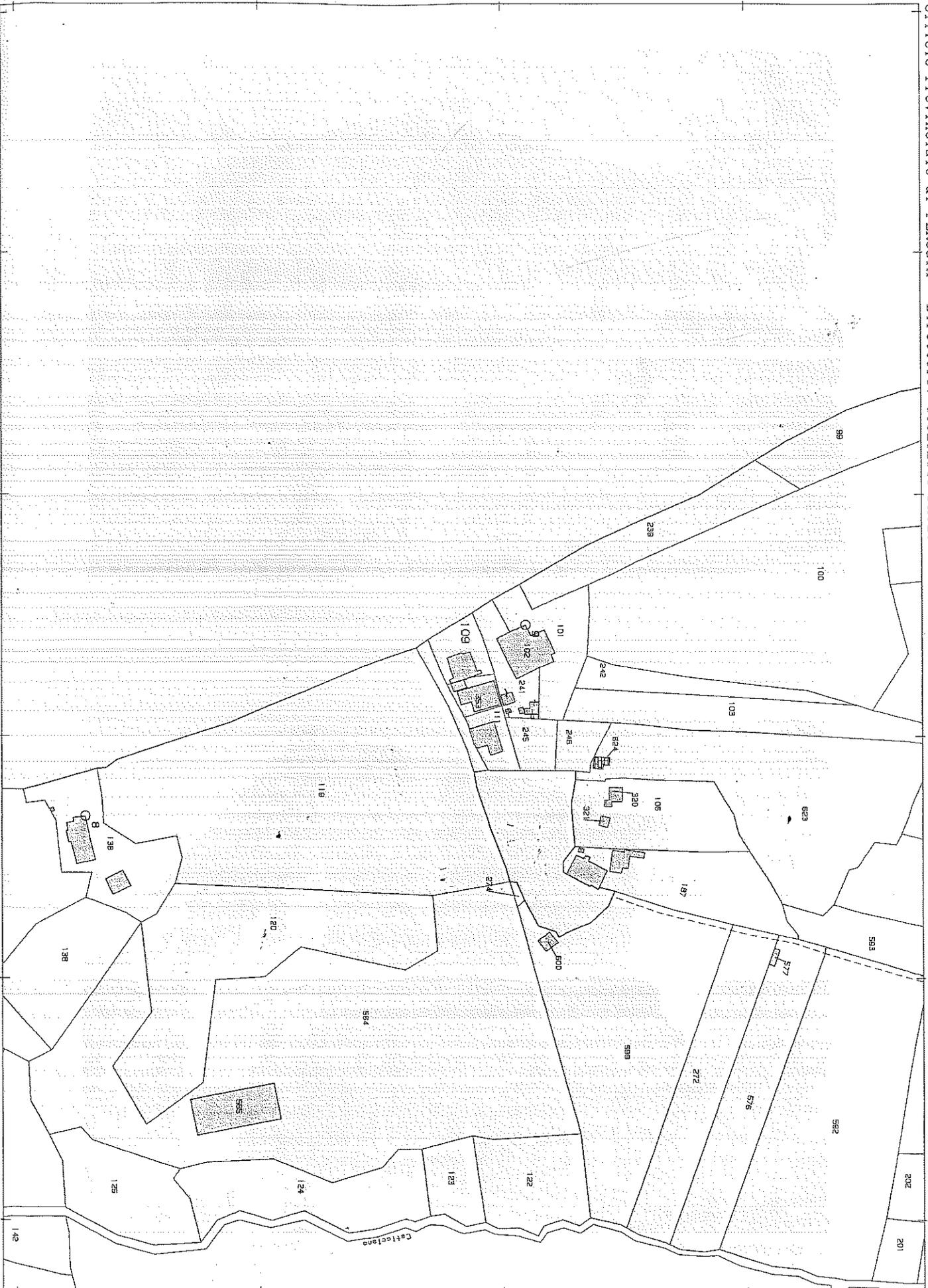
Geom. Pazzaglia Roberto



N=-12300

E=-72400

Ufficio Provinciale di PERUGIA - Direttore: GIULIETTI PAOLO



Per Visura

Particella: 109

Comune: CITTA' DELLA PIEVE  
Foglio: 23

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

16-Mag-2011 11:05  
Prot. n. T142973/2011





