

TRIBUNALE DI ORVIETO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 10/2010

G.E. Dott. Federico BONATO

Nei confronti di ██████████

promossa da CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO

COOPERATIVO SOC. COOP.

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 appresso relativamente alla Esecuzione Immobiliare n. 10/2010.

oo

OGGETTO DELLA CONSULENZA

Con ordinanza, pronunciata fuori dall'Udienza dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione **Dott. Federico BONATO** in data 21/01/2011, il sottoscritto veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per l'esecuzione suddetta, con invito a presenziare all'Udienza del 28/02/2011, per il giuramento di rito, il conferimento dell'incarico e la formulazione dei quesiti.

In detta Udienza 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 28/02/2011 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 **23 Maggio 2011**.

Il giorno successivo **01/03/2011** il sottoscritto provvedeva al ritiro dal Fascicolo della documentazione necessaria allo svolgimento della Consulenza Tecnica e precisamente:

- 1. Certificato Notarile degli immobili pignorati ai sensi dell'art. 567 del C.P.C., redatta dal Notaio Dott.ssa CANAPE Alberta.**
- 2. Copia dell'atto di pignoramento immobiliare.**
- 3. Copia dell'incarico di Consulente Tecnico al sottoscritto del 28/02/2011.**

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

dell'immobile di proprietà della signora [REDACTED] oggetto della esecuzione.

Si procedeva inoltre alla stampa delle fotografie satellitari scaricate dal sito GOOGLE MAPS.

In data **02 Marzo 2011** il sottoscritto ha estratto copia delle planimetrie del Catasto Fabbricati relative agli immobili in oggetto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di TERNI.

In data **05 Marzo 2011** il sottoscritto si è recato presso l'Archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di ORVIETO per prendere visione dei progetti e delle Concessioni Edilizie rilasciate relative agli immobili. Si è provveduto anche ad estrarre fotocopie di parte della documentazione.

In data **15 Marzo 2011** il sottoscritto si recava nuovamente presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Terni per prendere visione di tutti i titoli relativi alle TRASCRIZIONI e ISCRIZIONI interessanti gli immobili oggetto dell'esecuzione.

Venuto in possesso della suddetta documentazione catastale e di progetto il sottoscritto fissava per il giorno **23 Marzo 2011 (Mercoledì)** alle ore **10:00** la data per il sopralluogo negli immobili in Comune di **ORVIETO (TR)**, frazione **Canale**, via **Auriga n. 8**, dandone comunicazione, a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno (inviata in data **04 Marzo 2011**), alla sig.ra [REDACTED] proprietaria degli immobili, e all'Avv. **Donatella MELETI** (Che sostituisce l'Avv. **Lanfranco BRICCA**), che assiste la [REDACTED] soc. [REDACTED] Coop.

Come fissato, il giorno **23 Marzo 2011** il sottoscritto si recava sopralluogo nell'immobile oggetto di esecuzione, insieme ai colleghi di Studio **Geom. Remo Ranchino e Geom. Federico Innamorati**. Si è presa visione dello stato dei luoghi e sono stati eseguiti rilievi sia fotografici che architettonici.

Al sopralluogo era presente la signora [REDACTED] che vive nell'abitazione, e il figlio di questa [REDACTED]

Il giorno **24 Marzo 2011** il sottoscritto si recava nuovamente presso l'**Ufficio Urbanistica** del Comune di **ORVIETO (TR)** per estrarre copia delle norme tecniche di attuazione e delle tavole del Piano Regolatore Generale.

oo

Completati tutti gli accertamenti necessari, 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 una porzione di palazzina a schiera, adibita a civile abitazione, composta da complessivi 6 alloggi con annessi, posta in agro del Comune di **ORVIETO (TR)**, nella frazione di **Canale**, in via **Auriga**, **civico 8**. E' raggiungibile percorrendo la Strada Provinciale Bagnorese che collega **ORVIETO** con **BAGNOREGIO** e **LUBRIANO** nella provincia di Viterbo. All'altezza della frazione di **Canale**, nel territorio del Comune di **ORVIETO (TR)**, dalla Strada Provinciale si dirama via **Auriga** e da questa si accede alla palazzina in oggetto.

La palazzina occupa un lotto di terreno edificabile, facente parte di zona **PEEP (Edilizia Economica e Popolare)**.

Detta porzione è costituita da una **autorimessa** con annesso e da una **abitazione**, e si sviluppa su tre piani, **seminterrato**, **terra (rialzato)** e **primo**. Al **piano seminterrato** una **autorimessa** e un locale **rimessa** accessorio di questa. Al **piano terra** cucina, salotto, wc, due balconi, portico tamponato, due scale esterne di accesso e area destinata a giardino. La rampa di accesso all'autorimessa del piano inferiore (seminterrato) occupa una parte del piano terra. Al **piano primo** tre camere da letto, bagno, disimpegno, balcone e terrazza.

Le unità immobiliari non sono servite da spazi condominiali in comune con altre proprietà, essendo accessibili direttamente dalla via pubblica e fisicamente ben separate da queste.

CONFINI: Le unità immobiliari confinano nell'insieme con: via **Auriga**, proprietà **[REDACTED]**, proprietà **[REDACTED]**, proprietà **[REDACTED]**, salvo altri.

DATI CATASTALI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

COMUNE DI ORVIETO (TR) – CATASTO FABBRICATI

ABITAZIONE

Foglio 251, p.lla 450 sub 15, Categoria A/2, Classe 7°, vani 6,5, Rendita € 604,25, Indirizzo Frazione Canale, via Auriga n. 8

AUTORIMESSA

Foglio 251, p.lla 450 sub 9, Categoria C/6, Classe 14°, mq 47, Rendita € 114,09, Indirizzo Frazione Canale, via Auriga n. 8

SUPERFICIE

ABITAZIONE

La superficie utile calpestabile dell'intera abitazione, annessi compresi è di mq 169,13

Di cui mq 127,63 locali, mq 29,25 balconi, mq 12,25 terrazza.

Inoltre è presente il giardino (con scale e passaggi pedonali) che ha una superficie di mq 102,94.

La superficie coperta lorda dell'intera abitazione è di mq 199,63

Di cui mq 156,24 locali, mq 31,14 balconi, mq 12,25 terrazza.

Inoltre è presente il giardino (con scale e passaggi pedonali) che ha una superficie di mq 110,89.

La superficie commerciale dell'intera abitazione, scaturita da ogni locale e dagli spazi accessori (con riduzione percentuale) è di mq 178,17

AUTORIMESSA E LOCALE ANNESSO

La superficie utile calpestabile è di mq 77,19

Di cui mq 48,67 locale principale, mq 28,52 locale annesso

Inoltre è presente la rampa di accesso che ha una superficie di mq 21,00.

La superficie coperta lorda è di mq 90,00

Di cui mq 58,31 locale principale , mq 31,69 locale annesso.

Inoltre è presente la rampa di accesso che ha una superficie di mq 24,14.

La superficie commerciale, scaturita da ogni locale e dagli spazi annessi (con riduzione percentuale) è di mq 95,28.

oo

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DI FINITURA

STRUTTURE PORTANTI E TAMPONATURE

L'intera palazzina è stata costruita con struttura portante verticale in muratura, poggiante su fondazioni nastriformi continue in cemento armato.

I solai orizzontali in elevazione, comprese le coperture, in latero-cemento con travetti precompressi e pignatte di laterizio. Manto di copertura in coppi di laterizio. I balconi e terrazzi sempre con solaio in latero-cemento ed in parte con soletta in cemento armato piena. Le pareti di tramezzature in laterizio.

Le gronde in cemento – armato.

I muri di recinzione in muratura con soprastante ringhiera metallica.

RIFINITURE

Esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato.

All'interno pavimenti in gres porcellanato, pareti e soffitti intonacate e tinteggiate. Pareti dei servizi igienici e della cucina con piastrelle di maiolica per una altezza di circa m 2,20.

Infissi di porte sia di ingresso che interne in legno. Finestre sempre in legno con doppi vetri. Le porte di accesso alla veranda (già portico) sono di

alluminio anodizzato. Parapetti dei balconi in parte in muratura e in parte con ringhiera metallica.

Sono presenti impianto elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento a gas, citofono. La dotazione dei servizi igienici è quella minima prevista dalle vigenti norme igienico-sanitarie.

Nell'autorimessa e nel locale annesso pavimento in piastrelle di gres, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati. Infisso della porta di accesso in metallo e vetro, finestre sempre in legno.

**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.

Per quanto riguarda invece la corrispondenza delle risultanze della stessa documentazione con lo stato dei luoghi, in sede di sopralluogo del **23 Marzo 2011**, si è accertato che la documentazione catastale in atti non corrispondeva all'effettivo stato di fatto dell'immobile.

In particolare la denuncia di accatastamento era incompleta, non rappresenta l'effettiva consistenza catastale degli immobili e pertanto, come verrà meglio indicato nella risposta al 3° quesito, è stata presentata presso l'Ufficio Provinciale di TERNI dell'Agenzia del Territorio, denuncia di variazione per aggiornamento.

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”;

Oggetto dell'atto di Pignoramento è il **DIRITTO DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA** spettante alla signora [REDACTED] restando al Comune di ORVIETO la piena proprietà dell'area su cui è stato edificato il fabbricato.

Il sottoscritto C.T.U., a seguito dell'ispezione presso l'Agenzia del Territorio di TERNI per elencare e visionare tutte le trascrizioni e iscrizioni interessanti gli immobili, ha accertato che con atto del Segretario Comunale di ORVIETO del 30/11/2007, rep.rio n. 11048 la signora [REDACTED] ha acquistato dallo stesso Comune la sua quota di piena proprietà dell'area del lotto, pari a 82,21/1.000 dell'intero, divenendo pertanto piena proprietaria del suo alloggio composto dall'abitazione e dall'autorimessa.

E' errato quanto riportato dell'atto di Pignoramento. Oggetto dell'esecuzione è pertanto il **DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'**.

Come verrà meglio spiegato nella risposta al 3° quesito, il sottoscritto ha proceduto alla presentazione presso l'Ufficio Provinciale di Terni dell'Agenzia del Territorio, la domanda di voltura dell'atto del Segretario Comunale del 30/11/2007 per aggiornare l'intestazione catastale della visura.

oo

oooooooooooooooooooooooooooooooooooo

6) Con atto Notaio Franco PONGELLI del 01/03/1994 rep.rio n. 144487 è stata stipulata una Convenzione Edilizia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria della zona per l'Edilizia Economica e Popolare di Canale di Orvieto, tra il ~~Comune di Orvieto~~ e le società ~~CO. OR. AB. Coop. Edilizia~~ Soc. Cooperativa Edilizia, ~~CO. OR. AB. Coop. Edilizia~~ Abitazione e ~~CO. OR. AB. Coop. Edilizia~~ s.r.l.. La Convenzione interessa anche gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare. Nota di Trascrizione n. 2096 (R.P.) del **01/04/1994**.

oooooooooooooooooooooooooooooooooooo

7) Con atto del Segretario Comunale di ORVIETO del 02/06/1995 rep.rio n. **6272** è stata stipulata una Convenzione tra lo stesso Comune di ORVIETO e la soc.CO.OR.AB. Coop. Edilizia. Il Comune di ORVIETO ha costituito il diritto di superficie a favore dell'operatore ~~CO. OR. AB. Coop. Edilizia~~ Edilizia per 99 anni sui seguenti terreni: Foglio 251 p.lle 376 (già 24/c derivata dalla 24), 383 (già 206/c), 386 (già 282/a derivata dalla 282) - Nota di Trascrizione n. **3801 (R.P.) del 09/06/1995**.

oooooooooooooooooooooooooooooooooooo

8) Con atto di Cessione Volontaria del Segretario Comunale di Orvieto del 23/06/1995 rep.rio n. 6285 i sigg. ~~GIUSEPPE MANDRI, GIUSEPPE MANDRI, GIUSEPPE MANDRI, GIUSEPPE MANDRI~~ hanno ceduto volontariamente al Comune di ORVIETO i terreni distinti in Catasto al Foglio 251 p.lle 381, 383, 385, 375, 376, 388 e 386 - Nota di Trascrizione n. **4409 (R.P.) del 07/07/1995**.

oooooooooooooooooooooooooooooooooooo

9) Ipoteca Volontaria a favore della Cassa di Risparmio di ORVIETO di Lire 900.000.000 contro Cooperativa CO.OR.AB. Soc. Coop. a garanzia di Mutuo di Lire 300.000.000 della durata di 15 anni per atto Notaio Campioni del 15/06/1996, rep.rio 5530 gravante tra l'altro sulla p.lla 386 del foglio 251 – **Nota di Iscrizione** n. 770 del 19/07/1996.

oo

10) Riduzione dell' Ipoteca Volontaria di cui al precedente punto da Lire 900.000.000 a Lire 810.000.000 con conseguente riduzione del capitale da Lire 300.000.000 a Lire 270.000.000 per atto Notaio Campioni del 08/04/1998, rep.rio 7044 – **Nota di Iscrizione** n. 605 del 13/08/1998.

oo

11) Con scrittura privata autenticata nelle firme del Notaio Franco PONGELLI del 15/06/1998 rep.rio n. 7185 la soc. Coop. CO.OR.AB. ha assegnato, in proprieta' superficiaria (diritto di superficie) per 99 anni, al socio ~~FRANCESCO PONGELLI~~ (marito di ~~FRANCESCO PONGELLI~~), in regime di Comunione Legale dei Beni, i seguenti immobili così distinti in Catasto Fabbricati: Foglio 251 p.lle 450/15 e 450/9 (abitazione + autorimessa). Nella scrittura privata si descrive meglio il bene in questa maniera: al piano terra soggiorno, cucina, wc, disimpegno, balcone; al piano primo 3 camere, disimpegno, balcone, bagno..... oltre ad area di corte esclusiva al piano terra. Si specifica inoltre che fa parte della cessione anche la p.lla 450/3 (area di corte Bene Comune Non Censibile).

oo

12) In data 15/11/2004 è deceduto ~~FRANCESCO PONGELLI~~ M. Michele, marito di ~~FRANCESCO PONGELLI~~ Lidia. La Denuncia di successione è stata presentata in data

11/11/2005 presso l'Agenzia delle Entrate di Orvieto ed è stata classificata al n. 45 del Vol.347- Nota di Trascrizione n. 1106 (R.P.) del 06/02/2006.

Ereditava il coniuge ██████████ quale erede legittima. Nella Denuncia di successione è allegata rinuncia all'eredità dei due figli.

oo

13) Con atto del Segretario Comunale di Orvieto del 03/03/2005, rep.rio 9941 il Comune ha ceduto a ROSCIARELLI Carlo e PLACIDI Laura il diritto di proprietà sull'area del lotto sul quale è stata realizzata la palazzina insistente sulla p.lla 386 del Foglio 251 - Nota di Trascrizione n. 2139 (R.P.) del 25/03/2005.

oo

14) Ipoteca Volontaria a favore della BANCA TRASIMENO ORVIETANO CREDITO COOPERATIVO (oggi CREDIUMBRIA Banca di Credito Cooperativo) di € 400.000 contro ██████████ a garanzia di Mutuo di € 200.000 della durata di 20 anni per atto Notaio Campioni del 29/09/2006, rep.rio 16687 gravante per il diritto di proprietà superficaria sulle p.lle 450/15 e 450/9 del foglio 251 - Nota di Iscrizione n. 2890 del 09/10/2006.

oo

15) Con atto del Segretario Comunale di Orvieto del 30/11/2007, rep.rio 11048 il Comune ha ceduto a ██████████ insieme ad altri proprietari della palazzina, la quota di 82,21/1.000 per il diritto di proprietà per l'area distinta con le particelle 449 e 450 del foglio 251.- Nota di Trascrizione n. 2139 (R.P.) del 25/03/2005.

Pertanto, a seguito di questo atto, come già detto sopra, BERNINI Lidia è divenuta piena proprietaria della sua abitazione e dell'autorimessa.

presso l'Ufficio Provinciale di TERNI dell'Agenzia del Territorio, denuncia di variazione per aggiornamento. In conseguenza di detta denuncia i nuovi dati catastali degli immobili sottoposti ad esecuzione sono i seguenti

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI ORVIETO

ABITAZIONE

Foglio **251**, p.lla **450/20**, Categoria A/2, Classe 7°, Consistenza vani 7,5, Superficie Catastale mq 164, Rendita € 697,22, indirizzo, Frazione Canale, via Auriga n. 8.

AUTORIMESSA E ANNESSO

Foglio **251**, p.lla **450/19**, Categoria C/6, Classe 14°, Consistenza mq 77,00, Superficie Catastale mq 93, Rendita € 186,91, indirizzo, Frazione Canale, via Auriga n. 8.

oo

4° QUESITO

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

A seguito delle verifiche e ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di ORVIETO si è accertato che la palazzina ricade in **zona B3** (aree di territorio edificate di completamento, parzialmente o completamente edificate, aventi carattere prevalentemente residenziale) nel Vigente Piano Regolatore Generale.

Nell'allegato 1 della presente Consulenza sono presenti le Norme Tecniche di Attuazione relative alle zone B, con lo stralcio della mappa del Piano Regolatore Generale.

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 Tecnico del Comune di ORVIETO, si è accertato quanto segue:

L'intera palazzina, nella quale è ubicata la porzione oggetto dell'esecuzione immobiliare, è stata realizzata in base alla **Concessione Edilizia n. 9500247/95 del 12/06/1995** e successiva **VARIANTE IN CORSO D'OPERA Concessione Edilizia n. 9800036/98 del 18/02/1998** entrambe rilasciate alla **CO.OR.AB. Soc. Cooperativa Edilizia**.

Successivamente in base a **Concessione Edilizia n. 54/2002 del 09/02/2002**, sono stati tamponati n. 4 portici aperti, con l'apposizione di infissi, e sono stati trasformati quindi in verande. Tra questi quattro portici c'è anche quello di proprietà della signora [REDACTED]. La Concessione Edilizia fu richiesta dal marito [REDACTED] all'epoca ancora in vita.

A seguito del sopralluogo in loco si è accertato che esistono due difformità dello stato di fatto dell'immobile rispetto a quanto autorizzato con le Concessioni Edilizie sopra descritte.

PRIMA DIFFORMITA'

Come si evince dalla sezione longitudinale **D-D** allegata alla Concessione Edilizia n. 9800036/98 del 18/02/1998, (che si allega alla presente C.T.U.

ALLEGATO 1) accanto all'autorimessa al piano seminterrato era previsto uno spazio inaccessibile in quanto circondato nel suo intero perimetro da muro pieni senza accessi e completamente interrato per quasi la metà della sua altezza sia interna che esterna. In loco si è accertato invece che è stata praticata una apertura nel muro di confine con l'autorimessa per renderlo accessibile da questa e sono state aperte due finestre nella parte fuori terra sul prospetto NORD – EST e sul prospetto SUD-OVEST. E' stato tolto anche il terreno intero. Questa operazione ha consentito quindi la realizzazione di un altro locale al piano seminterrato accanto all'autorimessa e ha comportato un aumento di volume nell'intera palazzina rispetto a quello autorizzato.

Interpellata la proprietaria sull'epoca di realizzazione di questa difformità, mi è stato risposto che essa è stata eseguita negli anni 1999 – 2000.

Il locale in questione non autorizzato, è stato colorato in rosso negli elaborati grafici allegati alla C.T.U. (ALLEGATO 2 – PIANTE E SEZIONE).

Non risulta che per la difformità sopra descritta sia stata presentata domanda di Condonio Edilizio ai sensi della legge approvata nel 2003.

SECONDA DIFFORMITA'

Al piano primo nel progetto è rappresentata una terrazza o lastrico solare, adiacente ad una delle camere da letto. Nel muro di separazione è disegnata una finestra non percorribile. Invece nella realtà si tratta di una porta-finestra che serve per accedere dal locale alla terrazza.

E' stato pertanto demolito il parapetto e trasformata la finestra in porta-finestra. Si tratta di una lieve difformità alle aperture esterne che non ha comportato né aumento di superficie coperta né aumento di volume.

Anche questa difformità è stata eseguita negli anni 1999 – 2000, secondo le indicazioni della proprietaria.

Dopo un lungo e articolato colloquio con i Geometri dell'Ufficio Tecnico del Comune, si è accertato che è possibile richiedere la SANATORIA EDILIZIA per entrambe le difformità con una unica pratica.

E' possibile in quanto la cubatura realizzata in più a seguito dell'utilizzazione del locale seminterrato è inferiore a quella ancora realizzabile nell'intero lotto.

Di seguito riporto un prospetto dettagliato di quanto appena detto.

VOLUME AMMISSIBILE in base a Piano Attuativo D.C.C. n. 158/1993

MC 2.775,00

VOLUME APPROVATO CON C.E. n. 9800036/98 del 18/02/1998 – MC

2.429,82

VOLUME ANCORA DA POTER REALIZZARE = MC 2.775,00 –

2.429,82 = MC 345,18

VOLUME ANCORA DA POTER REALIZZARE DIVISO PER OGNI

SINGOLO PROPRIETARIO CHE POTREBBE USUFRUIRE DI

QUESTO INCREMENTO (N. 4 PORZIONI SOTTOSTANTI I

PORTICI) = MC 345,18 / 4 = MC 86,29

VOLUME REALIZZATO IN AMPLIAMENTO A SEGUITO

DELL'UTILIZZAZIONE DEL LOCALE INTERRATO

SUPERFICIE DI BASE = m 3,70 x 8,70 = mc 32,19

ALTEZZA MEDIA PONDERALE

Superficie prospetto 1 (S1) = m (2,50 + 2,30)/2 x 3,70 = mq 8,88

Superficie prospetto 2 (S2) = m (2,50 + 1,40)/2 x 8,70 = mq 16,96

Superficie prospetto 3 (S3) = m 1,40 x 3,70 = mq 5,18

Superficie prospetto 4 (S4) = m (1,40 + 2,30) / 2 x 8,70 = mq 16,09

Totale superficie prospetti (S1 + S2 + S3 + S4) = Mq 47,11

PERIMETRO = m 8,70 + 8,70 + 3,70 + 3,70 = mq 24,80

ALTEZZA MEDIA PONDERALE = 47,11 / 24,80 = M 1,90

VOLUME = Superficie di base x Altezza Media Ponderale = Mq 32,19 x 1,90 = **mc 61,16**

MC 61,16 MINORE DI MC 86,29, pertanto il volume realizzato abusivamente è sanabile in quanto inferiore a quello ancora realizzabile dalla signora ~~XXXXXXXXXX~~.

Di seguito riporto un preventivo di spesa della SANATORIA EDILIZIA

possibile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, comprensivo del

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE da pagare al Comune e delle spese

tecniche.

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

€ 7,82/mc x mc 61,16 = € 478,27 x 2 = € 956,54

COSTO DI COSTRUZIONE

€ 320/mq x mq 32,19 = € 10.300,80 x 5% = € 515,04 x 2 = € 1.030,08

Totale Contributo di Costruzione € 1.986,62

ONORARIO TECNICO PER PRATICA CIRCA € 2.000,00

Totale spesa SANATORIA € 3.986,62

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 possa formare un unico lotto per gli immobili oggetto dell'esecuzione.

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'immobile è attualmente occupato dalla proprietaria ██████████

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 gli immobili **non** sono sottoposti ai vincoli descritti nel quesito.

oo

9° QUESITO

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

CRITERIO DI STIMA

Per la valutazione dell'immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare, costituito da una abitazione e una autorimessa con locale annesso, pertinenze coperte e scoperte, 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 coperta lorda o commerciale) 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 e aggiornato semestralmente dall'Agenzia del Territorio.

Sono state consultate anche le quotazioni immobiliari della Camera di Commercio Industria e Artigianato della Provincia di Terni.

oooooooooooo oooooooooooooo

STIMA

ABITAZIONE

Superficie coperta commerciale **locali principali**

Mq 123,18 x €/mq **1.100,00** = € **135.498,00**

Superficie coperta commerciale **veranda** già portico tamponato

Mq 33,06 x €/mq **600,00** = € **19.836,00**

Superficie commerciale balconi e terrazza scoperti

Mq 43,39 x €/mq **275,00** = € **11.932,25**

Superficie commerciale giardino curato a pratino con piante

Ornamentali.

Mq 110,89 x €/mq 50,00 = € 5.544,50

Totale valore abitazione € 172.810,75

AUTORIMESSA E LOCALE ANNESSO

Superficie coperta commerciale **locali principali**

Mq 90,00 x €/mq 440,00 = € 39.600,00

Superficie commerciale **rampa di accesso**

Mq 24,14 x €/mq 100,00 = € 2.414,00

Totale valore autorimessa e annesso € 42.014,00

RIEPILOGO VALUTAZIONE

Abitazione con annessi, pertinenze € 172.810,75

Autorimessa, annesso e rampa € 42.014,00

Totale valore immobili esecuzione € 214.824,75

(Diconsi Euro Duecentoquattordicimilaottocentoventiquattro/75)

oo

DECIMO 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

UNDICESIMO 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, 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) + Elaborato planimetrico
- Fotografia satellitare estratta dal sito internet GOOGLE MAPS
- Copie Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune con elaborati grafici
- Stralcio mappa Paino Regolatore Generale e Norme Tecniche di Attuazione
- Copia Atto di trasferimento in diritto di proprietà dell'area in zona PEEP del 30/11/2007 rep.rio 11048

ALLEGATO 2 – PIANTE E SEZIONE

- Pianta Piano Seminterrato, Pianta Piano Terra, Pianta Piano Primo, Sezione A-A-

ALLEGATO 3

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

In fede

Orvieto, 16 Aprile 2011

Il C.T.U.

Geom. Emiliano Paoletti

Emiliano Paoletti

