

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

**SEZIONE QUARTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione n. 27/2012 G.E. dott. BONATO FEDERICO SOSTITUITO DA MP. DI STEFANO**

**contro: (omissis)**

**promossa da: MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.p.A**

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

La sottoscritta Architetto **Cinzia Polegri**, nata ad Orvieto il 15/06/1968, con studio in Orvieto ( TR) in via delle Acacie 14 05018 Ciconia, iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Orvieto ed iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Terni (n° A 387) **in data 18/03/2013 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:**

- 1) descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq, 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 è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 7) stabilisca se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- 8) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o serviti pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge;

- 9) determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato.
- 10) prepari la relazione catastale per la vendita riproducendola in un foglio a parte rispetto al corpo della relazione affinché possa essere autonomamente utilizzata per i successivi atti della procedura
- 11) solo nel caso in cui il debitore sia una società : accerti se i beni oggetto della procedura siano o meno soggetti ad IVA e /o imposta di registro indicando in caso affermativo le generalità fiscali

Il giudice dell'Esecuzione dispone che il CTU

-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 della licenza edilizia ed atti di sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali ulteriori documenti ritenuti necessari;

\_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 sollecitando il loro intervento al riguardo;

sospenda dette operazioni peritati in caso di impossibilità di accedere all'immobile ed avverta il giudice ed il creditore procedente , ai fini della nomina del custode giudiziario.

Il Giudice dell'Esecuzione autorizza il C.T.U ad estrarre copia , eventualmente su supporto informatico , degli atti della procedura ed ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico anche in copia semplice, e ad utilizzare collaboratori esterni per la trasposizione della relazione degli allegati in supporto informatico;

assegna al CTU termine di gg.60 per deposito della relazione; assegna al CTU la somma di € 600,00 per conto spese a carico del creditore.

## SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

**1° QUESITO** *(Descriva, previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi)*

Oggetto del pignoramento, risultano gli immobili ubicati nel Comune di San Venanzo (TR) in Località Fontana dei Cuori voc. Flatello n°20/c frazione di Ospedaletto e precisamente :

Terreni individuati al NCT al :

<sup>35</sup>/<sub>17</sub> foglio 72 particella **14** PASCOLO ARB 2 mq 4880 ( con variazione fogl.72 part.62 e 63)

<sup>35</sup>/<sub>17</sub> foglio 72 particella **18** PASC CESPUG U mq 3180

<sup>35</sup>/<sub>17</sub> Foglio 72 particella **59** soppressa che ha però originato e variato :foglio 72 part.77 e 78

<sup>35</sup>/<sub>17</sub> Foglio 72 particella **77** Seminativo 3 mq 10890

<sup>35</sup>/<sub>17</sub> Foglio 72 particella **60** Seminativo 3 mq 330 (da cui sono variati i seguenti immobili part.10 e part.59)

<sup>35</sup>/<sub>17</sub> Foglio 72 particella **61** PASCOLO 2 mq 900 (da cui sono variati i seguenti immobili part.13)

<sup>35</sup><sub>17</sub> Foglio 72 particella **63** PASCOLO ARB 2 mq 25 (con variazione foglio72 part.14 e 62)  
<sup>35</sup><sub>17</sub> part. 18,60,61,63 e particella 77 Ex 59 e 78  
<sup>35</sup><sub>17</sub> Foglio 72 particella **64** PASC CESPUG U mq 150( con variazione fogl.72 part.18)  
<sup>35</sup><sub>17</sub> Foglio 72 particella **78** Ente Urbano mq 950  
con un sovrastante fabbricato distinto al Catasto Fabbricati  
<sup>35</sup><sub>17</sub> Foglio 72 particella **78** categoria D2 Rendita € 2194,00  
Con indirizzo Località Fontana dei Cuori voc. Flatello n°20/c frazione di Ospedaletto  
Comune di San Venanzo (TR)

Ospedaletto è una frazione del Comune di **San Venanzo (TR)**, immerso nella pace e nel verde del Monte Peglia nel cuore dell'Umbria a più 700 metri sul livello del mare .  
Il borgo si sviluppa lungo la strada statale 317 che da San Venanzo raggiunge Orvieto, ha poco più di cento abitanti ed è raggiungibile da: Autostrada del Sole (A1) Firenze-Roma, uscita Orvieto, proseguendo sulla Strada Regionale 79 bis e poi SS 317 in direzione San Venanzo per circa 30 km e oppure Superstrada Perugia - Todi uscita Collepepe  
Il Comune confina , Monte Castello di Vibio (PG),Fratta Todina (PG),Orvieto, Parrano, Piegaro (PG),Ficulle

Gli immobili in oggetto ubicati in un area posizionata tra il borgo di Ospedaletto ed il Comune di San Venanzo, risultano immersi in un area a verde che ricade all'interno del "**Sistema Territoriale di Interesse Naturalistico Ambientale (STINA )** in un paesaggio dall'indiscutibile valore , il fabbricato confina su tutti i lati con particelle della stessa proprietà ed esattamente : **a nord ed ovest part. 77 e ad est e sud part 18**

Le particelle di proprietà confinano a nord con part. 13,62, 15 e podere Vallonacce , ad ovest sud con part 17 e part.65, ad est e sud est strada comunale di S.vito

## DESCRIZIONE FABBRICATO

L'immobile in oggetto, una Villa adibita a Country House, immersa nel verde con un parco di pertinenza e circa due ettari di terreni vocati a seminativo e pascolo tutti intorno; si sviluppa su quattro livelli : piano seminterrato, piano terra, primo e un piano secondo (sottotetto )  
Il Fabbricato, con caratteristiche tipiche dei luoghi, è stato realizzato con struttura mista: cemento armato, legno e muratura e presenta prospetti intonacati e tinteggiati, di rosa antico e parte con rivestimento in pietra locale, così come il basamento e degli angolari, la copertura è a falde inclinate a capanna, con manto in coppi e tegole. Una parte, che ospita la sala pranzo-somministrazione, i bagni e camera per handicappati si sviluppa solo al piano terra .  
Si accede all'immobile oggetto della stima, da un grazioso ingresso, luogo in cui affaccia la scala che serve i vari piani, dove troviamo:

- <sup>35</sup><sub>17</sub> al piano seminterrato: un locale stoccaggio prodotti alimentari, ed ospita anche una lavanderia/spogliatoio, un piccolo bagno, un ampio locale con camino
- <sup>35</sup><sub>17</sub> al piano terra : la vasta cucina , la sala pranzo/ somministrazioni con i servizi igienici per gli ospiti, camera letto con servizio riservato per portatori di handicap ;
- <sup>35</sup><sub>17</sub> al piano primo: un disimpegno, le due camere con servizi igienici riservati ed una piccola scala a chiocciola che porta al piano superiore;
- <sup>35</sup><sub>17</sub> nel sotto tetto , : un ampio ambiente con camino ed un bagno .

L'edificio si presenta gradevole, in ottimo stato e ben rifinito; belle le pavimentazioni al piano terra, in cotto trattato, così come le pavimentazioni del piano primo. Tutti gli infissi della parte su quattro livelli(fabbricato principale ) sono in legno verniciati di colore verde ben mantenuti ma

con vetro semplice, gli ambienti sono particolarmente luminosi e ben areati. L'Altra Parte che si sviluppa solo al piano terra ha tutti gli infissi il legno colore naturale e vetri semplici .

Si può accedere, nella sala pranzo,( predisposta per circa 30 posti ) oltre che dall'ingresso, direttamente dal giardino sul retro, realizzata con struttura portante a vista in legno e pareti con grandi vetrate, entrando si è accolti da un grande sala luminosa e ben arredata, pareti intonacate e tinte di giallo, notevoli le pavimentazione in cotto trattato, il tutto per una superficie netta di mq 42,60.

La copertura è a capanna con struttura, in legno e tavolato, a vista, e manto in coppi  
In estate si possono predisporre anche tavoli all'aperto.

Sempre da questa sala, a sinistra, entrando, troviamo i locali di servizio per gli ospiti con antibagno e due bagni nei colori pastello; uno di mq 3.75 e l'altro di mq 3.60 con solo vaso e lavandino, uno di questi predisposto per portatori di handicap.

In fondo alla sala, salendo tre gradini, infine ,si passa ad uno spazio di disimpegno da cui si accede, a destra, alle cucine, a sinistra, all'ingresso con scala di servizio ai vari piani .

La grande cucina, compreso il disimpegno misura mq 42.25 , ben illuminata ed areata presenta una grande porta finestra che permette di accedere direttamente all'esterno è presente anche un grande e caratteristico camino a legna.

Qui il solaio di copertura e piano a m 2.90 da terra( sopra vi sono le camere).

Al piano terra poi con ingresso indipendente troviamo una camera di mq 14.50 con servizi idonei a portatori di handicap di mq 3.42.

Tutti gli ambienti sono ben rifiniti e mantenuti, particolarmente luminosi e ben areati.

Salendo, al primo piano troviamo, un disimpegno da cui si accede alle camere, con porta finestra che da su un piccolo balcone che serve a ben illuminare il corpo scala.

Le due camere sono entrambe con servizi igienici riservati una di mq 17.40 con il bagno di mq 7.40, che presenta; vasca, ampio lavandino ed i due vasi, di buon a fattura, così come il rivestimento in piastrelle ceramiche delle pareti e del pavimento, che hanno colorazione sulla scala del celeste chiaro.

Le pareti come quelle della camera sono ben intonacate e tinte di color celeste .

L'altra camera(sempre in celeste) è più piccola di mq 11.35 con bagno di mq 4.95 con doccia, lavandino e i due vasi, presenta rivestimenti chiari nella colorazione del rosa..

Le camere oltre ai radiatori mostrano caratteristiche stufe a legna funzionanti. Qui i soffitti sono a m 2.70 da terra.

Dal disimpegno, inoltre, si accede ad un piccolo vano con scala a chiocciola che porta alla soffitta, dove, anche qui, è stato ricavato un bagno ed un locale unico arredato con divani letto, l'altezza raggiunge solo i m 2.20, è però ambiente accogliente e ben illuminato ed areato, vi è presente un camino non utilizzato e caratteristica stufa a legna come ai piani inferiori .Il sotto tetto a falda inclinata ha l'intradosso rivestito in legno.

Dal locale d'ingresso del pianoterra infine si può scendere nel seminterrato dove troviamo un locale stoccaggio per prodotti alimentari mq 44.76 con camino, ed ospita anche una lavanderia /spogliatoio di mq 3.60, un piccolo bagno di mq 1.45 con altezza ml 2.2 anche qui l'ambiente risulta ben illuminato ed areato anche da una porta finestra che apre direttamente all'esterno

L'immobile è fornito di tutti gli impianti tecnologici: elettrico, termico ,idrico, fognario,

L'impianto di riscaldamento è risolto con corpi scaldanti (elementi in ghisa) e da stufe a legna.

IL "bombolone" del gas GPL è interrato ed opportunamente recintato come a norma di legge .

La fornitura dell'acqua potabile è risolta con allaccio a pozzo privato.

Tutti gli impianti elettrico, termico, idro-sanitario sono stati certificati come risulta dall'Agibilità rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di pertinenza.

L'immobile interessato dall'esecuzione, **stima superficie commerciale** (al lordo delle pareti perimetrali) così calcolati:

<sup>35</sup>/<sub>17</sub> **Ambienti piano terra mq 150.750 calcolati per 100% = mq 150.75** ( al netto dei muri perimetrali mq 130.80)

<sup>35</sup>/<sub>17</sub> **Al seminterrato mq 69.70 calcolati per 75 % =mq 52.25** (al netto 33.50)

<sup>35</sup>/<sub>17</sub> **Piano primo mq 69.55-8.8 (corpo scala già considerato al piano terra) calcolati per 100% = mq 60.75** (al netto 42.60)

<sup>35</sup>/<sub>17</sub> **Sottotetto mq 53.20 calcolati per 50% = mq 26.60** (al netto 17.85)

<sup>35</sup>/<sub>17</sub> **Superficie parco mq 950- mq 150 = 800 calcolati per 5% = mq 40**

**Il tutto sommano totali mq 290.35 ( al netto 224.75)+40= mq 330.35 di superficie commerciale**

Il fabbricato, risulta terminato negli anni 2002/2003 e realizzato con licenze n°62/02, n° 123/01; n° 29/01; 17/99 n° 130 /95 e n°54/92 Vi è regolare Autorizzazione di Agibilità rilasciata in data 26Agosto2003 .

E' censito al N.C.E.U. del Comune di San Venanzo ( TR) al Foglio 72-particella 78. D2

- rendita € 2194

Che insiste sulla rispettiva particella censita al catasto terreni foglio 72 part. 78 ente urbano superficie totale di mq 950

(situazione degli atti informatizzati al 21.03.2013)

**2° QUESITO (Accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali).**

Per quanto riguarda la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione in atti, il C.T.U. non ha rilevato alcuna difformità. Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sugli immobili risultanti dalla documentazione

#### **IMMOBILI**

Foglio 72 particella **14** foglio 72 particella **18** Foglio 72 particella **59** (soppressa che ha però originato e variato: foglio 72 part.**77 e 78** ) Foglio 72 particella **77** Foglio 72 particella **60**  
Foglio 72 particella **61** Foglio 72 particella **63** Foglio 72 particella **64**  
**per la quota di 1/1**

**TRASCRIZIONE** 13/04/2012 Registro particolare **n.3155** Registro generale **4135**

ATTO GUDIZIARIO Pubblico ufficiale : UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ORVIETO

Repertorio **217/2012** del 30/03/2012 )

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE

a favore MPS CAPITAL SERVICES SPA contro (omissis) quota di 1/1

**ISCRIZIONE** del 21/07/1999 Registro particolare **1427** Registro generale **7100**

Pubblico ufficiale PONGELLI ALESSANDRO Repertorio **41708** del 09/07/1999 )

IPOTECA VOLONTARIA 175 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DIFINANZIAMENTO

**ISCRIZIONE** del 30/06/2005 Registro particolare **1930** Registro generale **8122**  
Pubblico ufficiale PONGELLI ALESSANDRO Repertorio **77261/6782** del 09/06/2005 )  
IPOTECA VOLONTARIA 176 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

**ISCRIZIONE** del 18/10/2006 Registro particolare **2970** Registro generale **13542**  
Pubblico ufficiale SERVIZI RISCOSSIONE TRIBUTI TERNI SPA Repertorio **61118** del 04/10/2006 )  
IPOTECA LEGALE derivante da 300 IPOTECA LEGALE ESATTORIALE

**ISCRIZIONE** del 22/01/2008 Registro particolare **142** Registro generale **895**  
Pubblico ufficiale EQUITALIA TERNI SPA Repertorio **7545** del 11/01/2008 )  
IPOTECA LEGALE derivante da 300 IPOTECA LEGALE ESATTORIALE

**ISCRIZIONE** del 01/02/2010 Registro particolare **198** Registro generale **1351**  
Pubblico ufficiale EQUITALIA TERNI SPA Repertorio **8883** del 21/01/2010 )  
IPOTECA LEGALE derivante da 00300 IPOTECA LEGALE ESATTORIALE

**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;**

L'immobile risulta regolarmente accatastato, sono riscontrabili lievi difformità di distribuzione interna. Inoltre sono presenti in prossimità dell'abitazione una struttura di facile rimozione con funzione di tettoia/magazzino ed una piscina eterna in pvc .

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

Negli strumenti urbanistici del Comune di San Venanzo (TR) :PIANO REGOLATORE GENERALE PARTE STRUTTURALE ED OPERATIVA ELABORATO APPROVATO CON DELIBERA C.C. n° 75/2003

Il fabbricato ed i terreni ricadono:

<sup>35</sup>/<sub>17</sub> Foglio 72 particelle 18/77/(derivante dalla 59) in zona E (area agricola di interesse secondario) e parte in E1 (area boschiva) ,

<sup>35</sup>/<sub>17</sub> Foglio 72 particelle 14-60-61--63-64e 78 (derivante dalla 59) in E1 (area Boschiva )

Tutto il terreno censito ricade all'interno del "SISTEMA TERRITORIALE DI INTERESSE NATURALISTICO AMBIENTALE (STINA) ai sensi della Legge Regionale n° 4 del 13.01.2000

Tutto il terreno censito ricade nell'UNITA DI PAESAGGIO 4CL

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

Il fabbricato risulta conforme alle autorizzazioni, ed è stato realizzato, come precedentemente accennato , con licenze :



- <sup>35</sup><sub>17</sub> 62/02 Variante alle concessione 123/01 per lavori di Ristrutturazione fabbricato destinato a Country House ;
- <sup>35</sup><sub>17</sub> 123/01 Ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso di un fabbricato rurale per esercizio ricettivo extralberghiero variante alla C.E 17/99 del 06/07/01
- <sup>35</sup><sub>17</sub> 29/01 Denuncia di inizio attività Opere interne di singola unità immobiliare ;
- <sup>35</sup><sub>17</sub> 17/99 Variante in corso d'opera alla C.E 180/95 Cambio di destinazione d'uso per realizzazione esercizio ricettivo extralberghiero( contry house residenza di campagna)
- <sup>35</sup><sub>17</sub> 180 /95 Costruzione fabbricato rurale ed annessi Richiesta nuova concessione per lavori non ultimati nei termini e lievi varianti –vulture intestazioni
- <sup>35</sup><sub>17</sub> 54/92 Costruzione di un fabbricato rurale da adibire ad abitazione e annessi.

Risulta regolare Autorizzazione di Agibilità rilasciata in data 26 Agosto 2003, oltre ad Agibilità del 21 dicembre 2001 riferita alla pratica 17/99

(si allegano le copie delle licenze)

**6° QUESITO (dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;**

Pur risultando possibile vender in più lotti, in quanto trattasi di più unità immobiliari (un fabbricato e più appezzamenti di terreno) l'operazione non risulterebbe conveniente in quanto i terreni, (in totale poco più di 2 ettari ) da soli avrebbero scarso valore di mercato; mentre considerati come pertinenza dell'abitazione /contry house ,valorizzano il prezzo di quest'ultima.

Pertanto si ritiene opportuno provvedere alla vendita come unico lotto

**7° QUESITO (Indichi il CTU. se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio)**

Al momento dei sopralluogo la proprietà risultava occupata con contratto di sub Locazione (la cui copia si inserisce in allegato) stipulato il 15/05/2013 e scadenza il 14/05/2019 e registrato al registro di Orvieto al n 788 in data 8 maggio 2013 al signor (omissis) nato in (omissis) il (omissis) e residente in (omissis), C.F (omissis), P.IVA (omissis) dalla (omissis), con sede in (omissis), via (omissis), PIVA (omissis) già titolare del contratto d'affitto degli immobili interessati, registrato in Orvieto (Tr) il 7 maggio 2010 al n°765 S.III.

Gli immobili indicati nel contratto vengono individuati al foglio 72 part. 59 che risulta soppressa ma da questa sono state generate le part. 77 e 78 sempre foglio 72

Tale contratto è soggetto ad IVA

**8° QUESITO (Indichi il C.T.U. 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)**

Sui beni in oggetto non risultano vincoli, va ricordato che tutta l'area interessata ricade all'interno del SISTEMA TERRITORIALE DI INTERESSE NATURALISTICO AMBIENTALE (STINA) ai sensi della Legge Regionale n° 4 del 13.01.2000

Si ricorda che su atto pubblico repertorio n 28464 del 27/06/1983 notaio Pongelli F. " *la venditrice si riserva per se e pe aventi causa il diritto di passaggio sulla poderale a confine con l'azienda forestale Demaniale* " (ora part. 17 foglio 72)

**9° QUESITO (Determini il C.T.U. il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato)**

La seguente valutazione per la determinazione del probabile valore, ha utilizzato metodo di stima sommaria, assumendo come parametro tecnico il valore al metro quadro di superficie commerciale (al lordo delle pareti perimetrali) e tenendo in considerazioni sia gli attuali prezzi di mercato, sia le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili introducendo gli opportuni correttivi, in considerazione anche delle prospettive reali di sviluppo dell'area .

Pertanto Considerando :

- <sup>35</sup><sub>17</sub> le caratteristiche del luogo, trovandosi in un angolo caratteristico immerso tra la pace e il verde del Monte Peglia a più di 700 di altitudine , ma ben collegato essendo in prossimità della SS 317 che conduce ad Orvieto o a San Venanzo;
- <sup>35</sup><sub>17</sub> che dal punto di vista strutturale e manutentivo il fabbricato risulta in ottimo stato ;
- <sup>35</sup><sub>17</sub> che trattasi attualmente di Country House con possibilità di ristorazione ma di fatto di una abitazione con ampi spazi comuni e un vasto parco /bosco;
- <sup>35</sup><sub>17</sub> che l'immobile interessato dall'esecuzione , come precedentemente specificato, stima superficie commerciale (al lordo delle pareti perimetrali) di **mq 330.35**
- <sup>35</sup><sub>17</sub> che gli attuali prezzi di mercato riportati dalle varie Agenzia immobiliari per residenze con caratteristiche simili hanno scarti molto ampi dai € 3600/ mq ai € 1310/mq netti e valori medi intorno ai € 1800/ mq netti
- <sup>35</sup><sub>17</sub> che i valori riportati dall'Agenzia del Territorio per fabbricati con stato di conservazione normale al secondo trimestre 2011 oscillano per superficie commerciale tra i € 600 e € 1100

Facendo una verifica di riscontro, considerando i metri quadri netti del fabbricato , ipotizzando come probabile prezzo di mercato al metro quadro € 1800

otteniamo : € 1800 x 225mq =€ 405.000,0

mentre per i terreni, considerando un costo medio di € 1.00 per il seminativo e € 0.4 per il pascolo arborato e € 0.2 per pascolo cespugliato

Troviamo:

Area a pascolo = mq (10890+330) =11.220 x 1.00 = € 11.220

Area a pascolo arborato =mq ( 4880+25) = 4905 x 0.4 = € 1.962

Area a pascolo cespugliato = mq (3180+150) =3330 x 0.2 = € 666,00

Sommano € 13.848

Totale di €405.000+13848=€ 418.848,00

Tutto ciò premesso : si è ritenuto congruo fissare il più probabile valore di mercato del fabbricato a quello di € 1,250,00/mq, giustificato sia dall'apporto qualitativo dato dai 21305 mq di terreno che, dalla possibilità di esercitare attività di ristorazione ed alberghiera



Pertanto il valore dell'immobile viene quantificato : superficie commerciale = mq 330.35. x  
valore unitario pari a € 1250, 00/mq x 330.35 mq = € 412.937,50

Arrotondamento € 413.000,00

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 )

## RELAZIONE CATASTALE PER LA VENDITA

### LOTTO UNICO

Villa/ Country House con ampia area di pertinenza ubicata nel Comune di San Venanzo (TR) in Località Fontana dei Cuori voc. Fiatello n°20/c frazione di Ospedaletto

Caratteristica residenza adibita a Country House (censita in catasto come D2) immersa nel verde (in posizione collinare e panoramica) del Monte Peglia, nel cuore dell'Umbria a più 700 metri sul livello del mare, in prossimità della strada statale 317 che da San Venanzo porta ad Orvieto è raggiungibile da: Autostrada del Sole (A1) Firenze-Roma, uscita Orvieto, proseguendo sulla Strada Regionale 79 bis e poi SS 317 in direzione San Venanzo oppure Superstrada Perugia – Todi.

Il fabbricato è circondato da un parco di pertinenza e circa due ettari di terreni vocati a seminativo e pascolo tutti intorno; si sviluppa su quattro livelli :

<sup>35</sup>/<sub>17</sub> piano seminterrato con lavanderia , bagno, deposito/ magazzino,h.2.2

<sup>35</sup>/<sub>17</sub> piano terra con ampia cucina h2.90, sala pranzo, ingresso camera con servizi e con ingresso indipendente e bagni,

<sup>35</sup>/<sub>17</sub> primo con disimpegno due camere matrimo con servizi riservati h 2.70

<sup>35</sup>/<sub>17</sub> piano secondo (sottotetto ) con bagno e ampio salone H 2.20

Il Fabbricato, con caratteristiche tipiche dei luoghi, è stato realizzato con struttura mista cemento armato, legno e muratura e presenta prospetti intonacati e tinteggiati, di rosa antico e parte con rivestimento in pietra locale così come parte del basamento e degli angolari, la copertura è a falde inclinate a capanna, con manto in coppi e tegole.

Si sviluppa per una superficie di circa 225 mq netti, commerciali 330.35 mq  
Offre inoltre moltissime possibilità e può essere facilmente ri- trasformata in residenza oppure utilizzata per attività di ristorazione e come appunto contry house . fornita di tutti gli impianti a norma, elettrico termico, idrico- sanitario e fognario . L'acqua potabile per casa e giardino viene attinta da un pozzo privato esistente sulla proprietà.

Immobili Censiti al Catasto Terreni

<sup>35</sup>/<sub>17</sub> al foglio 72 particella 14 PASCOLO ARB 2 mq 4880 ( con variazione fogl.72 part.62 e 63)

<sup>35</sup>/<sub>17</sub> foglio 72 particella 18 PASC CESPUG U mq 3180

<sup>35</sup>/<sub>17</sub> Foglio 72 particella 59 soppressa che ha però originato e variato :foglio 72 part.77 e 78

<sup>35</sup>/<sub>17</sub> Foglio 72 particella 77 Seminativo 3 mq 10890

<sup>35</sup>/<sub>17</sub> Foglio 72 particella 60 Seminativo 3 mq 330 (da cui sono variati i seguenti immobili part.10 e part.59)

<sup>35</sup>/<sub>17</sub> Foglio 72 particella 61 PASCOLO 2 mq 900 (da cui sono variati i seguenti immobili part.13)

<sup>35</sup>/<sub>17</sub> Foglio 72 particella 63 PASCOLO ARB 2 mq 25 (con variazione foglio72 part.14 e 62)

<sup>35</sup>/<sub>17</sub> part. 18,60,61,63 e particella 77 Ex 59 e 78

<sup>35</sup>/<sub>17</sub> Foglio 72 particella 64 PASC CESPUG U mq 150( con variazione fogl.72 part.18)

<sup>35</sup>/<sub>17</sub> Foglio 72 particella 78 Ente Urbano mq 950

con un sovrastante fabbricato distinto : al Catasto Fabbricati

<sup>35</sup>/<sub>17</sub> Foglio 72 particella 78 categoria D2 Rendita € 2194,00

Pertanto il valore dell'immobile viene quantificato : superficie commerciale = mq 330.35. x valore unitario pari a € 1250, 00/mq x 330.35 mq = € 412.937,50

**Arrotondamento € 413.000,00**

**pertanto il prezzo a Base D'asta è fissato in : € 413.000,00**

**II °QUESITO )solo nel caso in cui il debitore sia una società : accerti se i beni oggetto della procedura siano o meno soggetti ad IVA e /o imposta di registro indicando in caso affermativo le generalità fiscali**

Il debitore non è una società  
Generalità fiscali (omissis)

Tanto dovevo in ottemperanza all'incarico affidatomi

Orvieto 21.05.2013

Il Consulente Tecnico:

Arch.Cinzia Polegri

## SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

QUESITO : che il CTU determini il canone in relazione al valore dell'immobile e dell'attività svolta nello stesso( Si determini il più probabile valore di locazione degli immobili oggetto di contratto)

### SVOLGIMENTO

Ricordando che nella relazione già depositata si riportava quanto segue:

*“si è ritenuto congruo fissare il più probabile valore di mercato del fabbricato a quello di € 1,250,00/mq, giustificato sia dall'apporto qualitativo dato dai 21305 mq di terreno che, dalla possibilità di esercitare attività di ristorazione ed alberghiera”*

*Pertanto il valore dell'immobile viene quantificato : superficie commerciale = mq 330.35. x valore unitario pari a € 1250, 00/mq x 330.35 mq = € 412.937,50*

*Arrotondamento € 413.000,00 “*

E che la seguente valutazione ha utilizzato metodo di stima sommaria, assumendo come parametro tecnico il valore al metro quadro di superficie commerciale, tenendo in considerazioni sia i prezzi di mercato sia i dati riportati dall'agenzia del territorio .

Considerando che per immobili esclusivamente residenziali ( ville o villini ) in ambito rurale nel primo semestre 2013, per stato di conservazione medio, i prezzi di locazione variavano ( come riportato dall'agenzia del territorio) tra i 2.4 €/ mq commerciali ed i 3.1 € mq/ commerciali, a fronte di un valore di vendita rispettivamente di €750 mq/- € 950/ mq

Considerando che in sede di valutazione della stima del bene si è ritenuto congruo fissare il prezzo di mercato a € 1250 metro quadro,

Calcolando le giuste proporzioni,

**Si ritiene congruo fissare il più probabile valore di locazione dell'immobile, (considerando anche lo stato di conservazione, la qualità delle finiture ecc) a quello di € 4.00 /mq x mese**

L'immobile stima superficie commerciale di mq. 330.50

Pertanto il valore di locazione viene quantificato : superficie lorda = mq 330.5 x valore unitario € 4 /mq = € 1322,00

**Arrotondamento € 1300,00 mese pari a € 15600 annue ( 1/3 pari a € 5200)**

Tanto dovrevo in ottemperanza all'incarico affidatomi

Orvieto 16.02.2015

Il Consulente Tecnico:  
Arch.Cinzia Polegri





## Documentazione fotografica



Ingresso sud ovest



Ingresso posteriore nord est



Ingresso posteriore lato no d est



Lato nord ovest





Lato nord ovest



Lato sudest



Lato sud est



panorama



**INTERNI**



**Sala Somministrazione**





Cucina



Cucina



Ingresso

Corpo scala

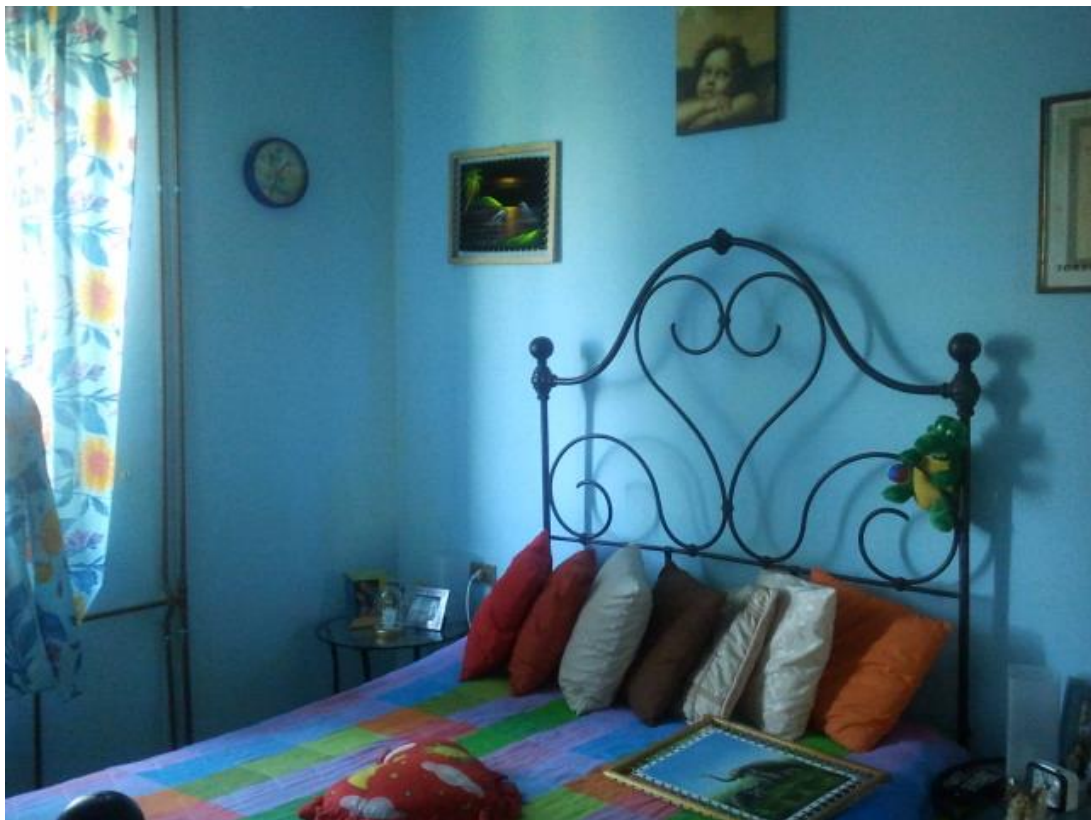






Camere

Camere







**bagno piano primo**



**sottotetto**

**seminterrato**



**bagno e lavanderia**

