



LUCA MORDINI
Architetto

Via di Orvieto 55
05010 ALLERONA SCALO-TR

P.IVA 00731390555
CF.MRDLCJ67D15H501L

Studio Tel. 0763/628884
Cel. 348/8952163

TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO

GIUDICE ISTRUTTORE : Dott. Federico BONATO

RUOLO GENERALE N° 81/2010

- Attore principale: *omissis*
- Convenuto principale: *omissis*

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Architetto Luca Mordini, nato a Roma il 15/04/1967, con studio in Allerona Scalo, Via di Orvieto 55, iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Orvieto ed all'ordine degli Architetti di Terni (n°273), in data 24 Ottobre 2011 ha prestato giuramento in qualità di CTU per rispondere ai 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 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, formando in quest'ultimo caso 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 od 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 od 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 SOCIETA': accerti,compiuta ogni indagine ritenuta utile,se necessario anche presso i competenti Uffici IVA e del registro,se i beni oggetto della procedura siano o meno soggetti ad IVA e/o ad imposta di registro, indicando in caso affermativo le generalità fiscali dell'esecutato e l'aliquota delle imposte predette.*

PREMESSA

Il giorno 22.11.2011 il sottoscritto ha preso visione degli immobili e dei terreni oggetto di pignoramento, eseguito le misurazioni degli ambienti ed effettuato documentazione fotografica alla presenza del Sig. *omissis* e della Sig.ra *omissis* (coniuge), il tutto come da verbale allegato alla presente.

Al CTU è stato consegnato l'incarico in data 22.11.2011 e concesso il termine di giorni sessanta per la consegna della Perizia Tecnica d'Ufficio, ma da successive verifiche su alcuni dei beni che risultavano essere privi di planimetrie catastali e con planimetrie catastali errate, lo stesso in data 20.12.2011 ha presentato richiesta di proroga per giorni trenta al fine di poter attuare le necessarie operazioni catastali con rinvio del termine di consegna alla data del 22.01.2012.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1° QUESITO

Prima di procedere alla descrizione degli immobili si ritiene utile riportare un elenco dei beni inseriti nell'atto esecutivo - Verbale di pignoramento - Trascrizione contro del 21.01.201 – Registro Particolare 500 Registro Generale 847 a favore di Unicredit spa e contro *omissis* e *omissis*;

I seguenti beni indicati alla lettera A.) sono tutti ricadenti nel Comune di Montecchio:

- A.1) Foglio 19 P.IIIa 264 Sub 2 – Abitazione – Categoria A7
- A.2) Foglio 19 P.IIIa 264 Sub 3 – Autorimessa – Categoria C6
- A.3) Foglio 19 P.IIIa 51 Sub.4 – Rimessa/Magazzino – Categoria C6
- A.4) Foglio 8 P.IIIa 155 – Terreno
- A.5) Foglio 8 P.IIIa 156 – Terreno
- A.6) Foglio 8 P.IIIa 157 – Terreno
- A.7) Foglio 8 P.IIIa 158 – Terreno
- A.8) Foglio 8 P.IIIa 160 – Terreno
- A.9) Foglio 8 P.IIIa 161 – Terreno
- A.10) Foglio 8 P.IIIa 162 – Terreno
- A.11) Foglio 18 P.IIIa 213 – Terreno
- A.12) Foglio 18 P.IIIa 214 – Terreno
- A.13) Foglio 18 P.IIIa 73 – Terreno
- A.14) Foglio 18 P.IIIa 74 – Terreno
- A.15) Foglio 2 P.IIIa 26 – Terreno
- A.16) Foglio 18 P.IIIa 41 – Terreno
- A.17) Foglio 18 P.IIIa 49 – Terreno
- A.18) Foglio 19 P.IIIa 36 Sub 7 – Porzione Fabbricato Rurale

A) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

A.1) Foglio 19 P.IIIa 264 Sub 2 - Proprietà 1/1: *omissis* - Diritto di Abitazione: *omissis*

L'immobile risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di **Montecchio** al Foglio **19**, Particella **264** sub **2**, categoria **A/7**, classe **1**, consistenza 9 vani, rendita euro 697,22, Via Pagliericci n.70F, Piano Terra/Primo/Secondo, graffata alla P.lla 264 sub 4 (ex sub 1) che individua il bene comune non censibile (BCNC) della corte esclusiva di Mq. 747.

L'immobile è ubicato nelle vicinanze del nucleo di centro storico a poca distanza dalla centrale Piazza Garibaldi ed è costituito da un villino indipendente che si sviluppa su tre piani fuori terra all'interno di una corte esclusiva.

Esternamente il fabbricato al piano primo e secondo si presenta privo di intonaco con la struttura a vista in blocchi di tufo e cemento, mentre il piano terra è rivestito in parte con blocchi in pietra ed in parte con cemento a faccia vista.

Sono presenti infissi esterni in legno e persiane in legno. Al piano terra sono presenti gli ambienti di centrale termica e magazzino ed allo stesso livello è ubicato il garage comunicante con il magazzino di cui all'immobile A.2 (per la cui descrizione si rimanda al successivo paragrafo).

Al piano primo e secondo si sviluppa l'abitazione di cui si riportano di seguito le principali caratteristiche costruttive e dotazioni tecniche:

- Tipo prevalente di pavimentazione: Piastrelle in ceramica
- Dotazioni tecnologiche: Riscaldamento autonomo
- Tipo prevalente di infissi interni: Legno

Lo stato di conservazione dell'immobile è nella norma; una scala interna a due rampe serve i diversi livelli del fabbricato. Al piano primo, a cui si accede per mezzo di una piccola scala esterna, sono presenti disimpegno di ingresso, soggiorno, cucina pranzo, tre camere e numero due balconi; al piano primo disimpegno su scala, salone, bagno ed una terrazza; al piano terra due locali distinti adibiti rispettivamente a centrale termica e magazzino direttamente collegato per mezzo di due porte al sub 3.

Il CTU durante il sopralluogo ha effettuato le misurazioni degli ambienti, dalle quali si ricava una **superficie convenzionale** (se presenti si considerano ½ della superficie le autorimesse singole ed 1/3 balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili) pari a:

> Piano Terra:	Mq. 16,60
> Piano Primo:	Mq. 111,10
> Piano Secondo:	<u>Mq. 60,30</u>
Totale	Mq. 188,00

Piano Terra:

Magazzino = Mq. 46,20/3= Mq. 15,40

Centrale Termica = Mq. 3,60/3=Mq. 1,20

Piano Primo:

Ingresso-disimpegno = Mq. 15,50

Cucina-tinello = Mq. 19,30

Locale Soggiorno = Mq. 22,00

Locale Camera = Mq. 10,60

Locale Camera = Mq. 15,20

Camera= Mq.17,15

Bagno= Mq. 5,25

Terrazza = Mq. 12,90/3=Mq. 4,30

Terrazza = Mq. 5,40/3=Mq. 1,80

Piano Secondo:

Locale Soggiorno = Mq. 37,60

Locale Disimpegno Scala = Mq. 12,00

Bagno= Mq. 4,10

Terrazza = Mq. 19,80/3=Mq. 6,60

A.2) Foglio 19 P.IIa 264 Sub 3 - Proprietà 1/1: *omissis* -Diritto di Abitazione: *omissis*

L'immobile risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di **Montecchio** al Foglio **19**, Particella **264** sub **3**, categoria **C/6**, classe **4**, consistenza **58** Mq , rendita euro 89,86, Via Pagliericci n.70E, Piano Terra, graffata alla P.IIa 264 sub 4 (ex sub 1) che individua il bene comune non censibile (BCNC) della corte esclusiva di Mq. 747.

Il locale, attualmente adibito a laboratorio per la riparazione di motocicli, si presenta con le pareti al grezzo, pavimentazione in gomma ed impianto di illuminazione a vista e risulta collegato sullo stesso livello per mezzo di aperture interne al locale magazzino di piano terra distinto al sub.2.

Il CTU durante il sopralluogo ha effettuato le misurazioni degli ambienti, dalle quali si ricava una **superficie** al Piano Terra pari a **Mq. 60,00**

A.3) Foglio 19 P.IIa 51 Sub 4 - Proprietà 21/126: *omissis* - 21/126: *omissis* + Altri

L'immobile risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di **Montecchio** al Foglio **19**, Particella **51** sub **4**, categoria **C/6**, classe **4**, consistenza **22** Mq , rendita euro 34,09, Via XXI Aprile n.12, Piano Terra.

Il locale è costituito da un magazzino con porta in legno di ingresso e piccola finestra su lato strada nel quale non sono presenti alcun tipo di impianti ed alcuna rifinitura.

Il CTU durante il sopralluogo ha effettuato le misurazioni degli ambienti, dalle quali si ricava una superficie al Piano Terra pari a Mq. 22,00

Per tutti i successivi beni, costituiti da fondi agricoli, si evidenzia in premessa che, in sede di sopralluogo, il CTU ha verificato la reale qualità delle colture presenti al fine di procedere ad una corretta definizione del valore di mercato, prescindendo dalle qualità colturali presenti nelle visure catastali.

A.4) FOGLIO 8 P.IIa 155 - Proprietà 21/126: *omissis* - 21/126: *omissis*+ Altri

Terreno distinto al Catasto dei Terreni del Comune di Montecchio, Foglio **8** , Particella **155**, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie Ha 00 Are 17 Ca 40, Reddito Dominicale € 4,04 Reddito Agrario € 3,59.

Il fondo, che si presenta con consistente pendenza verso sud, è direttamente fruibile dalle P.IIe 161/162 della stessa proprietà (vedi terreni A.9.10); la coltura in atto non corrisponde alla qualità

catastale in quanto sul terreno è presente un bosco allo stato attuale non utilizzato per la produzione di legname.

A.5) FOGLIO 8 P.IIa 156 - Proprietà 21/126: *omissis* - 21/126: *omissis* + Altri

Terreno distinto al Catasto dei Terreni del Comune di Montecchio, Foglio **8** , Particella **156**, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie Ha 00 Are 12 Ca 50, Reddito Dominicale € 2,91 Reddito Agrario € 2,58.

Il fondo, che si presenta con consistente pendenza verso ovest, è direttamente fruibile dalle P.IIe 161/162 della stessa proprietà (vedi terreni A.9.10); la coltura in atto non corrisponde alla qualità catastale in quanto sul terreno è presente un uliveto coltivato dalla proprietà con piante curate che vengono attualmente utilizzate per la produzione di olio.

A.6) FOGLIO 8 P.IIa 157 - Proprietà 1/2: *omissis*- 1/2: *omissis*

Terreno distinto al Catasto dei Terreni del Comune di Montecchio, Foglio **8** , Particella **157**, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie Ha 00 Are 13 Ca 10, Reddito Dominicale € 3,04 Reddito Agrario € 2,71.

Il fondo, che si presenta con consistente pendenza verso ovest, è direttamente fruibile dalla P.IIa 162 della stessa proprietà (vedi terreni A.10); la coltura in atto non corrisponde alla qualità catastale in quanto sul terreno è presente un uliveto coltivato dalla proprietà con piante curate che vengono attualmente utilizzate per la produzione di olio.

A.7) FOGLIO 8 P.IIa 158 - Proprietà 21/126: *omissis* 21/126: *omissis* + Altri

Terreno distinto al Catasto dei Terreni del Comune di Montecchio, Foglio **8** , Particella **158**, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie Ha 00 Are 00 Ca 60, Reddito Dominicale € 0,14 Reddito Agrario € 0,12.

Il fondo è direttamente fruibile dalle P.lle 161/162 della stessa proprietà (vedi terreni A.9.10); la coltura in atto è uliveto e la sua dimensione è estremamente ridotta.

A.8) FOGLIO 8 P.IIa 160 - Proprietà 21/126: *omissis* - 21/126: *omissis*+ Altri

Terreno distinto al Catasto dei Terreni del Comune di Montecchio, Foglio **8**, Particella **160**, Qualità Seminativo arborato, Classe 2, Superficie Ha 00 Are 09 Ca 10, Reddito Dominicale € 4,70
Reddito Agrario € 2,82.

Il fondo, che si presenta con pendenza verso sud, è direttamente fruibile dalle P.lle 161/162 della stessa proprietà (vedi terreno A.9.10); la coltura in atto non corrisponde alla qualità catastale in quanto sul terreno è presente un uliveto coltivato dalla proprietà con piante curate che vengono attualmente utilizzate per la produzione di olio.

A.9) FOGLIO 8 P.IIa 161 - Proprietà 21/126: *omissis* - 21/126: *omissis*+ Altri

Terreno distinto al Catasto dei Terreni del Comune di Montecchio, Foglio **8**, Particella **161**, Qualità Seminativo arborato, Classe 2, Superficie Ha 00 Are 15 Ca 80, Reddito Dominicale € 8,16
Reddito Agrario € 4,90.

Il fondo, che si presenta con pendenza in aumento verso ovest, è direttamente fruibile dalla P.IIa 162 della stessa proprietà (vedi terreno A.10); la coltura in atto non corrisponde alla qualità catastale in quanto sul terreno è presente un uliveto coltivato dalla proprietà con piante curate che vengono attualmente utilizzate per la produzione di olio.

A.10) FOGLIO 8 P.IIa 162 - Proprietà 1/2: *omissis* - 1/2: *omissis*

Terreno distinto al Catasto dei Terreni del Comune di Montecchio, Foglio **8**, Particella **162**, Qualità Seminativo arborato, Classe 2, Superficie Ha 00 Are 18 Ca 90, Reddito Dominicale € 9,76
Reddito Agrario € 5,86.

Il fondo, che si presenta con leggera pendenza che aumenta verso ovest, è direttamente fruibile dalla strada sterrata adiacente per mezzo di accesso alla costruzione esistente sulla P.lla 234; la coltura in atto non corrisponde alla qualità catastale in quanto sul terreno è presente un uliveto coltivato dalla proprietà con piante curate che vengono attualmente utilizzate per la produzione di olio.

A.11) FOGLIO 18 P.lla 213 - Proprietà 21/126: *omissis*- 21/126: *omissis*+ Altri

Terreno distinto al Catasto dei Terreni del Comune di Montecchio, Foglio **18**, Particella **213**, Qualità Seminativo arborato, Classe 3, Superficie Ha 00 Are 08 Ca 20, Reddito Dominicale € 2,75 Reddito Agrario € 2,33.

Il fondo è fruibile esclusivamente per mezzo di un accesso interpoderale in quanto intercluso; la coltura in atto corrisponde alla qualità catastale.

A.12) FOGLIO 18 P.lla 214 - Proprietà 1/2: *omissis* - 1/2: *omissis*

Terreno distinto al Catasto dei Terreni del Comune di Montecchio, Foglio **18**, Particella **214**, Qualità Seminativo arborato, Classe 3, Superficie Ha 00 Are 07 Ca 80, Reddito Dominicale € 2,62 Reddito Agrario € 2,22.

Il fondo è fruibile esclusivamente per mezzo di un accesso interpoderale in quanto intercluso; la coltura in atto corrisponde alla qualità catastale. Sul terreno sono presenti un pozzo ed una piccolissima costruzione in muratura non accatastata.

A.13) FOGLIO 18 P.lla 73- Proprietà 3/4: *omissis* 1/4: *omissis*

Terreno distinto al Catasto dei Terreni del Comune di Montecchio, Foglio **18**, Particella **73**, Qualità Vigneto, Classe U, Superficie Ha 00 Are 17 Ca 30, Reddito Dominicale € 19,66 Reddito Agrario € 8,93.

Il fondo è fruibile esclusivamente per mezzo di un accesso interpoderale che si sviluppa sulla P.IIa 74 della stessa proprietà; la coltura in atto non corrisponde alla qualità catastale in quanto sul terreno è presente in parte un uliveto (50%) ed in parte un seminativo arborato (50%).

A.14) FOGLIO 18 P.IIa 74 - Proprietà 1/1: *omissis*

Terreno distinto al Catasto dei Terreni del Comune di Montecchio, Foglio **18** , Particella **74**, Qualità Seminativo arborato, Classe 2, Superficie Ha 00 Are 15 Ca 70, Reddito Dominicale € 8,11 Reddito Agrario € 4,87.

Il fondo si presenta in leggera pendenza e direttamente fruibile dalla strada principale asfaltata; su di esso si sviluppa la servitù di passaggio che porta alle P.IIe 73/74 della stessa proprietà; la qualità colturale reale è costituita da un uliveto coltivato dalla proprietà con piante curate che vengono attualmente utilizzate per la produzione di olio.

Sul terreno è presente una piccolissima costruzione in muratura non accatastata.

A.15) FOGLIO 2 P.IIa 26 - Proprietà 21/126: *omissis* - 21/126: *omissis* + Altri

Terreno distinto al Catasto dei Terreni del Comune di Montecchio, Foglio **2** , Particella **26**, Qualità Pascolo, Classe 2, Superficie Ha 00 Are 36 Ca 40, Reddito Dominicale € 2,63 Reddito Agrario € 1,13.

Il fondo è ubicato sul crinale di una zona calanchifera che dirada con forte pendenza verso un fosso di fondo valle; per le proprie caratteristiche risulta improduttivo, di difficile utilizzo ed allo stato attuale incolto.

A.16) FOGLIO 18 P.IIa 41 - Proprietà 21/126: *omissis* - 21/126: *omissis*+ Altri

Terreno distinto al Catasto dei Terreni del Comune di Montecchio, Foglio **18** , Particella **41**, Qualità Seminativo arborato, Classe 3, Superficie Ha 00 Are 06 Ca 80, Reddito Dominicale € 2,28 Reddito Agrario € 1,93.

Il fondo è fruibile esclusivamente per mezzo di un accesso interpoderale in quanto intercluso; la coltura in atto corrisponde alla qualità catastale. Non sono presenti culture in atto. E' presente un numero esiguo di piante di ulivo.

A.17) FOGLIO 18 P.IIa 49 - Proprietà 1/1: omissis

Terreno distinto al Catasto dei Terreni del Comune di Montecchio, Foglio **18** , Particella **49**, Qualità Seminativo arborato, Classe 3, Superficie Ha 00 Are 48 Ca 60, Reddito Dominicale € 16,31 Reddito Agrario € 13,80.

Il fondo è fruibile esclusivamente per mezzo di una servitù e di un accesso interpoderale che si sviluppa rispettivamente sulle P.IIe 74/73 della stessa proprietà; la coltura in atto corrisponde alla qualità catastale seminativo.

A.18) FOGLIO 19 P.IIa 36 sub 7 - Proprietà 3/4: omissis - 1/4: omissis

L'immobile non verrà preso in considerazione nella CTU per i motivi meglio esposti nella risposta al quesito 2.1.

Le Visure catastali per attualità sono riportate all'**Allegato1**.

Le Planimetrie catastali (scala 1:200) degli immobili A.1-A.2-A.3 sono riportate all'**Allegato2**.

La Planimetria catastale (scala 1:200) dell'immobile A.1 è stata redatta dal CTU a mezzo di DOCFA in quanto errata e riportata all'**Allegato 6**.

La Planimetria catastale (scala 1:200) dell'immobile A.3 è stata prodotta dal CTU in formato fuori scala in quanto la scala originale in catasto non è disponibile.

La documentazione fotografica è riportata all'**Allegato 3**.

2° QUESITO

I seguenti dati riportati nel pignoramento non sono conformi come rilevato anche nel certificato notarile allegato agli atti redatto dal Notaio Pasqualini Gian Luca di Terni a seguito degli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni e Perugia:

1. L'immobile distinto al numero A.18) FOGLIO 19 P.IIIa 36 sub 7 è stato venduto con atto trascritto n°640/1982 notaio F. Pongelli di Orvieto.
2. Il bene indicato al numero A.11) è stato erroneamente indicato al Foglio 8 P.IIIa 213 anziché come correttamente al Foglio 18 P.IIIa 213 .
3. L'esatto identificativo da indicare per il bene di cui al numero A.3) è Foglio 19 P.IIIa 51 sub 4 Cat. C/6 di mq.22 e non come erroneamente riportato Foglio 19 P.IIIa 51 Terreno.

I restanti dati riportati nel pignoramento sono conformi a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi. Per una maggiore completezza, presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni si è provveduto ad un aggiornamento della documentazione attuato a partire dalla data del 11.03.2011 (data della certificazione allegata agli atti) fino alla data del 16.01.2012.

La copia della documentazione notarile e l'aggiornamento della Certificazione della Conservatoria dei Registri Immobiliari sono riportati all'**Allegato 5**.

3° QUESITO

L'immobile A.1 risulta accatastato ma la planimetria del bene non è conforme pertanto il CTU ha eseguito le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto secondo quanto indicato e richiesto al quesito numero 3).

L'immobile A.2 risulta accatastato e la planimetria del bene è conforme.

L'immobile A.3 risulta accatastato e la planimetria del bene è conforme .

4° QUESITO

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale P.R.G. Vigente è così distinta per i rispettivi beni:

A.1.2) Zona B3 – Completamento **A.3)** Zona A – Centro storico **A.4.5.7.15)** Zona Boschiva

A.6.8.9.10) Zona Boschiva e Zona E2 Agricola con prevalente funzione di conservazione

A.11.12.13.14.16.17) Zona E2 Agricola con prevalente funzione di conservazione

Le Planimetrie catastali (scala 1:1.000/2.000) sono riportate all'**Allegato 4**.

5° QUESITO

Gli immobili A.1-A.2 sono stati realizzati con:

- Pratica Edilizia 361 del 22.01.1977 (Prot. 3085)
- Variante - Pratica Edilizia 97/77 del 09.03.1979 (Prot. 3331)
- Fine lavori con allegato grafico Prot. 86 del 28.03.1983
- Abitabilità Prot. 86 del 19.02.1985

L'immobile A.3 è stato costruito in data antecedente al 1967 in quanto inserito nel tessuto del nucleo antico di impianto del centro storico di Montecchio. I restanti beni sono terreni.

6° QUESITO

In ragione della loro ubicazione e morfologia, gli immobili possono essere venduti in numero cinque distinti lotti così costituiti:

➤ **LOTTO N° 1**

Appartamento di civile abitazione al Piano Terra Primo e Secondo con annessi locali di magazzino, centrale termica ed autorimessa al Piano Terra e corte esclusiva esterna (Sub.4)
Foglio 19 P.IIa 264 Sub 2 - Sub 3

➤ **LOTTO N° 2**

Locale rimessa /magazzino
Foglio 19 P.IIa 51 Sub.4

➤ **LOTTO N° 3**

Terreni agricoli
Foglio 8 P.IIa 155-156 -157 -158 - 160 - 161 - 162

➤ **LOTTO N° 4**

Terreni agricoli

Foglio 18 P.lla 213 – 214 – 41

Foglio 2 P.lla 26

➤ **LOTTO N° 5**

Terreni agricoli

Foglio 18 P.lla 73 – 74 – 49

7° QUESITO

Alla data del sopralluogo del CTU gli immobili erano liberi ed utilizzati dai proprietari.

8° QUESITO

Si indica di seguito l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli, diritti o usi civici:

A.1.2.4.5.6.7.8.9.10.11.12.13.14.16.17) Nessuno

A.3) Vincolo Ambientale – Zone ammesse a consolidamento

A.15) Vincolo Idrogeologico

9° QUESITO

CALCOLI ESTIMATIVI

Il CTU ha determinato il valore degli immobili attraverso i criteri analitico e sintetico, ed in seguito determinato il valore reale di mercato quale media tra i due diversi valori ottenuti.

A.1) Appartamento di civile abitazione - Foglio 19 P.lla 264 Sub 2

Metodo di stima analitico

Consiste nella capitalizzazione dei redditi futuri tenendo conto di un idoneo tasso di capitalizzazione e consente di pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato attraverso la formula di capitalizzazione dei redditi annui posticipati, supposti costanti e per un numero di anni ragionevolmente grande.

In base agli elementi economici esaminati ed alle informazioni tecniche desunte da contatti con agenzie immobiliari operanti nel settore, considerati gli elementi noti riguardo alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, si è ritenuto congruo un canone mensile di locazione riferito all'appartamento pari ad **€ 600,00** per 12 mesi/anno.

Dalla stima di pagamento del canone di cui sopra con quote mensili anticipate ed ammesso un tasso annuo $r = 0.0525$ se ne ricava un canone lordo annuo pari alla rata $\cdot (12 + 6,5r)$ da cui: $\text{€ } 600,00 \cdot (12 + 6,5 \cdot 0.0525) = \text{€ } 7.404,75$

Per determinare il reddito netto R_n (equivalente al prezzo d'uso) si devono detrarre al reddito lordo gli oneri a carico rappresentati dalle spese generali, manutenzione straordinaria, sfitto ed inesigibilità, assicurazione, ammortamento ed imposte varie. Per l'immobile in oggetto e per la tipologia di locazione, si stima una riduzione percentuale del canone annuo nella misura del 30% e quindi: $R_n = \text{€ } 7.404,75 \cdot 0,70 = \text{€ } 5.183,32$

Determinazione del tasso di capitalizzazione: Il saggio di capitalizzazione dei fabbricati ad uso abitativo dati in affitto varia in relazione al tipo di abitazione, al mercato della zona, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima; a titolo esemplificativo il saggio di capitalizzazione dei fabbricati ad uso abitativo varia dal 2% al 5% e modifiche ad esso possono essere applicate in funzione di particolari *comodi* e *scomodi* che non influiscono sul reddito ma direttamente sul valore dell'immobile.

Si reputa corretto stimare un saggio di rendimento pari al 2,00 %, pertanto il valore di mercato sarà:

$$V_m = \text{€ } 5.183,32 / 0,02 = \text{€ } 259.166,25 = \text{€ } 259.000,00 \text{ (c.t.)}$$

Metodo di stima sintetico

Considerazioni generali sul metodo:

Il CTU ha determinato il valore di mercato dell'immobile in oggetto con il criterio di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, tenendo nel debito conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme di parametri formativi di una statisticamente accettabile

definizione concreta del “più probabile valore di mercato” del bene, seguendo le fasi operative di seguito riportate:

- **Definizione preliminare**, sulla base delle indagini di mercato, di un valore unitario zonale attuale, medio-statistico, di un immobile di riferimento;
- **Definizione dei vari parametri** di tipo sia intrinseco che estrinseco costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- **Comparazione dell’immobile** in esame con quello di riferimento assunto in termini medi e con parametri unitari identificandone le differenze con coefficienti incrementali o decrementali;
- **Trasposizione** di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell’immobile in esame.

Il procedimento, pur contenendo comparazioni ed approssimazioni di tipo statistico, si fonda su premesse oggettive e riferimenti reali, tali da renderlo tecnicamente valido ai fini del giudizio.

Per determinare il valore unitario zonale medio di riferimento, il CTU ha preso visione delle valutazioni riportate dell’Agenzia del Territorio di Terni – Banca dati delle quotazioni Immobiliari; ha effettuato indagini di mercato relativamente a reali transazioni di compravendita per immobili situati nelle zone del nucleo centrale del capoluogo di Montecchio con caratteristiche tipologiche ed architettoniche similari e condizioni definibili “medie”, ed ha identificato tale valore unitario di mercato per mq. utile variabile tra € **1.100,00** ed € **1.600,00** (Abitazioni civili di tipo normale).

Un immobile statisticamente medio ideale di riferimento, cui quello in esame potrà essere utilmente comparato, avrà un valore corrente di mercato unitario pari ad € **1.350,00/mq.**

E’ seguita una analisi dei parametri formativi del valore di mercato, di natura sia intrinseca che estrinseca, che contribuiscono a formare il valore concreto, quindi una comparazione dei parametri relativi all’immobile in esame con quello di riferimento, ed infine un’applicazione di coefficienti

incrementali o decrementali, a seconda della identificazione di situazioni migliori o peggiori rispetto alla “media” assunta:

Parametro zonale: K= 1,05

- **ubicazione:** nucleo urbano centrale caratterizzato dall’invarianza urbanistica.
- **utenza:** diretta fruizione della rete viabile, dei servizi e delle reti tecnologiche.
- **posizione:** esposizione relativa ai punti cardinali, aerazione, luminosità, soleggiamento.

Parametro costruttivo: K= 1,00

- **strutturale:** corretto assetto statico, assenza di quadri di dissesto e/o fessurativi, nessuna presenza di fenomenologie di degrado da immissioni di acque e/o da formazioni di condensa.
- **finitura:** qualità dei materiali adoperati nella media, corrette modalità di posa in opera.
- **impiantistica:** medie caratteristiche funzionali degli impianti interni ed esterni.

Parametro funzionale: K= 1,00

- razionale fruizione degli ambienti interni ed esterni

Parametro di trasformazione: K= 1,00

- potenzialità d’uso definite;

Parametro estetico - architettonico: K= 1,00

- nessuna qualificazione formale e stilistica dell’immobile assolutamente nella norma.

Il **Coefficiente totale di comparazione**, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasposti differenziali e conseguentemente economici dell’immobile in oggetto, risulta pari a:

$$K_{tot} = K_z * K_c * K_f * K_t * K_{arch} = 1,05 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 = 1,05$$

VALORE DI MERCATO DELL’IMMOBILE (V_m)

Applicando il coefficiente totale $K_{tot}=1,05$ trasposto numerico delle differenze dal valore “medio” di € 1.350,00/mq, si ottiene il valore unitario € 1.350,00/mq * 1,05 = € 1.417,50/mq=
€ 1.400,00/mq (c.t.)

$$V_m = € 1.400,00/mq * mq. 188,00 = € 263.200,00 = € 263.000,00 (c.t.)$$

Dalla media dei due distinti valori di stima si conclude che il valore di mercato dell’immobile è di:

$$(\text{€ } 259.000,00 + \text{€ } 263.000,00)/2 = \text{€ } 261.000,00$$

A.2) Autorimessa - Foglio 19 P.IIa 264 Sub 3

Per determinare il valore unitario zonale medio di riferimento, il CTU ha preso visione delle valutazioni riportate dell’Agenzia del Territorio di Terni – Banca dati delle quotazioni Immobiliari; ha effettuato indagini di mercato relativamente a reali transazioni di compravendita per immobili situati nelle zone del nucleo centrale del capoluogo di Montecchio con caratteristiche tipologiche ed architettoniche simili e condizioni definibili “medie”, ed ha identificato tale valore unitario di mercato per mq. utile variabile tra **€ 460,00** ed **€ 580,00** (Autorimesse).

Un immobile statisticamente medio ideale di riferimento, cui quello in esame potrà essere utilmente comparato, avrà un valore corrente di mercato unitario pari ad **€ 520,00/mq.**

VALORE DI MERCATO DELL’IMMOBILE (Vm)

Applicando il coefficiente totale $K_{tot}=1,00$ si ottiene:

$$V_m = \text{€ } 520,00/\text{mq} * \text{mq. } 60,00 = \text{€ } 31.200,00 = \text{€ } 31.000,00 \text{ (c.t.)}$$

A.3) Rimessa - Foglio 19 P.IIa 51 Sub 4

Per determinare il valore unitario zonale medio di riferimento, il CTU ha preso visione delle valutazioni riportate dell’Agenzia del Territorio di Terni – Banca dati delle quotazioni Immobiliari; ha effettuato indagini di mercato relativamente a reali transazioni di compravendita per immobili situati nelle zone del nucleo centrale del capoluogo di Montecchio con caratteristiche tipologiche ed architettoniche simili e condizioni definibili “medie”, ed ha identificato tale valore unitario di mercato per mq. utile variabile tra **€ 400,00** ed **€ 540,00** (Magazzini di tipo normale).

Un immobile statisticamente medio ideale di riferimento, cui quello in esame potrà essere utilmente comparato, avrà un valore corrente di mercato unitario pari ad **€ 470,00/mq.**

VALORE DI MERCATO DELL’IMMOBILE (Vm)

Applicando il coefficiente totale $K_{tot}=1,00$ si ottiene:

$$V_m = € 470,00/mq * mq. 22,00 = € 10.340,00 = € 10.500,00 \text{ (c.t.)}$$

Con medesimo procedimento il CTU ha determinato il valore dei fondi avendo preso in considerazione i Valori Agricoli Medi della provincia di Terni riferiti alla annualità 2011 pubblicati dall'Ufficio del territorio di Terni e riferiti alla Regione Agraria n°4 di cui fa parte il Comune di Montecchio apportando coefficienti incrementali o decrementali laddove ritenuto necessario.

Si specifica che il valore attribuito prende in considerazione la reale coltura presente sui fondi al momento del sopralluogo.

A.4) TERRENO AGRICOLO - FOGLIO 8 P.LLA 155

Valore di mercato $V_m = \text{Ha. } 0,1740 * € 5.000,00/\text{Ha} = € 870,00$

A.5) TERRENO AGRICOLO - FOGLIO 8 P.LLA 156

Valore di mercato $V_m = \text{Ha. } 0,1250 * € 20.000,00/\text{Ha} = € 2.500,00$

A.6) TERRENO AGRICOLO - FOGLIO 8 P.LLA 157

Valore di mercato $V_m = \text{Ha. } 0,1310 * € 20.000,00/\text{Ha} = € 2.620,00$

A.7) TERRENO AGRICOLO - FOGLIO 8 P.LLA 158

Valore di mercato $V_m = \text{Ha. } 0,0060 * € 20.000,00/\text{Ha} = € 120,00$

A.8) TERRENO AGRICOLO - FOGLIO 8 P.LLA 160

Valore di mercato $V_m = \text{Ha. } 0,0910 * € 20.000,00/\text{Ha} = € 1.820,00$

A.9) TERRENO AGRICOLO - FOGLIO 8 P.LLA 161

Valore di mercato $V_m = \text{Ha. } 0,1580 * € 20.000,00/\text{Ha} = € 3.160,00$

A.10) TERRENO AGRICOLO - FOGLIO 8 P.LLA 162

Valore di mercato $V_m = \text{Ha. } 0,1890 * € 20.000,00/\text{Ha} = € 3.780,00$

A.11) TERRENO AGRICOLO - FOGLIO 18 P.LLA 213

Valore di mercato $V_m = \text{Ha. } 0,0820 * € 15.000,00/\text{Ha} = € 1.230,00$

A.12) TERRENO AGRICOLO - FOGLIO 18 P.LLA 214

Valore di mercato $V_m = \text{Ha. } 0,0780 * € 15.000,00/\text{Ha} = € 1.170,00$

A.13) TERRENO AGRICOLO - FOGLIO 18 P.LLA 73

Valore di mercato $V_m = \text{Ha. } 0,1730 * € 17.500,00/\text{Ha} = € 3.028,00$ (c.t.)

A.14) TERRENO AGRICOLO - FOGLIO 18 P.LLA 74

Valore di mercato $V_m = \text{Ha. } 0,1570 * € 20.000,00/\text{Ha} = € 3.140,00$

A.15) TERRENO AGRICOLO - FOGLIO 2 P.LLA 26

Valore di mercato $V_m = \text{Ha. } 0,3640 * € 3.000,00/\text{Ha} = € 1.092,00$

A.16) TERRENO AGRICOLO - FOGLIO 18 P.LLA 41

Valore di mercato $V_m = \text{Ha. } 0,0680 * € 15.000,00/\text{Ha} = € 1.020,00$

A.17) TERRENO AGRICOLO - FOGLIO 18 P.LLA 49

Valore di mercato $V_m = \text{Ha. } 0,4860 * € 15.000,00/\text{Ha} = € 7.290,00$

Gli immobili possono essere venduti in numero cinque distinti lotti, di ognuno dei quali si riporta il valore in funzione della quota parte di proprietà in campo a *omissis* e *omissis* :

➤ **LOTTO N° 1 € 292.000,00**

Appartamento di civile abitazione al Piano Terra Primo e Secondo con annessi locali di magazzino, centrale termica ed autorimessa al Piano Terra e corte esclusiva esterna (Sub.4)

Proprietà 1/1: *omissis* - Diritto di Abitazione:*omissis*

Foglio 19 P.lla 264 Sub 2: € 261.000,00

Foglio 19 P.lla 264 Sub 3: € 31.000,00

➤ **LOTTO N° 2 € 3.500,00**

Proprietà: $21/126 \text{ omissis} + 21/126 \text{ omissis} = 42/126$

Foglio 19 P.lla 51 Sub.4 :Locale Rimessa = $€ 10.500,00 * 42/126 = \dots\dots\dots € 3.500,00$

➤ **LOTTO N° 3 € 9.250,00 (c.t.)**

Foglio 8 P.lla 155 - Terreno Qualità Bosco ceduo

Proprietà: $21/126 \text{ omissis} + 21/126 \text{ omissis} = 42/126 = € 870,00 * 42/126 = \dots\dots\dots € 290,00$

Foglio 8 P.lla 156 - Terreno Qualità Uliveto

Proprietà: $21/126 \text{ omissis} + 21/126 \text{ omissis} = 42/126 = € 2.500,00 * 42/126 = \dots\dots\dots € 834,00$

Foglio 8 P.IIa 157- Terreno Qualità Uliveto

Proprietà: $1/2 \text{ omissis} + 1/2 \text{ omissis} = 1/1 = \dots\dots\dots € 2.620,00$

Foglio 8 P.IIa 158- Terreno Qualità Uliveto

Proprietà: $21/126 \text{ omissis} + 21/126 \text{ omissis} = 42/126 = € 120,00 * 42/126 = \dots\dots\dots € 40,00$

Foglio 8 P.IIa 160- Terreno Qualità Uliveto

Proprietà: $21/126 \text{ omissis} + 21/126 \text{ omissis} = 42/126 = € 1.820,00 * 42/126 = \dots\dots\dots € 607,00$

Foglio 8 P.IIa 161- Terreno Qualità Uliveto

Proprietà: $21/126 \text{ omissis} + 21/126 \text{ omissis} = 42/126 = € 3.160,00 * 42/126 = \dots\dots\dots € 1.054,00$

Foglio 8 P.IIa 162- Terreno Qualità Uliveto

Proprietà: $1/2 \text{ omissis} + 1/2 \text{ omissis} = 1/1 = \dots\dots\dots € 3.780,00$

Terreni agricoli per complessivi Ha 0,8740

> **LOTTO N° 4 € 2.300,00 (c.t.)**

Foglio 18 P.IIa 213 - Terreno Qualità Seminativo

Proprietà: $21/126 \text{ omissis} + 21/126 \text{ omissis} = 42/126 = € 1.230,00 * 42/126 = \dots\dots\dots € 410,00$

Foglio 18 P.IIa 214 - Terreno Qualità Seminativo

Proprietà: $1/2 \text{ omissis} + 1/2 \text{ omissis} = 1/1 = \dots\dots\dots € 1.170,00$

Foglio 18 P.IIa 41 - Terreno Qualità Seminativo

Proprietà: $21/126 \text{ omissis} + 21/126 \text{ omissis} = 42/126 = € 1.020,00 * 42/126 = \dots\dots\dots € 340,00$

Foglio 2 P.IIa 26 - Terreno Qualità Pascolo

Proprietà: $21/126 \text{ omissis} + 21/126 \text{ omissis} = 42/126 = € 1.092,00 * 42/126 = \dots\dots\dots € 364,00$

Terreni agricoli per complessivi Ha 0,5920

> **LOTTO N° 5 € 13.500,00 (c.t.)**

Foglio 18 P.IIa 73 - Terreno Qualità Seminativo ed Uliveto

Proprietà: $1/4 \text{ omissis} + 3/4 \text{ omissis} = 1/1 = \dots\dots\dots € 3.028,00$

Foglio 18 P.IIa 74 - Terreno Qualità Uliveto

Proprietà: 1/1 <i>omissis</i> =	€ 3.140,00
Foglio 18 P.lla 49 - Terreno Qualità Seminativo	
Proprietà: 1/1 <i>omissis</i> =	€ 7.290,00
Terreni agricoli per complessivi Ha 0,8160	

10° QUESITO

La relazione catastale per la vendita è riprodotta in un foglio a parte rispetto al corpo della relazione.

11° QUESITO

Il debitore non è una società.

Ritenendo esaurientemente evaso il mandato conferito, il sottoscritto rassegna la presente relazione.

Orvieto, li 15.01.2012

Il Consulente Tecnico

Arch. Luca Mordini

Elenco Tavola ALLEGATI :

Allegato 1: Visure catastali per attualità

Allegato 2: Planimetrie catastali (scala 1:200)

Allegato 3: Documentazione fotografica

Allegato 4: Planimetrie catastali (scala 1:2.000/1.000)

Allegato 5: Copia documentazione Notarile

Aggiornamento Certificazione della Conservatoria dei Registri Immobiliari

Allegato 6: DOCFA Immobile A.1) – F.19 P.lla 264 sub.2

Relazione catastale per la vendita

MODULARIO
F. - rig. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

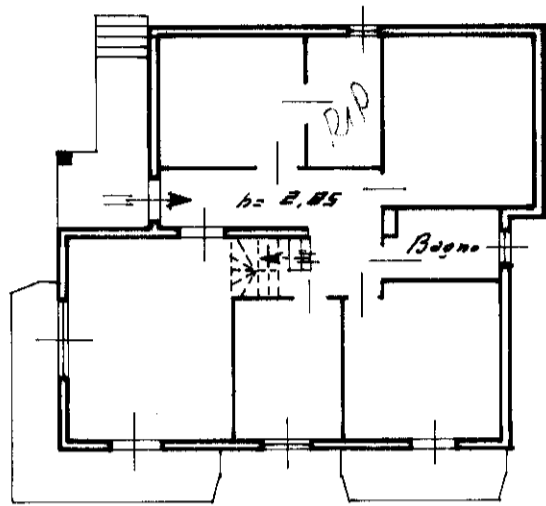
MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
100

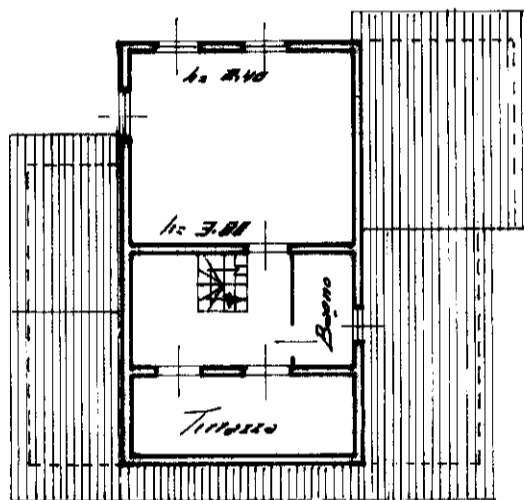
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

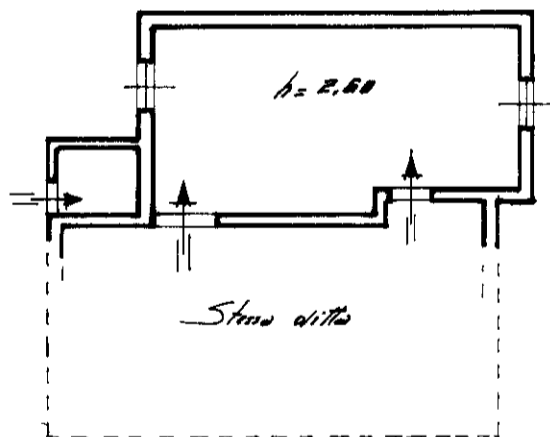
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MONTECCHIO Via PAGLIARICCI 70/F
Ditta TOLOMEI FERMINIA m. Montecchio 03-12-1921
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI



P.1°



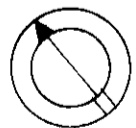
P.2°



P.T.

Foglio 19 p. No 254/2

ORIENTAMENTO



SCALA DI I. 200



00580928

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

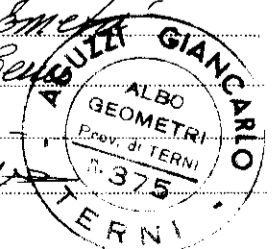
Compilata dal Geometra
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de Geometri

della Provincia di Brescia

DATA 15-09-1985

Firma: [Signature]



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/12/2011 - Comune di MONTECCHIO (F462) - < Foglio: 19 - Particella: 264 - Subalterno: 2 >
Via PAGLIARICCI n. 70F piano: T-1-2;

10 metri

MODULARIO
F. - rig. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
100

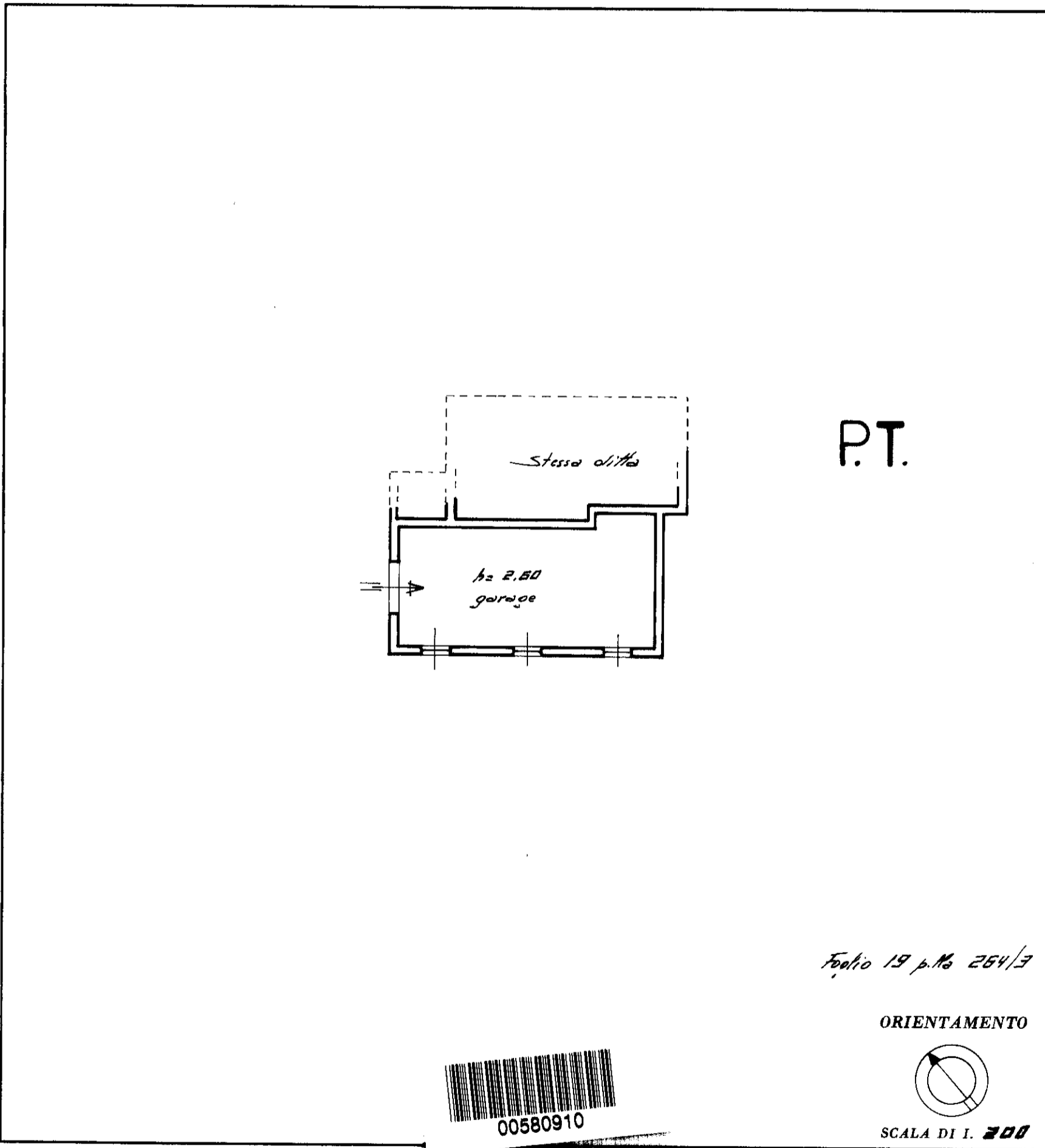
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MONTECCHIO Via PAGLIARICCI 70/E

Ditta TOLOMEI FERMINIA n. Montecchio 03-12-1921

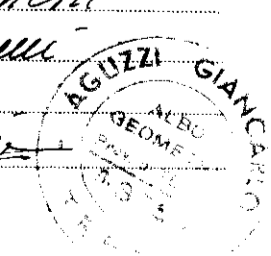
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal Geometra
(Tabella, nome e cognome del tecnico)
Giuseppe Laurini
Iscritto all'Albo de Geometri
della Provincia di Lazio
DATA 15-09-1985
Firma:



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/12/2011 - Comune di MONTECCHIO (F462) - < Foglio: 19 - Particella: 264 - Subalterno: 3 >
VIA PAGLIARICCI n. 70E piano: T;

10 metri



LOTTO N° 1
(FOGLIO 19 P.IIa 264 sub. 2)





LOTTO N° 1
(FOGLIO 19 P.IIa 264 sub. 2)



LOTTO N° 1
(FOGLIO 19 P.IIa 264 sub. 3)



LOTTO N° 1

(FOGLIO 19 P.IIa 264 sub. 2)

