



**TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE N° 51/2011 G.E. dott Federico Bonato**

**Contro**

**OMISSIS**

**Promossa da**

**CrediUmbria Banca di Credito Cooperativo**

**RELAZIONE**

**DI CONSULENZA TECNICA**

Il sottoscritto geometra Forbicioni Elio iscritto all'Albo dei Geometri della Prov. di Terni n° 227  
Con studio in Orvieto loc Botto 7 in data 20 Febbraio 2012 ha prestato il giuramento di rito 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 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 catastali 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 dell'art 17 comma 5 o art 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 vari 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 regolarmente approvati dall' Agenzia del Territorio di Terni.
- 7) Indichi se l'immobile e' 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 alienabilità 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.
- 11) Solo nel caso in cui il debitore sia una società 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.
- 12) 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, misura 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.

-sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile ed avverta il Giudice ed il creditore procedente,al fine della nomina del custode giudiziario

Il Giudice dell'Esecuzione autorizza il CTU.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.

Assegna al CTU termine gg 60 per il deposito della relazione.

In data 09 Marzo a seguito di comunicazione telefonica è stato eseguito un sopralluogo all'immobile.

E' stato esaminato lo stato dei luoghi sulla scorta della documentazioni in atti

Si è proceduto successivamente anche alla realizzazione di una documentazione fotografica sia all'interno che all'esterno del fabbricato ( v.allegato 1)

E' stata anche fatta richiesta al Sindaco del Comune di Orvieto di documentazione tecnica amministrativa utile al fine di rispondere ai quesiti posti dal GE (v allegato n° 2 )

Inoltre è stata ricavata documentazione presso l' Agenzia del Territorio di Terni e l'aggiornamento delle iscrizioni e trascrizioni presso l'Agenzia delle Entrate di Terni.

## **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

### **QUESITO 1**

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata in Orvieto Città in Via Ripa Serancia n° 25. ( v allegato n° 3 a )

Tale immobile è parte di fabbricati contigui che si affacciano sulla via Ripa Serancia nella zona medievale della Città in zona San Giovenale

Detta unità immobiliare è costituita da.

- appartamento composto di Piano Terreno che si trova a quota leggermente più bassa (circa ml 0, 80 ) dal piano della Via Ripa Serancia e di un 1° Piano

Piano terreno

Comprende un ampio locale soggiorno e angolo cottura (mq 32,00 circa )e un bagno (mq 5,00 circa ) e piccolo ripostiglio(mq 3,00 circa) oltre la scalata di accesso al primo piano.

Il soffitto di parte del vano soggiorno è a volta di tufo a cortina e posto ad una altezza di ml 4,85 circa.

#### Piano Primo

Comprende un spazio - studio (mq 13 ,00 circa ) una camera prospiciente la Via (mq 13,00) circa una camera prospiciente un cortile di altra proprietà (mq 16,00) e un bagno (mq 6,00)

In corrispondenza della porzione del soggiorno al PT di doppia altezza è stato realizzato un ballatoio praticabile, protetto da un ringhiera in ferro (v allegato n° 1).

Per una migliore individuazione di quanto sopra descritto di allaga copia della planimetria catastale aggiornata (v allegato n° 3 b )

#### Caratteristiche costruttive

Come detto, il fabbricato è di antica costruzione in muratura di tufo con solai in latero cemento; la copertura della zona soggiorno caratterizzata da volte ed archi in tufo a blocchi a vista i divisori interni sono in forati.

Il soffitto delle camere è stato realizzato con travi di legno e tavelloni in laterizio con soprastante caldana di cemento intonacati e tinteggiati.

E' risultato che negli anni 2009 /2010 sono state eseguite di ristrutturazione

Le pareti di tutti i vani sono intonacate civilmente e tinteggiate per una parte sono rivestite in tufo .

Il vano al piano terreno ( soggiorno e angolo cottura sono poco illuminati ed arieggiati in quanto ricevono luce ed aria da un unica apertura prospiciente la stretta Via,mentre le camere a lo studio al 1° piano sono sufficientemente arieggiate e illuminate.

Il bagno al PT e il bagno del 1° P sono muniti di wc, bidet, lavandino e doccia.

I pavimenti in tutti i vani sono in piastrelle di gres porcellanato con battiscopa.

Gli infissi di finestre sono in legno di castagno muniti di vetro termico. Le porte interne sono in laminato plastico.

L'immobile è munito di impianto elettrico e impianto idrico con approvvigionamento dall'acquedotto comunale.

L'impianto di riscaldamento è autonomo a termosifoni con caldaia alimentata a gas metano.

L'immobile e indicato in Catasto Urbano del Com di Orvieto Via Ripa Serancia civ n° 25 F 183 n°211 sub 20 PT e 1 catg A/2 classe 7 vani 5,5 ,-RC euro 511,29.

In sede di sopralluogo è stato accertato che la planimetria catastale attuale già in atti non corrisponde esattamente con lo stato attuale dei luoghi.

Sono state rilevate modeste ininfluenti differenze anche con i grafici di progetto.

Per tale motivo il CTU ha proceduto all'aggiornamento della planimetria con nuova denuncia all'Agenzia del Territorio di Terni ( a mezzo elaborazione Docfa di cui all' allegato n°

3c)

## **QUESITO 2**

I dati riportati nel pignoramento non sono conformi a quelli risultanti dalla certificazione attuale in quanto non tengono conto di una variazione nel classamento apportata dall'Agenzia del Teritorio in data 10.02.2010 prot n° 1247.

*Trascrizioni pregiudizievoli (dalla data del 27 /07/ 2011)*

-Trascrizione al n° 6098 di formalità

Atto pignoramento del Tribunale di Orvieto del 24..06.2011 rep 141

A favore : di CrediUmbria Banca di Credito Cooperativo società Cooperativa

Contro: OMISSIS

Oggetto: Immobile in Com di Orvieto, distinto al Catasto dei Fabbricati F 183 n° 211 sub 20

Le trascrizioni ed iscrizioni sono aggiornate alla data del 16 Aprile 2012 (v allegato n°6 )

## **QUESITO 3**

L'appartamento al PT e 1° è stato regolarmente accatastato il 27.09.2009 (dichiarazione di protocollo TR 0107152) ,ma come detto, non è risultato perfettamente rappresentato lo stato attuale.

Per tale motivo il CTU ha proceduto alla redazione della pratica di aggiornamento catastale di cui al precedente quesito 1 .

## **QUESITO 4**

L'utilizzazione prevista dello strumento urbanistico Comunale è ZONA A

(v allegato n° 5)

## **QUESITO 5**

E' stato accertato che la ristrutturazione è stata eseguita con :

-Concessione a Costruire n° 259 del 11.10.2006 (v allegato n° 4 a )

- Concessione a Costruire n° 360 del 24.12.2008. ( v.allegato n° 4 b )

- e rilascio del certificato di agibilità 29.10.2009 (v allegato n°4 c)

Nota: Tutte le autorizzazioni risultano rilasciate a nome dei signori OMISSIS

#### **QUESITO 6**

Trattandosi di unica unità immobiliare è prevista la vendita in unico lotto.

#### **QUESITO 7**

L'immobile è occupato da OMISSIS

con contratto di affitto stipulato in data 15 Gennaio 2010 e durata affitto anni 6 (sei) registrato Agenzia del Territorio di Orvieto il 10 Febbraio 2010 al n° 265

#### **QUESITO 8**

Non è stata accertata l'esistenza di vincoli di alcun genere tali da rendere inalienabile il bene pignorato

#### **QUESITO 9**

Criterio di stima

Il CTU ha ritenuto di dover procedere ad una stima a valore a mq (lorda interna) di *superficie commerciale* in via comparativa con altri immobili consimili già oggetto di compravendita di recente nella zona.

Si precisa che il valore risulta condizionato dal rallentamento della domanda e dall'aumento dell'offerta ed in particolare dei prezzi delle compravendite (dati relativi al mercato immobiliare dell'anno 2011 presentati dalla Fiaip (Federazione Italiana Agenti Immobiliari)

Tali dati sono confermati anche dall'attuale mercato fondiario della nostra zona secondo il calendario delle pubblicazioni dell'Osservatorio Immobiliare (OMI) rilevabili sul sito dell'Agenzia del Territorio e il Borsino Immobiliare di Confedilizia.

Stima

Tenuto conto alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile (ubicazione, grado di rifiniture , stato di manutenzione e conservazione ecc si ritiene applicabile, quale più probabile valore a *metro quadrato commerciale* dell'appartamento (PT e 1°P) euro 2.600,00 (euro duemilaseicento /00)

Superficie commerciale

La superficie commerciale complessiva dell'appartamento e pari a mq 140,00 comprensiva della superficie ragguagliata del ballatoio del 1° piano.

Pertanto si avrà:

Valore dell'immobile

Appartamento

mq commerciali lordi mq 140,00 x euro 2600,00 / mq commerciale =

**Euro 364.000,00 (diconsi Euro trecentosessantaquattromila/00)**

## **QUESITO 10**

Relazione catastale per la vendita ( v.stampa a parte )

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà su

Appartamento con ingresso indipendente su Via Ripa Serancia ,25 costituito da PT che comprendente ingresso soggiorno e angolo cottura bagno e ripostiglio e la scala di accesso al 1°P comprendente spazio adibito a studio, disimpegno , due camere da letto e bagno oltre un ballatoio con affaccio sul soggiorno del PT. L'immobile è indicato nel vigente NCEU del Comune di Orvieto al F 183 n° 211 sub 20 Catg A/2 classe 7° vani 5,5 RC euro 511,29 .

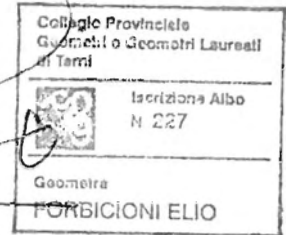
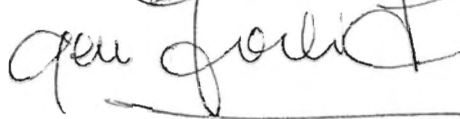
**PREZZO BASE D'ASTA euro 364.000,00 (euro trecentosessantaquattromila/00)**

## QUESITO 11

Il debitore non è una società.

Tanto dovevo in ottemperanza all'incarico affidato

Geometra Forbicioni Elio



Orvieto li 16 APR. 2012

### Allegati: .

- 1- Documentazione fotografica
- 2- Lettera di richiesta documentazione inviata al Sindaco del Comune di Orvieto.
- 3- Documentazione catastale :
  - 3 a Planimetria generale della zona scala 1:1000
  - 3 b Planimetria catastale dell'appartamento scala 1:200 (aggiornata)
  - 3 c Certificato catastale (aggiornato)
- 4 Autorizzazioni e abitabilità :
  - 4 a Permesso a costruire n° 259/2006
  - 4 b Permesso a costruire n° 360/2008
  - 4 c Certificato di agibilità
- 5 P.R.G di Orvieto
  - 5 a Stralcio zona A
- 6 Visure ipotecarie
  - 6 a Aggiornamento della certificazione ipotecaria. in atti



































**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. 40699 del **16 APR. 2012**  
 Planimetria di u.i.u. in Comune di **Orvieto**  
**Via Ripa Serancia** civ. 25

Identificativi Catastali:

Sezione:  
 Foglio: **183**  
 Particella: **211**  
 Subalterno: **20**

Compilata da:  
**Forbicioni Elio**

Iscritto all'albo:  
**Geometri**

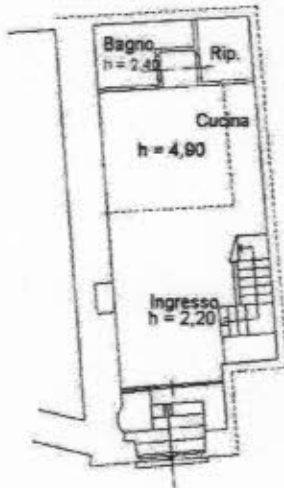
Prov. **Terni**

n. **227**

Scheda n. **1**

Scala **1:200**

*Agenzia del Territorio  
 Ufficio Provinciale di **TERNI**  
 Il Funzionario  
**Alessia TERNI***



Via Ripa Serancia

**PIANO TERRA**



Via Ripa Serancia

**PIANO PRIMO**

