

TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 17/2012

G.E. Dott. Federico Bonato

Promossa da:

Banca Nazionale del Lavoro spa

Contro:

OMISSIS

RELAZIONE

DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Arch. Claudio Montanucci con studio tecnico in Orvieto (TR) Via dei Saracinelli, 4 in data 14 gennaio 2013 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) Descriva, previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato 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 in 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 di 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 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 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.

### SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

#### *1^ QUESITO*

L'oggetto della presente esecuzione immobiliare è costituito da una porzione di fabbricato urbano ad uso "residenziale" sita nel comune di Orvieto (TR) in loc. Canale Via Nettuno nc. 3. In data 12/03/2013 il sottoscritto ha provveduto ad effettuare un accesso presso l'immobile oggetto di perizia rilevando le seguenti risultanze:

- Appartamento**, sito nel Comune di Orvieto (TR) loc. Canale via Nettuno civico 3. L'immobile, al piano primo di una palazzina di quattro piani compreso l'interrato, risulta distinto catastalmente al N.C.E.U. del comune di Orvieto al foglio 251 particella 515 sub. 17, Cat. A/2 Classe 6, consistenza vani 6,5 con rendita catastale € 503,55
- Garage**, sito nel Comune di Orvieto (TR) loc. Canale via Nettuno nc. . L'immobile, al piano interrato di una palazzina di quattro piani compreso l'interrato, risulta distinto catastalmente al N.C.E.U. del comune di Orvieto

al foglio 251 particella 515 sub. 5, Cat. C/6 Classe 12 consistenza mq  
18 con rendita catastale € 31,61

- L'appartamento contraddistinto con il sub 17 è composto da un unico vano adibito ad ingresso soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, w.c., tre camere da letto. Il soggiorno e le due camere matrimoniali sono servite da balconi. L'unità immobiliare è servita da una scala e un ascensore condominiali. L'immobile è dotato di impianto elettrico, di riscaldamento, impianto idrico e fognario.
- Il garage contraddistinto con il sub 5 è dotato di pavimento, porta basculante in lamiera zincata, finestra e impianto elettrico.

Dalle planimetrie catastali si possono desumere le seguenti superfici utili:

- Appartamento distinto al sub 17 mq 104,00 per i vani principali e accessori diretti, mq 19,00 per i balconi e terrazze.
- Garage distinto al foglio 251, particella 515 sub 5 di mq. 18,00

La palazzina insiste su un cortile comune individuato catastalmente nel Comune di Orvieto al foglio 251 particella 515 sub 26 dove sono stati ricavati, da progetto, n. 15 posti macchina scoperti pubblici più uno per disabili, n. 5 posti macchina scoperti di uso pubblico più uno per disabili e n. 3 posti macchina residenziali.

Complessivamente i beni eseguiti risultano essere in buono stato di conservazione. La documentazione in atti non è completa; risulta una difformità in planimetria catastale in quanto non è stata rappresentata la porta di accesso alla camera da letto e non è stato richiesto il certificato di

abitabilità. La difformità della planimetria catastale è stata corretta dal sottoscritto con variazione catastale n. TR0028796 del 18/4/2013

## 2^ QUESITO

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

1. visure catastali;
2. certificato catastale storico per immobile;
3. certificazione speciale della Conservatoria dei RR.II. attestante:
  - la proprietà Signor *OMISSIS* e *OMISSIS*
    - Iscrizioni:
  - Iscrizione del 19/01/2004

Ipoteca legale derivante da ipoteca legale esattoriale Reg. Gen.741 Reg. Part. 148  
SE.R.I.T. TERNI SPA Rep. N.1976 del 12/01/2004

- Iscrizione del 07/09/2005

Ipoteca legale derivante da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento Atto notarile pubblico Notaio Pongelli Alessandro del 24/08/2005 rep. N. 78287/6876 Reg. Gen. 10995 Reg. Part. 2748

- Iscrizione del 22/02/2008

Ipoteca legale derivante da ipoteca legale esattoriale Reg. Gen. 2130 Reg. Part. 408. Equitalia Terni spa Rep. N. 7629 del 15/02/2008

- Iscrizione del 05/12/2011

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Reg. Gen. 14593 Reg. Part. 2109 Tribunale di Orvieto Rep. N. 192/2010 del 23/11/2011

- Iscrizione del 25/05/2012

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Reg. Gen. 5632 Reg. Part. 558 Tribunale di Orvieto Rep. N. 930 del 15/04/2011

- Iscrizione del 31/05/2012

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Reg. Gen. 5814 Reg. Part. 579  
Tribunale di Orvieto Rep. N. 930 del 15/04/2011

➤ **Trascrizioni:**

- Trascrizione del 26/04/2012

Atto notarile pubblico Notaio Pongelli Alessandro Reg. Gen. 4290 Reg. Part.  
2976 Rep. N. 57532 del 29/03/2002

- Trascrizione del 19/04/2012

Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili Reg. Gen.  
4380 Reg. Part. 3327 . Atto Giudiziario Rep. N° 113 del 28/02/2012 Tribunale di  
Orvieto

- Trascrizione del 26/10/2012

Atto giudiziario verbale di pignoramento immobili Reg. Gen. 10671 Reg. Part.  
8186. Tribunale di Orvieto (TR) Rep. N. 449 del 07/08/2012

- Domanda di annotazione

Atto notarile pubblico Notaio Pongelli Alessandro Reg. Gen. 11125 Reg. Part.  
1331. annotazione a iscrizione Rep. N. 57364 del 22/03/2002

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla  
documentazione ad eccezione della corrispondenza con lo stato dei luoghi. Come  
meglio specificato nei quesiti 1, 3 e 5. nell'atto di pignoramento rep. n. 449 del  
07/08/2012, è stato erroneamente attribuito il sub 8 alla particella 518 anziché alla  
515 come dovrebbe essere.

**3^ QUESITO**

Gli immobili risultano presso il catasto urbano dell'Agenzia del Territorio di Terni  
e precisamente così distinti:

- Comune di Orvieto al foglio 251 particella 515 sub. 17, Cat. A/2 Classe 6 consistenza vani 6,5 con rendita catastale € 503,55. Confinante altra proprietà distinta al con foglio 251 particella 515 sub 18 e bene comune non censibile indicato al sub 12.
- Comune di Orvieto foglio 251 particella 515 sub. 5 Cat. C/6 Classe 12, consistenza mq.18 rendita catastale € 31,61. Confinanti altra proprietà distinta al foglio 251 particella 515 sub 4, sub. 6, e rampa comune distinta al sub 9.
- sono a disposizione dell'immobile i seguenti beni comuni non censibili distinti al foglio 251 particella 515 sub. 8, 11, 12, 26, 9.

Tutti gli immobili, ad eccezione dei beni comuni non censibili, sono intestati alla ditta:

OMISSIS

per 1/2

OMISSIS

per 1/2

Gli atti sono conformi a quanto autorizzato ad eccezione di quanto specificato ai quesiti n. 1,3 e 5.

#### **4^ QUESITO**

Il bene oggetto di perizia è ubicato nella zona di Canale Nuovo e quindi in zona omogenea B " *zone residenziali sature* " di Piano Regolatore Generale vigente.

#### **5^ QUESITO**

L'immobile è stato realizzato con le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso a Costruire n. 25 del 04/02/2000 rilasciata dal Comune di Orvieto. per la realizzazione di un fabbricato di civile abitazione in Orvieto Via Nettuno lotto n. 1.
- successivamente il progetto ha subito delle modifiche autorizzate con p.c. n. 430 del 29/10/2001.

La pratica edilizia depositata presso l'Amministrazione comunale di Orvieto è completa solo per un'unità immobiliare, per le altre, compresa quella in oggetto di esecuzione, si evidenzia la carenza del certificato di abitabilità. Tale requisito è ottenibile previo presentazione di formale richiesta presso l'Amministrazione Comunale con allegati il certificato dell'impianto elettrico e dell'impianto di riscaldamento.

Tale adempimento comporta la seguente spesa:

- certificazione dell'impianto elettrico	€	400,00
- certificazione dell'impianto di riscaldamento	€	600,00
saranno da computare a parte eventuali lavori per riparare difetti e adeguare l'impianto alle norme vigenti		
- richiesta certificato di abitabilità	€	200,00
- marca da bollo per richiesta certificato di abitabilità	€	14,62

#### 6^ QUESITO

È consigliabile vendere i beni in un unico lotto.

Da quanto sopra avremo:

- Lotto n. 1
- Comune di Orvieto al foglio 251 particella 515 sub. 17, Cat. A/2 Classe 6 consistenza vani 6,5 con rendita catastale € 503,55. Confinante altra

proprietà distinta al con foglio 251 particella 515 sub 18 e bene comune non censibile indicato al sub 12.

- Comune di Orvieto foglio 251 particella 515 sub. 5 Cat. C/6 Classe 12, consistenza mq.18 rendita catastale € 31,61. Confinanti altra proprietà distinta al foglio 251 particella 515 sub 4, sub. 6, e rampa comune distinta al sub 9.

- sono a disposizione dell'immobile, per quota parte, i seguenti beni comuni non censibili distinti al foglio 251 particella 515 sub. 8, 11, 12, 26, 9.

#### **7^ QUESITO**

Al momento del sopralluogo gli immobili individuati al lotto n. 1 erano occupati dei sigg.ri, *OM: SS: S*

in virtù di contratto di compravendita del 29/03/2002, trascrizione n. 2976.1/2002.

#### **8^ QUESITO**

Il bene non è interessato da vincoli artistici, storici o alberghieri, da vincoli di inalienabilità o indivisibilità.

#### **9^ QUESITO**

I beni oggetto della presente sono stati valutati con il metodo sintetico comparativo al mq. di superficie per beni similari nella zona tenuto altresì conto: dei prezzi di mercato nella zona per immobili simili e con simili caratteristiche e potenzialità economica;

Da quanto sopra, in considerazione dell'ubicazione dei beni all'interno del centro abitato, della superficie utile, del loro stato di conservazione e del potenziale economico si ritiene congruo stabilire:

un valore di 1.700,00 €/mq per abitazione

un valore di 550,00 €/mq per i garage;

un valore di 300,00 €/mq per balconi e terrazze;

pertanto avremo:

- LOTTO N. 1		
- Comune di Orvieto foglio 251 particella 515 sub. 17		
Appartamento di mq. 104,00 x € 1.700,00 =	€	176.800,00
Balconi e terrazze mq. 19.00 x € 300,00 =	€	5700,00
 TOTALE	€	 182.500,00
Comune di Orvieto foglio 251 particella 515 sub. 5		
Garage di mq. 18.00 x € 550,00 =	€	9.900,00

### VALORE DEGLI IMMOBILI

Da quanto sopra si ricava il seguente valore venale degli immobili:

- Lotto n. 1
- Comune di Orvieto al foglio 251 particella 515 sub. 17, Cat. A/2 Classe 6 consistenza vani 6,5 con rendita catastale € 503,55. Confinante altra proprietà distinta al con foglio 251 particella 515 sub 18 e bene comune non censibile indicato al sub 12.
- Comune di Orvieto foglio 251 particella 515 sub. 5 Cat. C/6 Classe 12, consistenza mq.18 rendita catastale € 31,61. Confinanti altra proprietà distinta al foglio 251 particella 515 sub 4, sub. 6, e rampa comune distinta al sub 9.
- sono a disposizione dell'immobile, quota parte, i seguenti beni comuni non censibili distinti al foglio 251 particella 515 sub. 8, 11, 12, 26, 9.

PREZZO BASE in cifra tonda

€ 192.000,00

(diconsi euro centonovantaduemila/00)

Orvieto li, 23 APR 2013

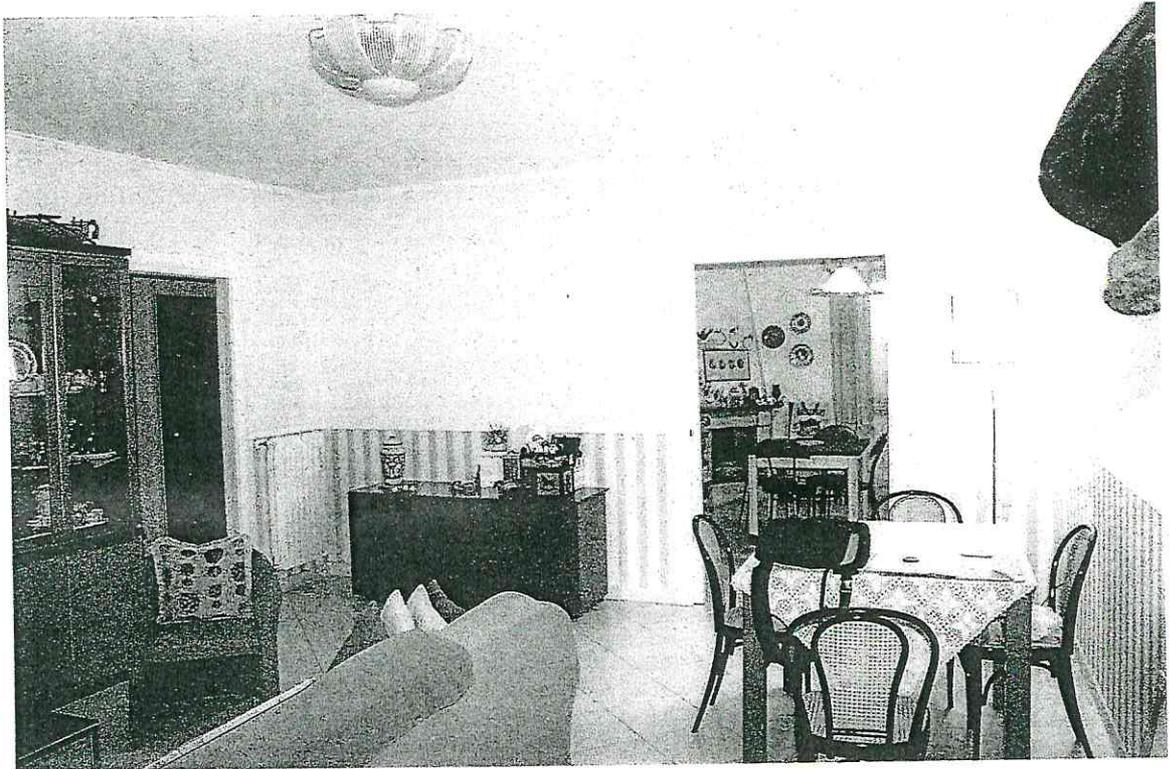
Il Consulente Tecnico

Arch. Claudio Montanucci

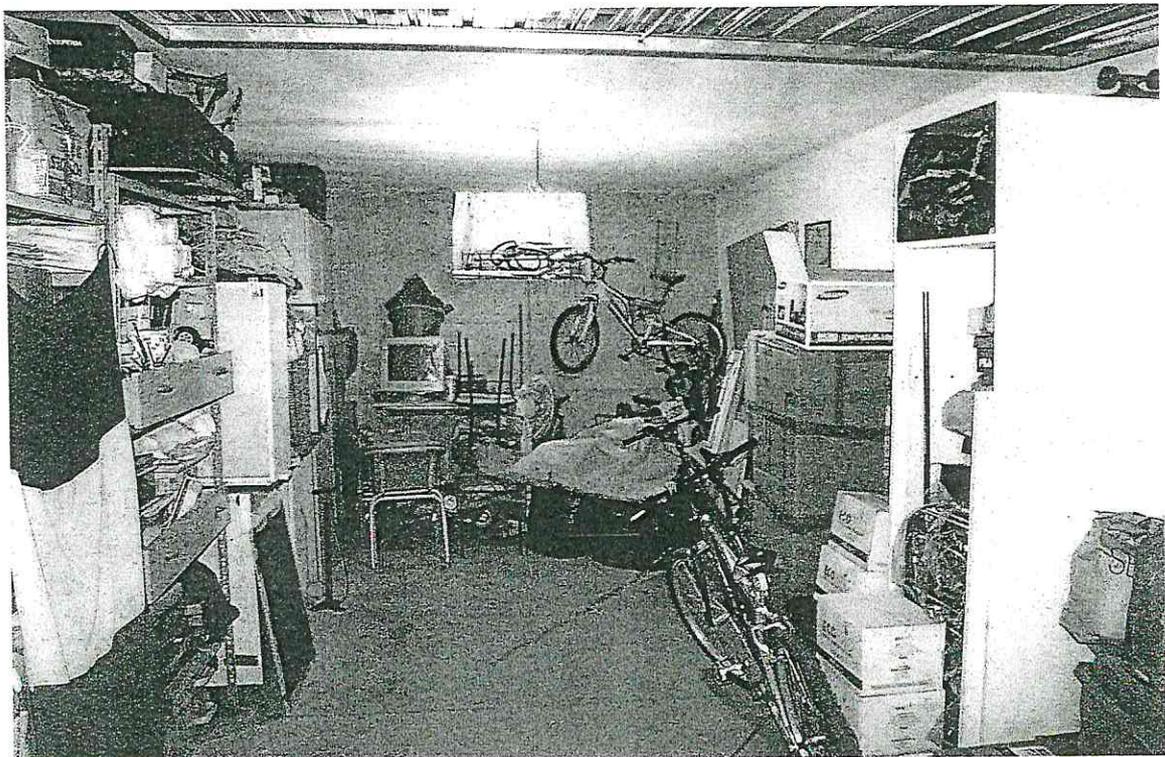
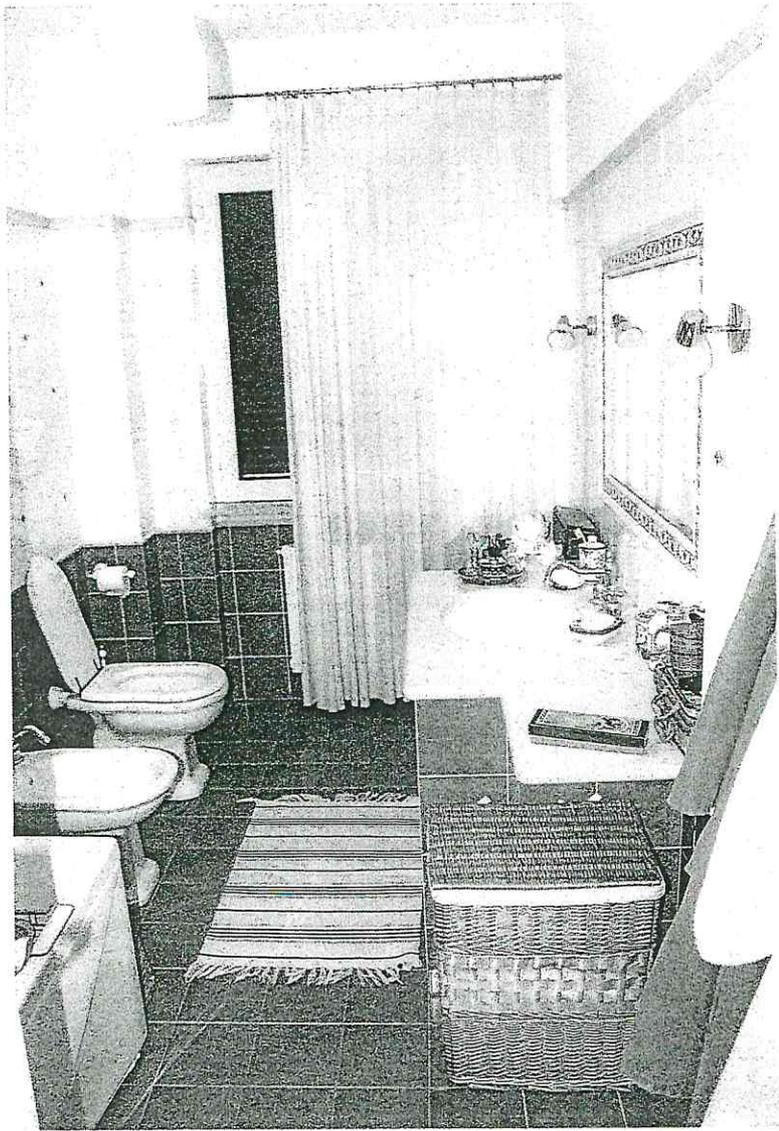


**Allegati:**

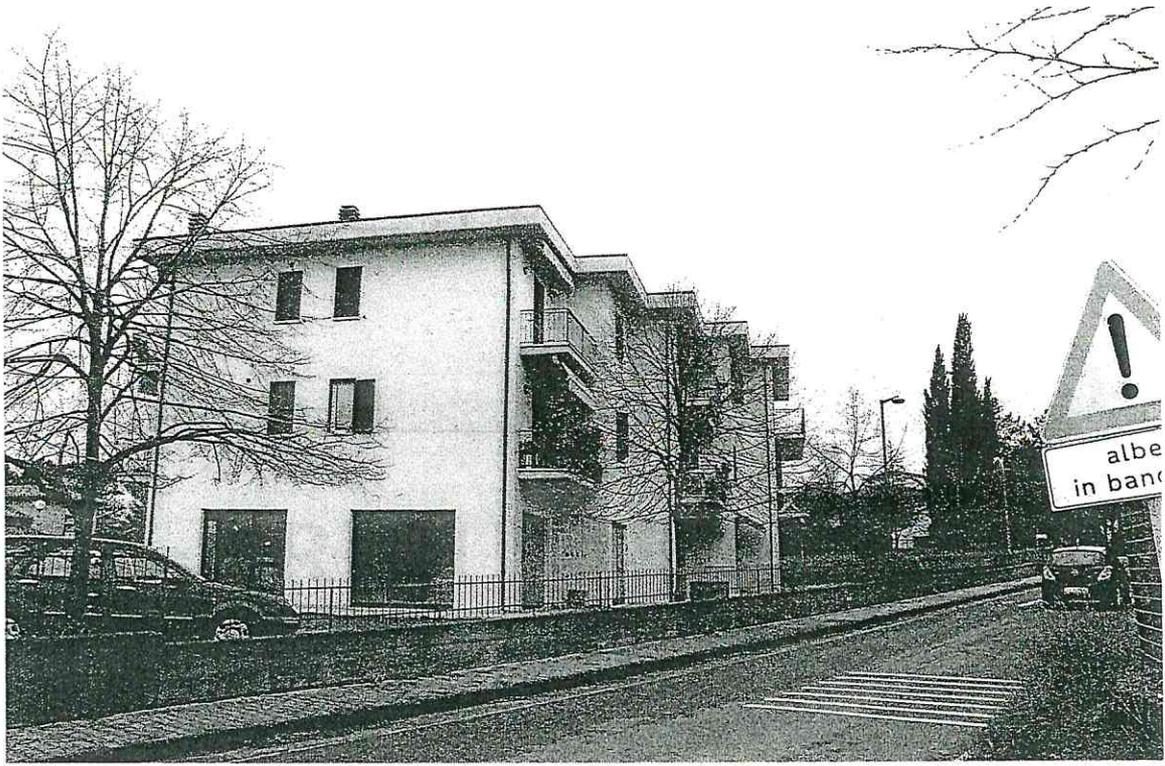
- 1) Relazione fotografica.
- 2) Visure catastali, visure catastali storiche;
- 3) Estratto di mappa catastale;
- 4) Elaborato planimetrico;
- 5) Ispezione ipotecaria per immobile dal 01/06/1988 al 27/3/2013;
- 6) Copia atti autorizzativi;

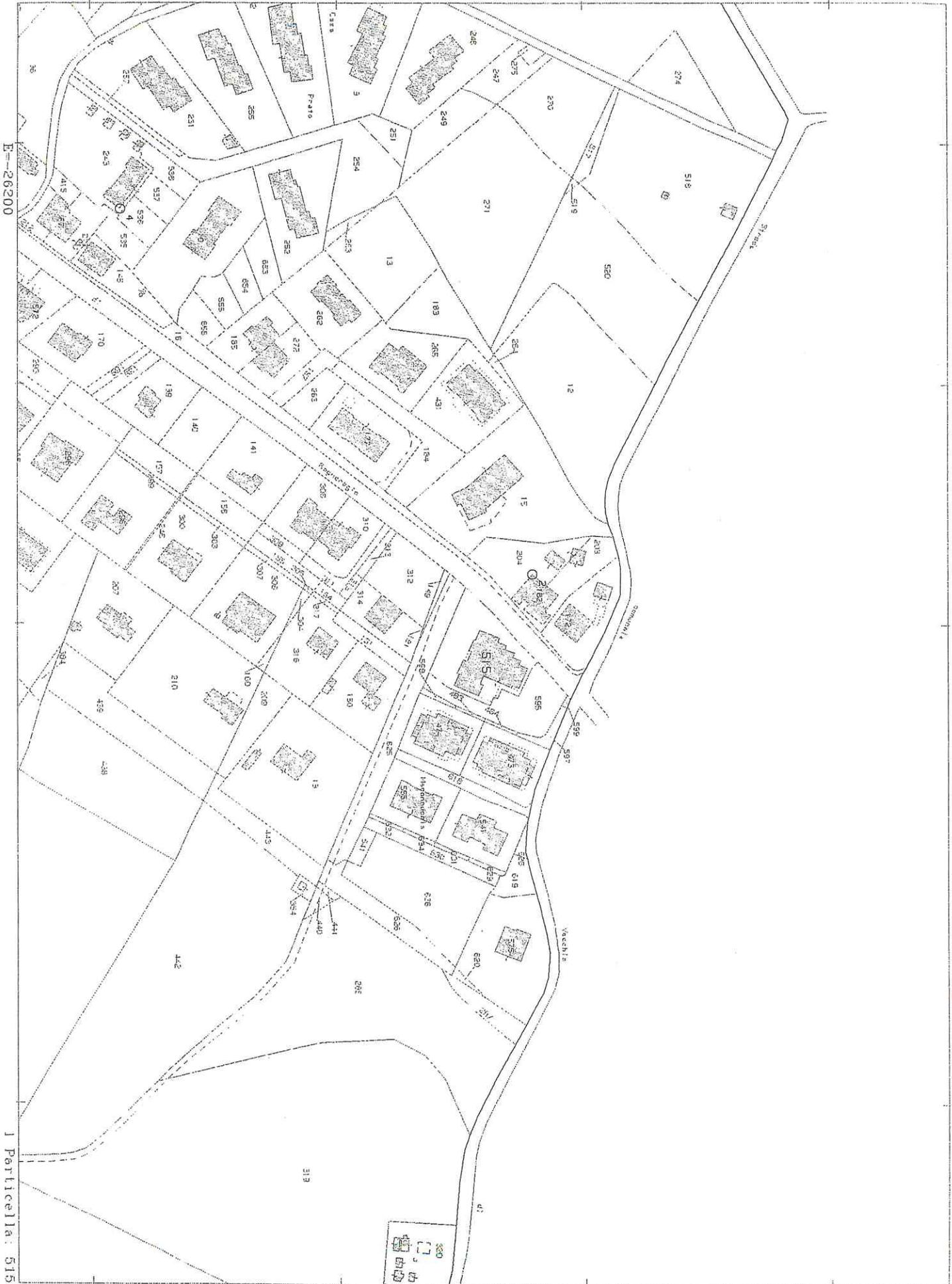












Comune: ORVIETO  
Foglio: 251

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

23-Apr-2013 17:56  
Prot. n. T298070/2013

1 Particella: 515

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

Dichiarazione protocollo n. TR0028796 del 18/04/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orvieto

Via Nettuno (canale)

civ. 3

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 251

Particella: 515

Subalterno: 17

Compilata da:

Montanucci Claudio

Iscritto all'albo:  
Architetti

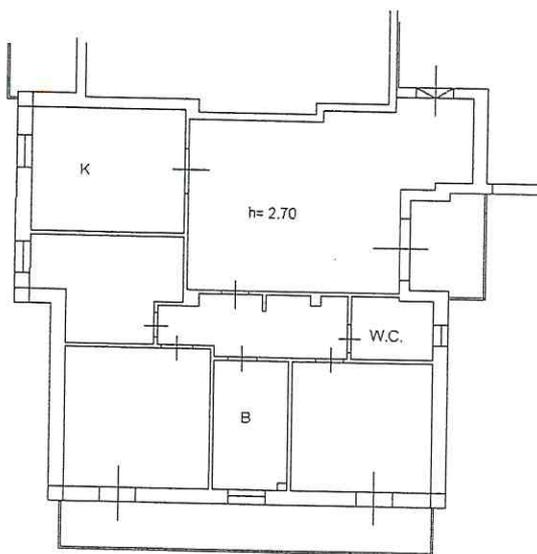
Prov. Terni

N. 00446

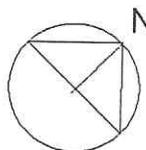
Scheda n. 1

Scala 1:200

part. 515



PRIMO PIANO  
INT. 1



10 metri

Catasto dei fabbricati - Situazione al 22/04/2013 - Comune di ORVIEIO (G148) - < Foglio: 251 - Particella: 515 - Subalterno: 17 >  
VIA NETTUNO n. 3 piano: I;

Ultima planimetria in atti

MODULARIO  
F. Catasto 214

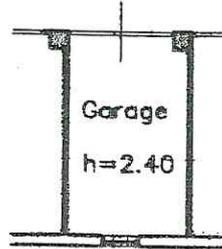


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

MOD. BN (

# CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, N. 652)

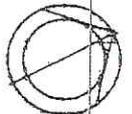
Planimetria di u.i.u. in Comune di ORVIETO ..... via NETTUNO - LOC. CANALE ..... civ. SNC .....



10 metri

PIANO INTERRATO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20

VIA NETTUNO SNC piano: S1;  
Foglio: 2000 - Ist. Prop. e Zoned. Urban. (anni)

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal Geom. DELLA VOLPE GIANLUCA  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 08/05/2001  
Totale schede: 251  
n. 515 sub. 5

Data: 08/05/2001 albo: 242000 Richiedente: MNTCLD/2S18G148E  
Formato di acquisizione: A4(210x297) Terminato stampa richiesta: A4(210x297)  
della provincia di ORVIETO

data 30.10.2001 Firma .....



