



STUDIO TECNICO 3C

Geom. Paolo Brandoni

Piazza del Commercio n. 4 int. 3 - Tel e fax 0763-301663
05018 ORVIETO (TR)
Cell. 333-4243099 -- 347-9483262

Sito Web www.geometrabrandoni.com
e-mail certificata paolo.brandoni@geopec.it
e-mail studiotecnico3c@libero.it

Cod Fisc. BRN PLA 62L31 G148F
Part. IVA 00469130553

TRIBUNALE DI ORVIETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 62/2008

Promossa da: UNICREDIT BANCA S.p.A
contro
omissis

PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Paolo BRANDONI

Nell'udienza del 28 maggio 2009 il Sig. Giudice G.E. del Tribunale di Orvieto dottor Federico Bonato, nominava il sottoscritto Geom. Paolo BRANDONI C.T.U. nella esecuzione immobiliare promossa dalla Unicredit Banca S.p.A. contro il Sig. omissis e fissava l'udienza per il giuramento nel giorno 28 settembre 2009, nella stessa udienza, al sottoscritto che prestava giuramento, l'Ill.mo Sig. Giudice poneva i seguenti quesiti:

- 1) *Descriva, previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi ;*
- 2) *Accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;*
- 3) *Se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
- 4) *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 5) *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;*
- 6) *Dica se 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) *Indichi se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*
- 8) *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici*

o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge;

- 9)** *Determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato;*
- 10)** *Prepari la relazione catastale per la vendita riproducendola in un foglio a parte rispetto al corpo della relazione affinché possa essere autonomamente utilizzata per i successivi atti della procedura, determinando, ai fini dell'INVIM, il valore iniziale ed il valore finale al 31/12/1992 e predisponendo la denuncia relativa ai detti fini;*
- 11)** *solo nel caso in cui il debitore sia una società: accerti, compiuta un'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.*

Pertanto, in ottemperanza all'incarico ricevuto ed ai quesiti posti, dopo aver espletato verifiche catastali, urbanistiche, riportato all'Ecc.mo Signor Giudice le incongruenze e le problematiche rilevate, presa visione della documentazione in atti e di ogni altra che potesse occorrere per la redazione della presente, dopo aver effettuato un sofferto sopralluogo, a causa dei continui rinvii chiesti dall'esecutato, motivati con idonei certificati medici puntualmente allegati alle varie richieste di proroga, avvenuto in data 12 agosto 2010 alle 11.00, il sottoscritto espone quanto segue:

1) Ubicazione, descrizione e caratteristiche dell'immobile.

Gli immobili oggetto di esecuzione, sono costituiti da terreni agricoli e fabbricati rurali censiti all'urbano, posti in Comune di Orvieto, nelle vicinanze della frazione di Torre S. Severo, a metà circa del percorso costituito dalla strada vicinale Caccavelle/Biagio. Detti immobili sono allibrati all'Agenzia del Territorio di Terni come appresso riportato (fra le particelle riportate nell'atto di pignoramento immobiliare del 4 dicembre 2008, nonché nella procedura esecutiva immobiliare promossa dalla Banca creditrice nei confronti del debitore, redatta in data 26 marzo 2009, depositata presso il Tribunale di Orvieto e quelli riportati nella visura al nome dell'esecutato in data odierna, vi sono delle discrepanze poiché **le particelle numeri 302, 303 e 307 del foglio**

**217 sono state soppresse ed unite alle strade pubbliche del foglio 218
variazioni d'ufficio eseguite in data 26 agosto 2010 dai tecnici dell'Agenzia
del Territorio di Terni):**

immobili attualmente riportati nella visura catastale:

i fabbricati:

Comune	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita €	Titolo	Quota
Orvieto	217	125	1	bene comune non censibile ai sub 2 e 3				Proprietà	100%
Orvieto	217	125	2	A/3	4	vani 7,5	387.34	Proprietà	100%
Orvieto	217	125	3	C/6	3	mq. 8.00	3.02	Proprietà	100%

i terreni

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie mq.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Titolo	Quota
Orvieto	217	301	Sem. Arb.	4	132	0.41	0.41	Proprietà	100%
Orvieto	217	297	Sem. Arb.	4	172	0.53	0.53	Proprietà	100%
Orvieto	217	299	Area rurale	n.	6	0.00	0.00	Proprietà	100%
Orvieto	217	309	Area rurale	n.	75	0.00	0.00	Proprietà	100%
Orvieto	217	303	Sem.	4	4,084	11.60	9.49	Proprietà	100%
Orvieto	217	68	Sem.	4	3,550	10.08	8.25	Proprietà	100%
Orvieto	217	153	Sem.	4	700	1.99	1.63	Proprietà	100%
Orvieto	227	1	Sem.	4	2,260	6.42	5.25	Proprietà	100%
Orvieto	217	187	Sem.	4	3,270	9.29	7.60	Proprietà	100%
Orvieto	225	158	Sem.	4	880	2.50	2.05	Proprietà	100%
Orvieto	225	159	Sem. Arb.	4	1,740	5.39	5.39	Proprietà	100%
Orvieto	225	160	Sem.	4	1,130	3.21	2.63	Proprietà	100%

Prima di passare alla descrizione dei vari immobili oggetto di esecuzione immobiliare, lo scrivente precisa che gli stessi, come si puoi vincere dalle

Vista satellitare



fabbricato principale ad uso abitativo



Composto da ingresso, cucina con annesso piccolo ripostiglio, sala al piano terra, scala interna di collegamento, quattro camere, piccolo w.c. e

disimpegno al piano primo. Sempre al piano terra troviamo un forno panicolo e due locali destinati a cellaio aventi l'ingresso autonomo rispetto all'unità immobiliare. Il fabbricato entro il quale sono ubicate le unità descritte è costituito da un'unica costruzione avente struttura portante in muratura di tufo a faccia vista; da un'attenta lettura dei tratti murari, si nota che il fabbricato è stato oggetto di interventi reiterati nel tempo, tutti tendenti ad ampliare la struttura iniziale, infatti, oltre al metodo di posa in opera dei materiali utilizzati, anche i materiali stessi sono diversi fra loro. Lo stato di conservazione del fabbricato è mediocre, infatti, come può e vingersi nella documentazione fotografica allegata alla presente al piano terra vi è una manifesta presenza di umidità sulle pareti, fino ad un'altezza di circa ml. 1.50; i solai di interpiano, costituiti da struttura portante in legno, versano in condizioni statiche precarie, al momento del sopralluogo risultavano puntellati in varie parti. Allo stesso modo il solaio di copertura necessita di un radicale intervento di manutenzione straordinaria poiché, in alcuni tratti risulta puntellato e/o addirittura crollato; i pavimenti come gli intonaci sono di vecchissima fatturazione, gli impianti idrico ed elettrico sono completamente da sostituire, l'impianto di riscaldamento è inesistente. Le bussole interne sono in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

Garage abusivo



Nelle immediate vicinanze di questo fabbricato esiste un garage totalmente interrato su tre lati, sulla copertura del quale è stata realizzata una sorta di terrazza/belvedere, del quale non vi è traccia né presso l'Agenzia del Territorio di Terni, tanto meno presso gli archivi comunali. Tale immobile verrà più compiutamente descritto e dettagliato nel capitolo riservato alle verifiche urbanistiche.

**Fabbricato ad uso non abitativo posto nelle immediate vicinanze di quello precedentemente descritto, distinto al foglio 217 particella 125 sub 3:
fabbricato ad uso non abitativo**



Composto da unico locale al piano seminterrato, oggetto di recenti lavori di risanamento non ultimati; locale al piano terra recentemente ristrutturato e necessitante di alcune opere di rifinitura, con annesso bagno e ripostiglio, dotato di nuovi infissi, nuovi pavimenti, nuovi impianti. Come si può evincere dalla documentazione fotografica allegata le opere mancanti riguardano sia all'interno che all'esterno. Per i lavori citati, come da ricerca esperita presso gli uffici competenti del Comune di Orvieto, non risulta essere mai stato rilasciato

alcun atto autorizzativo.

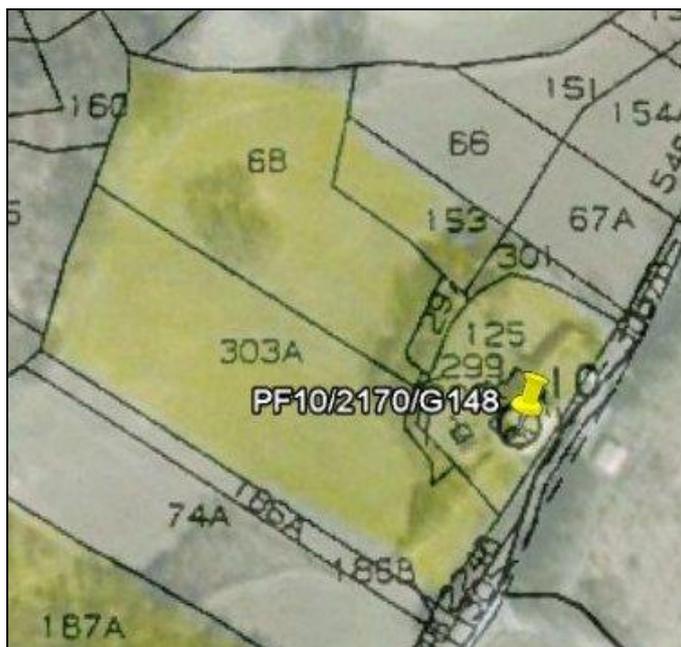
Detto fabbricato è riportato nella planimetria catastale in atti presso l'Agenzia del Territorio di Terni come unico locale composto da una sorta di porticato e da una porzione indicata come stalla.

Per le difformità riscontrate in tale immobile si rimanda nel dettaglio al capitolo riservato alle verifiche urbanistiche.

Costituisce pertinenza dei due fabbricati descritti, il bene comune non censibile allibrato all'Agenzia del Territorio di Terni al foglio 217 particella 125 sub 1, della superficie catastale, fra coperto e scoperto, di metri quadrati 1.499,00.

Terreno agricolo costituente unico corpo con gli immobili sopradescritti

Vista satellitare con sovrapposizione della mappa catastale



Vista satellitare



Come già detto, costituiscono un unico corpo con il terreno di pertinenza dei fabbricati descritti le particelle 303, 68, 153, 301, 297, 299 e 309, questi terreni, come si evince dalla foto satellitare sopra riportata rispecchiano abbastanza fedelmente la loro destinazione catastale, sono infatti costituiti da una porzione più grande coltivata a seminativo e una piccola parte allibrata come seminativo arborato. La superficie totale di questo terreno è pari a metri quadrati 8.019,00.

Confini:

omissis

Terreno agricolo foglio 217 particella 187

Vista satellitare con sovrapposizione della mappa catastale



Vista satellitare



La particella di terreno riportata all'Agenzia del Territorio di Terni al foglio 217 con il numero 187, avente una superficie di metri quadrati 3270.00 è ubicata a confine della strada vicinale Biagio/Caccavelle, che congiunge l'abitato di Torre S. Severo con la Strada Statale 71, ed è posta ad un centinaio di metri distante dagli fabbricati e dagli altri terreni precedentemente descritti;

ha un proprio accesso indipendente dalla strada vicinale e, come si può evincere dalla vista satellitare sopra riportata, la destinazione catastale coincide in modo pressoché fedele allo stato di fatto.

Confini:

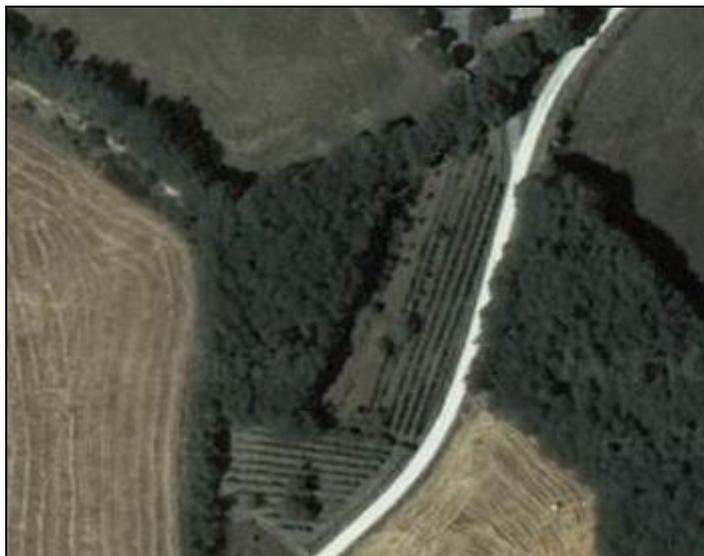
omissis

Terreno agricolo foglio 227 particella 1

Vista satellitare con sovrapposizione della mappa catastale



Vista satellitare



La particella di terreno riportata all'Agenzia del Territorio di Terni al foglio 227 con il numero 1, avente una superficie di metri quadrati 2260.00 è ubicata nei pressi della strada vicinale Biagio/Caccavelle, che congiunge l'abitato di Torre S. Severo con la Strada Statale 71, ed è posta a circa metri lineari 1500.00 di distanza dai fabbricati e dagli altri terreni precedentemente descritti; ha un proprio accesso indipendente dalla strada vicinale e, come si può evincere dalla vista satellitare sopra riportata, la destinazione catastale non coincide allo stato di fatto, poiché, mentre catastalmente è indicata una coltura di seminativo, nella realtà sono presenti molti alberi.

Confini:

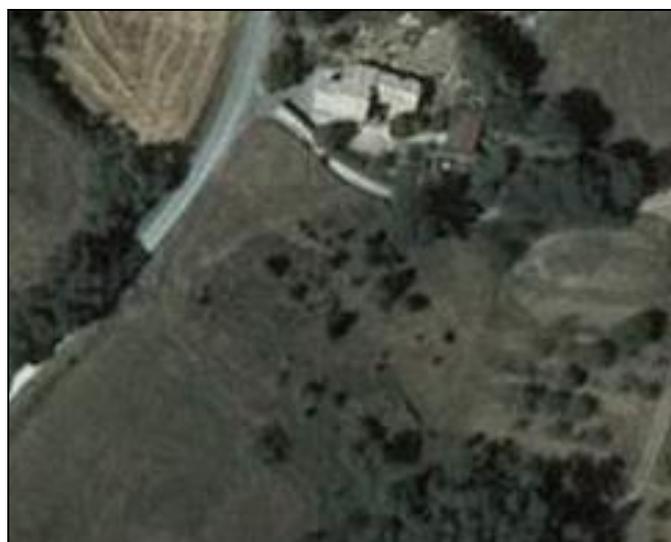
omissis

Terreno agricolo foglio 225 particella 158-159-160

Vista satellitare con sovrapposizione della mappa catastale



Vista satellitare



Le particelle di terreno riportate all'Agenzia del Territorio di Terni al foglio 225 con i numeri 158, 159 e 160, aventi una superficie totale di metri quadrati 3750.00 sono ubicati a confine con la strada vicinale Biagio/Caccavelle, che congiunge l'abitato di Torre S. Severo con la Strada Statale 71, sono posti a circa metri lineari 1400.00 di distanza dai fabbricati e dagli altri terreni precedentemente descritti; hanno un accesso diretto sulla strada vicinale citata e, come si può evincere dalla vista satellitare sopra riportata, la destinazione catastale coincide pressoché allo stato di fatto.

Confini:

omissis

2) Verifiche ipotecarie.

Per quanto concerne le verifiche ipotecarie si rimanda a quanto evidenziato nella documentazione ipocatastale in atti, precisando che a carico dei beni oggetto di esecuzione non risultano altri gravami oltre quelli iscritti per l'esecuzione stessa.

Tramite accertamento presso l'Agenzia del Territorio di Terni, il sottoscritto ha verificato la rispondenza dei beni indicati negli atti di pignoramento con quelli indicati negli atti catastali ed ha rilevato quanto segue:

fra le particelle riportate nell'atto di pignoramento immobiliare del 4 dicembre 2008, nonché nella procedura esecutiva immobiliare promossa dalla Banca creditrice nei confronti del debitore, redatta in data 26 marzo 2009, depositata presso il Tribunale di Orvieto e quelli riportati nella visura al nome dell'esecutato in data odierna, vi sono delle discrepanze poiché le particelle numeri 302, 303 e 307 del foglio 217 sono state soppresse ed unite alle strade pubbliche del foglio 218 e la particella numero 158 del foglio 225 ha subito una riduzione della superficie di circa metri quadrati 140,00 a seguito delle variazioni d'ufficio eseguite in data 26 agosto 2010 dai tecnici dell'Agenzia del Territorio di Terni), altresì, le superfici delle particelle sotto riportate non coincide con quelle indicate sia nel pignoramento, che nell'atto di procedura esecutiva immobiliare depositato presso il Tribunale di Orvieto, poiché, in entrambe, la superficie della particella 1 del foglio 227 è stata erroneamente indicata in metri quadrati 280.00 anziché 2260.00 come è nella realtà.

Immobili oggetto di pignoramento ed esecuzione immobiliare:

i fabbricati:

Comune	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita €	Titolo	Quota
Orvieto	217	125	1	bene comune non censibile ai sub 2 e 3				Proprietà	100%
Orvieto	217	125	2	A/3	4	vani 7,5	387.34	Proprietà	100%
Orvieto	217	125	3	C/6	3	mq. 8.00	3.02	Proprietà	100%

I terreni:

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie mq.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Titolo	Quota
Orvieto	217	301	Sem. Arb.	4	132	0.41	0.41	Proprietà	100%
Orvieto	217	297	Sem. Arb.	4	172	0.53	0.53	Proprietà	100%
Orvieto	217	299	Area rurale	n.	6	0.00	0.00	Proprietà	100%
Orvieto	217	309	Area rurale	n.	75	0.00	0.00	Proprietà	100%
Orvieto	217	303	Sem.	4	4,084	11.60	9.49	Proprietà	100%
Orvieto	217	68	Sem.	4	3,550	10.08	8.25	Proprietà	100%
Orvieto	217	153	Sem.	4	700	1.99	1.63	Proprietà	100%
Orvieto	227	1	Sem.	4	2,260	6.42	5.25	Proprietà	100%
Orvieto	217	187	Sem.	4	3,270	9.29	7.60	Proprietà	100%
Orvieto	225	158	Sem.	4	880	2.50	2.05	Proprietà	100%
Orvieto	225	159	Sem. Arb.	4	1,740	5.39	5.39	Proprietà	100%
Orvieto	225	160	Sem.	4	1,130	3.21	2.63	Proprietà	100%

3) Identificazione catastale dei beni oggetto di esecuzione;

I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare sono i seguenti e possono così riassumersi ed identificarsi:

i fabbricati:

Comune	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita €	Titolo	Quota
--------	--------	------------	-----	------	-----	-------	-----------	--------	-------

Orvieto	217	125	1	bene comune non censibile ai sub 2 e 3				Proprietà	100%
Orvieto	217	125	2	A/3	4	vani 7,5	387.34	Proprietà	100%
Orvieto	217	125	3	C/6	3	mq. 8.00	3.02	Proprietà	100%

I terreni:

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie mq.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Titolo	Quota
Orvieto	217	301	Sem. Arb.	4	132	0.41	0.41	Proprietà	100%
Orvieto	217	297	Sem. Arb.	4	172	0.53	0.53	Proprietà	100%
Orvieto	217	299	Area rurale	n.	6	0.00	0.00	Proprietà	100%
Orvieto	217	309	Area rurale	n.	75	0.00	0.00	Proprietà	100%
Orvieto	217	303	Sem.	4	4,084	11.60	9.49	Proprietà	100%
Orvieto	217	68	Sem.	4	3,550	10.08	8.25	Proprietà	100%
Orvieto	217	153	Sem.	4	700	1.99	1.63	Proprietà	100%
Orvieto	227	1	Sem.	4	2,260	6.42	5.25	Proprietà	100%
Orvieto	217	187	Sem.	4	3,270	9.29	7.60	Proprietà	100%
Orvieto	225	158	Sem.	4	880	2.50	2.05	Proprietà	100%
Orvieto	225	159	Sem. Arb.	4	1,740	5.39	5.39	Proprietà	100%
Orvieto	225	160	Sem.	4	1,130	3.21	2.63	Proprietà	100%

4) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico.

Come riportato nel certificato di destinazione urbanistica allegato agli atti, rilasciato in data 17 marzo 2009, tutti i terreni nonché i fabbricati descritti, ricadono in zona agricola. Da tale data non sono intervenute modifiche o adeguamenti al piano regolatore generale, quindi per quanto concerne le attività edilizie, gli unici interventi ammessi sono quelli previsti dagli articoli n. 34 per le nuove edificazioni e n. 35 per gli edifici esistenti della Legge Regionale n. 11 del 2005 e successive modifiche ed integrazioni. I terreni in oggetto ricadono inoltre nelle macro zone di vulnerabilità idrogeologica e vulnerabilità delle componenti geologico-ambientali.

5) Conformità urbanistica degli immobili.

In riferimento alla verifica urbanistica richiesta, lo scrivente attraverso vari accessi all'ufficio urbanistica del Comune di Orvieto, relativamente agli

fabbricati sopradescritti, ha rilevato quanto segue:

Fabbricato ad uso abitativo distinto al foglio 217 particella 125 sub 2

Nessuna irregolarità importante rilevata.

Garage abusivo

Come già detto, nelle immediate vicinanze del fabbricato principale esiste un garage totalmente interrato su tre lati, sulla copertura del quale è stata realizzata una sorta di terrazza/belvedere, del quale non vi è traccia né presso l'Agenzia del Territorio di Terni, tanto meno presso gli archivi comunali. La struttura portante è costituita da muratura di tufo, con sovrastante solaio e l'altro cemento; il pavimento è costituito da battuto di cemento, le pareti non sono intonacate, così come il soffitto. Sull'unica parete fuori terra, costituita da muratura di tufo a faccia vista, sono presenti due grandi aperture chiuse con delle porte metalliche basculanti. Come già sopra riportato, dopo aver effettuato diversi accessi presso gli uffici competenti ed aver effettuato ricerche non solo al nome dell'esecutato, ma anche al nome del padre, non sono emersi né atti autorizzativi né pratiche di condono pendenti, ad eccezione di una denuncia di inizio attività n. 0817/2009 del 4 novembre 2009 relativa ad un intervento di manutenzione straordinaria per il rifacimento del solaio di copertura del fabbricato principale ad uso abitativo e un permesso di costruire n. 286 del 13 ottobre 2008 relativo alla realizzazione di un muro di contenimento; pertanto, detto immobile è da considerarsi completamente abusivo e per poter regolarizzare la posizione dello stesso, l'aggiudicatario dovrà avvalersi di quanto disposto dall'articolo 40 comma 6 della Legge n. 47 del 1985 e successive modifiche ed integrazioni. In considerazione della tipologia di abuso, dei nulla-osta da reperire relativamente ai vincoli sopradetti, le spese inerenti le operazioni per sanare la posizione urbanistica e catastale possono essere quantificate in circa euro 5.000,00 relativamente alle sanzioni da pagare al Comune di Orvieto ed alle spese vive da affrontare presso l'Agenzia del Territorio di Terni, ed euro 5.000,00 relativamente alle spese tecniche

comprehensive di spese vive, Iva,CIPAG.

Fabbricato ad uso non abitativo distinto al foglio 217 particella 125 sub 3:

Come il garage precedentemente descritto anche questo immobile è stato recentemente oggetto di interventi per i quali, nonostante le ricerche effettuate, non sono emersi atti autorizzativi. Non avendo altro elemento grafico da poter confrontare con lo stato attuale, viene presa come riferimento la planimetria catastale allegata agli atti di causa, presentata all'agenzia del Territorio di Terni nell'anno 1999. Da tale raffronto emerge che l'immobile risulta totalmente difforme rispetto allo stato riportato nella planimetria catastale, avendo non solo subito un ampliamento in pianta, ma anche una sopraelevazione che ne ha permesso la suddivisione in due parti in senso verticale; con tale operazione è stata quindi più che raddoppiata la superficie utile. In considerazione di quanto detto l'immobile è da considerarsi completamente abusivo e per poter regolarizzare la posizione dello stesso, l'aggiudicatario dovrà avvalersi di quanto disposto dall'articolo 40 comma 6 della Legge n. 47 del 1985 e successive modifiche ed integrazioni. In considerazione della tipologia di abuso, dei nullavasta da reperire relativamente ai vincoli sopraddetti, le spese inerenti le operazioni per sanare la posizione urbanistica e catastale possono essere quantificate in circa euro 5.000,00 relativamente alle sanzioni da pagare al Comune di Orvieto ed alle spese vive da affrontare presso l'Agenzia del Territorio di Terni, ed euro 5.000,00 relativamente alle spese tecniche comprensive di spese vive, Iva,CIPAG.

6) Formazione dei lotti.

LOTTO N. 1

Fabbricato ad uso abitativo

Destinazione	Lunghezza	Larghezza	Superficie	Superficie ragguagliata
Cucina	4.30	4.20	18.06	18.06
Sala	4.35	4.07	17.70	17.70
Ingresso	1.00	1.00	1.00	1.00

Cellaio	4.10	3.25	13.33	8.00
Cellaio	2.05	3.25	6.66	4.00
Forno	2.10	5.00	10.50	6.30
Scala	4.70	1.15	5.41	5.41
Camera	4.45	4.15	18.47	18.47
Camera	4.40	4.25	18.70	18.70
Camera	3.25	3.15	10.24	10.24
Camera	3.25	3.15	10.24	10.24
WC	1.40	1.15	1.61	1.61
				119.71

Garage abusivo

Destinazione	Superficie	Coeff. correttivo	Superficie raggugiata
Garage	42.21	0.60	25.33

Fabbricato ad uso non abitativo

Livello	Lunghezza	Larghezza	Superficie	Superficie raggugiata
Piano seminterrato	4.35	5.90	25.67	15.40
Piano terra	4.35	5.90	25.67	15.40
				30.80

Area di pertinenza dei fabbricati

Destinazione	Superficie
Terreno agricolo	1,300.00

Terreni agricoli ricadenti sul fg 217 costituenti unico corpo con i fabbricati

Terreno agricolo	303	4,084.00
Terreno agricolo	68	3,550.00
Terreno agricolo	153	700.00
Terreno agricolo	301	132.00
Terreno agricolo	297	172.00
Area rurale	299	6.00
Area rurale	309	75.00

LOTTO N. 2

Terreno agricolo foglio 217 particella 187

Destinazione	Superficie
Terreno agricolo	3,270.00

LOTTO N. 3

Terreno agricolo foglio 227 particella 1

Destinazione	Superficie
Terreno agricolo	2,260.00

LOTTO N. 4

Terreni agricoli foglio 225 particelle 158 – 159 - 160

Terreno agricolo	158	880.00
Terreno agricolo	159	1,740.00
Terreno agricolo	160	1,130.00

7) Indicazione dell'immobile se libero o occupato.

Gli immobili in oggetto al momento del sopralluogo risultavano liberi e a disposizione del proprietario esecutato.

8) Indicazione di 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.

Come già sopraddetto non esistono vincoli specifici sugli immobili oggetto dell'esecuzione in riferimento.

9) Determinazione del valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato.

Il procedimento adottato appresso meglio descritto, ha reso necessarie le seguenti fasi di indagine:

individuazione delle superfici dei corpi fondiari, delle superfici degli edifici rurali censiti all'urbano e conseguente loro classificazione;

assunzione di notizie ed informazioni sui prezzi medi unitari di beni analoghi per caratteristiche esogene ed endogene, nonché di dati statistici sulle compravendite e relativi prezzi di trasferimento dichiarati;

individuazione sulla base delle notizie raccolte, del valore unitario dei beni oggetto di stima secondo le classi formate;

definizione del valore di stima dei singoli enti patrimoniali.

- Il reperimento dei parametri tecnici di valutazione - L'individuazione e classazione dei singoli appezzamenti di terreno oggetto di valutazione è stato oggetto dei sopralluoghi effettuati secondo i tempi e le modalità indicate nei paragrafi che precedono. Il risultato di tali indagini ha portato per i terreni agrari, alla definizione delle classi di coltura rilevate in sede di sopralluogo.

Per quanto concerne i fabbricati rurali censiti all'urbano esistenti, lo scrivente si è riferito allo stato che risulta illustrato nella documentazione fotografica allegata alla presente. Il risultato di tali indagini ha portato a definire, per ogni singola struttura edilizia, le seguenti caratteristiche considerate influenti nella formulazione del giudizio di stima:

Volumetrie e superfici commerciali calcolate in base alle norme ISO 10750 per tutti gli immobili censiti all'urbano;

Ubicazione - vicinanza ai centri di vita associata ai principali assi viari della regione, posizione ed amenità dei luoghi;

Accesso - caratteristiche della viabilità secondaria, sua percorrenza e distanza dalle vie di transito di interesse nazionale;

Tipologia architettonica - caratteristiche costruttive, materiali impiegati, dotazioni di impianti, epoca di costruzione, stato di manutenzione e conservazione e cenni storici.

- Le fonti di informazione - Le indagini di mercato, tese alla raccolta di tutti gli elementi che influiscono sulla formazione del prezzo, sono state indirizzate al reperimento di valori e prezzi storici, di beni confrontabili per ubicazione, natura, destinazione urbanistica ed altre caratteristiche intrinseche ed esogene che concorrono alla definizione del valore del bene. A tale scopo sono stati interessati studi notarili, tecnici, imprese edili, mediatori etc..

Alle informazioni e prezzi unitari "ufficiosi" raccolti, lo scrivente ha affiancato una analisi dettagliata di "prezzi e valori ufficiali" dichiarati in atti pubblici amministrativi.

Si sono pertanto presi in esame atti di trasferimento, valori cauzionali e valori di mercato definiti da Istituti di Credito Fondiario operanti nella zona per pratiche di concessioni di mutui ipotecari, valori tabellari definiti a scopo amministrativo (Valori agricoli medi regionali) e valori fondiari reperiti attraverso analisi economiche svolte dall'Osservatorio I.N.E.A.. Per quanto concerne gli immobili rurali censiti all'urbano le indagini conoscitive sono state rivolte ai valori definiti dalla Agenzia del Territorio (Osservatorio del mercato immobiliare) nonché ai valori storici definiti e desunti dal Listino Prezzi della Borsa Immobiliare dell'Umbria.

In considerazione di quanto esposto vengono di seguito allegate delle tabelle riportanti la valorizzazione per ogni singolo lotto:

LOTTO N. 1

Fabbricato ad uso abitativo							
Destinazione	Lunghezza	Larghezza	Superficie	Superficie raggugliata	Valore unitario	Valore di stima	
Cucina	4.30	4.20	18.06	18.06	1,100.00	131,685.95	
Sala	4.35	4.07	17.70	17.70			
Ingresso	1.00	1.00	1.00	1.00			
Cellaio	4.10	3.25	13.33	8.00			
Cellaio	2.05	3.25	6.66	4.00			
Forno	2.10	5.00	10.50	6.30			
Scala	4.70	1.15	5.41	5.41			
Camera	4.45	4.15	18.47	18.47			
Camera	4.40	4.25	18.70	18.70			
Camera	3.25	3.15	10.24	10.24			
Camera	3.25	3.15	10.24	10.24			
WC	1.40	1.15	1.61	1.61			
				119.71			
per arrotondamento					€	-1,685.95	
Valore totale di stima					€	130,000.00	130,000.00
Garage abusivo							
Destinazione	Superficie	Coeff. correttivo	Superficie raggugliata		Valore unitario	Valore di stima	
Garage	42.21	0.60	25.33		800.00	20,260.80	
per arrotondamento a detrarre					€	260.80	
Valore totale di stima					€	20,000.00	20,000.00
Fabbricato ad uso non abitativo							
Livello	Lunghezza	Larghezza	Superficie	Superficie raggugliata	Valore unitario	Valore di stima	
Piano seminterrato	4.35	5.90	25.67	15.40	1,400.00	43,117.20	
Piano terra	4.35	5.90	25.67	15.40			
				30.80			
per arrotondamento					€	1,882.80	
Valore totale di stima					€	45,000.00	45,000.00
Area di pertinenza dei fabbricati							
Destinazione	Superficie	Valore unitario			Valore complessivo		
Terreno agricolo	1,300.00	15.00			19,500.00		
per arrotondamento					€	500.00	
Valore totale di stima					€	20,000.00	20,000.00
Terreno agricolo fg 217 costituente unico corpo con i fabbricati							
Destinazione	Particella	Superficie	Valore unitario		Valore complessivo		
Terreno agricolo	303	4,084.00	1.45		5,921.80		
Terreno agricolo	68	3,550.00	1.45		5,147.50		
Terreno agricolo	153	700.00	1.45		1,015.00		
Terreno agricolo	301	132.00	1.60		211.20		
Terreno agricolo	297	172.00	1.60		275.20		
Area rurale	299	6.00	15.00		90.00		
Area rurale	309	75.00	15.00		1,125.00		
per arrotondamento					€	1,214.30	
Valore totale di stima					€	15,000.00	15,000.00
Valore complessivo lotto 1					€	230,000.00	230,000.00

N.B.: in considerazione di quanto contenuto nella relazione di stima integrativa presentata in data 17 ottobre 2017, tenuto conto che le irregolarità indicate non sono, di fatto, sanabili, i valori degli immobili ricompresi all'interno del Lotto n. 1 subiranno le modifiche appresso riportate:

LOTTO N. 1

1. *fabbricato ad uso abitativo – invariato - valore euro 130.000,00*
 2. *garage abusivo – valore euro 0,00*
 3. *fabbricato ad uso non abitativo abusivo - valore euro 0,00*
 4. *terreno agricolo di pertinenza - valore euro 20.000,00*
 5. *terreno agricolo - valore euro 15.000,00*
 6. *a sommare i costi riportati in perizia per la sanatoria del garage e del fabbricato ad uso non abitativo abusivo - euro 20.000,00*
 7. *a sommare i costi necessari per la demolizione - euro 7.000,00*
- valore complessivo lotto n. 1 - euro 178.000,00**

(dicansi euro centosettantottomila/00)

LOTTO N. 2

Terreno agricolo fg 217 part. 187			
Destinazione	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo
Terreno agricolo	3,270.00	1.45	4,741.50
per arrotondamento			€ 258.50
Valore totale di stima lotto 2			€ 5,000.00

LOTTO N. 3

Terreno agricolo fg 227 part. 1			
Destinazione	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo
Terreno agricolo	2,260.00	1.45	3,277.00
per arrotondamento			€ 223.00
Valore totale di stima lotto 3			€ 3,500.00

LOTTO N. 4

Terreno agricolo fg 225				
Destinazione	Particella	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo
Terreno agricolo	158	880.00	1.45	1,276.00
Terreno agricolo	159	1,740.00	1.60	2,784.00
Terreno agricolo	160	1,130.00	1.60	1,808.00
per arrotondamento				€ 132.00
Valore totale di stima lotto 4				€ 6,000.00

RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Lotto	Immobile	Valore di stima €
1	fabbricato ad uso abitativo, garage abusivo, fabbricato ad uso non abitativo, terreni agricoli e non annessi	178.000,00
	(Diconsi euro centosettantottomila/00)	
2	terreno agricolo foglio 217 particella 187	5,000.00
	(Diconsi euro cinquemila/00)	
3	terreno agricolo foglio 227 particella 1	3.500,00
	(Diconsi euro tremilacinquecento/00)	
4	terreno agricolo foglio 225 particelle 158-159- 160	6.000,00
	(Diconsi euro seimila/00)	

10) Redazione di un modello dell'ordinanza di vendita.

Verrà redatto ed allegato alla presente un modello per l'ordinanza di vendita contenente la compiuta descrizione degli immobili pignorati.

Tanto si doveva in ottemperanza dell'incarico ricevuto.

Orvieto, 04 gennaio 2011

Aggiornato al 5 dicembre 2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Paolo BRANDONI

Allegati alla CTU:

1. mappa d'insieme con evidenziati gli immobili eseguiti;
2. documentazione fotografica;
3. elaborato grafico garage abusivo e fabbricato ad uso non abitativo e copia planimetrie catastali fabbricati censiti all'urbano;
4. copia del verbale di sopralluogo;
5. visura catastale del 03 gennaio 2011;
6. visure storiche delle particelle nn. 302 – 305 – 307 del foglio 217 soppresse dell'Agenzia del Territorio di Terni;
7. mappe catastali con evidenziati in coloritura gialla gli immobili eseguiti e visure delle proprietà confinanti;
8. visura ipotecaria del 4 gennaio 2011

TRIBUNALE DI TERNI EX ORVIETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 62/2008

promossa da: **Unicredit Banca S.p.A.**

contro: **omissis**

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE PERITALE GIÀ IN ATTI

-----ooooooooOoooooooo-----

In relazione alla pratica sopra citata, lo scrivente ha ricevuto l'incarico dal custode delegato Avv.ssa Cristina Croce, su autorizzazione dell'Ecc.mo Signor Giudice ricevuta in data 5 gennaio 2017, inerente la necessità di effettuare un approfondimento tecnico relativamente all'applicazione dell'articolo 46 del testo unico dell'edilizia e dell'articolo 40 della legge n. 47 del 1985.

Lo scrivente, dopo aver preso dei contatti diretti con i responsabili degli uffici competenti del Comune di Orvieto, ha presentato una formale richiesta al fine di ottenere una risposta univoca sull'applicazione delle leggi sopraddette.

A tale richiesta è stata fornita una risposta attraverso la quale il responsabile dell'ufficio poneva dei limiti inerenti l'applicazione delle agevolazioni spettanti agli aggiudicatari di beni immobili non regolamentari sotto il profilo urbanistico.

Avendo contattato verbalmente anche altri responsabili di comuni limitrofi a quello ove sono posti gli immobili oggetto della procedura, era emersa una disomogeneità nell'applicazione degli



articolati di legge sopraddetti e tali fattispecie hanno indotto lo scrivente ad effettuare ulteriori ricerche in modo da capire quale sia l'esatta e corretta interpretazione degli articolati di legge in questione.

Pertanto, attraverso i vari e tanti confronti avuti con i dirigenti del Comune di Orvieto ed altri tecnici dei comuni limitrofi, lo scrivente ha dedotto quanto segue:

il Testo Unico in materia edilizia vieta gli atti di trasferimento di immobili realizzati senza permesso di costruire, ed in tal senso la Cassazione si è già pronunciata in più di un'occasione, stabilendo che gli atti sono nulli e non possono essere stipulati ove dagli stessi non risultino gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria (vedi articolo 46, comma 1 del DPR 380/2001).

Il divieto di trasferire immobili che presentano in tutto o in parte abusi non si applica invece alle vendite esecutive immobiliari.

In caso di sanabilità degli abusi, l'aggiudicatario deve presentare domanda di sanatoria entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, così come disposto dal DL 23 aprile 1985 n¹⁴⁶ e successivi interventi legislativi; naturalmente la situazione urbanistico-edilizia dell'immobile deve risultare dalla perizia del consulente tecnico chiamato a redigere la stima, il quale deve chiaramente indicare se eventuali abusi edilizi rilevati siano sanabili ed il costo da sostenere per beneficiare della sanatoria ove possibile procedere. Le medesime informazioni devono comparire anche nell'avviso di vendita. Quando l'abuso edilizio non è chiaramente riportato nel bando di vendita, sono applicabili le regole proprie della



nullità dell'atto.

Quando invece l'abuso edilizio è segnalato nel bando di vendita, possono presentarsi due possibilità, ossia che l'abuso sia sanabile o meno.

Per capire se un abuso su un immobile acquistato all'asta può essere sanato o meno soccorrono, come già sopraddetto, le seguenti norme:

a) la Legge n. 47/1985 (la prima che si è occupata del condono edilizio in Italia), all'art. 40, sesto comma, prevede che: nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile **purchè le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge;**

b) la legge 326/2003 il cui art.32, comma 25 così recita: le disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n.47, e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate dall'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n.724, e successive modificazioni e integrazioni, nonchè dal presente articolo, **si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003** e che **non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 metri cubi.** Le suddette disposizioni trovano altresì applicazione



alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 metri cubi per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 metri cubi.

Oltre a quanto previsto dalle norme citate, però, bisogna poi vedere i casi concreti dove le amministrazioni applicano tali norme; nella fattispecie, il Comune di Orvieto interpreta come vincolante la data del 31 marzo 2003 non per l'apertura del credito, bensì dell'inizio della procedura espropriativa al fine dell'applicabilità dell'accesso al condono c.d. differito.

L'interpretazione appena citata, di fatto, contrasta con il parere rilasciato dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti su richiesta della Regione Lazio nel 2015 (vedere copia allegata) nel quale lo stesso Ministero avvalorata l'interpretazione data dalla Regione nel ritenere il termine del 31 marzo 2003 vincolante non per l'inizio della procedura espropriativa, bensì dall'insinuazione dei crediti al passivo.

In buona sostanza, però, essendo l'interpretazione del Comune di Orvieto quella che nella fattispecie deve, purtroppo, essere tenuta in considerazione, in quanto la competenza ricade all'interno della propria sfera di azione, lo scrivente deduce che la sanabilità delle opere necessitanti, riportate nell'elaborato peritale già in atti, non sia possibile.

In considerazione di quanto sopra detto, lo scrivente riporterà, di seguito, la valorizzazione del lotto n. 1, così come riportato nell'elaborato peritale già in atti, decurtando allo stesso le incidenze



delle porzioni immobiliari che dovranno essere demolite nonché l'entità dei costi necessari per tale operazione e aggiungendo i mancati costi per la sanatoria riportati in perizia.

Le considerazioni sopra riportate apporteranno le modifiche appresso riportate:

LOTTO N. 1

- | | |
|---|------------------------|
| 1. fabbricato ad uso abitativo – invariato - valore euro 130.000,00 | |
| 2. garage abusivo – | valore euro 0,00 |
| 3. fabbricato ad uso non abitativo abusivo - | valore euro 0,00 |
| 4. terreno agricolo di pertinenza - | valore euro 20.000,00 |
| 5. terreno agricolo - | valore euro 15.000,00 |
| 6. a sommare i costi riportati in perizia per la sanatoria del garage e del fabbricato ad uso non abitativo abusivo - | euro 20.000,00 |
| 7. a sommare i costi necessari per la demolizione - | <u>euro 7.000,00</u> |
| valore complessivo lotto n. 1 - | euro 178.000,00 |

(diconsi euro centosettantottomila/00)

Tanto si doveva in ottemperanza dell'incarico ricevuto.

Orvieto, 17 ottobre 2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Paolo BRANDONI

Allegati alla CTU:

1. richiesta di parere in merito alla procedura da seguire per il



6

condono c.d. differito a seguito di procedure immobiliare esecutive della regione Lazio e relativa risposta del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.-

6

