

TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. Ruolo Generale 91/2011

GIUDICE RELATORE

Dott. Federico Bonato

Contro

(omissis)

promossa da

(omissis)

-

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DEPURATA

(COME DA PROVVEDIMENTO DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DEL 27-05-2013)

La sottoscritta Arch. Luisa Casasole, con studio in Orvieto, Via Ippolito Scalza n. 15, in data 02-07.2012 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 (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 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 inedificabilità 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 è 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

Quesito n. 1

L'unità abitativa oggetto di pignoramento è porzione di un fabbricato ad uso residenziale.

-Immobile sito nel Comune di San Venanzo (TR) località Ospedaletto

DESCRIZIONE GENERICA:

- **Abitazione**

-(per la quota di 1/2 del diritto di proprietà) (omissis)

-(per la quota di 1/2 del diritto di proprietà) (omissis)

-Catasto	Fabbricati
-Sez. Urbana	Foglio 116 Particella 192 Subalterno 5
-Natura	A3- Appartamento su due livelli Piano Terra e Secondo
- Classe	6
-Consistenza	5 vani
- Rendita	Euro 374,43
- Piano	2^ e T
- Indirizzo	San Venanzo -loc. Ospedaletto TR

L'unità abitativa occupa i locali di piano terra o seminterrato e i locali di piano secondo del fabbricato .

(Il sub 6 e 1 si riferiscono al vano scala e al terreno intorno al fabbricato o corte comune -come visibile dall'elaborato planimetrico allegato).

(omissis)

(omissis)

Si accede ai locali di piano terra, oggetto di stima, in due modi:

- dal portico, posto sul retro dell'edificio, dopo aver percorso la rampa inclinata che si sviluppa intorno al fabbricato,
- utilizzando il vano scala comune, al quale si accede sul fronte principale dell'edificio, dopo aver percorso alcuni gradini esterni.

Dall'ingresso principale si accede al piano terra, o seminterrato, ove si trovano alcuni dei locali oggetto di questa valutazione. Dallo stesso ingresso si accede alla scalinata che conduce al piano primo, ove sono ubicate 3 unità abitative e al piano secondo ove si trovano i locali soffitta, anch'essi oggetto di questa valutazione.

Con la risposta al quesito n. 5 sono stati descritti le concessioni e l'iter delle autorizzazioni che hanno consentito di realizzare e poi trasformare l'edificio fino a oggi.

L'edificio in passato, è stato utilizzato da un unico proprietario e dalla sua famiglia nei periodi di vacanze. Questo fatto, ha originato alcune scelte e impostazioni che sono rimaste invariate anche dopo che è stato venduto a diversi acquirenti, soprattutto per quanto riguarda gli impianti e gli spazi comuni.

Un cancello separa la proprietà dalla strada sterrata che si percorre una volta arrivati in prossimità di Località Ospedeletto. La corte è pianeggiante per il primo tratto adiacente alla strada di accesso, poi scende seguendo il terreno in pendenza che gira attorno alla casa.

Esternamente l'edificio presenta segni del tempo e di una scarsa manutenzione. Soprattutto gli infissi esterni di una unità abitativa di piano primo sono rovinati dal tempo.

L'intonaco si alterna a pozioni di muro trattati con pietra a faccia-vista, come del resto accade nella gran parte delle costruzioni degli anni '70. La struttura portante verticale è realizzata in c.a. , i solai sono in latero-cemento.

Il tetto è a falde inclinate con manto in coppi di laterizio industriale.

Una volta percorsa la rampa che scende intorno all'edificio, si arriva al portico di notevoli dimensioni facente parte dell'unità di proprietà dei Sig.ri (omissis) .

Sul portico realizzato con colonne intonacate, e pavimentazione in mattonelle di tipo industriale, tipiche degli anni '70, come del resto lo è tutta la costruzione e le finiture che le appartengono, si affaccia il grande vano adibito a salone, caratterizzato dalla presenza di un grande camino su un lato, e di una piccola consolle in muratura, dall'altro. Le pareti in qualche tratto sono rivestite con legno tipo doghettato fino ad una certa altezza, trattato color legno scuro.

Da questo vano si accede al vano stretto e lungo, che sulla planimetria catastale è indicato come ripostiglio, ma che in realtà è attrezzato per essere utilizzato come cucina. Anche questo vano è

dotato di finestra, posta in alto, che si affaccia sul prospetto laterale del fabbricato; inoltre è rivestito con piastrelle di tipo industriale in buono stato. Il vano presenta, all'intradosso del solaio all'intersezione con il muro esterno, segni di forte umidità dovuta ad infiltrazioni d'acqua che vengono dal piazzale o corte sul fronte principale dell'edificio posta a quota più alta.

Dal salone descritto precedentemente, tramite una porta sulla destra, in prossimità del camino, si accede al piccolo corridoio che conduce al bagno e antibagno e, che si affaccia sul vano scala, o sub 6 "bene comune non censibile". Il bagno è rivestito con piastrelle di tipo industriale in buono stato di conservazione.

Attraversato il vano scala si accede a due vani che sono la lavanderia e uno spazio adiacente denominato sulla planimetria ripostiglio, con finestra che si affaccia sul portico.

Il locale lavanderia, non rifinito, ma lasciato al grezzo, al suo interno ospita 3 grandi serbatoi per la riserva idrica che a mio avviso sono a disposizione di tutte le unità abitative del corpo di fabbrica.

Al locale caldaia o "centrale termica", si accede esternamente, dal portico, attraverso una porta in ferro di colore marrone scuro.

Il vano tecnico appena descritto, fa parte dell'unità abitativa oggetto di valutazione, ma l'impianto termo-idraulico è centralizzato, utilizzato da tutto l'edificio.

Non è stato possibile accedere a questo vano, perché chiuso a chiave.

A tal proposito ricordo che il sopralluogo non è avvenuto in presenza dei Sig.ri proprietari.

Infatti, (omissis) pur avendo ritirato la raccomandata non mi ha contattata, mentre, (omissis), a oggi, non ha ritirato la raccomandata per la richiesta del sopralluogo da me inviata.

Ho potuto effettuare il sopralluogo, insieme ad una mia collega, incaricata come C.T.U nell'esecuzione che interessa un'altra unità abitativa dello stesso edificio, informando di questo il Giudice prima di recarmi sul posto. Le porte finestre che si affacciano sul portico erano aperte e, questo ha reso possibile accedere e valutare lo stato di consistenza dell'immobile internamente.

Gli infissi interni, sono in legno di color marrone scuro e sono in ottimo stato di conservazione.

Gli infissi esterni, sono in legno e vetro e sono dotati di sportelloni in legno nelle tonalità del legno naturale chiaro. Non sono presenti doppi vetri.

Gli ambienti sono dotati di elementi radianti, collegati all'impianto centralizzato.

Esiste l'impianto elettrico.

Al secondo piano, si trovano i locali soffitta.

Si tratta di vani non rifiniti, lasciati al rustico. Il pavimento è costituito dal cemento del getto del solaio, l'intonaco alle pareti non è rifinito, mancano gli impianti. La presenza delle finestre, rappresenta un valore aggiunto per essere dei locali adibiti a soffitta. Tuttavia, l'altezza utile, per essere adibita a vani abitabili si verificherebbe solo in porzioni di essa, in cui l'altezza media tra maggiore e minore è pari a m. 2,70. Inoltre, andrebbe realizzata una opportuna coibentazione, sicuramente inesistente, al fine di soddisfare quanto prevede la normativa in materia di dispersioni termiche.

Calcolo della superficie commerciale (utile calpestabile):

Abitazione:

- mq 72,95 mq 72,95

Locali esterni e balconi

- lavanderia $\text{mq}(3.8*3.8) \times 0.5 =$ mq 7,22

- ripostiglio $\text{mq}(1.8*3.5) \times 0.5 =$ mq 3,15

- C.T. $\text{mq}(0,7+7)) \times 0.5 =$ mq 3,85

- portico $\text{mq}(5.1*20) \times 0.5 =$ mq 51

- soffitta $\text{mq}(108+30,8+38,5) \times 0,5 =$ mq 88,65

- **Totale superficie commerciale** **mq 226,82**

DESCRIZIONE SPECIFICA:

- **Abitazione**

-(per la quota di 1/2 del diritto di proprietà) intestata (omissis)

-(per la quota di 1/2 del diritto di proprietà) intestata a (omissis)

-Catasto Fabbricati

-Sez. Urbana Foglio 116 Particella 192 Subalterno 5

-Natura	A3- Appartamento su due livelli Piano Terra e Secondo
- Classe	6
-Consistenza	5 vani
- Rendita	Euro 374,43
- Piano	2^ e T
- Indirizzo	San Venenzo -loc. Ospedaletto TR

Piano Terra:	-soggiorno-	mq	50,47
	-ripostiglio-k-	mq	8,84
	-bagno	mq	4,84
	-antibagno	mq	4,00
	-ingresso	mq	4,8
	-portico	mq	100,0
	-ripostiglio	mq	6,3
	-lavanderia	mq	14,4
	-C.T.	mq	7,7

Piano Secondo:	-soffitta-	mq	177,3
-----------------------	------------	----	-------

Dalla descrizione specifica, dell'unità abitativa, si può notare che non è stato individuato un vano con destinazione a camera da letto.

Nel 2004 il Comune di San Venenzo rilasciò al vecchio proprietario l'Agibilità dell'edificio con la seguente destinazione:

-Piano Seminterrato: locale pranzo, cucinino, wc, anti wc, ingresso, locale lavanderia e centrale termica.

-Piano Primo: N. 3 unità abitative

-Piano secondo: locali soffitta.

(omissis)

Planimetria catastale

(l'elaborato in scala è presente tra gli allegati)

In seguito al sopralluogo effettuato, ho potuto riscontrare la seguente anomalia.

Lo stato di fatto, corrisponde all'impianto planimetrico storicamente presente al Catasto, e, alla descrizione rilasciata dal Comune di San Venanzo nel documento di Agibilità ma, non corrisponde a quanto è stato riportato nella certificazione notarile, facente parte della documentazione fornitami .

La descrizione riportata, nel documento del notaio (omissis) , probabilmente fatta sulla base della descrizione dell'immobile nell'atto di acquisto del bene di proprietà dei Sig.ri eseguiti, è la seguente:

“Piano seminterrato composto da portico, salone, 2 ripostigli, camera, ingresso, bagno e antibagno”.

“Piano secondo composto da disimpegno, ripostiglio, camera e salone.”

In effetti, la descrizione del Notaio, riporta la presenza di una camera da letto, al posto del vano denominato lavanderia, ma esistono due ordini di problemi affinché questo vano possa essere considerato tale:

- 1) è un vano contenente i serbatoi della riserva idrica di tutto l'edificio, pertanto interessato da una servitù
- 2) è un vano staccato dall'unità abitativa, in quanto, per raggiungerlo, occorre attraversare il vano scala a P. Terra, cioè attraversare il pianerottolo di quello che è lo spazio comune.

Anche al Piano Secondo la descrizione del Notaio prevede una destinazione diversa di quello che attualmente è solo una soffitta, se pur con delle potenzialità date dalla presenza delle finestre e dall'altezza che potrebbe permetterne un utilizzo diverso in una parte.

I Sig.ri (omissis) hanno probabilmente acquistato gli spazi a servizio delle 3 unità abitative che erano poste a Piano Primo di un edificio a carattere prevalentemente familiare.

Tuttavia, il soggiorno a Piano terra, che è un vano che supera i 50 mq, potrebbe essere utilizzato come locale , capace di accogliere anche la zona letto, ricavabile o con arredi removibili o con tramezzi, da realizzare. Le finestre verso l'esterno, esistenti, permetterebbero il soddisfacimento di requisiti di abitabilità, come pure l'altezza dei locali.

Le parti comuni, indicate come l'area di corte e il vano scala, sono in buono stato, nonostante la scarsa manutenzione.

Il paesaggio circostante, è ricco di vegetazione, siamo sul Monte Peglia in un punto caratterizzato da costruzioni tipo villini realizzati negli anni '70, ma molto distanti tra di loro.

Il collegamento con i mezzi pubblici è garantito con autobus di linea con frequenza del servizio

piuttosto scarsa.

L'immobile confina con (omissis) (F. 116 Part.IIa 192-sub 2), (omissis) (F. 116 Part.IIa 192-sub 3), (omissis) (F. 116 Part.IIa 192-sub 4), salvo altri.

Quesito n. 2

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli risultanti dalla documentazione.

Di seguito si riporta l'elenco delle trascrizioni gravanti sugli immobili.

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI IPOTECARIE

1- *TRASCRIZIONE A FAVORE* Reg. Generale n. 10142 Reg. Particolare n. 6302 del 07-08-2007

Atto Notarile Pubblico del 31-07-2007 N. rep. 264425/5404

Notaio : Perna Roberto

Atto tra vivi : Compravendita

Unità Negoziale 1 :

- **Abitazione in Località Ospedaletto-Comune di San Venanzo-TR**

- <i>Catasto</i>	Fabbricati
- <i>Sez. Urbana</i>	Foglio 116 Particella 192 Subalterno 5
- <i>Natura</i>	A3- Appartamento su due livelli Piano Terra e Secondo
- <i>Classe</i>	6
- <i>Consistenza</i>	5 vani
- <i>Rendita</i>	Euro 374,43
- <i>Piano</i>	2^ e T
- <i>Indirizzo</i>	San Venanzo -loc. Ospedaletto -TR

Atto Notarile Pubblico del 31-07-20007 numero rep. 264426/5405

Notaio: Perna Roberto-Roma

Ipoteca Volontaria derivante da -Concessione a Garanzia di Mutuo

Capitale Lire 250.000,00 (euro duecentocinquantamila/00)

Tasso Interesse annuo 8,04%

Totale Lire 500.000.000 (euro cinquecentomila/00)

Durata 30 anni

- **Abitazione in Località Ospedaletto-Comune di San Venanzo-TR**

- <i>Catasto</i>	Fabbricati
- <i>Sez. Urbana</i>	Foglio 116 Particella 192 Subalterno 5
- <i>Natura</i>	A3- Appartamento su due livelli Piano Terra e Secondo
- <i>Classe</i>	6
- <i>Consistenza</i>	5 vani
- <i>Rendita</i>	Euro 374,43
- <i>Piano</i>	2^ e T
- <i>Indirizzo</i>	San Venanzo -loc. Ospedaletto –TR

A Favore -(omissis)

Contro -(omissis)-(per la quota di 1/2 del diritto di proprietà)

 -(omissis)-(per la quota di 1/2 del diritto di proprietà)

L'ispezione Ipotecaria a carico della (omissis) non mi è stata fornita, per disattenzione, presso la Conservatoria di Tr, ma tra gli allegati è riportata l'ispezione Ipotecaria per immobile che invece mi è stata fornita.

Quesito n. 3

Gli immobili risultano essere regolarmente accatastati.

L'impianto planimetrico, contrariamente a quanto è stato invece evidenziato rispetto alla relazione notarile, corrisponde allo stato di fatto.

Quesito n. 4

L'edificio, di cui fa parte l'unità abitativa, si trova in zona "B" Zona residenziale di completamento dello strumento urbanistico vigente del Comune di San Venanzo.

Sono riportati tra gli allegati gli indici edificatori.

Quesito n. 5

L'unità abitativa fa parte di un edificio che è stato realizzato e modificato nel corso degli anni.

Trattasi di edificio articolato su due piani fuori terra ed uno seminterrato, edificato agli inizi degli anni '70.

-Nel 1971 venne richiesta la licenza edilizia n 320 su domanda di: -(omissis), per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione.

-Il 13-06-1986 venne rilasciata sempre dal Comune di san Venanzo, la Concessione Edilizia n.105 del 1985 protocollo 4330 per la ristrutturazione di fabbricato con cambio di destinazione d'uso di alcuni locali di Piano Terra.

Nel 1991 il Comune di San Venanzo rilascia l'Autorizzazione di Abitabilità per il fabbricato oggetto di concessione edilizia n. 105-85 rilasciata il 13-06-1986.

Il fabbricato risultava esser composto da 1 Piano e da n. 2 appartamenti con 10 vani utili in totale.

Nel 2004 il nuovo proprietario (omissis) , chiede la rettifica del certificato di agibilità, di seguito riportato.

I diversi appartamenti che si sono venuti a formare e che sono stati oggetto di compravendita derivano pertanto dalla suddivisione in più unità di un fabbricato, precedentemente utilizzato da un unico proprietario.

L'unità abitativa dei Sig.ri (omissis) occupa il Piano Terra e il piano secondo.



COMUNE DI SAN VENANZO

PROVINCIA DI TERNI

C.A.P. 05010 FAX 075 875407 - TEL. 075 875123 Cod. Fisc. 00185990553

AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA'

Prot. 6581/04
PRATICA N.105/85

Data L- 8 NOV. 2004

UFFICIO TECNICO SETTORE URBANISTICA

-Visto il Certificato di abitabilità rilasciato in data 23.02.1991 ai Sigg.ri [redacted] in riferimento alla pratica edile n.ro 105/85;

-Vista la richiesta di riesame presentata dalla [redacted] intesa ad ottenere la rettifica del certificato suddetto, in quanto nella descrizione della composizione del fabbricato, si fa riferimento a n.ro 2 appartamenti anziché tre;

-Visti i certificati e planimetrie allegate alla richiesta suddetta;

-Esaminati gli atti e documenti che fanno parte della pratica edilizia n.ro 105/85;

-Accertato che il fabbricato è composto da n.ro 3 alloggi e pertanto erroneamente indicati n.ro 2;

Visto il Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 06.06.2001;
Vista la ricevuta del versamento della tassa sulle Concessioni Comunali;
Dato atto che l'interessato ha prodotto la copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto (Art. 52 della Legge n. 47/1985).

-Pertanto da quanto accertato a rettifica del precedente atto rilasciato in data 23.02.1991;

A U T O R I Z Z A

ad ogni effetto di legge, **'AGIBILITA' di un edificio destinato a civile abitazione**, sito in questo Comune Fraz. Ospedaletto centro, edificato su terreno distinto al Catasto Foglio n. 116, mappale n. 64/r - 74/r, sopra descritto composto da:

N. 03 Piani, N. 03 Appartamenti, N. 09 Vani utili e N. 14 vani accessori, e precisamente:

-Piano seminterrato: locale pranzo con cucinino, un wc con anti wc, un ingresso, locale lavanderia, locale sgombero, un disimpegno e centrale termica;

-Piano Primo: ingresso e vano scala;

App. 1: locale soggiorno, n.2 camere da letto e un wc;

App. 2: locale soggiorno, n.2 camere da letto, disimpegno e un wc;

App. 3: locale soggiorno, n.1 camera da letto, disimpegno e un wc;

-Piano Secondo: locali soffitta.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

[Circular stamp of the Comune di San Venanzo] *[Handwritten signature]*

Quesito n. 6

E' possibile individuare un solo lotto che corrisponde all'unità abitativa come risulta dalla planimetria catastale. Non esiste impianto di riscaldamento autonomo.

- LOTTO

Abitazione in Località Ospedaletto-Comune di San Venanzo-TR

-(per la quota di 1/2 del diritto di proprietà) -(omissis)

-(per la quota di 1/2 del diritto di proprietà) -(omissis)

- <i>Catasto</i>	Fabbricati
- <i>Sez. Urbana</i>	Foglio 116 Particella 192 Subalterno 5
- <i>Natura</i>	A3- Appartamento su due livelli Piano Terra e Secondo
- <i>Classe</i>	6
- <i>Consistenza</i>	5 vani
- <i>Rendita</i>	Euro 374,43
- <i>Piano</i>	2^ e T
- <i>Indirizzo</i>	San Venanzo -loc. Ospedaletto -TR

Quesito n. 7

L'unità abitativa al momento del sopralluogo risulta essere libera.

Sono del tutto assenti gli arredi interni.

Quesito n. 8

Sull'immobile non grava nessun vincolo

Quesito n. 9

CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI CON CRITERIO DI STIMA USATO

Per la formulazione del valore unitario di mercato degli immobili è stato usato il metodo della stima sintetica comparativa, usuale in questo tipo di stime, mediante informazioni assunte in loco, tenendo presente esempi di compravendite riguardanti immobili simili a quelli oggetto di perizia.

Per quanto riguarda il valore dell' unità abitativa si è presa in considerazione la superficie utile calpestabile degli ambienti a destinazione abitativa e, per gli ambienti a destinazione accessorio, o comunque, poste all'esterno con destinazione diversa da quella abitativa (soffitta, portico, lavanderia, centrale termica) si è utilizzato un coefficiente riduttivo pari a 0,5. (Quesito n. 1)

Come già affermato al Quesito n. 6, la proprietà è divisibile e vendibile in un solo lotto.

Va comunque precisato, che attualmente l'impianto di riscaldamento non è autonomo.

- LOTTO

Abitazione in Località Ospedaletto-Comune di San Venanzo-TR

-(per la quota di 1/2 del diritto di proprietà) -(omissis)

-(per la quota di 1/2 del diritto di proprietà) -(omissis)

- <i>Catasto</i>	Fabbricati
- <i>Sez. Urbana</i>	Foglio 116 Particella 192 Subalterno 5
- <i>Natura</i>	A3- Appartamento su due livelli Piano Terra e Secondo
- <i>Classe</i>	6
- <i>Consistenza</i>	5 vani
- <i>Rendita</i>	Euro 374,43
- <i>Piano</i>	2^ e T
- <i>Indirizzo</i>	San Venanzo -loc. Ospedaletto -TR

Sup. commerciale (Quesito n.1)	mq	226,82	
Valore al mq	€	950,00	
Valore abitazione	€	215.479,00=	€ 215.479,00

Totale Valore LOTTO **€ 215.479,00**

(diconsi euro duecentoquindicimilaquattrocentosettantanove/00)

Tanto doveva in ottemperanza all'incarico affidato.

Rimane a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento che dovesse essere necessario

Orvieto, 24 Settembre 2012

Il C.T.U.

Dott. Arch. Luisa Casasole

Alla presente relazione si allega:

- ESTRATTO DI MAPPA CON INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE
- PLANIMETRIA CATASTALE DELL'UNITA' ABITATIVA
- ELABORATO PLANIMETRICO: DIMOSTRAZIONE GRAFICA ELENCO SUBALTERNI ASSEGNATI
- STRALCIO DI P.R.G. DEL COMUNE DI SAN VENANZO (ZONA B)
- AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA'
- VISURA PER IMMOBILE
- VISURA STORICA PER IMMOBILE (n. 3)
- VISURE CATASTALI PER DIMOSTRAZIONE CONFINANTI (n. 5)
- ISPEZIONE IPOTECARIA PER IMMOBILE
- ISPEZIONE IPOTECARIA -(omissis) (n. 2)
- SOPRALLUOGO
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

IN FASCICOLO A PARTE : RELAZIONE CATASTALE PER LA VENDITA

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

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. Ruolo Generale 91/2011
GIUDICE RELATORE
Dott. Federico Bonato

Contro
(omissis)

promossa da
(omissis)

**INTEGRAZIONE DELLA RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA
(COME DA PROVVEDIMENTO DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DEL 27-05-2013)**

In ossequio a quanto stabilito dall'Ill.mo Signor Giudice, Dott. Federico Bonato in udienza il giorno 27 maggio 2013 la sottoscritta Arch. Luisa Casasole, CTU dell'esecuzione immobiliare 91/2011

RGE, deposita la “Relazione di Consulenza Tecnica” e la “Relazione Catastale per la Vendita”, depurate dai dati riguardanti i Debitori e Terzi, nonché, breve “Relazione Integrativa” per chiarire alcuni punti, come richiesto dall’Avv. Paola Marrocolo, incaricata nell’espletamento delle operazioni di vendita .

A tal proposito si precisa che:

- Il numero civico che era affisso il giorno del sopralluogo, ad una delle colonne in ferro che sorreggono il cancello d’accesso alla proprietà è il N. 66.
Non è stato inserito nella Relazione, precedentemente consegnata, in quanto, tale numero non è riportato in nessuno dei documenti o atti certi esistenti al Catasto o in Comune.
- Il Locale Caldaia o Centrale Termica, occupa il vano di proprietà dei Sig.ri Esecutati.
- Il Locale Lavanderia, che ospita i serbatoi di riserva idrica, è di proprietà dei Sig.ri esegutati
- Il Vano Scala è condominiale.
- AREA DI CORTE :

In seguito a ulteriori approfondimenti presso la Conservatoria di Terni, leggendo gli atti di vendita precedenti, in parte riportati a seguire, ho potuto riscontrare che, quella che al Catasto viene indicata al F. 116 Part.IIa 192 sub 1 come “area di corte “ Bene comune non censibile, non può essere considerata tale, in quanto risulta essere di altro proprietario.

Con atto del 4 aprile 2007 RP 4171 e RG 2571 venne venduto un appezzamento di terreno di mq 2120 tra area coperta e scoperta con sovrastante porzione di fabbricato costituente l’alloggio di piano primo. Al catasto l’alloggio è riportato al F. 116 Part.IIa 192 sub 3. Nella mappa di conservazione al Catasto Terreni, il terreno è riportato con F. 116 part.IIa 192 ente urbano , are 21,20, tale scaturita dalla precedente part.IIa 192 F. 116 “pascolo2”. Le unità immobiliari sono vendute nello stato di fatto, con ogni accessione, pertinenza e comunione, con tutte le servitù attive e passive inerenti nonché con tutti i diritti acquistati a qualsiasi titolo dalla parte venditrice e dai suoi aventi causa e in particolare con la servitù di passaggio a carico del terreno a favore dei proprietari della restante parte del fabbricato per loro e i loro aventi causa. *(La parte venditrice era (omissis) mentre l’acquirente era il (omissis)).*

Inoltre, con altro atto, sempre del 4 aprile 2007 RP 4175 RG 2573 Repertorio 263451-5220, venne venduta l’unità di Piano seminterrato e secondo contraddistinta al catasto al F. 116 Part.IIa 192 sub 5 (oggetto di perizia). “L’unità è venduta con ogni accessorio, accessione, pertinenza e comunione con tutte le servitù attive e passive nonché con tutti i diritti acquistati e in particolare con la servitù attiva di passaggio a piedi e con mezzi meccanici

sul terreno venduto con mio atto in data odierna repertorio 263447/5216 allo stesso Sig. (omissis).

(La parte venditrice era (omissis) , mentre, l'acquirente era il Sig. (omissis)).

In seguito, con atto del Notaio Roberto Perna di Roma del 31 luglio 2007 Rep. N. 264425/5404, trascritto il giorno 7 agosto 2007 al numero 6302/10142 di formalità, il Sig. (omissis), vendeva l'immobile sopra descritto ai Sig.ri (omissis).

Pertanto, il Sig. (omissis) vende ai Sig.ri (omissis), esegutati, l'unità contraddistinta al Catasto al F. 116 Part.IIa 192 sub 5 con la servitù attiva di passaggio a piedi e con mezzi meccanici sul terreno, attualmente contraddistinto al Catasto al F. 116 Part.IIa 192 sub1.

Orvieto, 10 luglio 2013

Il C.T.U.
Dott. Arch. Luisa Casasole

*Arch. Luisa Casasole
Via Ippolito Scalza, 15- 05018 Orvieto TR 0763-344795
e-mail : arch.lcasasole@tiscali.it
pec: Luisa.casasole@archiworldpec.it*

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

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. Ruolo Generale 91/2011
GIUDICE RELATORE
Dott. Federico Bonato

Contro
(omissis)

promossa da
(omissis)

**RELAZIONE CATASTALE PER LA VENDITA
AGGIORNATA**

(COME DA PROVVEDIMENTO DEL Giudice delle esecuzione del 27-05-2013)

Locali a Piano Terra e Secondo di un edificio ad uso residenziale, costituito da 2 livelli fuori terra.

-Ubicazione: Comune di San Venanzo -TR- Località Ospedaletto

- (per la quota di 1/2 del diritto di proprietà) intestata a (omissis)
- (per la quota di 1/2 del diritto di proprietà) intestata a (omissis)
- Catasto* Fabbricati
- Sez. Urbana* Foglio 116 Particella 192 Subalterno 5
- Natura* A3- Appartamento su due livelli Piano Terra e Secondo
- *Classe* 6
- Consistenza* 5 vani
- *Rendita* Euro 374,43
- *Piano* 2[^] e T
- *Indirizzo* San Venanzo -loc. Ospedaletto TR

La proprietà è così composta :

A Piano Terra: soggiorno, le cui dimensioni superano 50 mq da utilizzare anche come unico vano "tipo open space"; cucina o ripostiglio, bagno, antibagno e ingresso sul vano scala. Sempre sullo stesso pianerottolo, oltre il corpo scala, troviamo il locale lavanderia e il locale caldaia facenti parte della proprietà.

Gli ambienti di Piano Terra si affacciano sul grande portico, sempre facente parte dell'unità abitativa, circondato dalla folta vegetazione tipica del Monte Peglia.

L'impianto termico è centralizzato. L'altezza di vani è circa m. 2,80.

Al Piano Secondo si trovano i locali attualmente destinati a soffitta, dotati di finestra. L'altezza di vani va da m 0,80 a m 3,30.

Spazi comuni: il vano scala.

Servitu': esiste la servitù attiva di passaggio da esercitarsi a piedi e anche con mezzi meccanici, sul terreno che circonda l'unità abitativa.

L'edificio ospita 3 unità abitative a Piano Primo e i locali sopra descritti che occupano il Piano Terra e Secondo.

L'immobile confina con (omissis) (F. 116 Part.IIa 192-sub 2), (omissis) (F. 116 Part.IIa 192-sub 3), (omissis) (F. 116 Part.IIa 192-sub 4), salvo altri.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



VISTA DELL'INGRESSO A PIANO PRIMO –PROSPETTO PRINCIPALE

VISTA DEL PROSPETTO LATERALE-LA RAMPA CONDUCE ALL'UNITA A PIANO TERRA





LO STESSO LATO DI PRIMA-AL SECONDO PIANO LE FINESTRE DELLA SOFFITTA DEL SUB 5

VISTA LUNGO L'ALTRO PROSPETTO LATERALE





VISTA DEL PORTICO –LA PRIMA PORTA FINESTRA VISIBILE E LA FINESTRA SONO DEL SUB 5
LA SECONDA , CON L’ANTA APERTA , CONDUCE AL VANO SCALA (SUB 6 –BENE COMUNE NON CENSIBILE)

IL VANO SCALA VISTO DALL’INTERNO-



LA PORTA A DESTRA
CONDUCE AL BAGNO E
ANTIBAGNO E AL SALONE

LA PORTA A SINISTRA
CONDUCE ALLA
LAVANDERIA

ALL'INTERNO DEL LLA "LAVANDERIA " ATTUALMENTE CI SONO I SERBATOI DELL'ACQUA



LA PORTA CHE CONDUCE DAL VANO SCALA ALL'ANTIBAGNO- BAGNO E SOGGIORNO





IL SOGGIORNO

LE FINESTRE IN FONDO SI AFFACCIANO SUL PROSPETTO LATERALE

A SINISTRA SI INTRADEVE LA PORTA FINESTRA CHE AFFACCIA SUL PORTICO





IL VANO CHE CATASTALMENTE E' RIPOSTIGLIO E' STATO UTILIZZATO COME CUCINA



VISTA DEL PROSPETTO SUL RETRO- AL SECONDO LIVELLO LE FINESTRE DELLA SOFFITTA



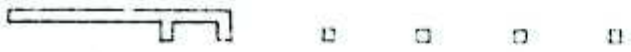
LA SOFFITTA



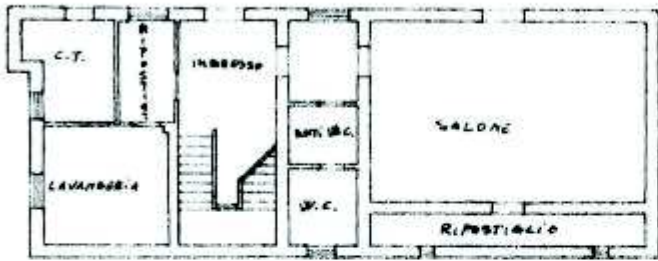
LE APERTURE VERSO L'ESTERNO DEL VANO SOFFITTA



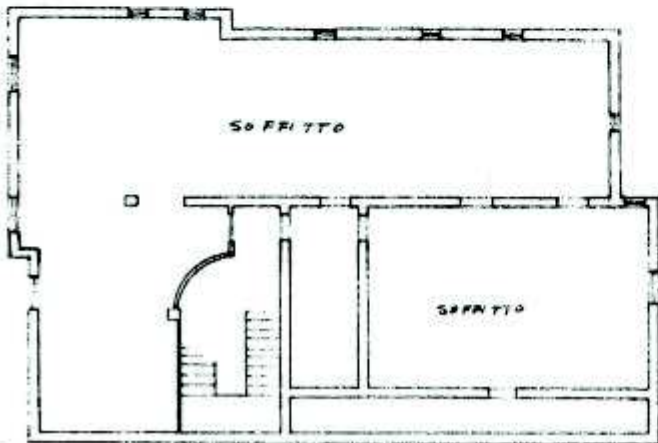
Planimetria



PORTICO



PIANO SEMINTERRATO h. 2.80



PIANO SECONDO h. 2.80/3.20