

C.T.U.
Geom. Paolo Tavoloni
Strada dell'Arcone n.27 – 05018 Orvieto (TR)
Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Terni n. 951
P.I.V.A. 00784150559
Tel. e fax 0763/374499
Cell. 392/7168709
Email: paolotavoloni@libero.it
Email PEC: paolo.tavoloni@geopec.it

TRIBUNALE DI TERNI

SEZIONE CONTENZIOSO CIVILE

PROCEDURA DI CONTENZIOSO CIVILE N. 1312/2015 R.G.

GIUDICE : DOTT.SSA Natalia Giubilei

PROMOSSO DA

RAPPRESENTATA DAGLI AVV. Massimo Boni del Foro di Viterbo e Anna Alberti del Foro di Terni

NEI CONFRONTI DI

RAPPRESENTATA DALL'AVV. Giovanni Guariglia del Foro di Terni

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale ordinario di Terni- Contenzioso Civile -C.T.U. – N. 1312/2015 R.G.

L'INCARICO

In data 23/09/2015 il Giudice Natalia Giubilei nominava il sottoscritto Geom.Paolo Tavoloni, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Terni al n.ro 951, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito della procedura. Lo scrivente prestava giuramento in data 13/10/2015. L'inizio delle operazioni peritali veniva fissato per il giorno 19/10/2015.



I QUESITI

Il C.T.U. Nominato:

a) **PROVVEDA**, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile a verificare l'attuale valore degli immobili tenuto conto delle risultanze della eventuale perizia di parte. A tal fine provveda:

1. **ALLA ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI** ed alla formazione, ove opportuno e spiegandone i motivi, di uno o più lotti per l'eventuale vendita, **identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;**

2. **ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE**, previo accertamento dell'**esatta rispondenza dei dati indicati dalle parti con le risultanze catastali**, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed indicando le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad **acquisire la relativa scheda; in caso di mancanza, di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, provveda a quantificare le spese necessarie per la correzione o redazione, spese da sottrarre dal valore stimato del bene e che resteranno a carico dell'acquirente, dandone atto nella perizia;**

b) **REDIGA** quindi, in capitoli separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

1. l'**esatta ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE** dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, **delle coerenze indicando i dati catastali delle particelle confinanti;** ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

2. una **BREVE DESCRIZIONE** complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso

Collaudo Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni
Iscrizione Albo
N. 931
Geometra



immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

3. lo STATO DI POSSESSO degli immobili, precisando se occupati;

4. i VINCOLI ED ONERI GIURIDICI gravanti sul bene; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente/assegnatario:

- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato);
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.);

per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese del procedimento:

- Iscrizioni
- Pignoramenti, sentenze dichiarative di fallimento e sequestri
- Difformità urbanistico-edilizie
- Difformità Catastali

altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- Eventuali cause in corso;
- La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;



5. la elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la **REGOLARITÀ DELLO STESSO SOTTO IL PROFILO URBANISTICO** e, **in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi**, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
6. il possesso dell'attestato di certificazione energetica; in mancanza di esso indichi in ogni caso la classe energetica dell'immobile (il relativo attestato verrà redatto all'atto del trasferimento del bene; nel caso in cui il perito nominato non possa provvedere a redigere l'attestazione, è autorizzato a rivolgersi a soggetti abilitati, salvo poi dover documentare la relativa spesa al fine di ottenere il rimborso della stessa; si precisa che, in ogni caso, il rimborso per l'attestazione sarà stabilito forfettariamente in € **300,00** oltre IVA e contributi, salvo particolari difficoltà o complessità da allegare e documentare);
7. la **DESCRIZIONE ANALITICA** di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "Descrizione analitica del [appartamento, capannone ecc.]" e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, str. verticali, solai, copertura, manto di copertura scale pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, **la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento**);
8. le eventuali **DOTAZIONI CONDOMINIALI** (es. posti auto comuni, giardino ecc.).
9. la **VALUTAZIONE** complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per:



- lo stato d'uso e manutenzione,
- lo stato di possesso (specificando gli elementi dell'eventuale contratto di locazione, in particolare generalità dei locatari, data di registrazione e di trascrizione, importo del canone, misura del canone che potrebbe ragionevolmente richiedersi per il bene pignorato);
- i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (servitù, domande giudiziali, assegnazione al coniuge separato o divorziato, convenzioni urbanistiche, ecc.),
- **l'abbattimento forfetario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore),**
- la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi;
- altri oneri o pesi;

il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

10. precisi altresì se il trasferimento è soggetto ad IVA od imposta di registro;

c) ALLEGHI a ciascuna relazione di stima almeno tre fotografie esterne del bene e almeno cinque interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore precedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante.

d) SEGNALI tempestivamente eventuali carenze nella documentazione presentata;

e) **Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;**

f) Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice e le parti;

g) **Riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali.**

h) Formuli tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.



i) **avvisi** immediatamente le parti ove constati profili di pericolosità dell'immobile, indicando i lavori necessari per la messa in sicurezza dello stesso;

l) **dica** se il bene oggetto di perizia si trovi in zona **PAIP o PIP** e se si tratti di immobile in corso di costruzione o meno.

m) **dica se, vertendosi in ipotesi di immobili da costruire** (definito dall'art. 1 lett. d del Dlgs. 122/05 come *l'immobile per il quale sia stato richiesto il permesso di costruire e che sia ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità*), **ricorrano i presupposti di cui all'art. 9 Dlgs. 122/05**, e cioè se il costruttore abbia concluso un contratto preliminare di vendita dell'immobile, trascritto o meno, (o una diversa fattispecie di contratto di vendita di cosa futura, cioè dell'immobile da costruire) con un soggetto al quale sia stato consegnato il bene e che lo abbia adibito ad abitazione principale per sé o per un parente di primo grado (verifichi il perito il dies a quo della consegna del bene immobile anche sulla base della data di allaccio delle utenze, in particolare dell'acqua e del gas).

n) **dica se gli impianti posti al servizio dell'immobile compresi nell'elenco di cui all'art. 1, secondo comma, Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 22 gennaio 2008, n. 37 siano rispondenti** alla normativa vigente e alle norme dell'UNI, del CEI o di altri Enti di normazione appartenenti agli Stati membri dell'Unione Europea (si precisa che tale quesito viene rivolto all'esperto ai soli fini della piena verifica delle condizioni dell'immobile, senza che quanto dichiarato dall'ausiliario in proposito integri la dichiarazione del professionista di cui all'art. 7 del predetto D.M., che è da ritenersi **inapplicabile** alle vendite forzate immobiliari).

IN CASO DI COMPROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI

1) **individui le generalità dei comproprietari;**

2) **verifichi se gli immobili siano o meno comodamente divisibili e, laddove non lo siano, ne dia indicazione nella perizia;**

3) **indichi le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate.;**

4) **provveda alla determinazione della quota di spettanza a ciascun comproprietario indicandone consistenza e valore;**

5) **in caso di possibilità di divisione in natura rediga eventuale progetto di divisione privilegiando l'attribuzione all'esecutato di beni in piena proprietà, ove possibile o, trattandosi di divisione ordinaria, tenendo conto del possesso del bene, determinando i relativi conguagli.**

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terzi

Verif. n. 051
[Firma]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi, lo scrivente C.T.U. presenta la seguente relazione di consulenza tecnica articolata nei successivi capitoli :

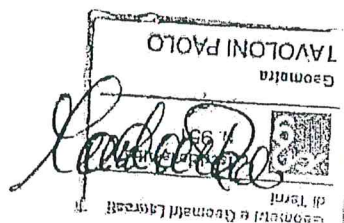
- 1 - ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI
- 2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI
- 3 - STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI
- 4 - REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO
- 5 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI
- 6 - POSSESSO DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- 7 - DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI
- 8 - DOTAZIONI CONDOMINIALI
- 9 - VALUTAZIONE DEI BENI
- 10 - ALLEGATI

1 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE SINTETICA

Il bene oggetto della presente relazione è costituito da:

- Unità immobiliare a destinazione residenziale, di tipo indipendente, ubicata in Orvieto Corso Cavour n.257. Identificata nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Orvieto al Foglio 182 part.lla 324 sub.1 . Si sviluppa su Piano Terra - Primo e Secondo. L'accesso al Piano Terra avviene a livello dall'area esterna, mentre al Piano Primo si accede tramite una scala esterna in muratura. L'accesso al piano Secondo avviene tramite una scala interna dal piano Primo. E' corredata da una cantina posta al piano interrato, con accesso dall'interno del Piano Terra, da un cavedio comunicante con il Piano Terra identificato in Catasto al Foglio 182 pat.lla 325.

L'accesso al fabbricato avviene tramite un vicolo che si affaccia su Corso Cavour, nel centro storico di Orvieto, del quale il fabbricato è una tipica espressione. Tale tessuto urbano è composto quasi esclusivamente da fabbricati a più piani, costruiti in aderenza tra loro, che



seguono il tracciato delle vie. La zona è dotata di tutti i servizi civili e commerciali, ad eccezione dell'ospedale che è ubicato nella zona periferica residenziale di Ciconia. La viabilità meccanizzata è regolata da apposito regolamento e segnaletica.

Lo scrivente C.T.U., analizzata la composizione dell'unità immobiliare, la sua distribuzione interna ed esterna, tenendo anche conto della sua consistenza, ritiene di non procedere alla suddivisione del bene in più lotti separati in quanto è oggettivamente improponibile ai fini della vendita la divisione dell'immobile in parti separate.

L'immobile, sulla base della documentazione catastale acquisita, e degli accertamenti effettuati, al momento della redazione della presente Consulenza, è esattamente individuabile e non necessita procedere a operazioni di riconfinamento o frazionamento

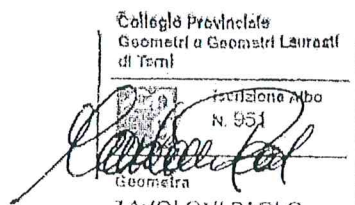
2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

L'unità immobiliare è identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Orvieto al Foglio 182 part.324 sub 1, categoria A3 classe 9 consistenza 6,5 vani e Rendita Euro 772,10. L'area scoperta (cavedio) è identificata al Foglio 182 part.lla 325 Ente Urbano superficie mq 10,00.

Il confronto con la planimetria catastale in atti, (Dichiarazione prot. n. TR0122818 del 22/06/2007) acquisita dallo scrivente CTU, e lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo evidenzia alcune difformità e precisamente:

- Piano Terreno:
 - realizzazione di un piccolo vano adibito a w.c.;
 - diversa ubicazione della scala di accesso alla sottostante cantina
 - angolo cottura nel locale destinato a ripostiglio, dotato di un lavello e un rubinetto del gas, rientrante sempre nella accessorietà del vano ripostiglio.
- Piano Primo
 - nessuna variazione è stata riscontrata;
- Piano Secondo:
 - minima differenza nel posizionamento dei divisori interni.

Il CTP della parte Attrice, Geom. Giuseppe Presutti, dichiara di avere redatto la variazione catastale (DOCFA), la quale dovrà essere presentata all'Agenzia delle Entrate di Terni.



5- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Non vi sono domande giudiziali in corso;

Non risultano essere atti di asservimento e cessioni di cubatura;

Non vi sono convenzioni matrimoniali ne provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

5.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Dalle ispezioni effettuate risultano per l'immobile oggetto di stima le seguenti formalità:

1 - Iscrizione del 05/01/1990 - Registro Particolare n.13 Registro Generale n.111 - Pubblico Ufficiale FRAGOMENI GIANNI repertorio 12704 del 18/12/1989 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO e successiva ANNOTAZIONE del 06/04/1990 Registro Particolare n.320 Registro Generale n. 2764

2 - Trascrizione del 02/02/1990 - Registro Particolare n.859 Registro Generale n.1039 - Pubblico Ufficiale FRAGOMENI GIANNI Repertorio 12787 del 17/01/1990 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3 - Trascrizione del 30/07/2010 - Registro particolare 5741 Registro Generale 9360 - Pubblico Ufficiale ORZI LUIGI Repertorio 86892/35052 del 27/07/2010 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

La formalità di cui al punto 1 non risulta cancellata. La spesa per la cancellazione, pari a Euro 250,00 oltre oneri, è da imputarsi alla parte che ha contratto il mutuo e cioè, ad oggi,

, in quanto il

è nel frattempo deceduto.



5.3 Altre informazioni per l'acquirente

Non vi sono spese fisse di gestione o manutenzione;

Non risultano spese straordinarie deliberate;

Non risultano spese condominiali scadute e non pagate;

Risultano in corso le seguenti cause civili:

- 1) Causa Civile iscritta al Tribunale di Terni (numero R.G. 185/2014). Tale causa è relativa all'accertamento per la liquidazione dei canoni locativi dovuti alla
lalla data di acquisto per quota parte indivisa di 1/2 dell'immobile;
- 2) Causa Civile iscritta al Tribunale di Terni (numero R.G. 1947/2014) promossa da
in qualità di Erede del decujus , per i canoni locativi non riconosciuti nel
periodo in cui il padre non aveva possesso dell'unità immobiliare in quanto divorziato.

5.4 Atti di acquisto o provenienza

1 - A per 1/2 e per 1/2 l'immobile è pervenuto con Atto Pubblico del 17/01/1990 a rogito Notaio Fragomeni Gianni, Repertorio n. 12787 Registrato a Orvieto al n.82 in data 01/02/1990;

2 - A per 1/2 l'immobile è pervenuto con Atto Pubblico del 27/07/2010 a rogito Notaio Orzi Luigi, repertorio n.86892 Registrato al n.9065 in data 27/07/2010

6- ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il sottoscritto CTU, in qualità di Soggetto Certificatore autorizzato ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica, che allega alla presente Perizia, valido fino al 31/12/2017, in quanto nonostante fosse stato richiesto, non è stato fornito alla scrivente il libretto di impianto relativo alla unità immobiliare.

La classe energetica dell'immobile è F e l'indice di Prestazione Energetica è : E_{pgl,nren} 162,128 kWh/mqanno;

Il documento APE è allegato alla presente relazione.

Il costo per la redazione dell'Attestato APE è di Euro 300,00 da porre a carico solidale tra le parti.



7 – DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Il fabbricato oggetto della stima è destinato a civile abitazione, articolato su tre livelli fuori terra e uno interrato. La struttura portante è in muratura di blocchi di tufo legati con malta cementizia, gli orizzontamenti sono del tipo a volta in muratura e in travi di legno e tavolato in legno per il primo solaio (calpestio Piano Primo), in travi di legno e tavolato in legno per il secondo solaio (calpestio Piano Secondo) e con tetto di copertura a falde inclinate avente gronde in legno e piastrelle di laterizio.

Il manto di copertura è in coppi di laterizio, i paramenti murari esterni sono in tufo a vista con alcuni ricorsi in mattoni. Gli infissi esterni sono in legno, con vetro camera e persiane in legno.

L'esposizione del prospetto principale è Sud-Ovest

Al piano interrato sono presenti i seguenti ambienti:

- Cantina scavata nel banco di tufo, con soffitto a volta, collegata al Piano Terra da una scala interna in muratura.

Superficie netta Mq 8,11

Altezze interne Massima m 2,10 Minime m 1,27 e m 1,37

Il piano Terra è composto dai seguenti locali:

- Ampio locale adibito a sgombero, con soffitto a volta in muratura e pavimento in piastrelle di cotto, pareti interne parte in tufo a vista e parte intonacate. Da tale ambiente si accede al cavedio a cielo aperto esterno tramite una porta in metallo e vetro. Il cavedio ha una superficie utile di Mq 8,73

Superficie netta Mq 27,67

Altezze interne Massima m 4,04 Minima m 2,80

- Piccolo W.C. ricavato in nicchia su una parete interna, con pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica.

– **Superficie netta Mq 1,22**

– **Altezze interne Massima m 2,10 Minima 1,58**



- Locale adibito a ripostiglio, con accesso dal locale di sgombero, posto a quota più bassa e collegato da gradini in muratura, pavimentato con piastrelle in cotto, pareti intonacate e tinteggiate, soffitto composto da travi e tavolato in legno.

Il locale è dotato di finestra in legno. E' inoltre dotato di un lavello e di un attacco per il gas.

- **Superficie netta Mq 12,89**
- **Altezza interna m 2,15**

Il piano Primo è composto dai seguenti locali:

- Ingresso soggiorno in unico ambiente, con accesso mediante portoncino in legno dalla scala esterna in muratura, dotato di finestra in legno. Pavimento in piastrelle di monocottura tipo cotto, pareti in parte intonacate e tinteggiate e parte in muratura di blocchi di tufo a vista, soffitto con travi e tavolato in legno. Da tale locale si diparte la scala interna in muratura per accedere al Piano Secondo.

- **Superficie netta Mq 25,90**
- **Altezza interna m 2,70**
- Locale cucina, comunicante con il soggiorno. Pavimento in piastrelle di monocottura tipo cotto, pareti con rivestimento in piastrelle ceramiche e intonacate e tinteggiate, soffitto con travi e tavolato in legno. Locale dotato di finestra in legno.
- **Superficie netta Mq 14,13**
- **Altezza interna m 2,70**

Il piano Secondo è composto dai seguenti locali, separati tra loro da divisori interni in muratura di mattoni forati.

- Camera da letto, pavimento in listelli di legno, pareti intonacate e tinteggiate, finestra e porta in legno.
- **Superficie netta Mq 15,58**
- **Altezze interne Massima m 3,45 Minima 2,45**



- Camera da letto, pavimento in listelli di legno, pareti intonacate e tinteggiate, finestra e porta in legno.
- **Superficie netta Mq 8,35**
- **Altezze interne Massima m 3,00 Minima m 2,45**
- Camera da letto/sgombero, pavimento in listelli di legno, pareti intonacate e tinteggiate, finestra e porta in legno.
- **Superficie netta Mq 7,33**
- **Altezze interne Massima m 3,00 Minima m 2,45**
- Bagno, con pavimenti e rivestimento in piastrelle ceramiche, pareti intonacate e tinteggiate, controsoffitto. Dotato di finestra e porta di ingresso in legno.
- **Superficie netta Mq 4,32**
- **Altezza interna m 2,41**
- Disimpegno, con pavimento in listelli di legno, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati.
- **Superficie netta Mq 3,73**
- **Altezze interne Massima m 3,45 Minima m 3,10**

Il fabbricato è dotato di tutti gli impianti tecnologici e precisamente:

- Impianto elettrico e forza motrice, di ricezione tv e telefonico, posti in conduttori in rame sfilabili all'interno di tubazioni corrugate poste sottotraccia o in guaina per esterno, completo di interruttori e differenziali salvavita.
 - Impianto idrico-sanitario e di scarico allacciato alla pubblica fognatura e con adduzione idrica da pubblico acquedotto, in tubazione plastiche poste sottotraccia e incassate;
 - Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas metano, circuito di distribuzione con tubazioni in rame poste sottotraccia, elementi radianti metallici posti a parete.
 - I locali al piano Terra sono dotati della sola predisposizione dell'impianto di riscaldamento.
- Per quanto accertato e ispezionabile gli impianti tecnologici risultano in normale stato di manutenzione e a norma di legge.



8- DOTAZIONI CONDOMINIALI

Non sono presenti dotazioni condominiali

9 - VALUTAZIONE DEI BENI

IMMOBILE A

- Unità immobiliare a destinazione residenziale, di tipo indipendente, ubicata in Orvieto Corso Cavour n.257. Identificata nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Orvieto al Foglio 182 part.lla 324 sub.1 . Si sviluppa su Piano Terra – Primo e Secondo. L'accesso al Piano Terra avviene a livello dall'area esterna, mentre al Piano Primo si accede tramite una scala esterna in muratura. L'accesso al piano Secondo avviene tramite una scala interna dal piano Primo. È corredata da una cantina posta al piano interrato, con accesso dall'interno del Piano Terra, da un cavedio comunicante con il Piano Terra identificato in Catasto al Foglio 182 pat.lla 325.

Per la valutazione dell'immobile è stato usato il metodo della stima sintetica comparativa, utilizzando come parametro il valore al metro quadrato di superficie utile, analizzando i valori di mercato presenti nella zona per edifici aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima. Sono stati inoltre presi in considerazione i listini immobiliari per la zona di Orvieto – Centro Storico e per la tipologia e lo stato di edifici simili a quello oggetto di stima. Viene attribuito per la superficie residenziale il valore di Euro 2.700 al mq di superficie utile.

Per la superfici diverse da quella residenziale si sono adottati i seguenti coefficienti di riduzione del valore unitario ,desunti dall'esame della letteratura relativa agli estimi immobiliari:

Superficie non residenziale piano Interrato (cantina)

Euro 2.700 al mq x 0,20 = Euro 540 al mq

Superficie non residenziale piano Terra (locale sgombero, ripostiglio e w.c.)

Euro 2.700 al mq x 0,65 = Euro 1.755 al mq



Superficie non residenziale piano Terra (cavedio esterno)
Euro 2.700 al mq x 0,10 = Euro 270 al mq

CONTEGGIO DI STIMA

Piano Interrato (cantina)

Superficie utile mq 8,11 x Euro/mq 540 = Euro 4.379,40

Piano Terra (sgombero, ripostiglio e w.c.)

Superficie utile mq 41,78 x Euro/mq 1.755 = Euro 73.323,90

Piano Terra (cavedio esterno)

Superficie utile mq 8,73 x Euro/mq 270 = Euro 2.357,10

Piano Primo e Secondo (abitazione)

Superficie utile mq 79,34 x Euro/mq 2.700 = Euro 214.218,00

Valore di stima complessivo Euro 294.278,40

Tenendo conto delle condizioni di uso e manutenzione e delle altre caratteristiche intrinseche (dotazione e stato di manutenzione degli impianti, caratteristiche degli infissi e del grado di finitura, qualità dell'involucro edilizio e classe energetica derivata dall'Attestato di Prestazione Energetica) ed estrinseche (posizione, esposizione, dotazione di spazi condominiali) si ritiene congruo determinare il più probabile valore del bene in oggetto in:

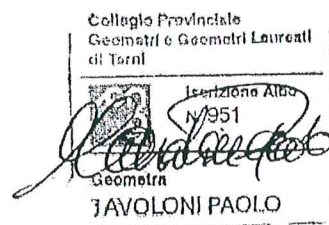
Valore immobile A

Euro 300.000,00 (euro trecentomila)

Determinazione della quota di proprietà

(1/2)

Euro 300.000,00 x 1/2 = Euro 150.000,00 (euro centocinquantamila/00) dalla quale vanno detratti i seguenti costi:



1) Presentazione aggiornamento catastale (DOCFA)

Euro 500,00 x 1/2 = Euro 250,00

2) Redazione Attestato Prestazione Energetica (APE)

Euro 300,00 x 1/2 = Euro 150,00

Totale costi da detrarre Euro 400,00

Valore della quota di proprietà :

Euro 150.000,00 – Euro 400,00 = Euro 149.600 (Centoquarantanovemila/600)

Determinazione della quota di proprietà (1/2)

Euro 300.000,00 x 1/2 = Euro 150.000,00 (euro centocinquantamila/00) dalla quale vanno detratti i seguenti costi:

1) Presentazione aggiornamento catastale (DOCFA)

Euro 500,00 x 1/2 = Euro 250,00

2) Redazione Attestato Prestazione Energetica (APE)

Euro 300,00 x 1/2 = Euro 150,00

3) Cancellazione ipoteca Euro 250,00

Totale costi da detrarre Euro 650,00

Valore della quota di proprietà :

Euro 150.000,00 – Euro 650,00 = Euro 149.350 (Centoquarantanovemila/350)

I beni sopraelencati, in caso trasferimento, sono soggetti al pagamento dell'imposta di registro

Il sottoscritto C.T.U. si dichiara pienamente disponibile ad eventuali chiarimenti e/o integrazioni che si rendessero necessari.

Orvieto, 04/02/2016

Il C.T.U.

(Geom. Paolo Tavoloni)

Allegati:

- 1) Verbali del CTU
- 2) Visure
- 3) Planimetrie catastali
- 4) Iscrizioni e trascrizioni



- 5) Documentazione fotografica
- 6) Concessioni edilizie e sanatorie
- 7) Attestato di Prestazione Energetica
- 8) Istanza di liquidazione parcella

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terzi

Inscrizione Albo
n. 951



TAVOLONI PAOLO