

TRIBUNALE DI ORVIETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 2/2010

CREDIUMBRIA c/o xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Il G.E. del Tribunale di Orvieto dott. Federico Bonato nominava il sottoscritto geom. Stefano Materazzini, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Terni C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare n. 2/2010 promossa da Crediumbria c/ro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Successivamente, nell'udienza del 28.02.2011, al sottoscritto che prestava Giuramento di rito, il G.I. del Tribunale di Orvieto 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 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'abilitazione 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 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.

Il Giudice dell'Esecuzione dispone che il C.T.U:

- depositi una copia scritta della relazione, redatta sulla base dello schema da ritirare in cancelleria, destinata ad essere inserita nel fascicolo d'ufficio, altra copia scritta della sola relazione da allegare all'istanza di liquidazione del compenso nonché copia della relazione e del modello dell'ordinanza di vendita redatta, con il programma WORD (o altro programma di scrittura compatibile); alleghi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene ed almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia ed atti di sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali ulteriori documenti ritenuti necessari;

- proceda alla redazione, sulla base dello schema fornito dalla Cancelleria di un modello dell'ordinanza di vendita contenente la compiuta descrizione dell'immobile pignorato;
- segnali tempestivamente ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata;
- sospenda le operazioni peritanti in caso di impossibilità di accedere all'immobile ed avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina del custode giudiziario.

Il Giudice dell'Esecuzione autorizza il C.T.U. ad estrarre copia, eventualmente su supporto informatico, degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico anche in copia semplice, e ad utilizzare collaboratori esterni per la trasposizione della relazione e degli allegati su supporto informatico.

A seguito dei quesiti posti dopo aver definito tutte le verifiche e i sopralluoghi necessari, acquisita la documentazione ipocatastale e urbanistica, effettuato il sopralluogo all'immobile in data 17.09.2011 alla presenza del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx , il sottoscritto espone quanto segue:

-Quesito n. 1

Gli immobili oggetto del pignoramento sono costituiti da lotto edificabile con sovrastante edificio artigianale/commerciale in Ficulle loc. S. Lazzaro.

Precisamente :

Immobile denominato n. 1 : (Successivamente Lotto n. 1)

Lotto di terreno edificabile in zona Da2 o Ip (macroarea per insediamenti artigianali e industriali) con sovrastante fabbricato a destinazione artigianale di cui una porzione destinata attualmente molino oleario , e un'altra porzione destinata a officina e vendita macchine agricole.

Quanto sopra regolarmente censito al catasto fabbricati di Ficulle fog. 1 particella n. 386 sub 1 cat. D/7 R.C. €. 5.168,00 per il fabbricato e al catasto terreni fog. 1 particella n. 386 (E.U. di mq. 6.680) per l'area coperta e scoperta del lotto.

Il tutto confinante con Strada Comunale dei Piani, residua proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, strada interna di lottizzazione salvo altri.

Descrizione dell'immobile

L'immobile è costituito da un lotto di terreno edificabile della superficie tra coperta e scoperta di mq. 6.680,00 in zona ex Da2 artigianale/industriale ,oggi Ip sempre artigianale/ industriale , con i.f. 0,30 mq/mq. Sul terreno insiste un fabbricato ad unico corpo con annessi pertinenziali in aderenza della superficie coperta complessiva di mq. 735,00.

Il fabbricato è stato autorizzato parte a destinazione artigianale , oggi molino oleario, e parte commerciale per officina e vendita macchine agricole.

La struttura risulta prefabbricata in ferro con travi, capriate , arcarecci e manto in lastre di fibrocemento , con tamponatura in blocchi , intonacata e tinteggiata sia all'esterno che all'interno. I locali artigianali (molino oleario) al piano terra risultano della superficie complessiva lorda di mq. 375,00 con un soppalco interno, adibito ad uffici di mq. 75,00. L'altezza del locale di m. 4,00 , quello degli uffici di m. 2,90.

I locali autorizzati a officina meccanica e rivendita macchine agricole risultano della superficie di mq. 300,00 con altezza di m. 6,60.

In aderenza al fabbricato insistono una serie di tettoie, a servizio della attività, della superficie di mq. 60,00.

Tutti i locali sono dotati di controsoffitto.

I pavimenti interni parte di tipo industriale e parte in gres 7,5x15, gli infissi in ferro.

Gli impianti realizzati in conformità alle norme vigenti anche in fuzione della attività a cui sono legati.

Il fabbricato è completamente urbanizzato e dotato di tutti i servizi necessari.

Nel complesso l'immobile , nello stato attuale, si trova discrete condizioni di manutenzione e conservazione ed è idoneo all'uso al quale è destinato.

Per una migliore comprensione delle caratteristiche dell'immobile si rimanda alla scheda allegata.

Il lotto nella sua complessiva superficie fa parte di un comparto edificabile unitamente ad altri terreni limitrofi, già oggetto di piano attuativo su cui sono stati realizzati alcuni edifici commerciali e artigianali.

Per la sua superficie fondaria il lotto in oggetto, detratta la superficie esistente del fabbricato, ha ancora una potenzialità computabile pari a mq. 4.230,00 che consente una edificazione di mq. 1.269.00 circa di fabbricato sfruttabile sia su un lotto che su due lotti.

Per quanto sopra si precisa che la zona , urbanizzata, e con alcuni edifici di nuova costruzione realizzati e produttivi, si trova in ottime condizioni di ubicazione e posizione e con un buon sviluppo stando a pochi chilometri dalla A/1 e Ferrovia Roma Firenze.

Gli immobili sopra indicati, attualmente, sono censiti

Al catasto fabbricati come segue:

-Comune di Ficulle : Ditta intestata *XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX*
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Fog. 1 particella n. 386 sub 1 cat. D/7 R.C. € 5.168,00

Al catasto terreni come segue

-Comune di Ficulle : Fog. 1 particella n. 386 (Ente Urbano) di mq. 6.68

-Quesito n. 6

L'immobile nello stato in cui si trova e nella attuale destinazione può concorrere alla formazione di n. 1 lotti vendibili , come sotto ;

LOTTO n. 1 (Diritti pari all'intero su) :

Lotto di terreno edificabile in zona Da2 o Ip (macroarea per insediamenti artigianali e industriali) con sovrastante fabbricato a destinazione artigianale di cui una porzione destinata attualmente molino oleario , e un'altra porzione destinata a officina e vendita macchine agricole.

Quanto sopra regolarmente censito al catasto fabbricati di Ficulle fog. 1 particella n. 386 sub 1 cat. D/7 R.C. €. 5.168,00 per il fabbricato e al catasto terreni fog. 1 particella n. 386 (E.U. di mq. 6.680) per l'area coperta e scoperta del lotto.

Il tutto confinante con Strada Comunale dei Piani, residua proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, strada interna di lottizzazione salvo altri.

-Quesito n. 7

Allo stato attuale l'immobile di cui lotto n. 1 risulta utilizzato dalla sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la propria attività di " xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx"

Da informazioni e verifiche non è emerso nessun contratto di affitto o altro diritto di godimento sugli immobili.

-Quesito n. 8

Da verifiche effettuate è emerso che sull'immobile non esistono vincoli artistici, storici ecc, né diritti reali a favore di terzi (servitù, usi civici ecc) né diritti di abitazione a favore di alcuno.

-Quesito n. 9

Determinazione del valore dell'immobile.

Premesse alla valutazione

Procedimento di stima adottato

Lo scopo della presente Stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile , per una vendita giudiziale definito anche valore di vendita forzata.

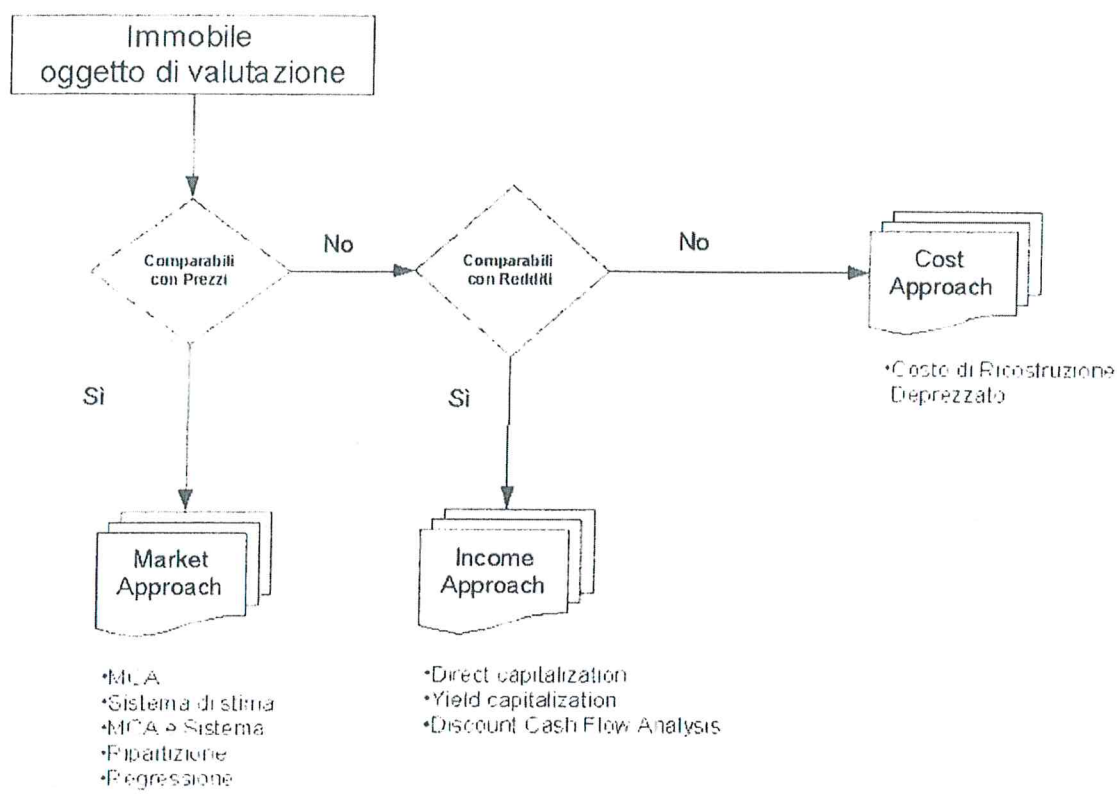
Gli standard internazionali di valutazione, IVS e EVS, oggi recepiti in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari adottati da tutti i principali Istituti di Credito, ABI, Ordini Professionali ecc e di conseguenza dal mercato, impongono una gerarchia nella scelta dei metodi di valutazione secondo i propri standard. Nell'ordine gerarchico i procedimenti di valutazione si definiscono per prezzi, redditi e costi di costruzione ovvero Market Approach, Incom Approach, Cost Approach.

Gli immobili oggetto della presente valutazione sono costituiti da fabbricati o porzioni di fabbricati artigianali / industriali e commerciali , oltre che l'area edificabile residua.

Il criterio di Stima da adottarsi, per valori o prezzi comparabili, sistema MCA, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della produttività, della posizione e ubicazione, della zona urbanistica, delle potenzialità edificatorie, del grado di finitura e dell'epoca di realizzazione. Questi elementi comparati con immobili simili e di simili caratteristiche sia nei prezzi/valori che nelle condizioni soggettive dell'immobile formeranno il valore dell'immobile alla data odierna.

Superfici

Le superfici sopra descritte in termini metrici, sopra verranno valutate separatamente per ogni singola destinazione e tipologia produttiva con prezzi diversi



VALORE LOTTO n. 1 (Diritti pari all'intero) (3/8+5/8)

Locali PT-P1°

Mq. 300,00 x €/mq. 350,00=	€.	105.000,00
Mq. 375,00 x €/mq. 400,00=	€.	150.000,00
Mq. 75 x €/mq. 450,00 =	€.	33.750,00
Mq. 60 x €/mq. 250,00=	€.	15.000,00
Piazzali e recinzioni (a Corpo)	€.	30.000,00
Area edificabile residua mq. 4.230,00 x €/mq. 40,00=	€.	169.200,00
		=====
Sommano	€.	502.950,00

In cifra tonda €. 500.000,00 Cinquecentomila.

-Quesito n. 10

RELAZIONE CATASTALE PER LA VENDITA

LOTTO n. 1 (diritti pari all'intero su) :

Lotto di terreno edificabile in zona Da2 o Ip (macroarea per insediamenti artigianali e industriali) con sovrastante fabbricato a destinazione artigianale di cui una porzione destinata attualmente molino oleario , e un'altra porzione destinata a officina e vendita macchine agricole.

Quanto sopra regolarmente censito al catasto fabbricati di Ficulle fog. 1 particella n. 386 sub 1 cat. D/7 R.C. €. 5.168,00 per il fabbricato e al catasto terreni fog. 1 particella n. 386 (E.U. di mq. 6.680) per l'area coperta e scoperta del lotto.

Il tutto confinante con Strada Comunale dei Piani, residua proprietà xxxxxxxxxxxx strada interna di lottizzazione salvo altri.

Quanto sopra intestato regolarmente alla Ditta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

VALORE LOTTO

€. 500.000,00

Diconsi Euro Cinquecentomila

Orvieto li, 01.ottobre 2011

Il.C.T.U.
Geom. Stefano MATERAZZINI

Vpmi



Si richiede timbro per data certa

Umi-

