Studio Tecnico **Geom. LUCIO BUFALINI** – ORVIETO
Vicolo di Maurizio n. 2/A - Telefono e Fax **0763/340971**
Codice fiscale BFL LCU 46T03 G148G - partita I.V.A. 00195550553 - e-mail: bufaluc@libero.it

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni
Geometra
BUFALINI LUCIO

- TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO -
Esecuzione Immobiliare R.G. n. 36/2010

Contro

Promossa da

G.E. Dott.: FEDERICO BONATO

- RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA -

Il sottoscritto Geom. Lucio Bufalini, di Orvieto, con Studio in vicolo di Maurizio n. 2/A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Terni, con il n. 359, nominato C.T.U. nell'udienza del 25/10/2010, verificato che non vi fossero state incompatibilità con le parti in causa, ha accettato l'incarico e prestato il giuramento 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 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 descrizione 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 e 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 V o art. 40, comma VI della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;

10.3.2011

Geometra
BUFALINI LUC

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'Agenzia del Territorio;

7) – indichi se l'immobile é libero o occupato, con contratto avente data certa e anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso di rilascio;

8) – indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge;

9) – determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato;

10) – prepari la relazione catastale per la vendita riproducendola in un foglio a parte rispetto al corpo della relazione affinché possa essere autonomamente utilizzata per i successivi atti della procedura;

11) – solo nel caso in cui il debitore sia una società: accerti, compiuta ogni indagine ritenuta utile, se necessario anche presso i competenti Uffici dell'Agenzia dell'Entrate, 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".

Al fine di esperire il mandato in argomento, il Sig. G.E. concedeva al C.T.U., per il deposito della relazione scritta, nei modi rituali, il termine di giorni novanta (gg. 90), rinviando l'udienza all' 31/01/2011. Nelle more del termine concesso lo scrivente avanzava richiesta di proroga, per il deposito della relazione scritta, di giorni quaranta, al fine di completare la documentazione catastale in atti, eseguire i sopraluoghi e i rilievi tecnici e le indagini presso le amministrazioni preposte.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1° Quesito

Gli immobili, oggetto di pignoramento, riguardano un complesso artigianale (falegnameria) costituito da un capannone con circostante annessa area piazzale di sosta e manovre, ubicato in comune di Castelgiorgio, località "area artigianale Le Piane", via Maremmana n.ri 68/L e 68/M.

I manufatto, prefabbricato in c. a., con tamponatura perimetrale parte in pannelli verticali prefabbricati e parte in muratura di blocchetti in cemento pomice, con copertura in lamine ondulate di fibro-cemento con asole traslucide in plexiglas.

Si compone di un unico grande vano laboratorio, un corpo servizi, realizzato in muratura ordinaria, con copertura piana, in cui trovano posto: ingresso, ufficio, due W.C., mensa ed un piccolo spogliatoio.

Il vano laboratorio è stato ampliato con un altro spazio, realizzato con struttura portante in acciaio e tamponatura in pannelli metallici fonoassorbenti e copertura dello stesso materiale del capannone. Inoltre e stata realizzata una tettoia avente superficie di mq. 21,00 circa, a protezione di alcuni macchinari di falegnameria, *priva di autorizzazione edilizia per cui abusiva, quindi da demolire.*

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni
Geometra
BUFALINI LUC

Superfici utili convenzionali

Le superfici convenzionali che si possono distinguere in superficie coperta ed utile del fabbricato ed in superficie catastale del terreno, ovvero:

a) – fabbricato :

- superficie coperta m. (30,00 x 22,60) + (6,30 x 14,60) + (6,80 x 12,40) = **mq. 854,30** circa
- superficie utile m. (29,60 x 22,20) + (6,10 x 14,40) + (6,50 x 11,80) = **mq. 821,66** circa

superfici dedotte dalle misurate di planimetria catastale.

b) – terreno

- come da visura catastale **mq. 3.531,00** tra coperta e scoperta

Il terreno, ad uso piazzale con manto rotabile rullato in pietrisco basaltico, su cui sorge l'intero manufatto, è completamente recintato sul fronte stradale con muretto in blocchetti di cemento pomice e copertina in calcestruzzo e soprastante rete metallica zincata ancorata a paletti in ferro a T con due cancelli in ferro zincato, di passo d'uomo e di passo carrabile idem sul fronte sinistro, sul fronte destro con rete metallica zincata su paletti in ferro a T e sul fronte retrostante con rete metallica zincata e sovrastante filo spinato su pali in legno,.

Nel N.C.E.U. il tutto è distinto al foglio **29**, particella **558**, PT, cat. **D/7**, rendita **€ 3.098,74**, intestato alla ditta . con sede in , confinante con via Maremmana, proprietà , proprietà Tomasselli, proprietà , salvo altri.

Gli identificativi catastali riportati nel pignoramento a favore di "; *nata in* *il* " corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione in atti (formalità trascritta a Terni il 08/06/2010 all'art. 4332).

2° Quesito

L'immobile pignorato, come indicato nella certificazione ipotecaria di rito, è gravato dalle formalità ipotecarie pregiudizievoli elencate di seguito:

<u>ISCRIZIONI</u>:

- **art. 1001 del 12/06/2000** a favore "CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.p.a." (ipoteca volontaria/mutuo);
- **art. 525 del 23/02/2005** a favore "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PITIGLIANO Società Cooperativa a responsabilità limitata." (ipoteca volontaria/mutuo);
- **art. 3113 del 14/12/2009** a favore "CORA' DOMENICO & FIGLI S.p.a." con sede in Altavilla Vicentina (VI) (ipoteca giudiziale).

<u>TRASCRIZIONI</u>:

- **art. 4332 del 08/06/2010** a favore " ", nata in Macedonia il 85", (pignoramento immobiliare).

3° Quesito

L'immobili pignorato, è regolarmente accatastato, fatta eccezione, ovviamente, della tettoia costruita sul lato Nord, realizzata con pilastri in acciaio, tamponature in pannelli di laminato e copertura in lamine di ondulina in fibro-cemento, poiché come sopra detto, priva di autorizzazioni edilizie.

4° Quesito

Il complesso nella sua intierezza (fabbricato e terreno ad uso piazzale), nel P.R.G. del comune di Castelgiorgio ricade in **Zona Artigianale**, con **If di 1,5 mc./mq.** (indice di edificabilità).

5° Quesito

Requisiti urbanistici ex legge 28/02/1978, n. 47 e seguenti – Titoli di provenienza

Il fabbricato è stato costruito mediante: **C.E. n. 1842 del 13/07/1999**; variante per traslazione sul terreno, **C.E. n. 1865 del 19/10/1999**; variante per ampliamento **C.E. n. 1920 del 16/01/2001** e **D.I.A. prot. n. 780 del 01/03/2002**, per opere interne, per un **volume totale V/P di mc. 3.194,000**.

6° Quesito

Trattasi di un unico complesso artigianale produttivo di lavorazione del legno e falegnameria (infissi) e verniciatura dei prodotti finiti.

7° Quesito

Al momento del sopralluogo, alla presenza del Sig. ı ıi, che si è qualificato quale rappresentante legale della (.l., la proprietà è risultata nella piena disponibilità e possesso della Società esecutata, anche se esiste un "*contratto di affitto di azienda*", per atto autenticato nelle firme dal Not. Bruno Detti, di Orbetello, in data 30/07/2009, rep. n. 88202, registrato ad Orbetello il 03/08/2009, al n. 217, Serie 1T, a favore della ., con sede in Castelviscardo, avente durata di anni tre (3) a decorrere dal 30/07/2009, con possibilità di rinnovo tacito, se non sopravvenuta disdetta, almeno sei mesi prima della scadenza contrattuale, a mezzo lettera raccomandata A.R., di volta in volta per la stessa durata, per un canone annuo di *€ 48.000,00* (*euro quarantottomila/00*) in dodici (12) rate mensili da *€ 4.000,00* (*euro quattromila/00*) da corrispondersi entro l'ultimo giorno di ogni mese, tutto come meglio risulta nel contratto di affitto di azienda in atti. Ha precisato altresì il Sig. ıi di essere ritornato nel possesso dell'immobile, mediante riconsegna delle chiavi, nell'ottobre 2010.

8° Quesito

Gli immobili pignorati non risultano gravati da alcun vincolo artistico, storico o alberghiero, di inalienabilità o indivisibilità, nonché di diritti demaniali o di usi civici.

9° Quesito

L'immobile, oggetto dell'esecuzione viene valutato mediante il criterio e la metodologia della stima sintetica, per comparazione con altri immobili simili e viciniori della zona, alienati recentemente da privati e/o da imprese costruttrici, con l'applicazione del parametro unitario "€/mq." di superficie utile e/o utile convenzionale.

Di fatto e per una corretta applicazione del metodo suddetto, si è tenuto conto del valore ultimo scaturito dalla media dei prezzi dichiarati nelle transazioni e/o nelle cessioni note, ancorché della conoscenza personale e della lunga esperienza professionale dello scrivente.

Ciò detto, alla luce della metodologia e criterio di stima su esposti, si è in grado di ricavare il più probabile valore venale del bene, come di seguito:

VALORE DEGLI IMMOBILI

Intero complesso

- superficie coperta:

- mq. 854,00 x € 700,00 = *€ 597.800,00*

- area piazzale:

- m. (3.531,00 – 854,00) = mq. 2.677,00 di cui circa mq. 1.400,00 con possibilità edificatoria per residui mc. 2.102,500, pertanto avremo:
  - mq. 1.400,00 x € 30,00 = € 42.000,00 (perché edificatori)
  - mq. 1.277,00 x € 10,00 = € 12.770,00 (perché piazzale)

Somano *€ 54.770,00*

così complessivamente: € (597.800,00 + 54.770,00) = *€ 652.570,00,00*

che arrotonderemo a **€ 652.500,00 (euro seicentocinquantaduemilacinquecento/00)**.

10° Quesito

RELAZIONE CATASTALE DI VENDITA

Complesso immobiliare ubicato in comune di Castelgiorgio, località area artigianale Le Piane, via Maremmana n.ri 68/L e 68/M, distinto nel N.C.E.U. al foglio **29**, particella **558**, PT, cat. **D/7**, rendita **€ 3.098,74**, confinante con via Maremmana, proprietà Mancini, proprietà Tomasselli, proprietà Fiori, salvo latri, del valore commerciale di:
€ 652.500,00 (euro seicentocinquantaduemilacinquecento/00).

11° Quesito

Trattasi di immobile di proprietà di persona giuridica, ma essendo una esecuzione immobiliare che, implicitamente esclude la soggettività del proprietario dalla responsabilità dell'eventuale fatturazione, si ritiene che le imposte di registrazione, trascrizione e catasto, ricadano nel regime ordinario cioè: in ragione dell'11% del corrispettivo d'asta, ovvero nell'8% per registrazione, nel 2% per trascrizione e nell'1% per catasto.

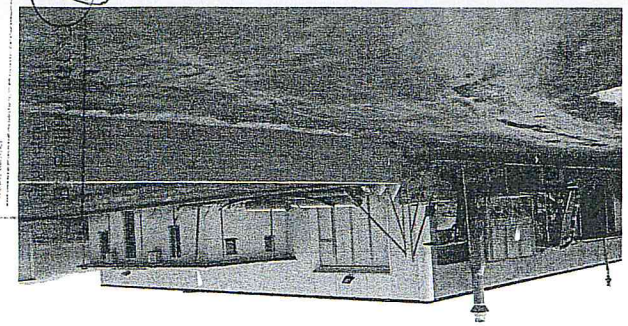
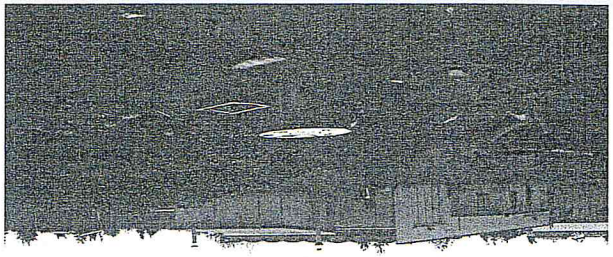
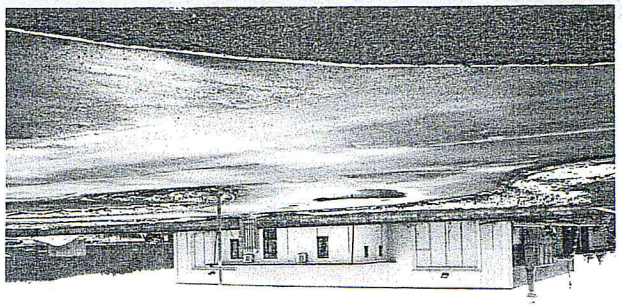
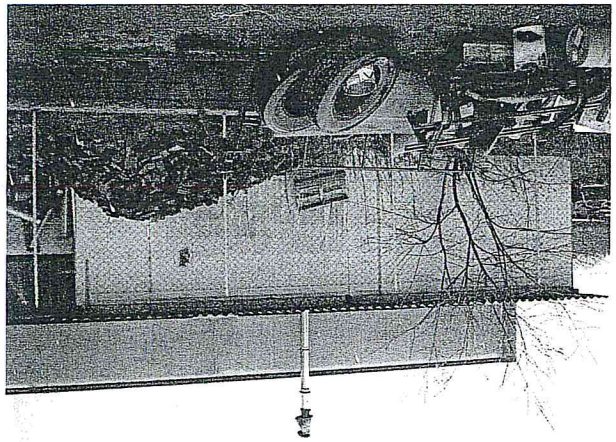
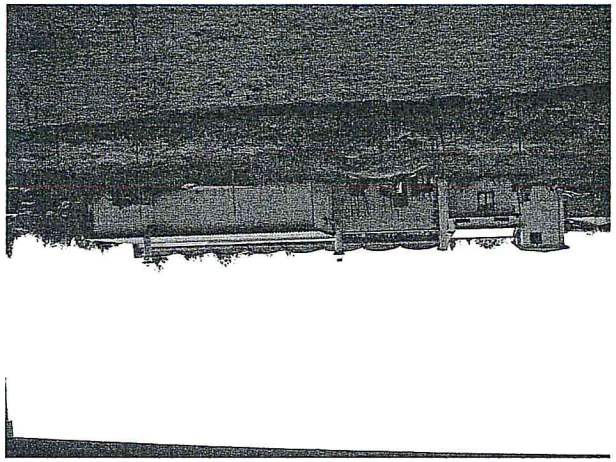
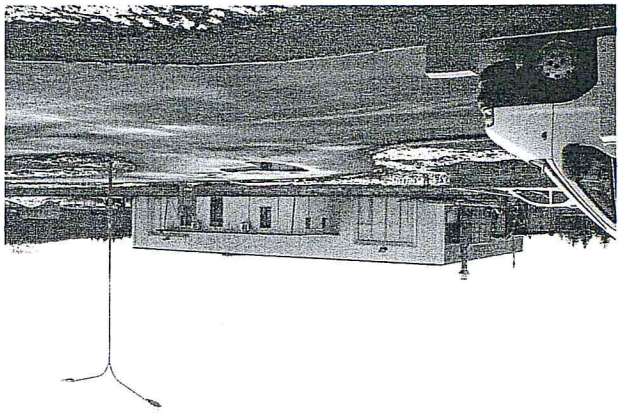
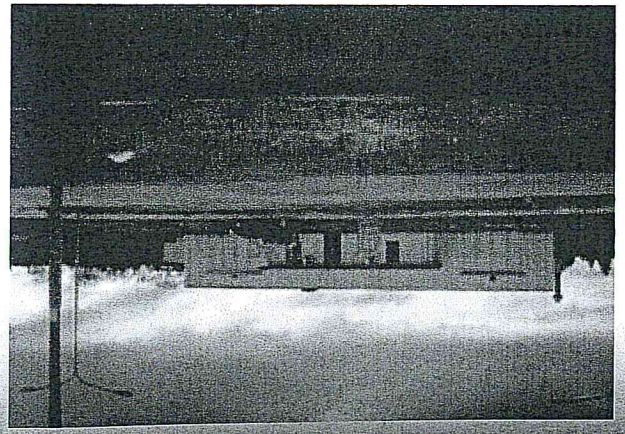
Tanto il sottoscritto doveva in adempimento all'incarico ricevuto.

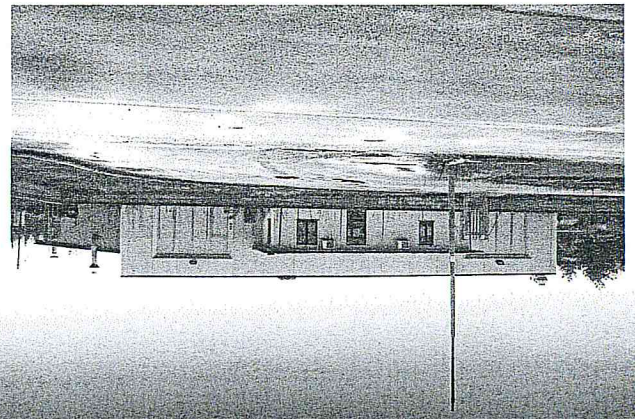
Orvieto li, 08 marzo 2011.

Il C.T.U.
(Geom. Lucio Bufalini)

Allegati: **- visura catastale di attualità del N.C.E.U.;**
- estratto di mappa catastale;
- planimetria catastale;
- documentazione fotografica dei luoghi.

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni



ta presentazione: 20/12/2000 - Data: 05/11/2010 - n. TR0141574 - Richiedente BUFALINI GEOM LUCIO

MODULARIO
F. rig. rend. 407

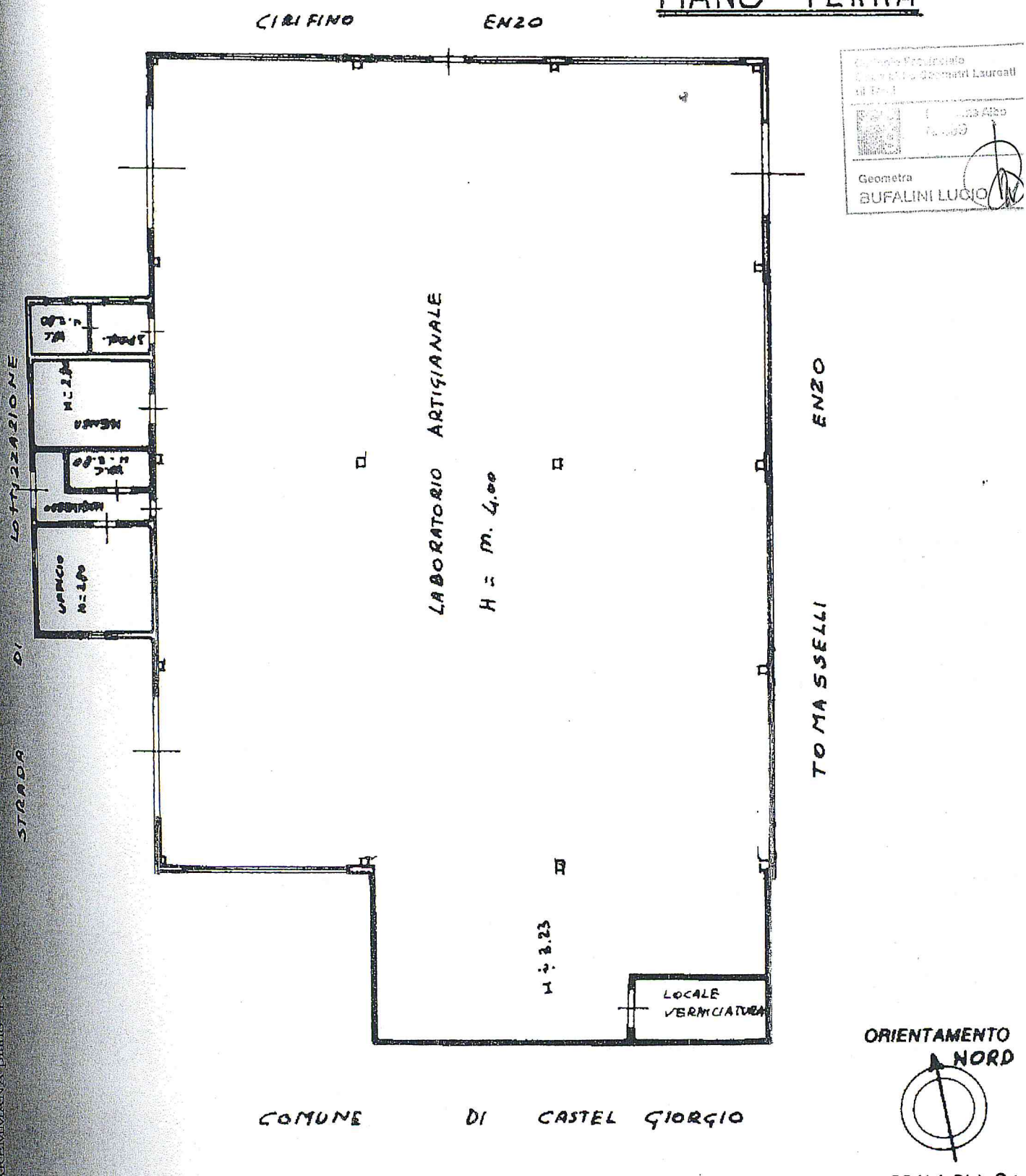
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (

LIRE 200

Planimetria di u.i.u. in Comune di CASTEL GIORGIO via MAREMMANA civ.

PIANO TERRA



Geometra
BUFALINI LUCIO

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐
Identificativi catastali

Compilata dal GEOM. CORNELLI PANCRAZIO (Titolo, cognome e nome)
Iscritto all'albo dei GEOMETRI

RISERVATO ALL'UFFICIO

ta presentazione: 20/12/2000 - Data: 05/11/2010 - n. TR0141574 - Richiedente BUFALINI GEOM LUCIO
Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1