



studio tecnico materazzini

STEFANO MATERAZZINI, geometra, Via dello Scalo Merci, 44 - 05011 ALLERONA (TR)
C.F. MTR SFN 56C08 D570A - P.I. 00367150554
Tel.0763.624.395 fax 0763.629793
e-mail: stefano.materazzini@tiscali.it : stefano.materazzini@geopec.it

TRIBUNALE DI ORVIETO

E.I. n. 39/06

ORIGINALE

ORA: TRIBUNALE DI TERNI - N° 3828/14 RGAC

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Orvieto li, 25.01.2012

Stefano Materazzini
[Signature]

DEPOSITATO IL 28/1/2012
IL CANCELLIERE
(*Franconiero Lucia*)



IL C.T.U.
Geom. Stefano Materazzini

[Signature]



TRIBUNALE DI ORVIETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 39/06

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. 39/06 promossa da _____ alla.

Successivamente, nell'udienza del 26 settembre 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 allegati 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 18 gennaio 2012 alla presenza _____, il sottoscritto espone quanto segue:

-Quesito n. 1

Gli immobili oggetto del pignoramento sono costituiti da :

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

Appartamento al piano terreno rialzato con garage al piano seminterrato e parti condominiali comuni facenti parte di fabbricato di maggior consistenza sito in frazione Sferracavallo di Orvieto via Arno 62/c . Il garage con accesso da corsello comune della superficie catastale di mq. 23,00 e altezza m. 3,00 ; l'appartamento composto da ingresso-disimpegno, cucina, tinello, soggiorno, due camere e due bagni con balconi a livello della superficie esterna lorda SEL di mq.107,00 e altezza di m. 3.00 oltre balconi per mq. 23,00 Al catasto fabbricati distinto al fog. 154 particella n. 155 sub 49 cat. C/6 classe 9 mq. 23,00 R.C. €. 23,76 per il garage, e al fog. 154 particella n. 155 sub 18 cat. A/2 classe 4 vani 6 R.C. €. 325,37 per l'appartamento. Gli immobili confinano con scala e androne comuni , area esterna comune salvo altri.

Descrizione dell'immobile denominato Lotto n. 1

L'immobile in oggetto, come detto, è costituito da appartamento al piano terreno rialzato con garage di pertinenza al piano seminterrato fa parte di un fabbricato di maggior consistenza composta anche da altri appartamenti e pertinenze.

Il fabbricato nel suo complesso sviluppa n. 3 piani fuori terra e mansarda con struttura in cemento armato, tamponatore in laterizio e paramenti dei prospetti intonacati e tinteggiati.

Lo stesso è dotato di ampia zona esterna comune destinata a spazi e camminamenti oltre che zone interne comuni costituite da corselli di accesso ai garage, corridoi e scale.

Il garage al piano seminterrato risulta della superficie di mq. 23,00 e altezza di m. 3,00 ed ha accesso da corsello comune con altri garage.

La struttura in cemento armato con tamponatura in blocchi di cemento, il pavimento in battuto di cemento, lo stesso è dotato di punto luce.

L'appartamento al piano terreno rialzato ha accesso diretto dall'androne comune al piano terreno, ed è composto da ingresso-disimpegno, cucina, tinello, soggiorno, due camere e due bagni con balconi a livello della superficie esterna lorda SEL di mq. 107,00 e altezza di m. 3.00 oltre balconi per mq. 23,00.

I pavimenti sono in mattonelle di ceramica, gli infissi di finestre in ferro, gli infissi di porte interne in legno tamburato, l'impianto di riscaldamento autonomo, quello elettrico sottotraccia.

I balconi corrono sul lato ovest per tutto il perimetro dell'appartamento.

L'appartamento, data anche la vecchia epoca di costruzione, si presenta in buone condizioni di abitabilità e agibilità.

come meglio descritto nella CERTIFICAZIONE IPOCATASTALE ALLEGATA ALLA QUALE SI FA PIENO E AMPIO RIFERIMENTO.

A seguito di visura Ipotecaria effettuata e aggiornata in data 25.01.2011, allegata alla presente, non risultano ulteriori iscrizioni o pignoramenti sull'immobile.

-Quesito n. 3

Gli immobili allo stato attuale risultano regolarmente accatastrati e le relative planimetrie corrispondono allo stato di fatto accertato nel sopralluogo per quanto riguarda l'immobile

-Quesito n. 4

L'immobile indicato al Lotto n. 1 è individuato nel vigente strumento urbanistico in zona Da2 o Ip per insediamenti artigianali e industriali con rapporto di copertura del 30%, come meglio riportato nel C.D.U. allegato alla presente.

-Quesito n. 5

Da verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Orvieto è emerso che l'appartamento con garage denominato lotto n. 1, che fa parte di un fabbricato di maggior consistenza, è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti e titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia n. 228/4920 del 03.02.1969

in conformità alla

-Quesito n. 6

Gli immobili, nello stato in cui si trovano e nella attuale destinazione, possono concorrere alla formazione di un lotto edificabile come di seguito indicato:

LOTTO n. 1 (Diritti pari a ½ su)

Appartamento al piano terreno rialzato con garage al piano seminterrato e parti condominiali comuni facenti parte di fabbricato di maggior consistenza sito in frazione Sferracavallo di Orvieto via Arno 62/c. Il garage con accesso da corsello comune della superficie catastale di mq. 23,00 e altezza m. 3,00; l'appartamento composto da ingresso-disimpegno, cucina, tinello, soggiorno, due camere e due bagni con balconi a livello della superficie esterna lorda SEL di mq. 107,00 e altezza di m. 3,00 oltre balconi per mq. 23,00. Al catasto fabbricati distinto al fog. 154 particella n. 155 sub 49 cat. C/6 classe 9 mq. 23,00 R.C. €. 23,76 per il garage, e al fog. 154 particella n. 155 sub 18 cat. A/2 classe 4 vani 6 R.C. €. 325,37 per l'appartamento. Gli immobili confinano con scala e androne comuni, area esterna comune salvo altri.

-Quesito n. 7

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

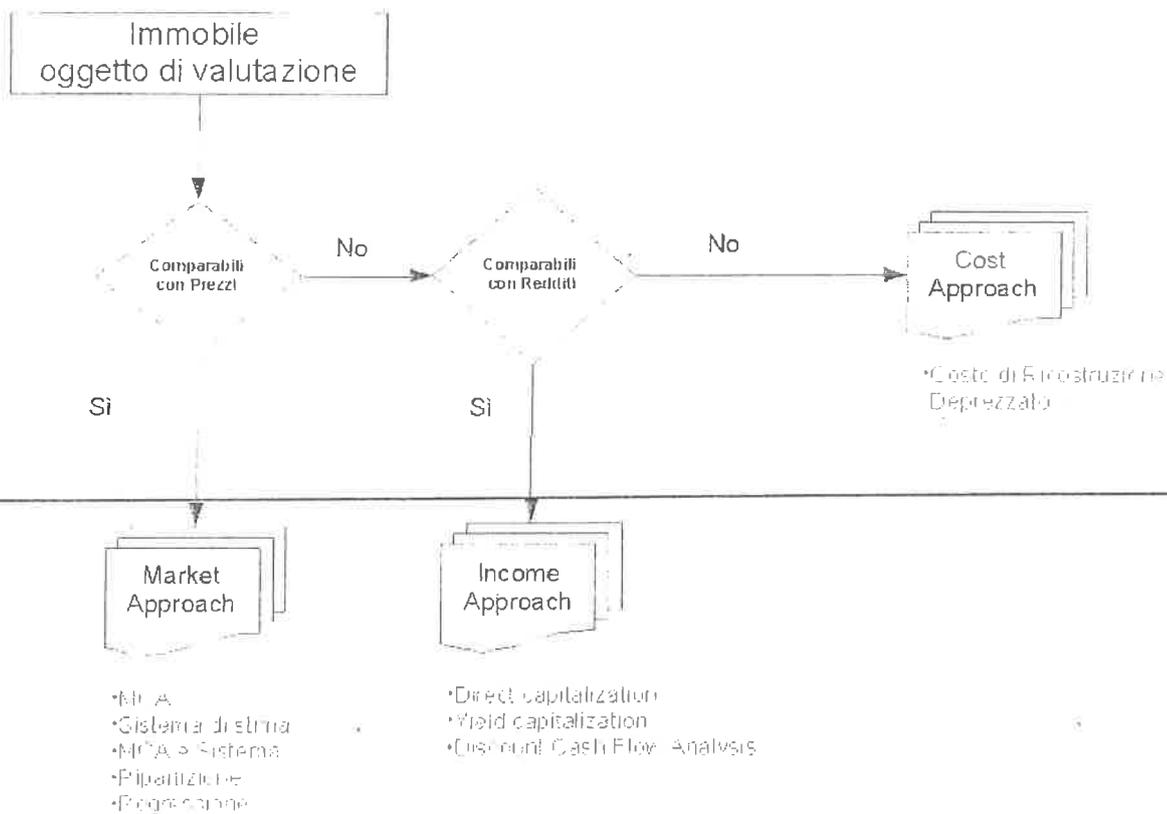
secondo i propri standard. Nell'ordine gerarchico i procedimenti di valutazione si definiscono per prezzi, redditi e costi di costruzione ovvero Market Approach, Incom Approach, Cost Approach.

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

Il criterio di Stima da adottarsi, per valori o prezzi comparabili, è il 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, verranno valutate separatamente per ogni singola destinazione e tipologia produttiva con prezzi diversi



VALORE LOTTO n. 11 (Diritti pari ad 1/2)

App.to P. Terra Rialzato

Mq. 107,00 x 1 = mq. 107,00

Garage P. Seminterrato

Mq. 23,00 x 0,60 = mq. 13,80

Balconi

Mq. 23,00 x 0,30 = mq. 6,90

=====

Sommano Superficie Equivalente mq. 127,70

Valore mq. 127,70 x €/mq. 1.800,00 x 1/2 = €. 114.930,00

In cifra Tonda € 115.000,00 = Centoquindicimila

In cifra tonda € 14.000,00 Quattordicimila

via Arno 62/c . Il garage con accesso da corsello comune della superficie catastale di mq. 23,00 e altezza m. 3,00 ; l'appartamento composto da ingresso-disimpegno, cucina, tinello, soggiorno, due camere e due bagni con balconi a livello della superficie esterna lorda SEL di mq.107,00 e altezza di m. 3.00 oltre balconi per mq. 23,00 Al catasto fabbricati distinto al fog. 154 particella n.

155 sub 49 cat. C/6 classe 9 mq. 23,00 R.C. €. 23,76 per il garage, e al fog. 154 particella n. 155 sub 18 cat. A/2 classe 4 vani 6 R.C. €. 325,37 per l'appartamento. Gli immobili confinano con scala e androne comuni , area esterna comune salvo altri.

VALORE LOTTO

€ 115.000,00

Diconsi Euro Centocinquidimila

Orvieto li, 25.01.2012

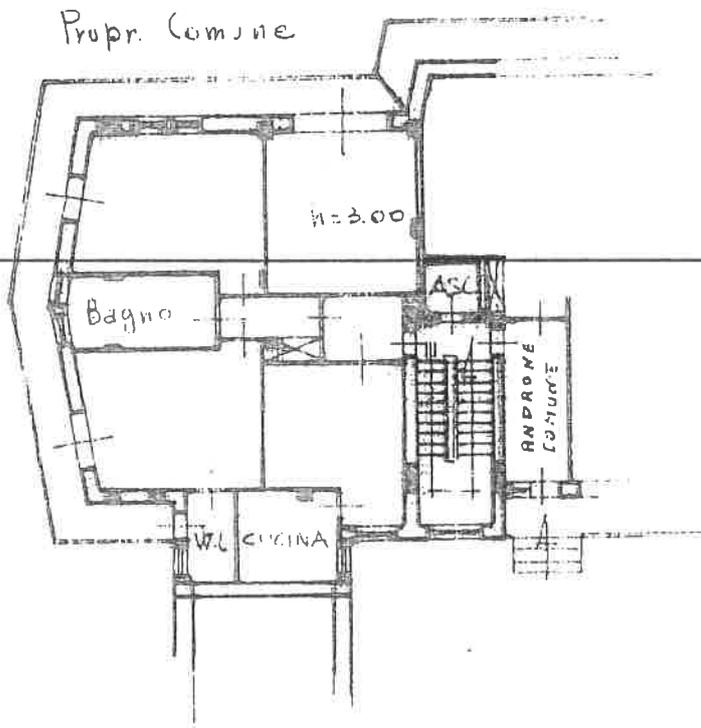
Il C.T.U.

Geom. Stefano MATERAZZINI

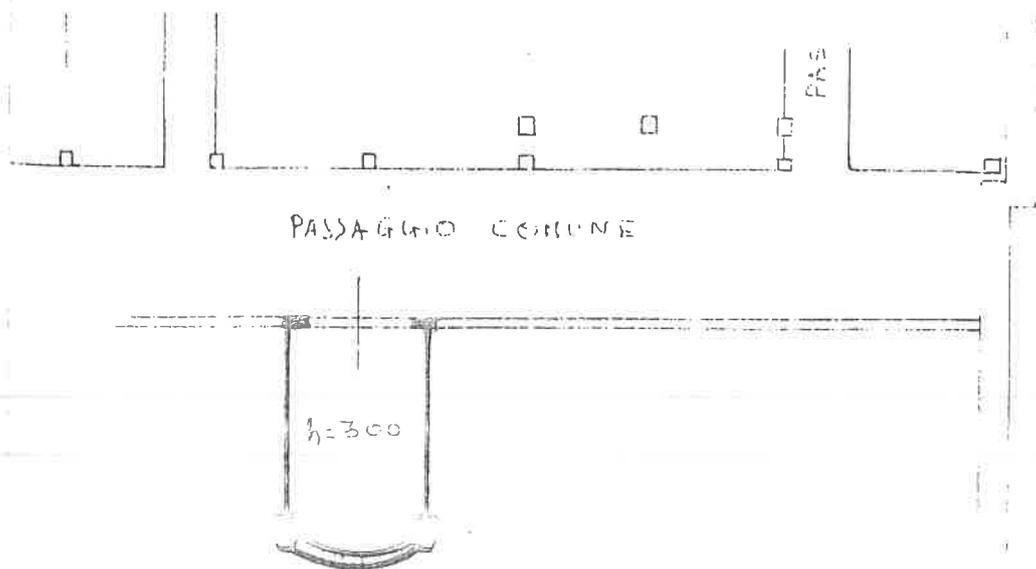


LOTTO N.1

PIANO RIALZATO



PIANO SEMINTERRATO



scala 1:200

N=88600

F=29400



Part 1

Comune: ORVIETO

Scala originale: 1:2000

20-Dic-2011 18:46

Dimensione cornice 334 000 x 378 000 metri

Prot n T444407/2011