

TRIBUNALE DI ORVIETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 09/2009

UNICREDIT C/tro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Il G.E. del Tribunale di Orvieto dott. Federico Bonato nell'udienza del 26.10.2009 , nominava il sottoscritto geom. Stefano Materazzini, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Terni C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare n. 09/2009 promossa da Unicredit c/tro

Successivamente, nell'udienza del 14.12.2010 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 2 marzo 2010 alla presenza del sig. xxxxxxxxxxxxxxxx il sottoscritto espone quanto segue:

-Quesito n. 1

L'immobile oggetto del pignoramento è costituito da un appartamento , al piano terreno di fabbricato di maggior consistenza in Comune di Piegara xxxxxxxxxxxxxx :

Precisamente :

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

Appartamento posto al piano terreno di fabbricato di maggior consistenza con accesso da area comune , composto da ingresso, tre camere, bagno cucina e ripostiglio.

L'appartamento ha accesso da area comune distinta al Catasto Fabbricati fog. 22 particella n. 40 Bene Comune non censibile di mq. 870 costituente i distacchi del fabbricato dai confini adibito a aree di sosta e spazi di manovra.

L'appartamento è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Piegara al fog. 22 particella n. 39 sub 1 Cat. A/3, vani 5, R.C. € 232,41 e confina con Calzoni sas o aventi causa, o aventi causa, spazi comuni salvo altri.

Caratteristiche del fabbricato

La struttura del fabbricato, costituito da due piani fuori terra, nell'intero complesso risulta in muratura portante in pietra parte a vista e parte intonacata e tinteggiata , i solai in latero cemento, la copertura in laterizio.

Gli spazi esterni comuni pavimentati in asfalto .

Caratteristiche dell'appartamento.

L'appartamento, come detto è posto al piano terreno del fabbricato, lato nord, ha accesso a mezzo di un androne comune da cui si diparte la scala di accesso al piano primo. L'ingresso all'androne comune avviene da una zona esterna comune a tutto il fabbricato che costituisce i distacchi del fabbricato dai confini di proprietà e destinata a zone di sosta e camminamenti.

L'appartamento, della superficie esterna lorda SEL di mq. 86,00 e altezza interna di m. 3,30 è composto da un ingresso/disimpegno, cucina/soggiorno, due camere, bagno e ripostiglio.

A livello di finiture :

-Pavimento in monocottura e parquet ;

-Infissi di porte interne in legno ;

-Infissi esterni in legno e persiane di alluminio;

-Impianto di riscaldamento a gas autonomo;

-Impianto elettrico sottotraccia ;

Nel complesso l'appartamento si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione e idoneo all'uso abitativo al quale è destinato.

L'immobile **sopra indicato, attualmente, è censito al catasto dei fabbricati come segue:**

-Comune di S. Piegaro Ditta Intestata : xxxxxxxxxxxxnato in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per 1/1 Fog. 22 particella n. 39 sub 1 cat. A/3 classe 2 vani 5 R.C. €. 232,41

A seguito di quanto sopra si attesta la regolarità delle mutazioni catastali tra quanto risulta oggi agli atti dell'Agenzia del Territorio rispetto alla ditta attualmente proprietaria e i precedenti aventi causa.

-Quesito n. 2

Il sottoscritto ha verificato la correttezza dei dati riportati nell'atto di Pignoramento con quelli risultati dalla documentazione ed ha riscontrato l'esattezza dei dati ovvero:

-Ditta : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti di piena proprietà sul cespite "denominato " Immobile n. 1" successivamente lotto n. 1 ;

PERTANTO SI CERTIFICA LA ESATTA CORRISPONDENZA TRA I DATI RIPORTATI NEL PIGNORAMENTO E QUELLI CHE ATTUALMENTE IDENTIFICANO L'IMMOBILE

Elenco delle Iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti sugli immobili:

-Trascrizione a Favore del 01.12.2006 n. 24288 derivante da atto di acquisto dell'immobile a rogito notaio Mussolini Elisabetta Rep. 19 del 20.11.2006

-Iscrizione Contro del 01.12.2006 n. 9323 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo con atto a rogito Mussolini Elisabetta Rep. 20 del 30.11.2006

-Trascrizione Contro del 23.04.2009 n. 7592 derivante da Atto esecutivo- Verbale di Pignoramento Immobili, del Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Orvieto

E COMUNQUE COME MEGLIO DESCRITTO NELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE ALLEGATA ALLA QUALE SI PIENO E AMPIO RIFERIMENTO.

A seguito di visura Ipotecaria effettuata e aggiornata in data 05.04.2010 non risultano ulteriori iscrizioni o pignoramenti sull'immobile.

-Quesito n. 3

Gli immobili allo stato attuale risultano regolarmente accatastati e le relative planimetrie corrispondono allo stato di fatto accertato nel sopralluogo eccetto che per una apertura interna di collegamento tra il locale cucina e il locale soggiorno.

Tale modifica interna, ininfluente ai fini catastali, non modifica ne la consistenza in termini di vani ne la rendita dell'appartamento.

Pertanto la vendita anche nelle condizioni catastali esposte può essere definita.

Sarà cura del potenziale acquirente apportare la variazione " esatta rappresentazione grafica"

-Quesito n. 4

Nel vigente strumento Urbanistico del comune di Piegaro la zona ove insiste il fabbricato è individuata in zona _____ e pertanto l'utilizzazione prevista è conforme agli strumenti urbanistici.

-Quesito n. 5

Da verifiche effettuate è emerso che il fabbricato è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti e titoli abilitativi:

-Fabbricato indicato al n. 1

Il fabbricato è stato realizzato ante 1967 ovvero per giusti e legittimi titoli abilitativi dal primo proprietario ENEL ovvero Società Mineraria del Trasimeno con sede in Roma.

Si certifica che l'immobile è conforme ai relativi provvedimenti abilitativi e pertanto vendibile.

-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 :

Porzione di fabbricato residenziale adibito ad appartamento al piano terreno di immobile di maggior consistenza Comune di Piegaro vocabolo Gratiano 99 distinto al C.F. fog. 22 particella n. 39 sub 1 Cat. A/3 classe 2 vani 5 R.C. €. 232,41 con diritti condominiali indivisi sulla corte esterna la fabbricato distinta al fog. 22 particella n. 40 di mq. 870 Bene Comune non Censibile.

L'immobile risulta della superficie complessiva esterna lorda SEL di mq. 86,00 e altezza di m. 3,30 e composto da ingresso/disimpegno, cucina/sooggiorno, due camere, bagno e ripostiglio e confinane nell'insieme con xxxxxxxxxxxx o aventi causa, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx o aventi causa spazi comuni salvo altri.

Quanto sopra intestato regolarmente alla Ditta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per l'intero

-Quesito n. 7

Allo stato attuale l'immobile di cui lotto n. 1 risulta utilizzato au uso residenziale dall'attuale proprietario sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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.

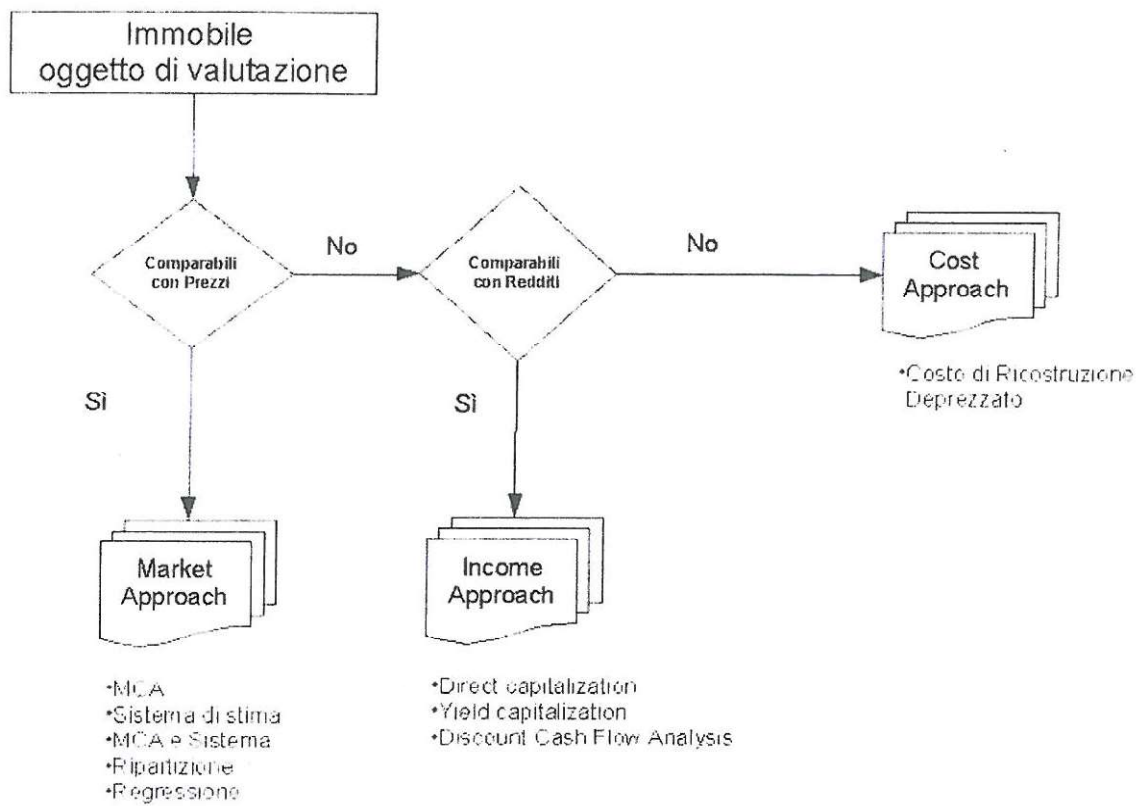
Gli standard internazionali di valutazione, IVS e EVS, oggi recepiti in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari adottati da tutti i principali Istituti di Credito, ABI, Ordini Professionali ecc e di conseguenza dal mercato, impongono una gerarchia nella scelta dei metodi di valutazione secondo 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 residenziali ovvero immobili classificati catastalmente come a "Destinazione Ordinaria" A/3 (abitazione di tipo economico)

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 in termini metrici Superficie Esterne Lorde SEL , sopra descritte verranno se necessario con coefficienti di ragguglio, portate tutte ad unica superficie definita superficie equivalente che tiene conto delle superfici principali, secondari e accessorie.



VALORE LOTTO n. 1 (Diritti pari all'intero)

Superficie Equivalente mq. 86,00 x €/mq. 1.100,00=

€. 94.600,00

In cifra tonda €. 95.000,00 Novantacinquemila

-Quesito n. 10

RELAZIONE CATASTALE PER LA VENDITA

LOTTO n. 1 Diritti pari all'intero su :

Porzione di fabbricato residenziale adibito ad appartamento al piano terreno di immobile di maggior consistenza Comune di Piegara vocabolo Gratiano 99 distinto al C.F. fog. 22 particella n. 39 sub 1 Cat. A/3 classe 2 vani 5 R.C. €. 232,41 con diritti condominiali indivisi sulla corte esterna la fabbricato distinta al fog. 22 particella n. 40 di mq. 870 Bene Comune non Censibile.

L'immobile risulta della superficie complessiva esterna lorda SEL di mq. 86,00 e altezza di m. 3,30 e composto da ingresso/disimpegno, cucina/sooggiorno, due camere, bagno e ripostiglio e confinante nell'insieme con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx o aventi causa spazi comuni salvo altri.

Quanto sopra intestato regolarmente alla Ditta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per l'intero

Valore Lotto €. 95.000,00= Novantacinquemila

Orvieto li, 5 aprile 2010

