

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO**

**GIUDICE ISTRUTTORE : Dott. Federico BONATO**

**RUOLO GENERALE N° 76/2011**

- Attore principale: **omissis**
- Convenuto principale: **omissis**

\*\*\*\*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

Il sottoscritto Architetto Luca Mordini, nato a Roma il 15/04/1967, con studio in Allerona Scalo, Via di Orvieto 55, iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Orvieto ed all'Ordine degli Architetti di Terni (n°273), in data 23.04.2012 ha prestato giuramento in qualità di CTU 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 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 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 è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, formando in quest'ultimo caso 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 od 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 od 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, determinando, ai fini 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 SOCIETA': 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.*

### **PREMESSA**

L'inizio delle operazioni peritali era stato fissato in un primo momento dal CTU a mezzo raccomandata r/r in data 18.05.2012 ma all'indirizzo degli immobili pignorati non è stato possibile reperire l'esecutato e la raccomandata è ritornata al mittente; in seguito il CTU ha ottenuto dal Giudice Federico Bonato l'autorizzazione per poter accedere ai suddetti immobili attraverso il locatario e qualora necessario attraverso le forze dell'ordine al fine di poter effettuare il sopralluogo. Pertanto in seguito in data 24.05.2012 il CTU ha effettuato il sopralluogo attraverso il Sig. omissis, figlio della locataria omissis, nel corso del quale sono state effettuate le misurazioni degli ambienti e prodotta documentazione fotografica.

Riguardo all'immobile pignorato al quale non è stato possibile accedere (Via Roma civ.73) il CTU si è recato sul posto in data 05.06.2012 unitamente ai Carabinieri del Comando di Ficulle ed ad un fabbro per accedere al fabbricato e visionare l'immobile, procedendo alla rimozione della serratura esistente ed alla sua sostituzione con presa in consegna delle nuove chiavi (n°3) che sono state depositate in busta chiusa unitamente alla relazione di consulenza tecnica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Orvieto.

Il tutto come da verbali redatti dal CTU rispettivamente in data 24.05.2012 e 05.06.2012 allegati in originale alla presente.

\*\*\*

Prima di procedere alla descrizione degli immobili si ritiene utile riportare l'elenco dei beni inseriti nell'atto esecutivo - Verbale di pignoramento - Trascrizione contro del 07.11.2011 – Registro Particolare n° 8930 Registro Generale n° 13217 a favore di omissis contro omissis ;

I seguenti beni indicati con numero progressivo alla lettera A.) sono ricadenti nel Comune di Ficulle:

COMUNE DI FICULLE

- A.1) Foglio 22 P.lla 64 Sub 6 - P.lla 65 Sub 5 – Via Roma n.73
- A.2) Foglio 22 P.lla 64 Sub 5 - P.lla 65 Sub 4 - P.lla 66 Sub 1 – Via Roma n.75
- A.3) Foglio 22 P.lla 64 Sub 1 – Via Roma n.69

\*\*\*

**SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

**1° QUESITO**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Di seguito si riporta la descrizione degli immobili con dati catastali attuali e relativa superficie in metri quadrati.

- **A.1) Foglio 22 P.lla 64 Sub 6 - P.lla 65 Sub 5 - Proprietà 1/1: omissis**

L'immobile risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di **Ficulle** al Foglio **22**, Particella **64** sub **6** graffata alla Particella **65** sub **5** , categoria **A/4**, classe **3**, consistenza **8** Vani, rendita euro 355,32, Via Roma n.73, Piano Terra-Primo.

L'immobile, ubicato a ridosso dal centro storico di Ficulle, è costituito da un fabbricato terminale di una schiera edilizia che si sviluppa su tre piani fuori terra.

Esternamente il fabbricato si presenta con paramento murario in pietra locale a facciavista ed inserti in mattoni di cotto negli stipiti delle finestre.

Nello stesso edificio si sviluppano tutti i beni oggetto di pignoramento immobiliare due dei quali sono ubicati su di un livello esterno rialzato costituito da alcune scale esterne scoperte.

Al Piano Terra con ingresso su Via Roma al civico 71 è posto un locale sgombero in condizioni di abbandono mentre l'abitazione si sviluppa al Piano Primo (civico 73) ed è raggiungibile per mezzo di un portoncino di ingresso indipendente e scala interna; si riportano di seguito le principali caratteristiche costruttive e dotazioni tecniche:

Solai: Legno e pianelle e/o latero-cemento

Tipo prevalente di pavimentazione: Marmette di cemento

Dotazioni tecnologiche: Assenza di Impianto di Riscaldamento - Impianto elettrico vetusto non a norma con boyler per la produzione dell'acqua calda.

Tipo prevalente di infissi esterni ed interni: Legno

Lo stato di conservazione dell'immobile è fatiscente dato la condizione di abbandono in cui versa probabilmente da lungo tempo; il locale cucina presenta una parte della copertura in legno crollata con conseguenti infiltrazioni di acqua meteorica fino al solaio di interpiano.

Nell'appartamento sono presenti molti materiali accatastati quali mobili letti, quadri e scatoloni di cartone con oggetti vari e di ogni genere all'interno.

Al Piano Primo sono presenti vari ambienti dei quali almeno due di passaggio non meglio identificabili come sgombero, tre camere da letto, cucina, zona soggiorno-pranzo, due bagni, disimpegno, vano sottoscala ed terrazzino.

Le altezze interne variano da ml.2,40 ca. a ml. 2,70 ca.

Il CTU durante il sopralluogo ha effettuato le misurazioni degli ambienti, dalle quali si ricava una **superficie convenzionale** (se presenti si considerano ½ della superficie le autorimesse singole ed 1/3 balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili) pari a:

Piano Terra:	Mq.	2,30
Piano Primo:	<u>Mq.</u>	<u>93,70</u>
Totale	Mq.	96,00

**Piano Terra:**

Sgombero= Mq. 6,90 /3=Mq. 2,30

**Piano Primo:**

Sgombero = Mq. 13,50

Cucina= Mq. 7,30

Pranzo = Mq. 11,00

Camera= Mq. 16,40

Sgombero = Mq. 11,00

Bagno= Mq. 0,80

Camera = Mq. 13,60

Disimpegno= Mq. 1,70

Camera = Mq. 13,30

Bagno= Mq. 3,00

Sottoscala= Mq. 2,00

Terrazza = Mq. 0,30/3=Mq. 0,10

\*\*\*

- **A.2) Foglio 22 P.lla 64 Sub 5 - P.lla 65 Sub 4 - P.lla 66 Sub 1 - Proprietà 1/1: omissis**

L'immobile risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ficulee al Foglio 22, Particella 64 sub 5 graffata alla Particella 65 sub 4 ed alla Particella 66 sub 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 7,5 Vani, rendita euro 333,11, Via Roma n.75, Piano Terra-Secondo-Terzo e Seminterrato 1.

Per la parte di descrizione generale del fabbricato si rimanda a quanto riportato per l'immobile A.1).

Al Piano Interrato è posta una grotta scavata nel sottosuolo con funzioni di cantina con accesso dai locali di Piano Terra per mezzo di una scala con gradini scavati nella roccia; l'ambiente risulta completamente allo stato grezzo con superfici a vista e mancanza di qualsiasi impianto e/o rifinitura.

Al Piano Terra con ingresso indipendente da Via delle Fontane sono posti alcuni locali di cellaio, cantina, ripostiglio oltre ad un cortile esterno adibito ad orto e posto ad una quota rialzata rispetto al piano stradale; allo stesso piano è ubicato un altro locale ripostiglio con accesso da Via Roma in pratica non accessibile perché di altezza minima.

Al Piano Secondo con ingresso indipendente da Via Roma e scala interna di accesso si sviluppa l'appartamento costituito da soggiorno-pranzo, cucina, n° 2 camere da letto, sgombero e bagno.

Si riportano di seguito le principali caratteristiche costruttive e dotazioni tecniche:

Tipo prevalente di pavimentazione: Marmette di cemento

Solaio di copertura: Travi e travicelli in legno dipinti di bianco

Dotazioni tecnologiche: Riscaldamento autonomo a gas metano per acqua calda sanitaria e per i termoconvettori alimentati a corrente.

Tipo prevalente di infissi esterni ed interni: Legno

Lo stato di conservazione dell'appartamento è buono.

Le altezze interne variano da ml.2,20 ca. a ml. 3,00 ca.

Al Piano Terzo è posto un locale soffitta raggiungibile per mezzo di una botola con altezze variabili da un minimo di ml.0,35 ad un massimo sotto il colmo della copertura pari a ml.2,45 con altezze intermedie pari a ml.1,00; la copertura è costituita da un solaio in legno e piastrelle di cotto, il pavimento è in piastrelle di cotto ed internamente gli ambienti risultano

completamente allo stato grezzo con superfici a vista e mancanza di qualsiasi impianto e/o rifinitura.

Il CTU durante il sopralluogo ha effettuato le misurazioni degli ambienti, dalle quali si ricava una **superficie convenzionale** (se presenti si considerano  $\frac{1}{2}$  della superficie le autorimesse singole ed  $\frac{1}{3}$  balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili) pari a:

Piano Interrato:	Mq.	9,00
Piano Terra:	Mq.	27,80
Piano Secondo:	Mq.	69,70
Piano Terzo:	Mq.	<u>24,80</u>
Totale	Mq.	131,30

**Piano Interrato:**

Grotta-Cantina = Mq. 90,00/10 (\* fattore riduttivo maggiorato per caratteristiche dei locali)

**Piano Terra:**

Cellaio= Mq. 20,40/3=Mq. 6,80	Cantina= Mq. 27,00/3=Mq. 9,00
Ripostiglio = Mq. 4,50/3=Mq. 1,50	Magazzino= Mq. 1,80/3=Mq. 0,60
Ripostiglio = Mq. 2,70/3=Mq. 0,90	Cortile esterno= Mq. 135,00/15=Mq. 9,00

**Piano Secondo:**

Ingresso-Vano scala = Mq. 3,40	Soggiorno-Pranzo = Mq. 25,80
Camera = Mq. 14,50	Camera= Mq. 9,70
Cucina= Mq. 8,00	Sgombero= Mq. 6,80
Bagno= Mq. 1,50	

**Piano Terzo:**

Soffitta = Mq. 57,60/3=Mq. 19,20	Soffitta= Mq. 16,80/3=Mq. 5,60
----------------------------------	--------------------------------

\*\*\*



- **A.3) Foglio 22 P.lla 64 Sub 1 - Proprietà 1/1: omissis**

L'immobile risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ficulle al Foglio **22**, Particella **64** sub **1**, categoria C/2, classe 3, consistenza 15 mq. , rendita euro 27,89, Via Roma n.69, Piano Terra.

Per la parte di descrizione generale del fabbricato si rimanda a quanto riportato per l'immobile A.1).

Il locale magazzino a cui si accede da un portone in legno con ingresso su Via Roma civico 69 occupa parte del piano terra dell'intero fabbricato.

Il locale in stato di abbandono si presenta con il pavimento e le pareti ad intonaco grezzo prive di tinteggiatura e risulta completamente mancante di qualsiasi impianto e/o rifinitura.

Il CTU durante il sopralluogo ha effettuato le misurazioni degli ambienti, dalle quali si ricava una superficie netta al Piano Terra pari a Mq. 16,00.

\*\*\*

Le Visure catastali per attualità sono riportate all'**Allegato 1**.

Le Planimetrie catastali (scala 1:200) degli immobili sono riportate all'**Allegato 2**.

La documentazione fotografica degli immobili è riportata all'**Allegato 3**.

L'Estratto di Mappa (scala 1:2.000) è riportato all'**Allegato 4**.

\*\*\*

## **2° QUESITO**

I dati riportati nel pignoramento sono conformi a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

Per una maggiore completezza, presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni si è provveduto ad un aggiornamento della documentazione attuato a partire dalla data del 10.02.2012 (data della certificazione allegata agli atti ) preventivamente fino alla data del 08.05.2012 e definitivamente fino alla data del 19.06.2012 dal quale risulta quanto segue:

- Nessuna nuova formalità

L'aggiornamento della Certificazione della Conservatoria dei Registri Immobiliari con la copia della nota di iscrizione è riportato all'**Allegato 5**.

\*\*\*

### **3° QUESITO**

- A.1) Foglio 22 P.lla 64 Sub 6 - P.lla 65 Sub 5
- A.2) Foglio 22 P.lla 64 Sub 5 - P.lla 65 Sub 4 - P.lla 66 Sub 1
- A.3) Foglio 22 P.lla 64 Sub 1

Gli immobili risultano accatastati e le planimetrie dei beni sono conformi.

\*\*\*

### **4° QUESITO**

L'utilizzazione prevista dagli strumenti urbanistici comunali P.R.G. Vigenti è la seguente:

- A.1.2.3.)
- PRG Vigente approvato – Parte Strutturale: Insediamenti prevalentemente residenziali – Macroaree Co di Completamento – Macroarea Fi.Co1.
- PRG Vigente adottato – Parte Operativa: Insediamenti residenziali – Zona B di Completamento – Sottozona B4 Completamento e conservazione.

\*\*\*

### **5° QUESITO**

Gli immobili sono stati realizzati con le seguenti autorizzazioni o concessioni amministrative dalla rispondenza delle quali il CTU ha determinato la conformità delle costruzioni:

- A.1) Foglio 22 P.lla 64 Sub 6 - P.lla 65 Sub 5
- A.2) Foglio 22 P.lla 64 Sub 5 - P.lla 65 Sub 4 - P.lla 66 Sub 1
- A.3) Foglio 22 P.lla 64 Sub 1

\*) Pratica di costruzione edile n° 145 del 30.08.1969 Prot.1863 per Ampliamento di porta

esterna e trasformazione di finestra in porta

\*) Licenza per esecuzione di lavori edili Pratica n° 73/74 Prot. N° 3010 del 08.10.1974 per  
Modifiche interne

\*\*\*

## 6° QUESITO

In ragione della loro ubicazione e morfologia, ma anche in relazione alla più facile alienabilità, gli immobili possono essere venduti in numero di tre distinti lotti così costituiti:

➤ **LOTTO N° 1**

Appartamento di civile abitazione ubicato in Via Roma civici 71-73 posto al Piano Primo con locale sgombero al Piano Terra distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle al **Foglio 22 P.IIIa 64 Sub 6 - P.IIIa 65 Sub 5** – Categoria A4

➤ **LOTTO N° 2**

Appartamento di civile abitazione ubicato in Via Roma civico 75 posto al Piano Secondo con locali annessi di grotta-cantina al Piano Interrato, magazzini e cortile esterno al Piano Terra, soffitta al Piano Terzo il tutto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle al **Foglio 22 P.IIIa 64 Sub 5 - P.IIIa 65 Sub 4 - P.IIIa 66 Sub 1** – Categoria A4

➤ **LOTTO N° 3**

Locale Magazzino ubicato in Via Roma civico 69 posto al Piano Terra distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle al **Foglio 22 P.IIIa 64 Sub 1** – Categoria C2

\*\*\*

## 7° QUESITO

Alla data del sopralluogo del CTU gli appartamenti sfitti e/o locati risultano i seguenti:

- A.1) Foglio 22 P.IIIa 64 Sub 6 - P.IIIa 65 Sub 5 - LIBERO
- A.2) Foglio 22 P.IIIa 64 Sub 5 - P.IIIa 65 Sub 4 - P.IIIa 66 Sub 1 - OCCUPATO

Occupato dalla Sig.ra omissis in ragione del Contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 31.08.2010 anteriore al verbale di pignoramento e registrato ad Orvieto in data 09.09.2010 al n° 1288 con scadenza in data 31.08.2014

- A.3) Foglio 22 P.lla 64 Sub 1 - LIBERO

Copia del Contratto di Locazione dell'immobile A.2) è riportata all'**Allegato 6**.

\*\*\*

### **8° QUESITO**

Si rileva che sugli immobili A.1.2.3.) non vi è alcuna presenza di eventuali vincoli, diritti o usi civici.

\*\*\*

### **9° QUESITO**

#### **CALCOLI ESTIMATIVI**

Il calcolo estimativo di riferimento è stato eseguito sull'immobile A.2) e di seguito per analogia sono stati determinati i valori di mercato degli immobili A.1) ed A.3):

- **A.2) Foglio 22 P.lla 64 Sub 5 - P.lla 65 Sub 4 - P.lla 66 Sub 1**

Il CTU ha determinato il valore degli immobili attraverso i criteri analitico e sintetico, ed in seguito determinato il valore reale di mercato quale media tra i due diversi valori ottenuti.

#### **Metodo di stima analitico**

Consiste nella capitalizzazione dei redditi futuri tenendo conto di un idoneo tasso di capitalizzazione e consente di pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato attraverso la formula di capitalizzazione dei redditi annui posticipati, supposti costanti e per un numero di anni ragionevolmente grande.

- In base agli elementi economici esaminati ed alle informazioni tecniche desunte da contatti con agenzie immobiliari operanti nel settore, considerati gli elementi noti riguardo alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, si è ritenuto

congruo un canone mensile di locazione riferito all'appartamento pari ad € 200,00 per 12 mesi/anno.

- Dalla stima di pagamento del canone di cui sopra con quote mensili anticipate ed ammesso un tasso annuo  $r = 0.0525$  se ne ricava un canone lordo annuo pari alla rata  $\cdot (12 + 6,5r)$  da cui:  $\text{€ } 200,00 \cdot (12 + 6,5 \cdot 0.0525) = \text{€ } 2.468,25$
- Per determinare il reddito netto  $R_n$  (equivalente al prezzo d'uso) si devono detrarre al reddito lordo gli oneri a carico rappresentati dalle spese generali, manutenzione straordinaria, sfritto ed inesigibilità, assicurazione, ammortamento ed imposte varie. Per l'immobile in oggetto e per la tipologia di locazione, si stima una riduzione percentuale del canone annuo nella misura del 20% e quindi:  $R_n = \text{€ } 2.468,25 \cdot 0,80 = \text{€ } 1.974,60$
- Determinazione del tasso di capitalizzazione: Il saggio di capitalizzazione dei fabbricati ad uso abitativo dati in affitto varia in relazione al tipo di abitazione, al mercato della zona, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima; a titolo esemplificativo il saggio di capitalizzazione dei fabbricati ad uso abitativo varia dal 2% al 5% e modifiche ad esso possono essere applicate in funzione di particolari *comodi* e *scomodi* che non influiscono sul reddito ma direttamente sul valore dell'immobile.
- Si reputa corretto stimare un saggio di rendimento pari al 2,00 %, pertanto il valore di mercato sarà:
- $V_m = \text{€ } 1.974,60 / 0,02 = \text{€ } 98.730,00 = \text{€ } 99.000,00$  (c.t.)

\*\*\*

- **Metodo di stima sintetico**

Considerazioni generali sul metodo:

Il CTU ha determinato il valore di mercato dell'immobile in oggetto con il criterio di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, tenendo nel debito conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme di parametri formativi di una

statisticamente accettabile definizione concreta del “più probabile valore di mercato” del bene, seguendo le fasi operative di seguito riportate:

- **Definizione preliminare**, sulla base delle indagini di mercato, di un valore unitario zonale attuale, medio-statistico, di un immobile di riferimento;
- **Definizione dei vari parametri** di tipo sia intrinseco che estrinseco costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- **Comparazione dell’immobile** in esame con quello di riferimento assunto in termini medi e con parametri unitari identificandone le differenze con coefficienti incrementali o decrementali;
- **Trasposizione** di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell’immobile in esame.
- Il procedimento, pur contenendo comparazioni ed approssimazioni di tipo statistico, si fonda su premesse oggettive e riferimenti reali, tali da renderlo tecnicamente valido ai fini del giudizio.

\*\*\*

- Per determinare il valore unitario zonale medio di riferimento, il CTU ha preso visione delle valutazioni riportate dell’Agenzia del Territorio di Terni – Banca dati delle quotazioni Immobiliari; ha effettuato indagini di mercato relativamente a reali transazioni di compravendita per immobili situati nelle zone di riferimento del capoluogo di Ficule – zona centrale - con caratteristiche tipologiche ed architettoniche simili e condizioni definibili “medie”, ed ha identificato tale valore unitario di mercato per mq. utile variabile tra € **800,00** ed € **1.000,00** (Abitazioni civili di tipo normale).

Un immobile statisticamente medio ideale di riferimento, cui quello in esame potrà essere utilmente comparato, avrà un valore corrente di mercato unitario pari ad € **900,00/mq.**

E' seguita una analisi dei parametri formativi del valore di mercato, di natura sia intrinseca che estrinseca, che contribuiscono a formare il valore concreto, quindi una comparazione dei parametri relativi all'immobile in esame con quello di riferimento, ed infine un'applicazione di coefficienti incrementali o decrementali, a seconda della identificazione di situazioni migliori o peggiori rispetto alla "media" assunta:

- **Parametro zonale: K= 1,00**
    - **ubicazione:** nucleo urbano centrale caratterizzato dall'invarianza urbanistica.
    - **utenza:** diretta fruizione della rete viabile, dei servizi e delle reti tecnologiche.
    - **posizione:** esposizione relativa ai punti cardinali, aerazione, luminosità, soleggiamento.
  - **Parametro costruttivo: K= 0,90**
    - **strutturale:** corretto assetto statico, assenza di quadri di dissesto e/o fessurativi se non localizzati, nessuna presenza di fenomenologie di degrado da immissioni di acque e/o da formazioni di condensa.
    - **finitura:** qualità dei materiali adoperati scadenti, corrette modalità di posa in opera.
    - **impiantistica:** scadenti caratteristiche funzionali degli impianti interni ed esterni.
  - **Parametro funzionale: K= 1,10**
    - razionale fruizione degli ambienti interni ed esterni con cortile di pertinenza esclusiva.
  - **Parametro di trasformazione: K= 1,00**
    - potenzialità d'uso definite;
  - **Parametro estetico - architettonico: K= 0,90**
    - nessuna qualificazione formale e stilistica dell'immobile al di sotto della norma.
- Il **Coefficiente totale di comparazione**, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasposti differenziali e conseguentemente economici dell'immobile in oggetto, risulta pari a:
- $$K_{tot} = K_z * K_c * K_f * K_t * K_{arch} = 1,00 * 0,90 * 1,10 * 1,00 * 0,90 = 0,89$$
- **VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE (Vm)**

Applicando il coefficiente totale  $K_{tot} = 0,89$  trasposto numerico delle differenze dal valore “medio” di € 900,00/mq, si ottiene il valore unitario € 900,00/mq \* 0,89 = € 801,00/mq = € **800,00/mq** (c.t.)

$$V_m = € 800,00/mq * mq. 131,30 = € 105.040,00 = € 105.000,00 \text{ (c.t.)}$$

Dalla media dei due distinti valori di stima si conclude che il valore di mercato dell'immobile è di:

$$(\text{€ } 99.000,00 + \text{€ } 105.000,00)/2 = \text{€ } 102.000,00 \text{ (c.t.)}$$

\*\*\*

Per le stime degli immobili successivi si ribadisce il metodo di stima generale descritto ed utilizzato per l'immobile A.2), riportando unicamente i valori di calcolo necessari alla determinazione del Valore di mercato.

\*\*\*

#### **A.1) Foglio 22 P.IIa 64 Sub 6 - P.IIa 65 Sub 5**

##### **A) Metodo di stima analitico**

$$\text{Canone lordo annuo} = \text{€ } 150,00 * (12 + 6,5 * 0,0525) = \text{€ } 1.851,19$$

$$\text{Reddito netto } R_n = \text{€ } 1.851,19 * 0,80 = \text{€ } 1.480,95$$

$$\text{Saggio di capitalizzazione} = 2,0\%$$

$$\text{Valore di Mercato} = V_m = \text{€ } 1.480,95 / 0,02 = \text{€ } 74.047,50 = \text{€ } 74.000,00 \text{ (c.t.)}$$

##### **B) Metodo di stima sintetico**

$$\text{Valore medio corrente di mercato unitario} = \text{€ } 900,00/mq.$$

$$\text{Coefficiente totale} = K_{tot} = K_z * K_c * K_f * K_t * K_{arch} = 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 0,90 = 0,81$$

$$\text{Valore di mercato trasposto} = \text{€ } 900,00/mq * 0,81 = \text{€ } 729,00/mq = \text{€ } 730,00/mq \text{ (c.t.)}$$

$$V_m = \text{€ } 730,00/mq * mq. 96,00 = \text{€ } 70.080,00 = \text{€ } 70.000,00$$

##### **C) Media dei valori di stima**

$$V_m = (\text{€ } 74.000,00 + \text{€ } 70.000,00)/2 = \text{€ } 72.000,00 \text{ (c.t.)}$$



• **A.3) Foglio 22 P.lla 64 Sub 1**

**B) Metodo di stima sintetico**

$$Vm = € 800,00/mq * mq. 16,00/3 = € 4.266,67 = € 4.500,00 (c.t.)$$

\*\*\*

**10° QUESITO**

La relazione catastale per la vendita è riprodotta in un foglio a parte rispetto al corpo della relazione.

**11° QUESITO**

Il debitore non è una società.

\*\*\*

Ritenendo esaurientemente evaso il mandato conferito, il sottoscritto rassegna la presente relazione.

\*\*\*

Elenco ALLEGATI :

Allegato 1: Visure catastali per attualità

Allegato 2: Planimetrie catastali (scala 1:200)

Allegato 3: Documentazione fotografica

Allegato 4: Estratto di Mappa (scala 1:2.000/1.000)

Allegato 5: Aggiornamento Certificazione della Conservatoria dei Registri Immobiliari

Allegato 6: Contratto di Locazione

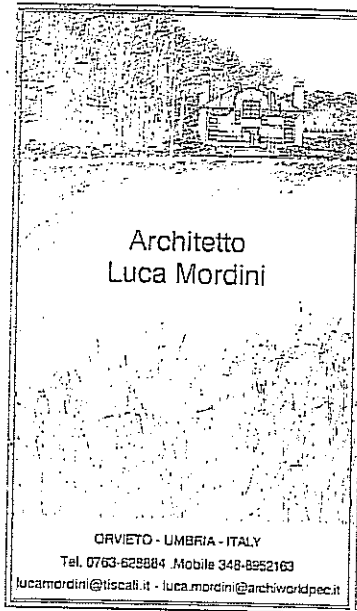
Relazione catastale per la vendita

Orvieto, li 21.06.2012

Il Consulente Tecnico

Arch. Luca Mordini





**TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO**

**GIUDICE ISTRUTTORE : Dott. Federico BONATO**

**RUOLO GENERALE N° 76/2011**

- Attore principale: **BHW BAUSPARKASSE AG**
- Convenuto principale:

**ALLEGATO 2: PLANIMETRIE CATASTALI (Scala 1:200)**

Orvieto, li 21.06.2011

Il Consulente Tecnico  
L'INGEGNERE ARCHITETTO  
Archi. Luca Mordini  
PROVINCIA DI TERNI

n. T529921 - Richiedente: BLLCRL74D12G148Z

Dichiarazione protocollo n. 000107955 del 15/11/2002

Ufficio del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni

Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulles

Via Roma

civ. 75

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 22

Particella: 64

Subalterno: 5

Compilata da:

Neri Claudio

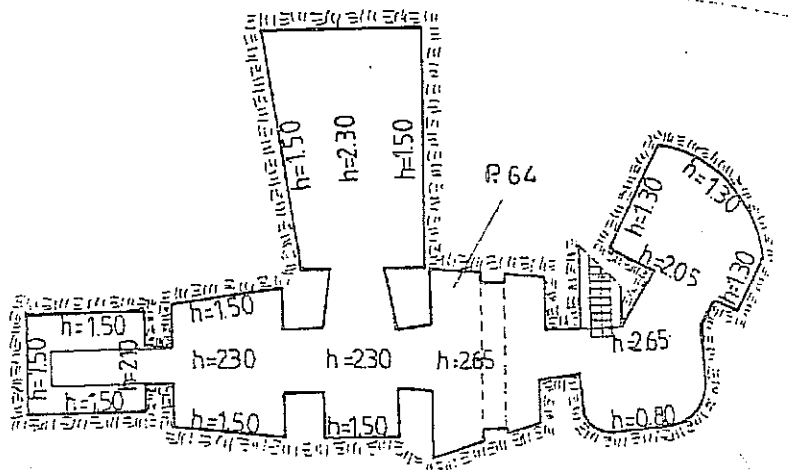
Iscritto all'albo:

Geometri

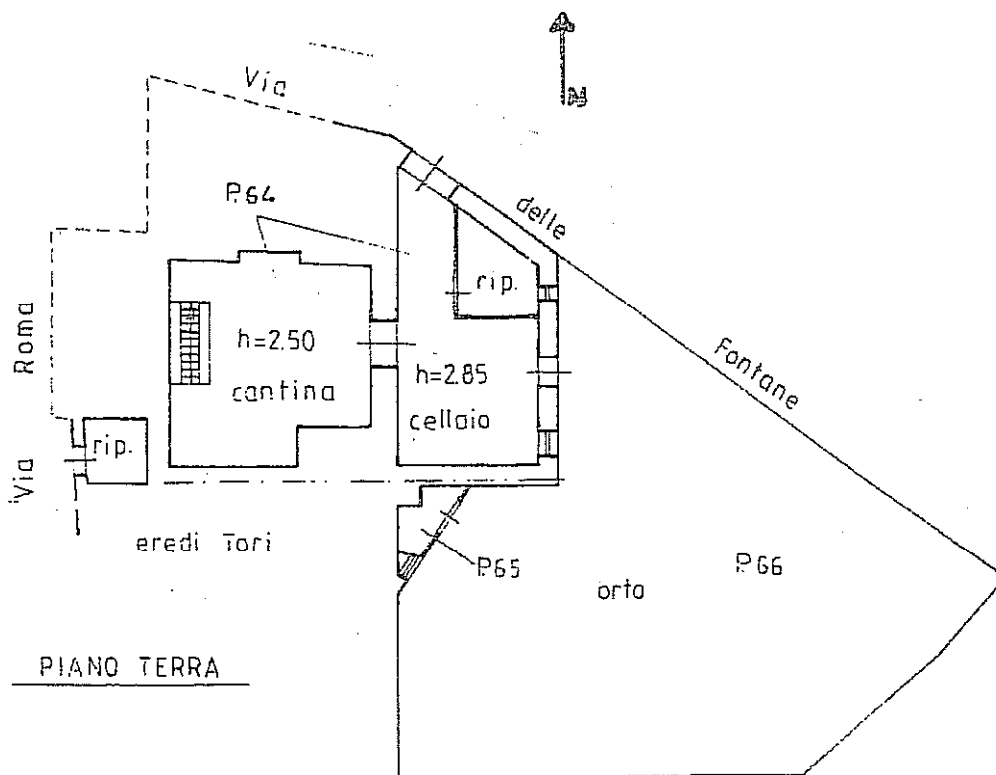
Prov. Terni

N. 775

Foglio n. 1 Scala 1:200



PIANO INTERRATO (grotta)



PIANO TERRA

Catasto dei fabbricati - Situazione al 08/05/2012 - Comune di FICULLES (D570) - Foglio: 22 - Particella: 64 - Subalterno: 5 >  
VIA ROMA n. 75 piano: T-2-3-S1;

Ultima planimetria in atti

Data: 08/05/2012 - n. T529921 - Richiedente: BLLGRL74D12G148Z

totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Richiedente: BLLGRL74D12G148Z

Dichiarazione protocollo n. 000107937 del 15/11/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle

Via Roma

civ. 69

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 22

Particella: 64

Subalterno: 1

Compilata da:

Meri Claudio

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Terni

N. 775

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



Via

delle

Fontane

c.n. 69

h=2.40

magazzino

Via Roma

Catasto dei fabbricati - Situazione al 08/03/2012 - Comune di FICULLE (03701) - < Foglio: 22 - Particella: 64 - Subalterno: 1 - VIA ROMA n. 69 piano: 1

Ultima planimetria in atti

Data: 08/05/2012 - n. T529919 - Richiedente: BLLGRL74D12G148Z

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**LOTTO N° 2**

(FOGLIO 22 P.LLA 64 SUB 5 - P.LLA 65 SUB 4 - P.LLA 66 SUB 1)

**LOTTO N° 1**

(FOGLIO 22 P.LLA 64 SUB 6 - P.LLA 65 SUB 5)

**LOTTO N° 2**

(FOGLIO 22 P.LLA 64 SUB 5 - P.LLA 65 SUB 4 - P.LLA 66 SUB 1)



**LOTTO N° 2**

(FOGLIO 22 P.LLA 64 SUB 5 - P.LLA 65 SUB 4 - P.LLA 66 SUB 1)

LOTTO N° 2

(FOGLIO 22 P.LLA 64 SUB 5 - P.LLA 65 SUB 4 - P.LLA 66 SUB 1)



LOTTO N° 3

(FOGLIO 22 P.LLA 64 SUB 1)

LOTTO N° 1

(FOGLIO 22 P.LLA 64 SUB 6 - P.LLA 65 SUB 5)



LOTTO N° 2

(FOGLIO 22 P.LLA 64 SUB 5 - P.LLA 65 SUB 4 - P.LLA 66 SUB 1)

LOTTO N° 1

(FOGLIO 22 P.LLA 64 SUB 6 - P.LLA 65 SUB 5)

LOTTO N° 2

(FOGLIO 22 P.LLA 64 SUB 5 - P.LLA 65 SUB 4 - P.LLA 66 SUB 1)





LOTTO N° 2  
(FOGLIO 23 P.LLA 64 SUB 5 - P.LLA 65 SUB 4- P.LLA 66 SUB 1)



PROF. ING. ARCHITETTO  
ARCHITETTO  
LUCA  
BAGGIANI  
A 273  
PROFESSIONE DI TERZA



LOTTO N° 1  
(FOGLIO 22 P.LLA 64 SUB 6 - P.LLA 65 SUB 5)



PIANIFICAZIONE, PROGETTO, REALIZZAZIONE  
ARCHITETTO  
LUCA  
MONTANI  
A 273  
PROVINCIA DI TERNI



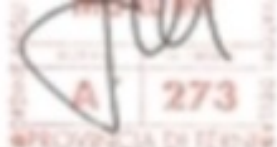


LOTTO N° 3

(FOGLIO 22 P.LLA 64 SUB 1)



PORTA OGGETTO DI SOSTITUZIONE DELLA SERRATURA DI INGRESSO  
(FOGLIO 22 P.LLA 64 SUB 6 - P.LLA 65 SUB 5)



**LOTTO N° 2**

(FOGLIO 22 P.LLA 64 SUB 5 - P.LLA 65 SUB 4 - P.LLA 66 SUB 1)

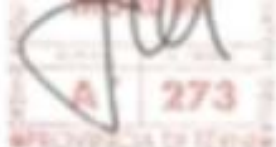
**LOTTO N° 1**

(FOGLIO 22 P.LLA 64 SUB 6 - P.LLA 65 SUB 5)

**LOTTO N° 2**

(FOGLIO 22 P.LLA 64 SUB 5 - P.LLA 65 SUB 4 - P.LLA 66 SUB 1)





**LOTTO N° 2**

(FOGLIO 22 P.LLA 64 SUB 5 - P.LLA 65 SUB 4 - P.LLA 66 SUB 1)

**LOTTO N° 1**

(FOGLIO 22 P.LLA 64 SUB 6 - P.LLA 65 SUB 5)

**LOTTO N° 2**

(FOGLIO 22 P.LLA 64 SUB 5 - P.LLA 65 SUB 4 - P.LLA 66 SUB 1)

