

MASSIMO CELLETTI
Geometra
01100 VITERBO - Via Dora Riparia 17
Tel. 0761353859 - Fax 0761354710

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
VITERBO 6-2-08
L'OPERATORE È IL SIGNOR...
(FRANCESCO...)

TRIBUNALE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI CIVILI

Esecuzione Immobiliare n° 256/06.

promossa da:

ITALFONDIARIO SpA

contro:

[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

per l'udienza del 6 marzo 2008

del G.E. Dott. Giuseppe LO SINNO

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili,

l'Esecuzione Immobiliare n° 256/06 promossa da ITALFONDIARIO SpA

c/ [REDACTED]

- che il Giudice della Esecuzione, Dott. Giuseppe Lo Sinno, ha nominato il

sottoscritto, Celletti Massimo, Geometra, con studio in Viterbo, Via Dora

Riparia 17, Consulente Tecnico di Ufficio nella Esecuzione stessa e, ricevutone il

giuramento di rito, gli ha affidato i seguenti

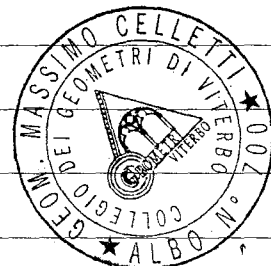
QUESITI

- "Sulla base dei documenti in atti, visitati gli immobili pignorati, descritta ed

accertata la loro consistenza, assunte opportune informazioni, anche presso i compe-

competenti uffici, proceda l'esperto alla individuazione catastale dei predetti

immobili (partita, pagina, foglio, particella, mappale, confini, reddito) e ne indichi il



Massimo Celletti

valore venale al comune commercio, al fine della determinazione del prezzo base d'asta.

- Ove sia necessario, possibile e conveniente proceda alla formazione di lotti separati, previa individuazione catastale di ciascuno di essi (ove essi siano già dotati di separata identificazione catastale, in caso contrario proceda a frazionamento previa richiesta di autorizzazione).

- Se trattasi di immobile appartenente a più soggetti per quote, accerti la entità della quota spettante al debitore esecutato, ne stabilisca di conseguenza il valore; indicando se sia possibile la separazione in natura del bene, mediante divisione, o se sia conveniente una vendita unitaria.

- Accerti la eventuale esistenza di diritti e di pretese sui beni pignorati specificandone la natura e la portata (limitazione legale, enfiteusi, locazione, affitto, contratto agrario, possesso, usufrutto, occupazione, con particolare riguardo alla presenza di vincoli di "usi civici" da accertarsi presso le università agrarie e Commissariato Usi Civici di Roma).

- Acquisisca l'atto originario di acquisto o di provenienza a favore del debitore esecutato accertando il suo stato coniugale al momento dell'acquisto ed a quello dell'effettuazione della stima (tenendo presenti le norme in materia di comunione legale tra i coniugi per indicare se trattasi di bene personale o appartenente alla comunione).

- Accerti il CTU, per edifici, o loro parti, gli estremi della concessione ad edificare o della concessione in sanatoria; in mancanza di tali concessioni, dica se la concessione in sanatoria sia ottenibile ai sensi dell'art. 13 legge 28 febbraio 1985 n. 45, e successive modifiche (D.P.R. 6.06.2001 n. 380 ed ogni altro provvedimento legislativo nazionale o regionale sopravvenuto) e con quale oneri prevedibili per

l'aggiudicatario in sede esecutiva alla luce della previsione di cui all'art. 40, comma 6°, legge n.47/85 (aggiunto dalla L. 13.3.1988 n.68) e dal capo IV della medesima legge.

Per i terreni acquisisca il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 18 legge n. 47/1985, accertando se vi siano stati abusi nella eventuale lottizzazione.

- Predisponga ed alleggi alla relazione separato quadro sinottico contenente l'elenco dei lotti costituenti il compendio pignorato e per ciascuno di essi indicare tutti gli elementi essenziali che devono essere riportati nella ordinanza di vendita (proprietà esclusiva o comproprietà, natura sintetita del bene, estremi catastali e prezzo base d'asta);

OPERAZIONI PRELIMINARI

- In data 13/11/07, con Raccomandata A.R. N° 12989489251-4 comunicava al debitore esecutato che il giorno 30 novembre 2007 avrebbe iniziato le operazioni peritali;

- In tale giorno lo scrivente si recava in Orte dove, alla presenza del ~~_____~~ ~~_____~~ effettuava un'attenta ricognizione dei beni sottoposti ad esecuzione;

Eseguite le opportune indagini presso i competenti uffici, il sottoscritto è in grado di rispondere ai quesiti postigli con la seguente relazione.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Dallo spoglio dei certificati ipotecari allegati al fascicolo di ufficio si deduce che a carico delle ~~_____~~

esiste il pignoramento eseguito da ITALFONDIARIO SpA, sui seguenti beni in

Orte:

“- Piena proprietà per ~~_____~~

~~_____~~ di Abitazione (A/2) tipo civile in Via Cappuccini con area
annessa al Catasto Fabbricati al foglio 44 particelle 14/2 e 14/4 graffate di vani
10,5;

- Proprietà di 40/54 ~~_____~~ 7/54 ~~_____~~ e per
7/54 di ~~_____~~ di abitazione ultrapolare in Via Gaeta 4 censita al
Catasto Fabbricati al foglio 36 particella 730/3 (già particella 12/3) classe a/5
vani 4,5.”

CRITERIO DI STIMA

- Il concetto di "VALORE DI MERCATO" esprime il risultato ottenuto dalla
elaborazione di una serie di metodologie che il valutatore deve vagliare onde
giungere a quello che possa meglio identificare il valore base del bene trattato in una
contrattazione di libero mercato.

Per la valutazione in oggetto il sottoscritto ritiene opportuno eseguire la valutazione
con la metodologia della "STIMA SINTETICA PER COMPARAZIONE",
reperendo sul mercato locale valori noti da recenti contrattazioni di beni simili,
effettuando gli opportuni aggiustamenti del caso.

Tale metodo, a parere dello scrivente, risulta il più idoneo alla valutazione in
oggetto, in quanto rapporta il bene immobile ad un tipico investimento.

FORMAZIONE DELLE QUOTE

I criteri generali e fondamentali per la suddivisione in lotti dei beni eseguiti,
vengono ispirati dalla necessità di separare tra loro gli immobili, tenendo conto delle
caratteristiche proprie e singole di ciascuno di essi, configurati come entità a sé
stanti e quindi suscettibili di produrre un reddito proprio.

La composizione dei beni pignorati rende possibile la formazione di **DUE QUOTE**, determinate in rapporto diretto al proprio aspetto economico, al proprio grado di redditività, usufruibilità e soprattutto in base alle proprie specifiche peculiarità.

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE

LOTTO 1 - Dati catastali: Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Orte Via Gaeta 2, piano primo, foglio 36 particella 730/3, categoria A/4 classe 2° vani 4,5 rendita 176,63

Confini: Via Gaeta su più lati, s.a..

NOTA ALL'INTESTAZIONE CATASTALE: il bene risulta intestato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano a [REDACTED] per la piena proprietà mentre dai titoli se ne deduce che la proprietà risulta a [REDACTED] per 40/54, [REDACTED] per 7/54 e [REDACTED] per 7/54.

Trattasi di appartamento sito al piano primo secondo di una palazzina di maggior volume che si sviluppa su 2 piani fuori terra, con copertura a tetto, sita nel centro storico di Orte, in Via Gaeta.

L'appartamento, con ingresso autonomo attraverso scala esterna in pietra, internamente si compone di ampio soggiorno con soffitto in legno a cassettoni, disimpegno dove affaccia l'ampia cucina e retrocucina, due camere da letto e due bagni.

L'appartamento è stato oggetto di lavori di ristrutturazione che hanno comportato anche una variazione negli spazi interni.

Le finiture sono costituite da pavimenti in ceramica di buona fattura, infissi interni in legno così come le finestre che sono munite esternamente di inferiate in ferro.

Attualmente il bene è in uso alla [REDACTED]

CONFORMITA' URBANISTICA



Ai fini della legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni il sottoscritto può riferire che il bene è stato realizzato antecedentemente al 1967 e rispetto alle planimetrie depositate in catasto differisce per 2 finestre realizzate, secondo dichiarazione fornita dalla ~~_____~~ anteriormente al 1967.

VALUTAZIONE :

Sulla base dei valori medi riscontrati sulla piazza locale per beni immobili simili trattati in recenti contrattazioni di compravendita, effettuati gli opportuni aggiustamenti per poter meglio identificare le caratteristiche proprie del bene, nonchè dello stato di manutenzione e conservazione, il sottoscritto ha ritenuto equo valutare il bene come di seguito:

- mq 103 circa di appartamento ad € 1.100,00/mq Eur 113.300,00

Arrotondabili ad Eur 113.000,00 (centotredicimila/00)

LOTTO 2 - Dati catastali: Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Orte Via Cappuccini, piano terra e 1° sottostrada, foglio 44 particelle graffate 14/2 e 14/4, categoria A/2 classe 2° vani 10,5 rendita 786,31, intestata a ~~_____~~ per 4/6, ~~_____~~ 1/6 e ~~_____~~ per 1/6.

Confini: Gostoli Ermenegildo, Pio Angeletti e Via Cappuccini, s.a.

Trattasi di costruzione di tipo bifamiliare su un piano fuori terra ed un seminterrato, con copertura a tetto, sita in zona Cappuccini, appena fuori l'abitato di Orte e posta in posizione dominante.

La costruzione è inserita in uno spazio ampio adibito a giardino con varie piante a principale essenza resinosa.

Il piano seminterrato, con ingresso indipendente e costituente un'unità a se stante, si compone di due ampi vani e servizio.

Ha finiture costituite da pavimenti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, infissi di finestra in sciolto di ferro muniti all'esterno di grate.

Nel vano principale è inserito un grande camino.

Il riscaldamento è assicurato da termoconvettori alimentati a gas con deposito estremo.

Il piano terra attualmente è diviso in due unità autonome una delle quali risulta finita con pavimenti in ceramica, pareti intonacate e con inserti in muratura grezza di buona fattura; il cucinino ha illuminazione attraverso un lucernario.

Il tutto è allacciato alla rete di riscaldamento ma non sono stati collocati gli elementi irradianti.

L'altra parte del piano terra, più ampia, risulta ancora allo stato grezzo.

Esternamente è stato realizzato un piccolo manufatto.

Il giardino estremo risulta tutto recintato.

L'approvvigionamento idrico avviene attraverso un pozzo che risulta nel terreno adiacente di proprietà.

Attualmente il bene è in uso ai proprietari esecutati.

CONFORMITA' URBANISTICA

Ai fini della legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni il sottoscritto può riferire che per il bene è stato richiesto CONDONO EDILIZIO in base alla Legge 28/2/85 N° 47 con Mod B 0585210600 del 25/03/86

Rispetto agli elaborati presentati risulta difformità prospettica per la finestra del bagno (posizionata su altra parete) e per la variazione da finestra a porta per l'ingresso alla parte finita.

Il manufatto estremo non risulta condonato.

VALUTAZIONE :

Sulla base dei valori medi riscontrati sulla piazza locale per beni immobili simili trattati in recenti contrattazioni di compravendita, effettuati gli opportuni aggiustamenti per poter meglio identificare le caratteristiche proprie del bene, nonchè dello stato di manutenzione e conservazione, il sottoscritto ha ritenuto equo valutare il bene come di seguito:

- mq 81 circa di appartamento finito al piano seminterrato ad € 1.300,00/mq	Eur 105.300,00
- mq 40 circa di appartamento finito al piano terra a € 1.450,00/mq	Eur 58.000,00
- mq 88 circa di appartamento al grezzo al piano terra ad € 780,00/mq	Eur 68.640,00
- mq 1.200 circa di terreno residuo circostante ad € 50,00/mq	Eur 60.000,00
Totale	Eur 291.940,00

Arrotondabili ad Eur 292.000,00 (Duecentonovantaduemila/00)

Oneri per ripristino in sito delle opere abusive o eventuale loro sanatori € 2.500,00

RIEPILOGO:

Lotto N° 1 Eur 113.000,00

Lotto N° 2 Eur 292.000,00

Tanto doveva il sottoscritto.

Viterbo, 6 febbraio 2008

IL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

geom. Massimo Celletti

Allegati: Visure Catastali

Fotografie



Via Gasta

Gianhi Pirro
Fu Appilio

Berretta Adamo
di Giovanni

h. 460
Cucina

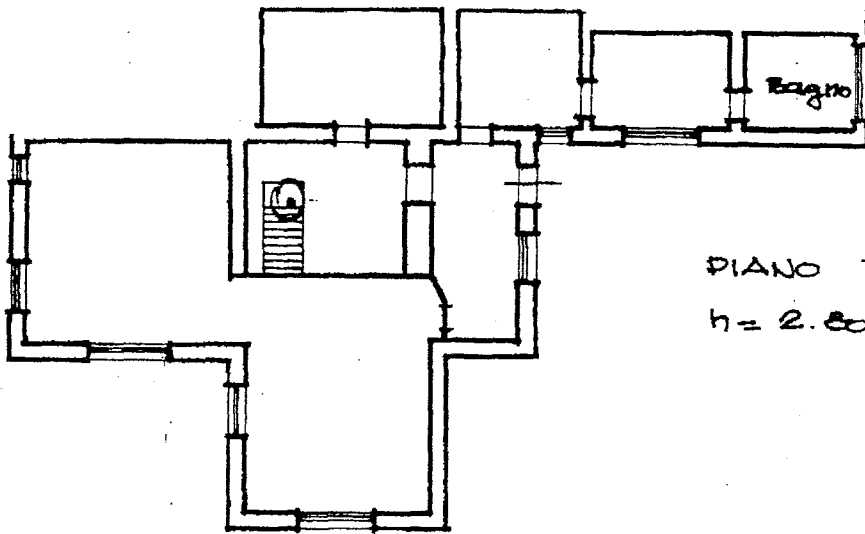
Latrina

Cermentini Giovanni
fu Luigi

p.1

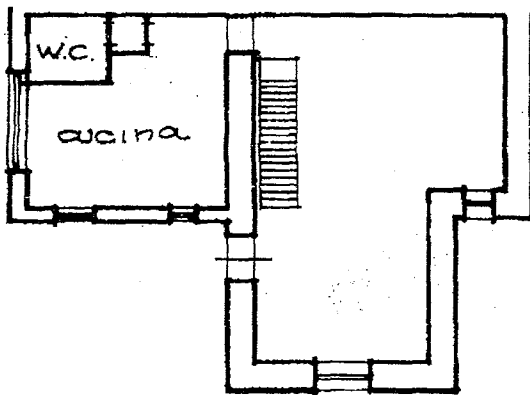
Planimetria ipso atti
presentazione 21/11/1939 - Data: 08/10/2007 - Vis. n. VT0187273 - Richiesta n. 42039 - Richiedente CELLETTI
Fede: 1 - Formato di acq.: A4 (210x297) - Fatti di scala: 1:1

Lotto 1



PIANO TERRA

h = 2.80



PIANO SEMINTERRATO

h = 2.55

Lotto 2

ORIENTAMENTO



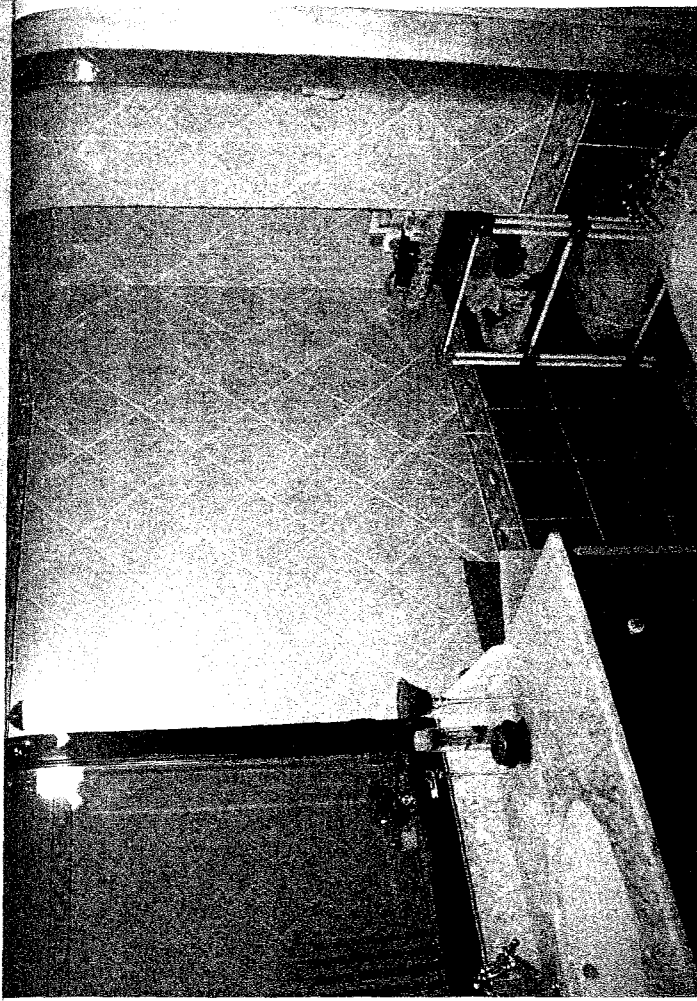
SCALA DI 1:200

RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

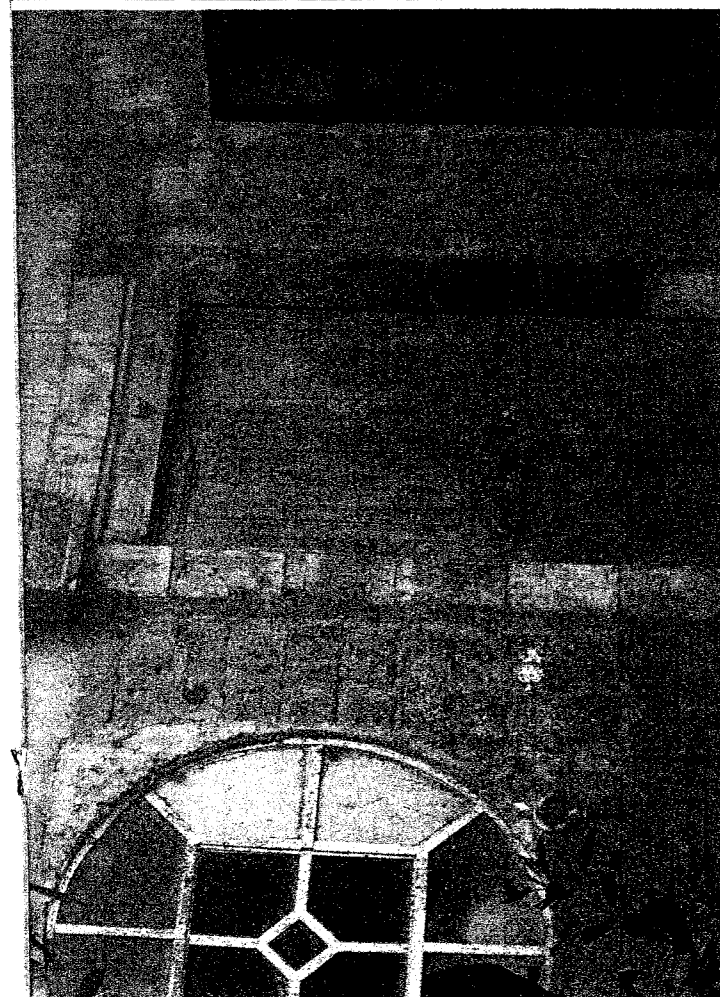
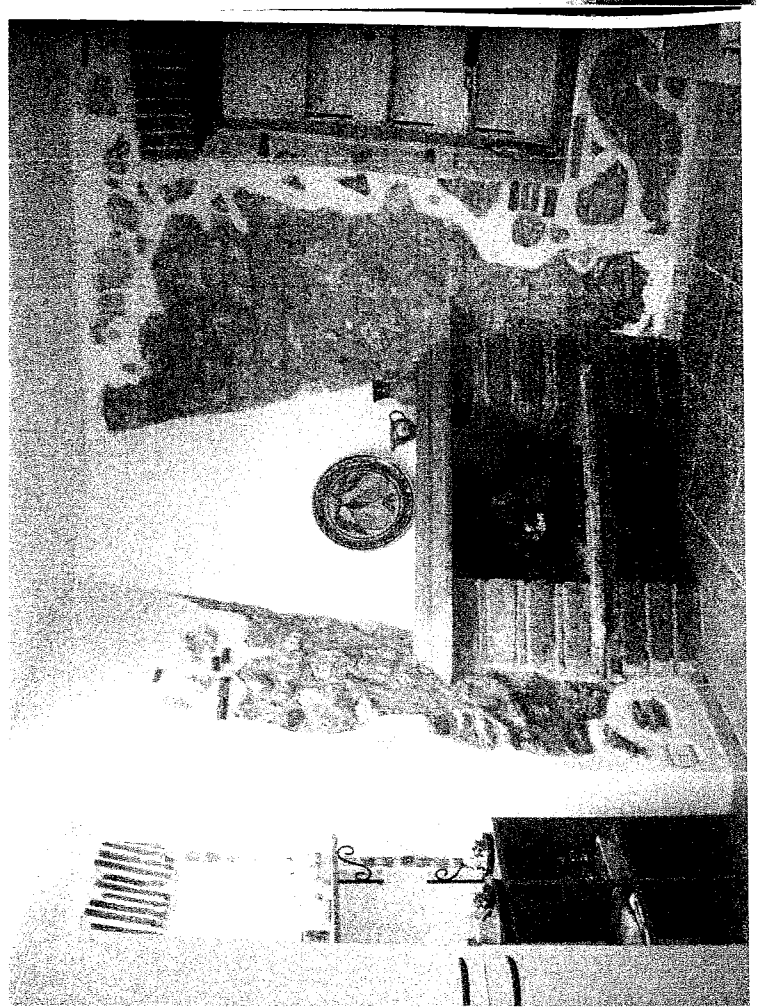
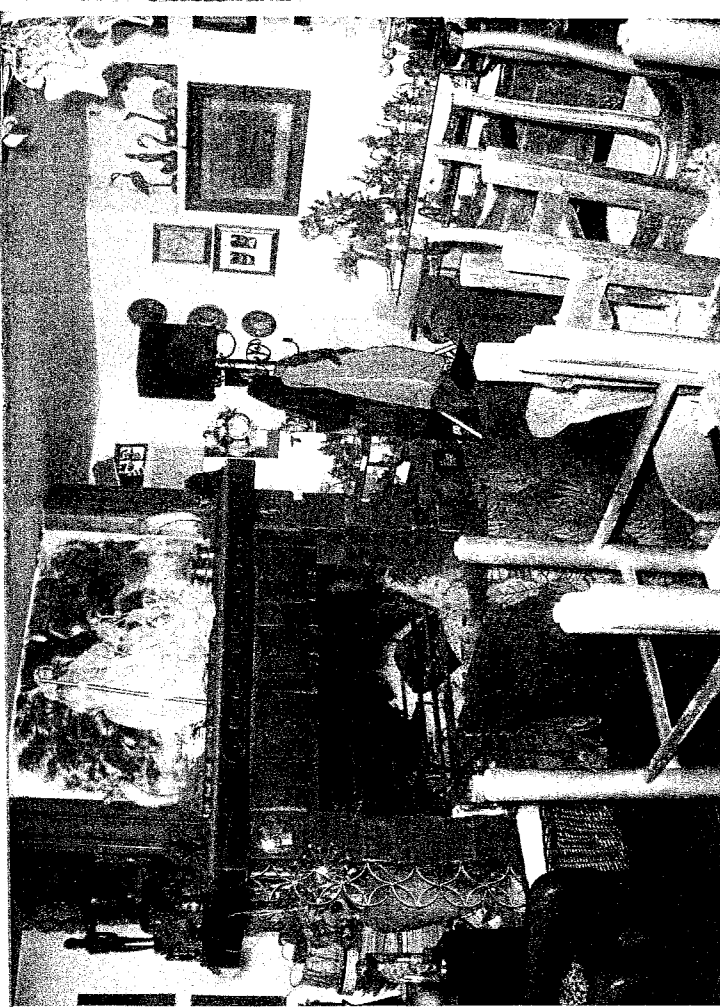
Compilata dal Geometra
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Aldo Sciarrini

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Viterbo



Лото 1



LOTTO 2