

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

*Esecuzione n.26/2011 G.E. dott. F. Bonato*

*contro :*

- ~~EDICIBANCA~~ **GESTIONI IMMOBILIARI** con sede Legale in

~~Spahy Via A. Depressis 10/2~~

*promossa da :*

- Sedicibanca S.P.A. con sede Legale sita in Roma , Via Zucchellin°16

**RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U. GEOM. FABIO FREDDUZZI**

*Il sottoscritto Geom. Fabio Fredduzzi, Iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Terni al n.920, al fine di espletare l'incarico affidatogli, ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti :*

**1° QUESITO :**

L'immobile, oggetto di pignoramento, consiste in una struttura in acciaio,realizzata all'interno di un capannone esistente adibito ad uso industriale/artigianale edificato in zona industriale sul Lotto n°6/7 .

L'immobile è situato all'interno un complesso di unità produttive denominato " Borgosole" , ed è contiguo ad altro capannone ad uso industriale .

Ubicato in Loc.tà Colonna via Monte Rosa n°9 nel Comune di Fabro (TR), dista circa 3 km dal centro di Fabro, circa 3 km dalla Stazione Ferroviaria di Fabro Scalo ed 1 km dal casello Autostradale del Sole .

L'immobile adibito ad attività Artigianale si sviluppa su tre livelli compresa una zona ribassata, collegati internamente da scale in acciaio e muratura .

- Piano Terra e zona Ribassata sono pari a un totale di mq.593,68 e si compongono come di seguito.

**Il P.Terra è suddiviso in n°7 locali oltre la zona ribassata :**

n°1 vano tecnico di controllo pari ad un superficie di mq.11,52 ed un'altezza media interna di m. 2,85. E' realizzato in struttura metallica e vetri antisfondamento, contenente un distributore cassa/bancomat, accessibile dall'area di corte esterna perimetrale ;

n°1 ingresso pari ad un superficie di mq.102,78 ed un'altezza media interna di m. 4,10 ;

n°1 zona bagni pari ad un superficie di mq.10,48 ed un'altezza interna di m. 2,50, composto da un antiwc e 3 wc di cui 1 hd ;

n° 2 ripostigli pari ad un superficie rispettivamente di mq.7,56 e mq. 7,36 ed un'altezza media interna di m. 2,00 ;

n°1 zona di lavoro pari ad un superficie rispettivamente di mq.57,76 ed un'altezza interna di m. 3,70 accessibile dall'area di corte esterna perimetrale tramite una portafinestra in alluminio dotata di maniglioni antipanico ;

n°1 zona di lavoro pari ad un superficie di mq.78,80 ed un'altezza interna di m.4,50, entrambe le zone sono opportunamente dotate di finestre a nastro in alluminio e vetri antisfondamento .

**La Zona Ribassata**, accessibile sia dal piano terra tramite la discesa di una scala in muratura, ricoperta da pietra travertino di colore chiaro, sia dall'ingresso sul retro tramite la discesa di cui alcuni gradini di una scala in ferro, è suddivisa in n°11 locali di cui :

n°1 ingresso centrale pari ad un superficie di mq.18,82 ed un'altezza media interna di m. 2,80 ;

n°1 archivio pari ad un superficie di mq.20,92 ed un'altezza interna di m. 2,80, privo di finestre ;

n°1 corridoio centrale pari ad un superficie di mq.13,46 ed un'altezza interna di m. 2,80 ;

n°2 sale controllo di cui una hardware pari ad un superficie rispettivamente di

mq.93,65 e mq.46,53 ed un'altezza interna di m. 2,80 dotate di finestre a nastro in alluminio con grate di protezione in ferro ;

n°1 box sever pari ad un superficie di mq.20,21 ed un'altezza interna di m. 2,80 privo di finestre ;

n°1 ingresso sul retro pari ad un superficie di mq.40,24 ed un'altezza interna di m. 2,80 accessibile dall'area di corte esterna perimetrale tramite una portafinestra in alluminio e grate di protezione in ferro ;

n°2 uffici pari ad un superficie rispettivamente di mq.18,45 e mq.16,77 ed un'altezza interna di m. 2,80 dotati di finestre a nastro in alluminio con grate di protezione in ferro ;

n°1 spogliatoio pari ad un superficie di mq.16,04 ed un'altezza interna di m. 2,60 dotato di finestra a nastro in alluminio con grate di protezione in ferro ;

n°1 zona bagni pari ad un superficie di mq.12,33 ed un'altezza interna di m. 2,60 dotato di finestre a nastro in alluminio con grate di protezione in ferro e composto da un antiwc e 3 wc .

▪ **Piano Mezzanino (P.Primo) pari a un totale di mq.380,00 ed è suddiviso in n°11 locali come di seguito.**

n°1 zona autoclave pari ad un superficie di mq.13,59 ed un'altezza interna di m. 1,50 privo di finestre ed accessibile tramite l'ascesa di alcuni gradini di un scala in ferro rivestita da moquette ;

n°1 ingresso pari ad un superficie di mq.34,55 ed un'altezza interna di m. 2,70 privo di finestre accessibile tramite l'ascesa di un scala in acciaio e vetro strutturale;

n°1 zona di lavoro pari ad un superficie di mq.116,13 ed un'altezza interna di m.2,70, dotata di finestre a nastro in alluminio e vetri ;

n°1 corridoio pari ad un superficie di mq.26,86 ed un'altezza interna di m. 2,70 ;

n°1 zona c.e.d. pari ad un superficie di mq.34,08 ed un'altezza interna di m.2,70, dotata di finestre interne in alluminio e vetri ;

n°1 zona archivio pari ad un superficie di mq.21,56 ed un'altezza interna di m.2,70, priva di finestre ;

n°1 zona archivio pari ad un superficie di mq.21,92 ed un'altezza interna di m.2,70, dotata di finestre interne in alluminio e vetri ;

n°1 sala amministrazione pari ad un superficie di mq.43,95 ed un'altezza interna di m.2,70, dotata di finestre in alluminio e vetri ;

n°1 zona bagni pari ad un superficie di mq.11,25 ed un'altezza interna di m. 2,70 dotato di finestre interne in alluminio e composto da un antiwc e 3 wc ;

n°1 ufficio pari ad un superficie di mq.19,17 ed un'altezza interna di m.2,70, dotata di finestre in alluminio e vetri ;

n°1 sala direzione generale pari ad un superficie di mq.36,94 ed un'altezza interna di m.2,70, dotata di finestre in alluminio e vetri .

- **Piano Secondo pari a un totale di mq.110.31 ed è suddiviso in n°8 locali come di seguito.**

n°1 zona ingresso pari ad un superficie di mq.8,94 ed un'altezza interna di m. 2,75 privo di finestre ed accessibile tramite l'ascesa di un scala in ferro rivestita da moquette ;

n°1 ripostiglio pari ad un superficie di mq.6,15 ed un'altezza interna di m.2,30, privo di finestre ;

n°1 zona bagni pari ad un superficie di mq.16,16 ed un'altezza interna di m. 2,75 dotato di n°2 finestre in alluminio e composto da un antiwc e 2 wc ;

n°1 zona corridoio pari ad un superficie di mq.14,15 ed un'altezza interna di m. 2,75 privo di finestre ;

n°1 sala antiriciclaggio pari ad un superficie di mq.13,83 ed un'altezza interna di m.2,75, dotata di finestre in alluminio e vetri ;

n°1 sala adempimenti ODS pari ad un superficie di mq.11,63 ed un'altezza interna di m.2,75, dotata di finestre in alluminio e vetri ;

n°1 sala estero pari ad un superficie di mq.16,51 ed un'altezza interna di m.2,75, dotata di finestre in alluminio e vetri ;

n°1 sala C.D.A. pari ad un superficie di mq.23,21 ed un'altezza interna di m.2,75, dotata di finestre in alluminio e vetri .

- Area esterna destinata a parcheggio ed area di manovra pari a mq.1273,00 .

Confina a Nord con la Particella Catastale n°516, area di terreno con destinazione seminativo arborato, di proprietà del Comune di Fabro ; a Sud con la Particella Catastale n°970, area di terreno con destinazione seminativo arborato, di proprietà del Comune di Fabro ; ad Est con la Particella Catastale n°543 e 775, immobile con destinazione D/1, di proprietà della società BORGOSOLE S.r.l. ; ad Ovest con la Particella Catastale n°542 Sub.9 e area di corte ad ente urbano particella n°773, di proprietà BANCA AGRILEASING S.p.a. con sede in Roma.

L'accesso al lotto avviene direttamente dalla strada di lottizzazione bitumata ed urbanizzata.

L'intera area è delimitata da una recinzione in muretto di c.a. con sovrastante ringhiera in ferro battuto ed ha accesso tramite un cancello scorrevole in ferro battuto.

Osservazioni : Al momento del sopralluogo in data 30.04.2012, autorizzato dal Giudice in data 19.04.2012 , constatavo che il cancello d'ingresso scorrevole, in ferro battuto, risultava essere divelto a terra .

La struttura portante esterna dell'edificio è in pilastri e travi in c.a. tinteggiati di colore grigio ; Le tamponature perimetrali, tinteggiate internamente di colore bianco, ed esternamente color arancione sono in elementi prefabbricati in cls con polistirolo espanso per una adeguata coibentazione termica ed acustica.

La copertura ha una struttura portante in cemento armato tipo "spiroll", e pannelli ondulati contenenti fibre di amianto opportunamente controsoffittati con pannelli di tipo ermetico al fine di impedire la diffusione delle fibre di amianto nei luoghi di lavoro .

Una parte dell'edificio , primo piano , è stata realizzata mediante una struttura antisismica costituita da travi e pilastri in acciaio, opportunamente dimensionati con successiva realizzazione di un solaio con lamiera grecata e superiore massetto in cls.

I pilastri in acciaio poggiano su una soletta in c.a. di fondazione, mentre il pavimento è isolato dalla predetta soletta mediante intercapedine .

Tutte le tramezzature sono realizzate in cartongesso così come il controsoffitto in carton gesso di tipo ermetico in corrispondenza della copertura e sottostante i solai in lamiera grecata.

Le aperture esterne sono a nastro quasi a filo terra, in maniera tale da avere, per quanto possibile, la necessaria superficie finestrata e di aerazione, per il piano ribassato, terra e primo.

Tutti i vani hanno le pareti tinteggiate di colore bianco , i locali destinati a wc e antiwc, dei piani ribassato, terra e mezzanino sono rivestiti con piastrelle di monocottura di

colore ocre, mentre quelli del piano primo sono rivestiti con piastrelle di monocottura di colore bianco.

La pavimentazione dei vani posti al piano ribassato, terra e mezzanino è realizzata in piastrelle di monocottura di colore grigio scuro, mentre quella del piano primo in monocottura di colore beige.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetri termici di colore scuro, mentre le porte e finestre "aperture luce" interne sono in alluminio anodizzato color grigio chiaro e vetri graffiati.

Tutti i vani compresi quelli privi d'illuminazione diretta sono dotati di opportuna illuminazione interna ed un sofisticato impianto di climatizzazione estate/inverno.

Al piano mezzanino si trova un vano ripostiglio che contiene un meccanismo autoclave con relativo serbatoio di accumulo.

L'immobile è privo di ascensore.

Per quanto riguarda gli scarichi sono allacciati, previa opportuna fossa imhoff (opportunamente dimensionata) alle fogne di lottizzazione.

Il quadro elettrico generale si trova all'interno del vano sottoscale ripostiglio del piano terra.

Tutti gli impianti presenti, quali idrico-fognario-elettrico e di climatizzazione sono realizzati nel rispetto delle normative vigenti.

Le condizioni generali di conservazione e manutenzione sono buone.

L'immobile al momento del sopralluogo *risultava essere libero*.

L'area esterna "area di manovra" è pavimentata con bitume ma priva di segnaletica orizzontale.

E' fornita di impianto d'illuminazione esterno.

## 2° QUESITO :

*Elenco delle trascrizioni a favore gravanti sull'immobile ricadente nel N.C.E.U. F.10 Part.*

### 542 Sub.8 :

➤ Reg. Part. 1882 del 06.03.2006, Reg. Generale n°3009, *Atto di Compravendita* stipulato dal Notaio Gaeta Tommaso Rep.32244/3961 in data 23.02.2006 ;

*Elenco Iscrizioni contro gravanti sull'immobile ricadente nel F.10 Part. 542 Sub.8 :*

- Reg. Part. 594 del 06.03.2006, Reg. Generale n°3010, *Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo*, stipulato dal Notaio Gaeta Tommaso al Rep.3245/3962 in data 23.02.2006 ;
- Reg. Part. 1105 del 12.04.2007, Reg. Generale n°4499, *Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo*, stipulato dal Notaio Aldo Garofalo al Rep.96016/14212 in data 14.03.2007 ;

*Elenco Trascrizioni contro gravanti sull'immobile ricadente nel N.C.E.U. F.10 Part. 542*

*Sub.8 :*

- Reg. Part. 3083 del 15.04.2011, Reg. Generale n°4608, *Atto Esecutivo – Verbale di Pignoramento immobili*, emanato dal pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Orvieto (TR) al Rep.79 in data 08.02.2011 ;

-----  
*Elenco delle trascrizioni a favore gravanti sull'immobile ricadente nel N.C.E.U. **F.10 Part. 774:***

- Reg. Part. 1882 del 06.03.2006, Reg. Generale n°3009, *Atto di Compravendita* stipulato dal Notaio Gaeta Tommaso Rep.32244/3961 in data 23.02.2006 ;

*Elenco Iscrizioni contro gravanti sull'immobile ricadente nel N.C.E.U. F.10 Part. 774 :*

- Reg. Part. 594 del 06.03.2006, Reg. Generale n°3010, *Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo*, stipulato dal Notaio Gaeta Tommaso al Rep.3245/3962 in data 23.02.2006 ;
- Reg. Part. 1105 del 12.04.2007, Reg. Generale n°4499, *Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo*, stipulato dal Notaio Aldo Garofalo al Rep.96016/14212 in data 14.03.2007 ;

*Elenco Trascrizioni contro gravanti sull'immobile ricadente nel N.C.E.U. F.10 Part. 774:*

- Reg. Part. 3083 del 15.04.2011, Reg. Generale n°4608, *Atto Esecutivo – Verbale di*

*Pignoramento immobili*, emanato dal pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Orvieto (TR) al Rep.79 in data 08.02.2011 ;

-----  
*Elenco delle trascrizioni a favore gravanti sull'immobile ricadente nel N.C.E.U. **F.10 Part. 776:***

➤ Reg. Part. 1882 del 06.03.2006, Reg. Generale n°3009, *Atto di Compravendita* stipulato dal Notaio Gaeta Tommaso Rep.32244/3961 in data 23.02.2006 ;

*Elenco Iscrizioni contro gravanti sull'immobile ricadente nel N.C.E.U. F.10 Part. 774 :*

➤ Reg. Part. 594 del 06.03.2006, Reg. Generale n°3010, *Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo*, stipulato dal Notaio Gaeta Tommaso al Rep.3245/3962 in data 23.02.2006 ;

➤ Reg. Part. 1105 del 12.04.2007, Reg. Generale n°4499, *Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo*, stipulato dal Notaio Aldo Garofalo al Rep.96016/14212 in data 14.03.2007 ;

*Elenco Trascrizioni contro gravanti sull'immobile ricadente nel N.C.E.U. F.10 Part. 776:*

➤ Reg. Part. 3083 del 15.04.2011, Reg. Generale n°4608, *Atto Esecutivo – Verbale di Pignoramento immobili*, emanato dal pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Orvieto (TR) al Rep.79 in data 08.02.2011 ;

*Allegate Visure d'ispezione ordinaria all'Agenzia del territorio dell'ufficio Provinciale di Terni*

### **3° QUESITO :**

*L'immobile risulta essere regolarmente accatastato ed è censito al N.C.E.U. nel Foglio n.10 del Comune di Fabro (TR) Particella 542, Sub. 8, Cat. D/7 e Rendita €.6.330,00 ;*



al N.C.E.U. nel Foglio n.10 del Comune di Fabro (TR) Particella 774, Ente Urbano di Superficie mq.1235,00 ;

al N.C.E.U. nel Foglio n.10 del Comune di Fabro (TR) Particella 776, Ente Urbano di Superficie mq.38,00 ;

Vedasi copie allegate delle visure e planimetrie catastali .

#### 4° QUESITO :

Gli strumenti Urbanistici del Comune di Fabro (TR) prevedono attualmente che :

- *Gli immobili censiti nel "F.10 Part.542 , 774 e 776" del Comune di Fabro (TR) ricadono nel P.R.G. (Piano Regolatore Generale Variante Operativa) vigente dal 19.07.10, nella "Zona D1 C.A.I. Sottozona D1a" con destinazione Commerciale, Artigianale ed Industriale .*

Vedasi Certificazione del Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Fabro.

#### 5° QUESITO :

**In seguito ad una ricerca, presso l' ufficio tecnico e l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Fabro (TR), si è risaliti alle concessioni e/o autorizzazioni edilizie rilasciate inerenti la Costruzione ed Integrazioni di Ristrutturazione edilizie dello Sviluppo del capannone Industriale-Artigianale censito al N.C.E.U. al F.10 Part.542 :**

- Concessione Edilizia per la realizzazione di un edificio prefabbricato n°14 del 05.08.1992 e Variante successiva in C.E. n°108 del 02.02.1993 ;
- D.I.A. prot.4118 del 17.05.2005 per Ristrutturazione Edilizia per Attività Artigianale in Variante alla D.I.A originaria del 13.01.2005 , Prot. n°309;

*Vedasi copie allegate delle Varianti : n°108 del 02.02.1993 e n°4118 del 17.05.2005 con grafico allegato .*

#### 6° QUESITO :

*L'immobile si può vendere in un unico lotto così formato:*

**Lotto n° 1 : Edificio censito al N.C.E.U. nel Foglio n.10 del Comune di Fabro (TR)**

*Particella 542 Sub.8 Cat. D/7, P. Terra, Primo e Secondo di Rendita €.6.330,00 , N.C.E.U.*

*Foglio n.10 del Comune di Fabro (TR) Particella 774 Ente Urbano di superficie 1.235,00 mq e N.C.E.U. Foglio n.10 del Comune di Fabro (TR) Particella 776 Ente Urbano di superficie di 38,00 mq.*

#### **7° QUESITO :**

- Al momento del sopralluogo l'immobile risultava essere libero .

#### **8° QUESITO :**

*I terreni del Foglio n°10 Particelle n° 542 , 774 e 776 ricadenti nel Comune di Fabro (TR) sono :*

Aree ricadenti all'interno della Macroarea Col. Ip1 ai fini della tutela dei Rischi

Geologi-Ambientale nella zona ad edificabilità condizionata all'art.18.b con i seguenti vincoli:

Beni da tutelare ai sensi dell'Art.146 D.L. 490/99 *Art.33, Art.51, Art.66 (aree sensibili), Art.67 e Art.68 .*

#### **9° QUESITO :**

Oggetto della stima è la determinazione del valore venale in comune commercio dell'unità immobiliare, ovvero quel valore che in libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto d'incontro tra domanda e offerta.

Quindi nell'aspetto economico, nel caso in esame, è determinato come il più probabile valore di mercato.

La presenza di un mercato sufficientemente ampio per beni analoghi a quello in esame, permette di formare un'apposita scala di prezzi alla quale raffrontare il bene da stimare.

Il valore venale unitario mediamente riscontrabile nella zona per beni analoghi si riferisce ad unità immobiliari in normali condizioni di manutenzione-conservazione e dotati di normali impianti tecnologici.

Al fine di tenere nel dovuto conto le caratteristiche specifiche del bene occorre applicare a questo valore dei coefficienti correttivi ( decrementativi e/o incrementativi) determinati sulla base dell'intrinseca specificità dell'unità immobiliare.

- Stato di conservazione e manutenzione e grado di finitura tra 0,80 e 1,10;
- Coefficiente di piano, piano -I ^ 0,90, piano I ^ (terra)1,00, piano II^ (primo) 0,95;
- Prospetto, luminosità e panoramicità tra 0,80 e 1,10;
- Funzionalità globale dell'unità immobiliare tra 0,90 e 1,10.

Al fine di determinare il valore di riferimento necessario per effettuare la stima sintetica per comparazione, come illustrato precedentemente, si è provveduto ad assumere informazioni presso le agenzie immobiliari operanti nella zona, per poter formare una scala di prezzi relativi a beni simili a quello da stimare, per collocazione e destinazione d'uso potenziale, caratterizzati da normali condizioni di manutenzione e conservazione.

Con tale indagine si è determinato il prezzo medio a metro quadrato per detti beni pari a Euro 1.100,00/mq.

Per determinare il valore per unità di superficie al bene in oggetto occorre stabilire i coefficienti correttivi illustrati precedentemente, legati alle caratteristiche intrinseche del bene.

- Stato di conservazione/manutenzione e grado di finitura: considerate le buone condizioni di conservazione, il normale stato di manutenzione e il normale grado di finitura; considerata la normale presenza di tutti gli impianti e la presenza dell'impianto di climatizzazione, si ritiene di dover assumere un coefficiente pari a 1,05 ;
- Coefficiente di piano: piano (Piano ribassato pari a 0,90 ,terra pari a 1,00 e piano mezzanino e primo pari a 0,95) = pari a 0,95 ;
- Prospetto, luminosità e panoramicità: considerate le caratteristiche dell'edificio, la normale luminosità dei locali, la posizione all'interno di una zona prevalentemente commerciale ed industriale, si assume un coefficiente pari a 1,00 ;
- Funzionalità globale dell'unità immobiliare: visto che la distribuzione di collegamento

avviene attraverso comode scalinate interne , si ritiene di dover assumere il coefficiente pari a 1,00.

Pertanto il *prezzo unitario per metro quadro* di superficie utile lorda per unità immobiliare in oggetto è così determinato:

$$\text{Euro } 1.100,00/\text{mq} \times 1,05 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 = \text{Euro } 1.097,25 /\text{mq}$$

*Superficie convenzionale determinata* nel quesito n°1 risulta :

<i>Piano Terra e zona ribassata:</i>	=	<i>mq. 593,68;</i>
<i>Piano Mezzanino</i>	=	<i>mq. 380,00 ;</i>
<i>Piano Primo</i>	=	<i>mq. 110,31 ;</i>
<i>Area esterna</i>	$\text{mq. } 1273,00 \times 0,02 =$	<i>mq. 25,46 ;</i>
		-----
<i>Totale mq.</i>		<i>1109,45</i>

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare è quindi dato dal prodotto del valore unitario sopra riportato e la superficie convenzionale determinata :

$$1109,45 \text{ mq} \times \text{Euro } 1.097,25/\text{mq} = \text{Euro } 1.217.344,01$$

*Che si può arrotondare a €1.218.000,00*

#### 10° QUESITO :

Relazione catastale vendita lotto, allegata alla presente.

110 QUESITO  
C. C. M. M.

*all'ins*

In base alla Legge n°248 del 04.08.2006, la società di cui sopra è soggetta alle seguenti imposte :

- Aliquota IVA 21 % ;
- Aliquota Imposta di Registro €.168,00 ;
- Aliquota imposta Ipotecaria pari al 3% ;
- Aliquota imposta Catastale pari al 1% ;

Nota : Imposte Ipotecarie e Catastali ridotte del 50% per cessioni a Società di Leasing e Fondi Immobiliari.

Porano, li 08.05.2012

Il C.T.U.  
Geom. Fabio Fredduzzi

