



Studio Tecnico Associato
Geometri

FERRARA MARINO e FERRARA SERENA

Corso Cavour n° 45
Orvieto (TR)

E-Mail: studioferrara.ms@virgilio.it
P.IVA 01200950556

Tel. 0763341215
Fax 0763391688

TRIBUNALE DI TERNI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.115/2017 RG

PROMOSSA DA

CECCARELLI FRANCO

G.E.I. Dott.ssa NATALIA GIUBILEI

ORVIETO, LI 15-12-2017

IL C.T.U.

Geom. Ferrara Marino

documento firmato digitalmente



Il G.E. del Tribunale di Terni dott.ssa NATALIA GIUBILEI in data 23-09-2017 nominava il sottoscritto geom. Marino Ferrara, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Terni al n.373 quale "Esperto" nella Esecuzione Immobiliare n. 115/2017 promossa da CECCARELLI FRANCO.

In data 26-09-2017 si comunicava allo stesso G.E. l'accettazione dell'incarico ricevuto con contestuale giuramento di *"bene e fedelmente adempiere all'incarico ricevuto al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità"*.

Precedentemente in data 09-08-2017 era stato nominato quale Custode Giudiziario l'Avv. Francesco Romoli.

A seguito dei quesiti posti, dopo aver definito tutte le verifiche necessarie, acquisita la documentazione ipocatastale, verifiche urbanistiche ed effettuati i necessari sopralluoghi presso l'immobile oggetto di esecuzione, il sottoscritto espone quanto segue, precisando che lo stesso ricade in territorio del Comune di Allerona (TR), voc.lo Casa n.52, in zona agricola distante Km.2,5 dall'abitato capoluogo.

Con Comunicazione Pec inviata in data 10-10-2017 all'Avv. Francesca Cruciani e Francesco Romoli si comunicava per il giorno 17-10-2017 alle ore 15,30 l'inizio delle operazioni peritali mediante accesso presso i beni oggetto di Esecuzione.

Al sopralluogo erano presenti l'Avv. Francesco Romoli e la sig.ra .. Omissis.. alla fine dell'accesso è stato redatto il verbale di sopralluogo che si allega in copia (All.1).



1.0. DATI CATASTALI

Abitazione sviluppatasi ai piani terra e primo, composta da 9 (nove) vani catastali, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Alleronia al Foglio 15, particella 17, subalterno 2, vocabolo La Casa, piano t-1, categoria A/4, classe 3, vani 9, superficie catastale totale mq.206 , rendita catastale € 399,74.

2.0. DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

Si accede a detto immobile attraverso una strada parzialmente asfaltata e/o cementata ma per la maggior parte a sfondo sterrato che si diparte dal centro abitato capoluogo di Alleronia.

Trattasi di un vecchio fabbricato di abitazione (ex rurale) realizzato con muratura di pietrame locale, solai di calpestio e tetto in travi di legno e piastrelle con manto in coppi.

L'avanzato stato di fatiscenza dello stabile, con solai e tetto quasi interamente crollati, non ha consentito di poter accedere all'interno dello stesso per effettuare un rilievo dettagliato.

Si può comunque affermare la totale mancanza di impianti tecnologici di qualsiasi genere ed i pochi infissi ancora presenti non hanno più alcuna funzione pratica.

Anche se non specificato nell'Atto di Provenienza, dalla consultazione dell'Elaborato Planimetrico Catastale (All.3) risulta annessa a detto fabbricato ed individuata con lo stesso identificativo catastale Foglio 15 part.la 17 sub 2,

una piccola area di pertinenza circostante tutti i lati del fabbricato per la quale non esiste in loco alcuna delimitazione rispetto alla proprietà di terzi confinanti.

3.0. VERIFICHE SULLA ESATTA INTESTAZIONE CATASTALE

Relativamente all'intestazione catastale degli immobili oggetto di Esecuzione, si fa rilevare che a tutt'oggi le stesse risultano esattamente intestate alla ditta proprietaria eseguita .

4.0. RIFERIMENTI URBANISTICI

Da accertamenti eseguiti presso il Comune di Alleronia non è stato individuato alcun Atto Edilizio /Urbanistico che possa aver autorizzato l'esecuzione di lavori edili , ma viste le condizioni strutturali del fabbricato oggetto di Esecuzione si può affermare che lo stesso è stato edificato in data antecedente al 01-09-1967 e non è stato successivamente a tale data oggetto di interventi edilizi che avrebbero richiesto il rilascio di titoli abilitativi.

5.0. DESTINAZIONE URBANISTICA

Trattandosi di fabbricato urbano non necessita l'acquisizione di detto documento.

Da indagini espletate presso il Comune di Alleronia è stato comunque accertato che la zona in cui è ubicato lo stesso è Zona Agricola (E).

6.0. STATO DI POSSESSO

Come è stato possibile accertare in sede di sopralluogo , gli immobili oggetto di esecuzione si trovano nel possesso della Ditta Esecutata.



7.0. RISPONDENZA DEGLI IMPIANTI

Presso gli immobili oggetto di Esecuzione non sono presenti impianti tecnologici di alcun genere.

8.0. ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Il sottoscritto ha verificato la correttezza dei dati riportati nell'Atto di Pignoramento.

Su detti immobili risultano i seguenti gravami:

- ISCRIZIONE CONTRO del 17/05/2005 – Registro Particolare 1370 Registro Generale 5945 Pubblico ufficiale RASTELLO ANNAMARIA Repertorio 18154/4737 del 12/05/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

- TRASCRIZIONE CONTRO del 19/06/2017 – Registro Particolare 4174 Registro Generale 6195 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 1571 del 24/05/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

9.0. VALUTAZIONE

Tenendo conto della descrizione dell'immobile effettuata al precedente punto 2.0., della sua ubicazione, nonché delle attuali condizioni del mercato immobiliare corrente nella zona per immobili simili, si effettua la valutazione in appresso descritta:

- Superficie coperta lorda Piano Seminterrato = mq. 191,10



- Superficie coperta lorda Piano Terra = mq. 205,90

Totale mq. 397,00

Mq. 397,00 x € 150,00/mq. (arrotond.) = € 60.000,00

(diconsi euro sessantamila/00)

Detta valutazione s'intende comprensiva della superficie di area scoperta di pertinenza circostante l'immobile.

10.0. FORMAZIONE DEI LOTTI

Come ben si comprende dalla descrizione in precedenza esposta, l'immobile interessato, per la sua consistenza e posizione può costituire un unico lotto.

IL C.T.U.

Geom. Ferrara Marino

documento firmato digitalmente





Studio Tecnico Associato

Geometri

FERRARA MARINO e FERRARA SERENA

Corso Cavour n° 45
Orvieto (TR)

E-Mail: studioferrara.ms@virgilio.it
P.IVA 01200950556

Tel. 0763341215
Fax 0763391688

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 115/2017

Promossa da:

CECCARELLI FRANCO

G.E: Dott.ssa NATALIA GIUBILEI

ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1- Verbale di sopralluogo
- Allegato 2- Documentazione fotografica
- Allegato 3- Documentazione catastale
- Allegato 4- Rilevazione fotoaerea
- Allegato 5- Atto di provenienza (Nota di Trascrizione)
- Allegato 6- Ispezioni ipotecarie

IL C.T.U.

Geom. Ferrara Marino
documento firmato digitalmente

ALLEGATO 1

VERBALE DI SOPRALLUOGO



TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.115/2017 R.G.E.

Promossa da: CECCARELLI FRANCO

Contro: [REDACTED]

G.E.I. : Dott.ssa GIUBILEI NATALIA

VERBALE DI SOPRALLUOGO

L'anno 2017 (duemiladiciasette), il giorno *17* del mese di Ottobre alle ore *16,45*, il sottoscritto Geom. FERRARA MARINO iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Terni al n.373, con Studio Tecnico Professionale in Orvieto (TR), Corso Cavour n.45, in qualità di C.T.U.a seguito di incarico conferitomi dall'Ill.mo G.E.I. Dr.ssa NATALIA GIUBILEI, facendo seguito alla comunicazione inviata tramite Pec all'Avv. Francesco Romoli e all'Avv. Francesca Cruciani, dà inizio alle operazioni peritali effettuando un sopralluogo presso i luoghi di causa di cui al procedimento in oggetto, al fine di espletare i necessari accertamenti per una esauriente risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig.Giudice.

Al momento del sopralluogo, oltre al sottoscritto, sono presenti i sig.ri:

*AVV. FRANCESCO ROMOLI in qualità di
cerusole giudiziario*

[REDACTED] *come proprietario*



Accertato che il fabbricato e in oramai
modo di fabbrica viene eseguito il solo
rilievo fotografico non essendo possibile
occedere in un cantiere di nuova
all'inter e all'entire dello stesso per
l'essenziale rilievo planimetrico -

Sicché è da che le poche ore di corso di
fabbrica desunte dalle esemplari
dell'elaborato planimetrico esistente
non risultano in alcun modo orientate
rispetto alle proprietà di Terzi capimanti -

Alle ore 14,05 viene chiuso il presente
verbale -

[Redacted signature area]

Stamato



ALLEGATO 2

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA















ALLEGATO 3

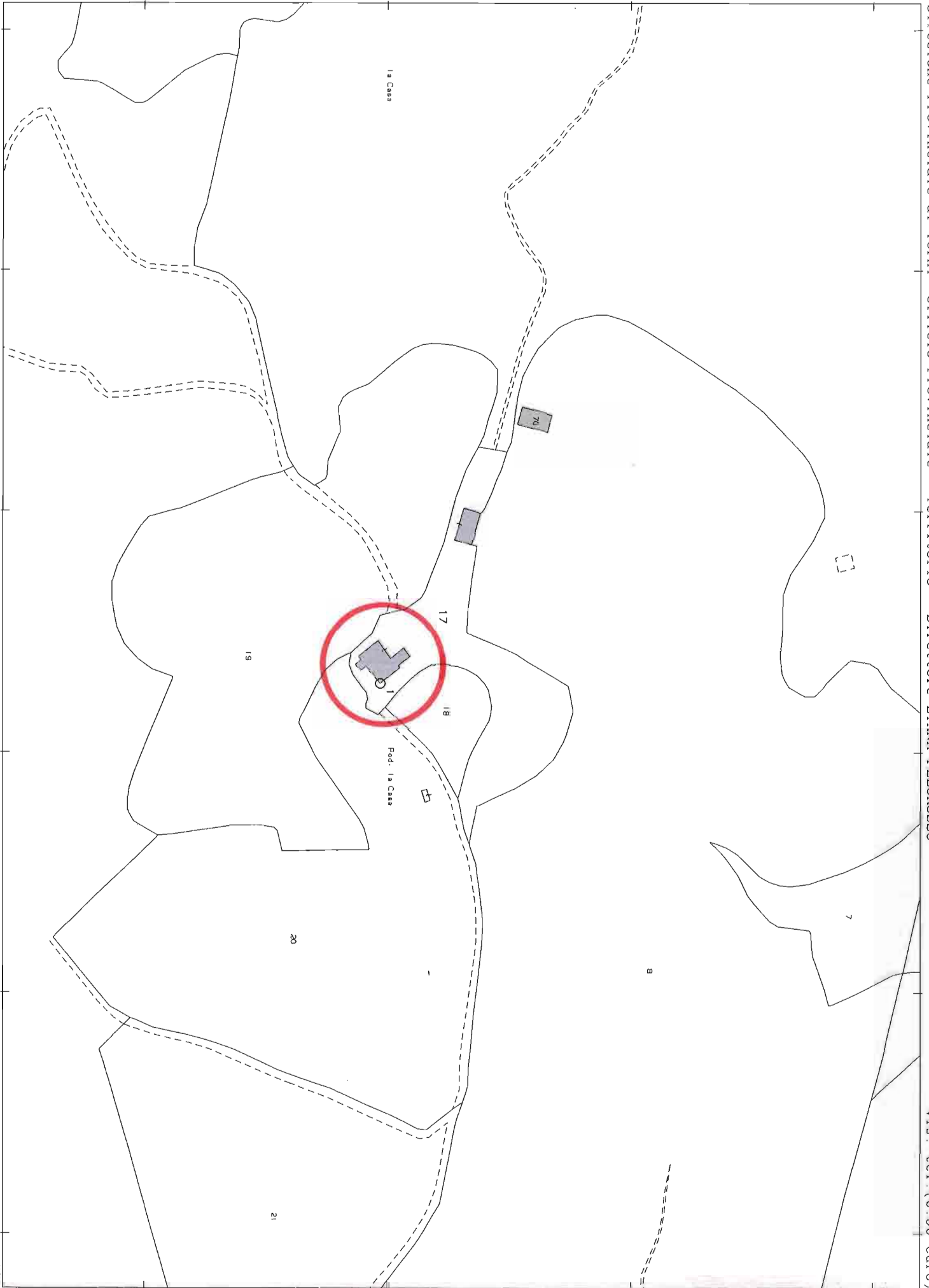
DOCUMENTAZIONE CATASTALE



N=99700

E=-39500

I Particella: 17



Comune: ALLERONA
Foglio: 15

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

9-Ott-2017 11:26:39
Prot. n. T116630/2017

Direzione Provinciale di Terni Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore LIANA PELOROSSO
Firmato Da: FERRARA MARINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 773c7b5df4a786854d9278681128c02e
Vis. tel. (0.90 euro)

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/12/2017

Data: 12/12/2017 - Ora: 09.43.26 Fine

Visura n.: T69321 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ALLERONA (Codice: A207)	
	Provincia di TERNI	
Catasto Fabbricati	Foglio: 15 Particella: 17 Sub.: 2	
Unità immobiliare		

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		15	17	2			A/4	3	9 vani	Totale: 206 m ² Totale escluse aree scoperte** : 205 m ²	Euro 399,74	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: VOCABOLO VOC. LA CASA piano: T-1;												
Notifica: 8790/1998												
Partita: - Mod.58												

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/10
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 9/10
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/05/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 18/05/2005 Repertorio n.: 18153 Rogante: RASTELLO ANNAMARIA Sede: ROMA			
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 3597.1/2005)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

MODULARIO
P. n. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. III (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

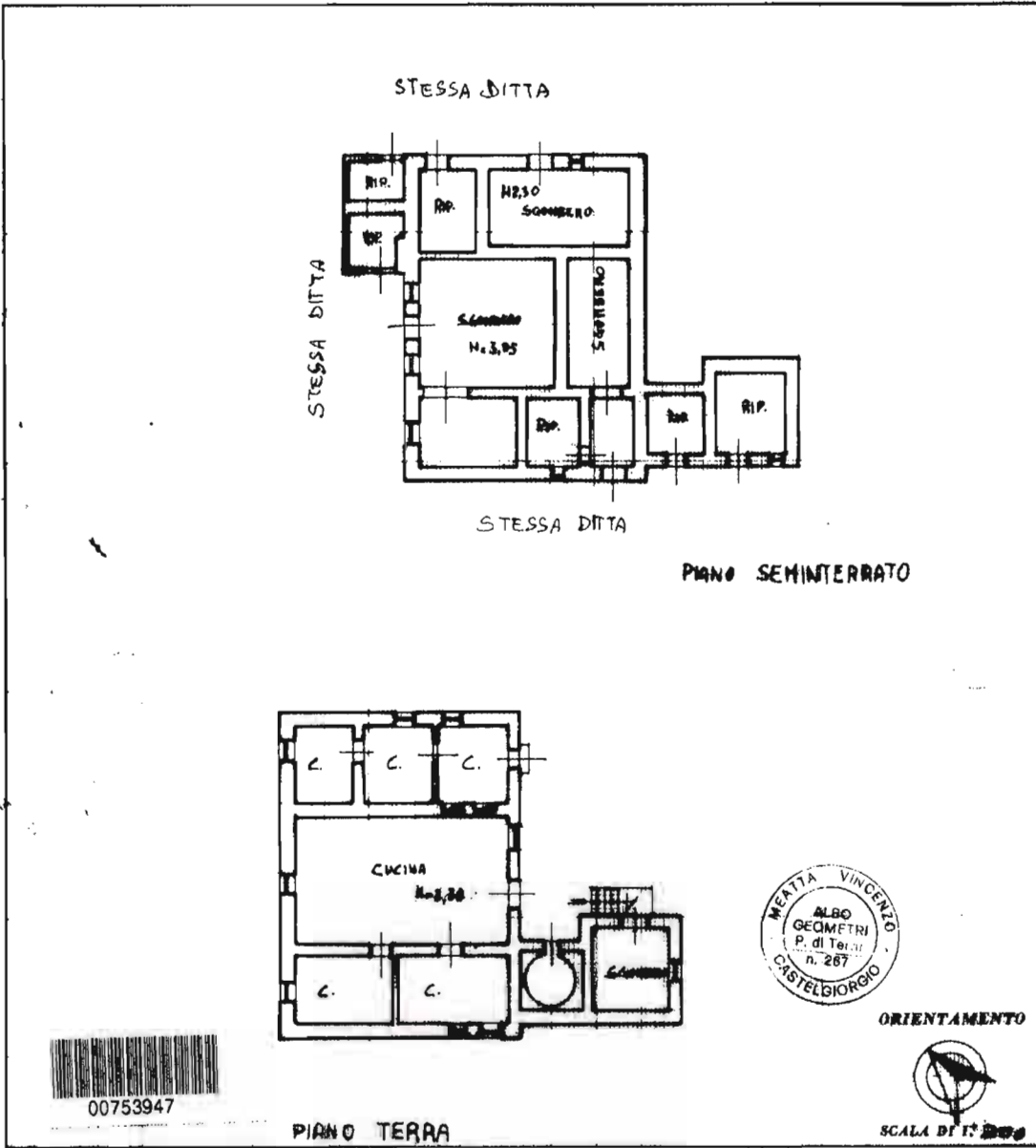
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1998, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ALLERONA Via Loc. LA CASA

Dime

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI



00753947

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	IDENTIFICATIVI CATASTALI FOGLIO 16 PART. 17 SUB 2
PROT. N°	

Compilata dal GEOM. VINCENZO MEATTA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di TERNI

DATA 19-11-1991

Firma: Meatta

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/12/2017 - Comune di ALLERONA (A207) - < Foglio: 15 - Particella: 17 - Subalterno: 2 >
VOCABOLO VOC. LA CASA piano: T-1;

Firmato Da: FERRARA MARINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 773c7b5df4a78685449278681128c02e

Ultima planimetria in atti

Direzione Provinciale di Terni
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: ALLERONA
 Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
ALLERONA			15	17			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	VOCABOLO VOC. LA CASA		T			Partita speciale A	
2	VOCABOLO VOC. LA CASA		T 0001			A04 ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE	
3	VOCABOLO VOC. LA CASA		T			A04 ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE	
4	VOCABOLO VOC. LA CASA		T			A04 ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE	
5	VOCABOLO VOC. LA CASA		T			C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	
6	VOCABOLO VOC. LA CASA		1			A04 ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE	

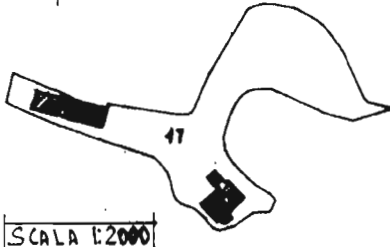
Unità immobiliari n. 6

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

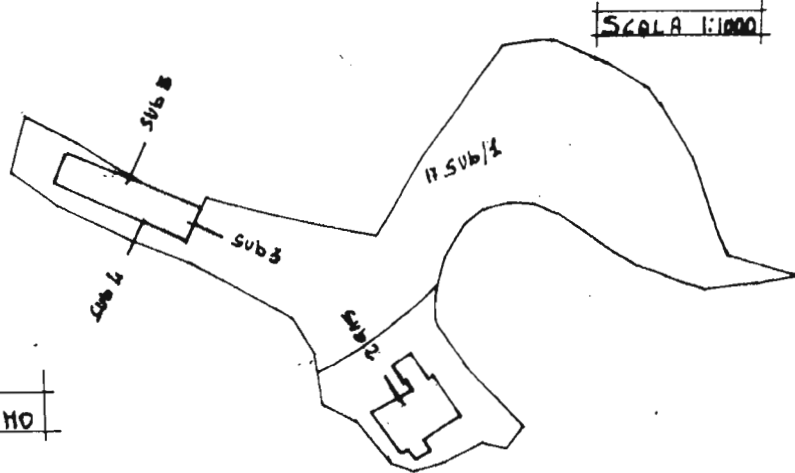
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

LABORATO PLANIMETRICO
COMUNE DI ALLERONA
FOGLIO N° 15 PART. 17 DENUNCIA TIPO MAPPALE N° 1792 DEL 20-11-91



SCALA 1:2000

PIANO TERRA



SCALA 1:1000

PIANO PRIMO



SCALA 1:1000

UFFICIO TECNICO ERARIALE
Sezione Autonoma di TERNI

Il Funzionario Ricevente

20/6/92

F. 15 PART. 17	
Sub 1	Bene Comune non censibile
Sub 2	APPARTENENZA PIANO SOTT. E PIANO PRIMO
Sub 3	APPARTENENZA PIANO TERRA
Sub 4	APPARTENENZA PIANO PRIMO
Sub 5	MAGAZZINO
Sub 6	APPARTENENZA PIANO PRIMO

IL TECNICO

CASTEL GIORGIO LI 214211991



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/10/2017 - Comune di ALLERONA (A207) - < Foglio: 15 - Particella: 17 - Elaborato planimetrico >
Firmato Da: FERRARA MARINO Ernesto Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 773c7b5df4a796854d9278681f28c02e

Ultima planimetria in atti

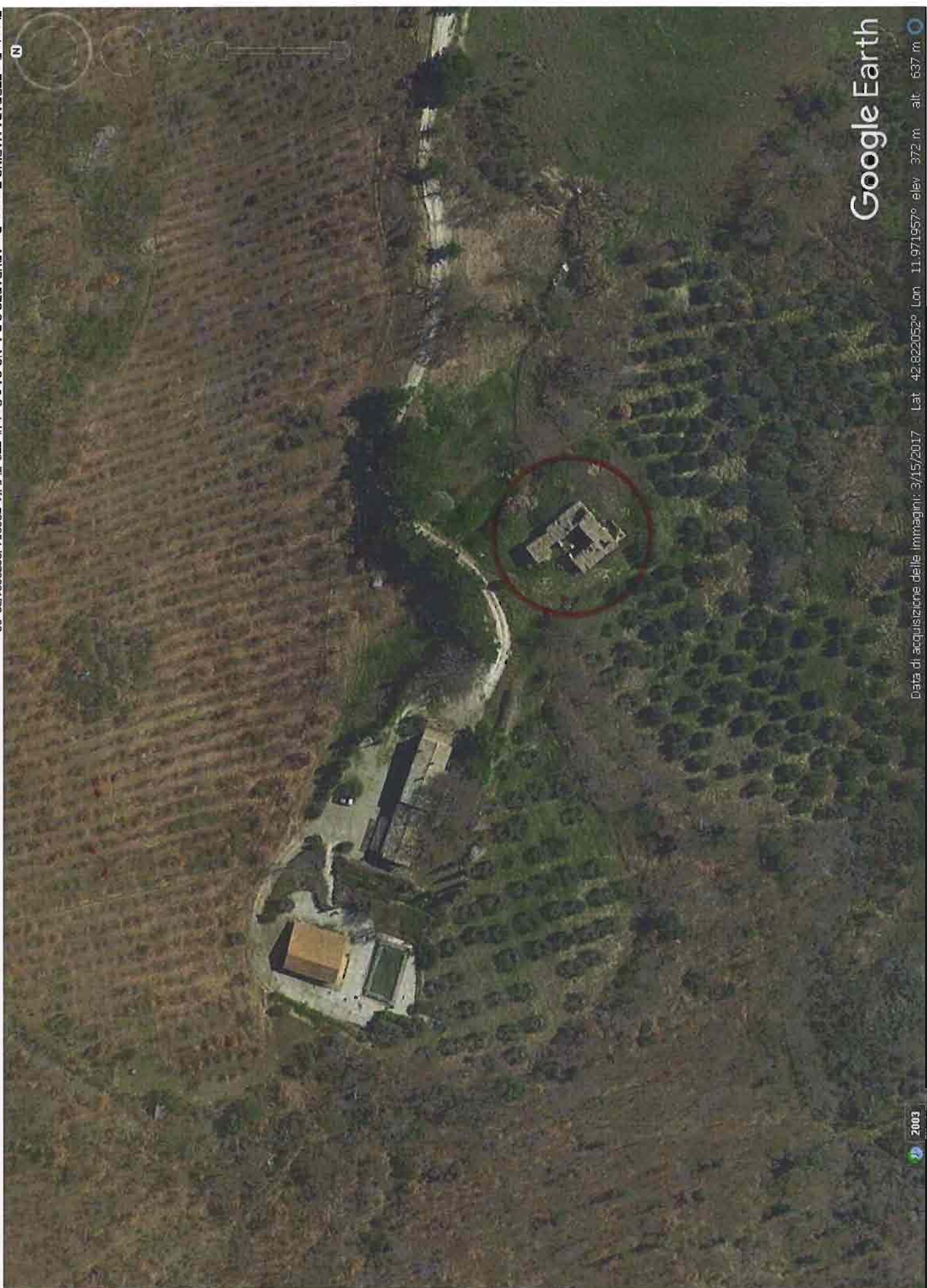
ALLEGATO 4

RILEVAZIONE FOTOAEREA





Firmato Da: FERRARA MARINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 773c7b5df1a786864d927868129c02a



Google Earth

Data di acquisizione delle immagini: 3/15/2017 Lat: 42.822052° Lon: 11.971957° elev: 372 m alt: 637 m

2003

ALLEGATO 5

ATTO DI PROVENIENZA (NOTA DI TRASCRIZIONE)



Ispezione telematica

n. T 87920 del 12/12/2017
Inizio ispezione 12/12/2017 10:08:43
Richiedente FRRMRN Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 5944
Registro particolare n. 3597 Presentazione n. 71 del 17/05/2005

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 12/05/2005 Numero di repertorio 18153/4736
Notaio RASTELLO ANNAMARIA Codice fiscale RST NMR 55B43 H501 H
Sede ROMA (RM)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 2 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune A207 - ALLERONA (TR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 15 Particella 17 Subalterno 2
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 9 vani
Indirizzo VOCABOLO LA CASA N. civico -
Piano T-1

Ispezione telematica

n. T 87920 del 12/12/2017

Inizio ispezione 12/12/2017 10:08:43

Richiedente FRRMRN

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 5944

Registro particolare n. 3597

Presentazione n. 71 del 17/05/2005

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [redacted] Nome [redacted]

Nata il [redacted]

Sesso F Codice fiscale [redacted]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/10

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome [redacted] Nome [redacted]

Nata il [redacted]

Sesso F Codice fiscale [redacted]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 9/10

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [redacted] Nome [redacted]

Nato il [redacted]

Sesso M Codice fiscale [redacted]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE

Con [redacted] (soggetto n.2)

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome [redacted] Nome [redacted]

Nata il [redacted]

Sesso F Codice fiscale [redacted]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE

Con [redacted] (soggetto n.1)

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare



ALLEGATO 6

ISPEZIONI IPOTECARIE



Direzione Provinciale di TERNI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 12/12/2017 Ora 10:09:27
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T87920 del 12/12/2017

per dati anagrafici
Richiedente FRRMRN

Dati della richiesta

Cognome: [REDACTED]
Nome: [REDACTED]
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/06/1988 al 11/12/2017
Periodo recuperato e validato dal -/-/1974 al 31/05/1988

ATTENZIONE: nel periodo precedente vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1. [REDACTED]
Luogo di nascita [REDACTED]
Data di nascita [REDACTED] Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/05/2005 - Registro Particolare 3597 Registro Generale 5944
Pubblico ufficiale RASTELLO ANNAMARIA Repertorio 18153/4736 del 12/05/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ALLERONA(TR)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 17/05/2005 - Registro Particolare 1370 Registro Generale 5945
Pubblico ufficiale RASTELLO ANNAMARIA Repertorio 18154/4737 del 12/05/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in ALLERONA(TR)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico



Direzione Provinciale di TERNI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 12/12/2017 Ora 10:09:27
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T87920 del 12/12/2017

per dati anagrafici
Richiedente FRRMRN

-
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/06/2017 - Registro Particolare 4174 Registro Generale 6195
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE TERNI Repertorio 1571 del 24/05/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in ALLERONA(TR)
Nota disponibile in formato elettronico



Ispezione telematica

n. T 112408 del 13/12/2017
Inizio ispezione 12/12/2017 10:08:43
Richiedente FRRMRN
Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 5945
Registro particolare n. 1370
Presentazione n. 72 del 17/05/2005

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 12/05/2005
Notaio RASTELLO ANNAMARIA
Sede ROMA (RM)
Numero di repertorio 18154/4737
Codice fiscale RST NMR 55B43 H501 H

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Capitale € 140.000,00 Tasso interesse annuo 3.4% Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 280.000,00
Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente -
Presenza di condizione risolutiva - Durata 20 anni
Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune A207 - ALLERONA (TR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 15 Particella 17 Subalterno 2
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 9 vani
Indirizzo VOCABOLO LA CASA N. civico -
Piano T-1

Ispezione telematica

n. T 112408 del 13/12/2017
Inizio ispezione 12/12/2017 10:08:43
Richiedente FRRMRN Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 5945
Registro particolare n. 1370 Presentazione n. 72 del 17/05/2005

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale UNICREDIT BANCA S.P.A.
Sede BOLOGNA (BO)
Codice fiscale 12931320159 Domicilio ipotecario eletto ROMA (RM) - VIA DEL CORSO 374
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
Nata il [REDACTED]
Sesso F Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/10

Soggetto n. 2 In qualità di -
Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
Nata il [REDACTED]
Sesso F Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Terzo datore SI
Per la quota di 9/10

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

AI FINI DELL'ISCRIZIONE DELL'ATTO, CHE IN COPIA AUTENTICA SI PRODUCE, SI PRECISA CHE PER OGNI EFFETTO DI LEGGE, ANCHE AI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, LA BANCA ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA SEDE DELLA SUA AGENZIA DI VIA DEL CORSO N. 374. LA PARTE MUTUATARIA, NONCHE' LA PARTE TERZA DATRICE D'IPOTECA COME IN COMPARSA O, SE QUI IRREPERIBILE, PRESSO LA CASA COMUNALE DI ALLERONA, A TALE DOMICILIO ELETTO, O A QUELLO REALE DEL MUTUATARIO, NONCHE' DELLA PARTE TERZADATRICE D'IPOTECA, LA BANCA POTRA' FARE ESEGUIRE LA NOTIFICAZIONE DI TUTTI GLI ATTI ANCHE ESECUTIVI.

Ispezione telematica

n. T 112408 del 13/12/2017
Inizio ispezione 12/12/2017 10:08:43
Richiedente FRRMRN Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6195
Registro particolare n. 4174 Presentazione n. 4 del 19/06/2017

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 24/05/2017 Numero di repertorio 1571
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE TERNI Codice fiscale 80006070553
Sede TERNI (TR)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C
Richiedente AVV. FABRIZIO DE LORENZO
Indirizzo PIAZZA DEI PRATI DEGLI STROZZI N.34

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune A207 - ALLERONA (TR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 15 Particella 17 Subalterno 2
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 9 vani
Indirizzo LOC. VOCABOLO LA CASA N. civico 52

Ispezione telematica

Richiedente FRRMRN

n. T 112408 del 13/12/2017
Inizio ispezione 12/12/2017 10:08:43
Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6195
Registro particolare n. 4174

Presentazione n. 4 del 19/06/2017

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Cognome CECCARELLI Nome FRANCO
Nato il 16/07/1957 a ROMA (RM)
Sesso M Codice fiscale CCC FNC 57L16 H501 V
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
Nata il [REDACTED]
Sesso F Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 9/10

Soggetto n. 2 In qualità di -
Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
Nata il [REDACTED]
Sesso F Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/10

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare





Studio Tecnico Associato
Geometri

FERRARA MARINO e FERRARA SERENA

Corso Cavour n° 45
Orvieto (TR)

E-Mail: studioferrara.ms@virgilio.it
P.IVA 01200950556

Tel. 0763341215
Fax 0763391688

TRIBUNALE DI TERNI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.115/2017 RG

PROMOSSA DA

CECCARELLI FRANCO

INTEGRAZIONE COME DA DISPOSITIVO DEL 17/01/2018

G.E.I. Dott.ssa ILARIA PALMERI

ORVIETO, LI 01/03/2018

IL C.T.U.

Geom. Ferrara Marino

documento firmato digitalmente



Si premette che il sottoscritto ha depositato in data 15 Dicembre 2017 la Perizia C.T.U. riferita alla Esecuzione Immobiliare n.115/2017 R.G. , ma in sede di Udienza del 17/01/2018, l'Avv. De Lorenzo Alberica ha chiesto integrazione della medesima con la motivazione di ***“accertare l'effettiva consistenza del compendio pignorato atteso che con il medesimo identificativo catastale risulterebbe individuato anche altro immobile e non solo la corte di pertinenza indicata in CTU”***.

Il Giudice ha ritenuto opportuno disporre l'integrazione richiesta, ***“rilevando altresì che la Perizia risulta carente per quanto riguarda la conformità catastale del bene dal punto di vista oggettivo”***, chiedendo al C.T.U. di integrare la Perizia di Stima, depositando nuovo unico elaborato comprensivo delle integrazioni entro 30 giorni prima della fissanda udienza (04/04/2018).

Con comunicazione Pec inviata a tutti i soggetti coinvolti in data 25/01/2018, il sottoscritto C.T.U. disponeva un sopralluogo sui luoghi di causa per il giorno 06/02/2018 alle ore 15,30 rivolgendo invito all'Avv. Fabrizio De Lorenzo a voler fornire adeguata documentazione catastale a supporto di quanto dichiarato nel verbale di udienza del 17/01/2018.

RISPOSTA ALLA OSSERVAZIONE DELL'AVV. DE LORENZO

Il giorno e l'ora prefissati per l'appuntamento, sul posto era presente solo l'attore Ceccarelli Franco al quale è stata ampiamente illustrata la situazione catastale presente sui luoghi dimostrando che il bene oggetto di pignoramento è quello esattamente già descritto nella Perizia C.T.U. già depositata in data 15/12/2017 e che gli altri immobili presenti sulla stessa particella sono di proprietà dei sig.ri [REDACTED] non oggetto di pignoramento perché di proprietà di terzi come risulta da verbale allegato “1”.

Da quanto sopra esposto appare evidente la “infondatezza” della richiesta dell'Avv. De Lorenzo.



RIPOSTA ALLA RICHIESTA DEL G.E.

In merito alla conformità catastale del bene dal punto di vista oggettivo, il sottoscritto C.T.U. prende effettivamente atto delle Osservazioni del G.E. e viste le condizioni strutturali del bene oggetto di Esecuzione, ha redatto il nuovo atto di aggiornamento catastale per classificare l'immobile come "UNITA' COLLABENTE" declassandolo pertanto rispetto al precedente classamento in Categ. A/4, classe 3, vani 9 e rendita catastale € 399,74.

Da quanto sopra esposto e come risulta dalla documentazione allegato "2" l'aggiornamento catastale ha comportato anche la variazione del numero subalterno e pertanto i nuovi dati catastali riferito al bene oggetto di esecuzione sono i seguenti: CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ALLERONA, FOGLIO 15 PART.LA 17 SUBALTERNO 7, CATEG,F/2 (UNITÀ COLLABENTE).

In allegato alla presente Perizia Integrativa si rimettono i seguenti documenti:

Allegato 1) – Verbale di 2° Sopralluogo

Allegato 2) – Documentazione catastale costituita da:

- a) attestato di approvazione atto di aggiornamento N.C.T.
- b) ricevuta di avvenuta denuncia di variazione Docfa
- c) elaborato planimetrico
- d) visura catastale fabbricati

IL C.T.U.

Geom. Ferrara Marino

documento firmato digitalmente



Allegato 1



TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.115/2017 R.G.E.

Promossa da: CECCARELLI FRANCO

Contro: [REDACTED]

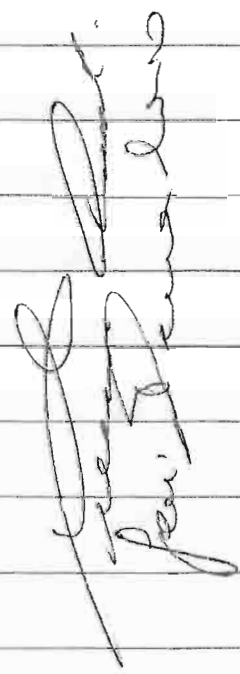
G.E.I. : Dott.ssa ILARIA PALMERI

2° VERBALE DI SOPRALLUOGO

L'anno 2018 (duemiladiciotto) , il giorno 6 del mese di Febbraio alle ore 15,30 , il sottoscritto Geom. FERRARA MARINO iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Terni al n.373, con Studio Tecnico Professionale in Orvieto (TR), Corso Cavour n.45,in qualità di C.T.U. ,esegue nuovo sopralluogo presso i beni per cui è causa, in adempimento a quanto disposto dall'Ill.mo G.E. nell'Udienza del 17-01-2018 , accogliendo la richiesta dell'Avv. DE LORENZO , di integrazione della perizia per accertare l'effettiva consistenza del compendio pignorato atteso che con il medesimo identificativo catastale risulterebbe individuato anche altro immobile e non solo la corte di pertinenza indicata in C.T.U.

Lo stesso G.E. ha rilevato altresì che la perizia risulta carente per quanto riguarda la conformità catastale del bene dal punto di vista oggettivo.

Al momento del sopralluogo, oltre al sottoscritto, sono presenti i sig.ri.

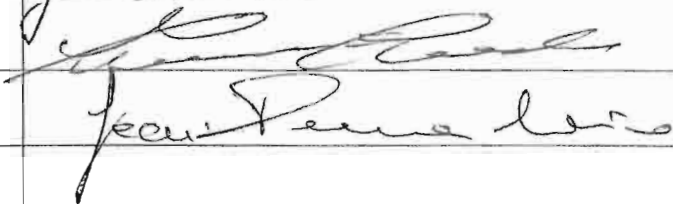


CECCARELLI FIANCO

Il CTU illumina la situazione contabile
dichiarando che il bene oggetto di
sifframento è quello esattamente
descritto nella tecnica CTU più sopra citata
e che gli altri crediti presenti nello
stesso foglietto sono di proprietà dei Signi

ora oggetto di sifframento parte di
proprietà di terzi.

Il sig. CECCARELLI FIANCO detiene il
presente veicolo alle ore 16,30


Jean Pierre Lero

Allegato 2



Ufficio provinciale di: **TERNI - Territorio**

 Protocollo: **2018/10535**

 Data: **21/02/2018**

Codice file PREGEO:

Pag. 1 di 1

Dati generali del tipo

Comune	ALLERONA	Sez. Censuaria	
Foglio	15	Particelle	17
Tecnico	FERRARA MARINO	Qualifica	GEOMETRA
Provincia	TERNI		

Esiti dell'aggiornamento censuario
Sintesi delle variazioni

Di seguito si riportano i dati di approvazione che hanno determinato il corrispondente aggiornamento della Banca Dati:

Mappale

Operazione	Identificativo				Superficie				Lotti		Dati Censuari		R.D.	R.A.	Deduzioni
	Originale		Provvisorio	Definitivo	m ²			Natura	Provvisorio	Definitivo	Qualità	Classe	€	€	
	principale	sub			ha	a	ca								
0	17	000			00000	43	50	SN			282		0	0	NO
V	17	000			00000	43	50	SN			282		0	0	NO

Estremi di approvazione del tipo

Il presente TIPO MAPPALE è stato redatto su estratto di mappa rilasciato dall'Ufficio con prot. n. 0010061/2018 del 19/02/2018 e viene approvato perché riconosciuto conforme alle norme vigenti

Protocollo n.:

2018/TR0010535

 Data di approvazione: **21/02/2018**

Il Tecnico:

APPROVAZ. AUTOMATICA

 Il Direttore dell'Ufficio:
(Responsabile del procedimento)

LIANA PELOROSSO
Dati amministrativo contabili

Ricevuta di cassa n.: 3500

Data di richiesta del servizio: 21/02/2018

Riscossi € 65.00 di cui € 0.00 per l'imposta di bollo riscossa in modo virtuale ed € 65 per tributi speciali catastali



**Direzione Provinciale
di Terni**

Ufficio Provinciale - Territorio

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Data: 23/02/2018

Ora: 15.37.24

pag: 1 di 1

Catasto Fabbricati	Comune di ALLERONA (Codice: L2AC)	Ditta n.: 1 di 1
Protocollo n.: TR0011048		
Codice di Riscontro: 0000E7307		
Operatore: RLESFN	Unità a destinazione ordinaria n.: 1	Unità in variazione n.: -
Presenza allegati: Allegato.pdf (DLP)	Tipo Mappale n.: 10535/2018	Unità a dest.speciale e particolare n.: -
	Beni Comuni non Censibili n. -	Unità in costituzione n.: 1
		Unità in soppressione n.: 1
Motivo della variazione: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA ABITAZIONE A UNITA' COLLABENTE		

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale		Dati di classamento proposti					
--------------------------	--	------------------------------	--	--	--	--	--

Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	S		15	17	2								
2	C		15	17	7	VOCABOLO VOC. LA CASA n. 52, p. T-1		F02	U			0,00	

"b"

Direzione Provinciale di Terni

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: ALLERONA

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

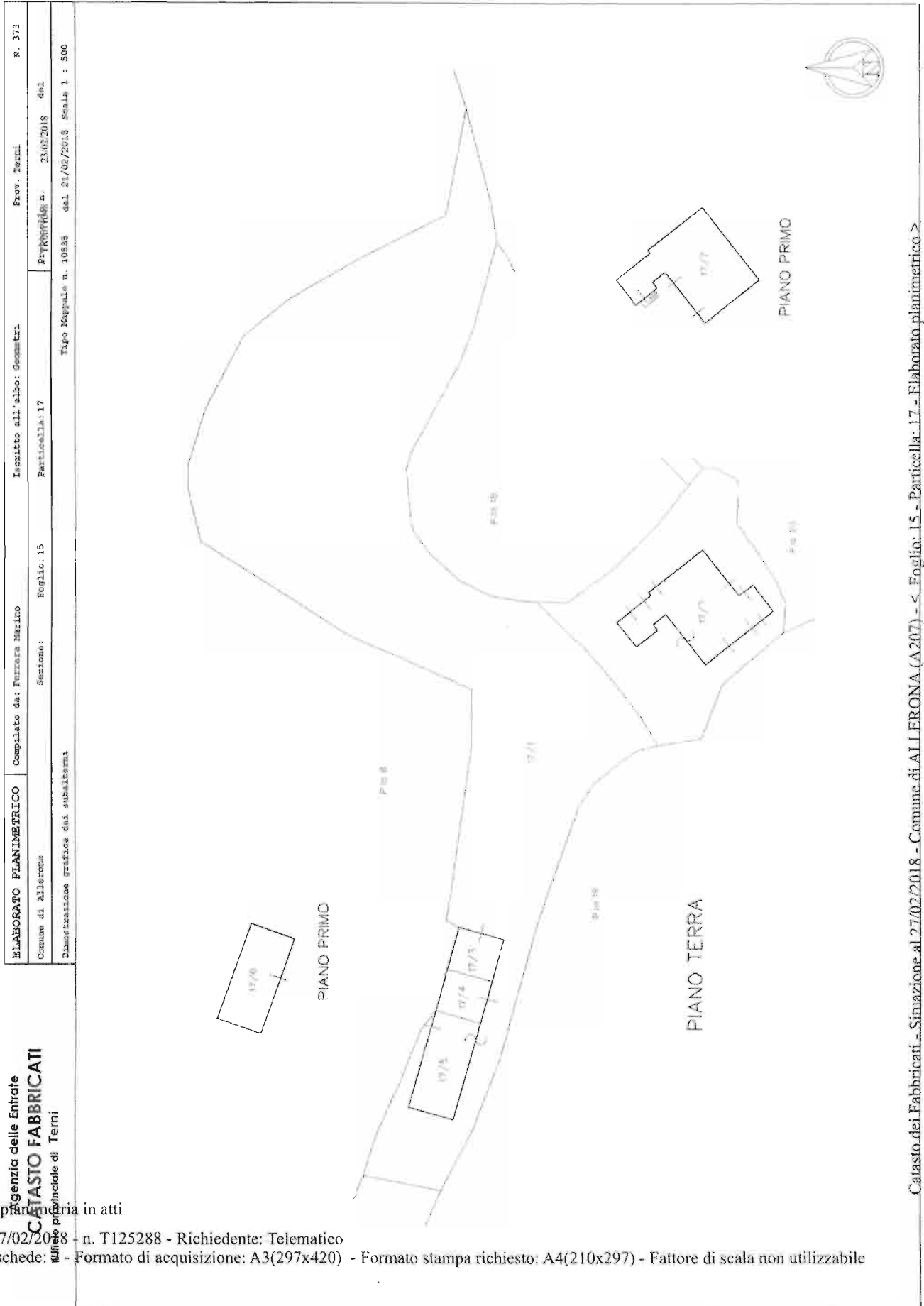
Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
ALLERONA		15	17	10535		
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1	vocabolo voc. la casa		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE (AREA SCOPERTA) AI SUB.3-4-5-6
2						SOPPRESSO
3	vocabolo voc. la casa		T			ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE
4	vocabolo voc. la casa		T			ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE
5	vocabolo voc. la casa		T			MAGAZZINO
6	vocabolo voc. la casa		1			ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE
7	vocabolo voc. la casa	52	F-1			UNITA' COLLABENTI

Unità immobiliari n. 7

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



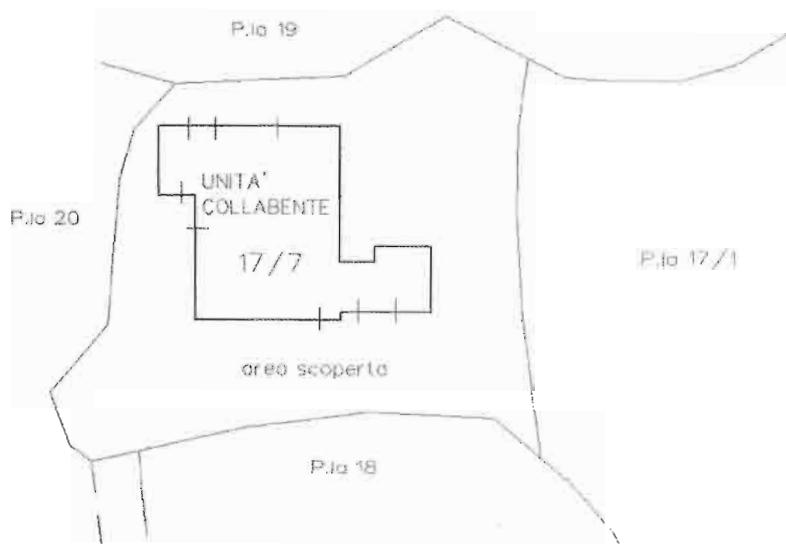
Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Simulazione al 27/02/2018 - Comune di ALLERONE (A207) - < Foglio: 15 - Particella: 17 - Elaborato planimetrico >

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Terni

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Ferrara Marino	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Terni	N. 373

Comune di Allerona	Protocollo n. TR0011048 del 23/02/2018
Sezione: Foglio: 15 Particella: 17	Tipo Mappale n. 10535 del 21/02/2018
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Data: 27/02/2018 - n. T125288 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/02/2018 - Comune di ALLERONA (A207) - < Foglio: 15 - Particella: 17 - Elaborato planimetrico >



Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/02/2018 - Ora: 11.22.49 Fine
Visura n.: T123602 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/02/2018

Dati della richiesta Comune di ALLERONA (Codice: A207)
Provincia di TERNI
Catasto Fabbricati Foglio: 15 Particella: 17 Sub.: 7
Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		15	17	7			unità collabenti					VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 22/02/2018 protocollo n. TR0011048 in atti dal 23/02/2018 ABITAZIONE-UNITA' COLLABENTE (n. 2471.1/2018)

Indirizzo: VOCABOLO VOC. LA CASA n. 52 piano: T-1:

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	PCCNLC76B46H501N*	(1) Proprietà per 1/10
2	[REDACTED]	PCCLRZ80E58H501W*	(1) Proprietà per 9/10

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria