

Tribunale di Terni

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

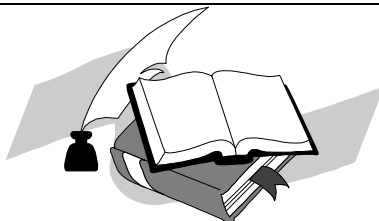
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 171/05

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS



Studio Tecnico Geom. Alberto Teofoli e Geom. Marco Giuliani Associati

Via S. Marco n° 13 - Terni

Tel. 0744/406091 - Fax 0744/438087



TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA n° 171/05

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS e OMISSIS

INTERVENUTI:

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS



PREMESSO

- che all'Udienza del 16/03/2006 il sottoscritto, **Geom. Alberto Teofoli**, nato a Terni il 22/03/1963, veniva nominato Esperto, alla Procedura Esecutiva indicata in epigrafe, dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari **Dott.ssa Maria Letizia De Luca**;

- che, dopo il giuramento di rito, venivano posti all'Esperto i seguenti quesiti:

1) identifichi e descriva i beni pignorati:

a) eventuali pertinenze ed accessori, millesimi di parti comuni, accertando la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la documentazione acquisita.

b) elenco delle unità immobiliari pignorate.

(comune - foglio - particelle - catasto U. o T.)

c) formazione di eventuali lotti, con l'identificazione attraverso i certificati catastali e della Conservatoria; segnali al G.E. servitù attive e passive esistenti in base agli atti di acquisto e soprattutto eventualmente a quelle che si dovessero creare con la creazione di lotti, evitando di formare lotti nel caso di creazione di servitù onerose.

d) descriva le caratteristiche intrinseche ed estrinseche per ciascun lotto; i diritti di accesso; rilevi approssimativamente (a vista) la corrispondenza delle linee di confine tra lo stato attuale e quello delle indicazioni catastali;



- 2) accerti:
 - a) l'appartenenza in proprietà all'esecutato (o agli esecutati) del compendio pignorato e gli eventuali oneri, pesi e diritti di terzi gravanti sullo stesso;
 - b) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico;
 - c) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

- 3) **accerti immediatamente e ne informi il G. E. se i beni pignorati siano affittati a terzi e, in caso positivo, indichi le generalità degli affittuari ed il canone pattuito nonché la data del contratto di locazione, la data di registrazione dello stesso, se la detenzione da parte dell'affittuario, in caso di mancanza di un contratto di locazione, sia precedente al pignoramento;**

- 4) acquisisca il certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/85 nel caso in cui il pignoramento gravi esclusivamente su terreni;



- 5) accerti la regolarità dei certificati catastali ed ipotecari, segnalando eventuali difformità fra situazione di fatto attuale e quella risultante dai certificati e, nel caso di riscontrate difformità, acquisisca ed alleggi alla relazione i rogiti e gli altri atti idonei ad evidenziare le difformità stesse;
- 6) accerti l'esistenza o meno di eventuali comproprietari non eseguiti e, in caso positivo, ne indichi le generalità e dica se sia o meno possibile la separazione della quota in natura spettante al debitore (art. 600 C.P.C.);
- 7) segnali a questo Giudice se i certificati ipocatastali decorrono dal ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento sino a tale data e se coprono l'intero ventennio;
- 8) determini il valore di mercato dei beni pignorati apportando un giusto e congruo ribasso per base d'asta; in caso di suddivisione del compendio in più lotti, riportare per ciascuno di essi il comune, foglio, e particella/e;
- 9) dica se è conveniente vendere il compendio pignorato in uno o più lotti;
- 10) dica se il bene, in caso di società eseguita sia soggetto ad I.V.A.;



11) accerti la conformità degli immobili alle Licenze, Concessioni, Permesso di Costruire, Autorizzazioni e D.I.A. rilasciate dall'Amministrazione Comunale; dica, nel caso di accertate difformità tra l'attuale situazione di fatto e quella risultante dalle Licenze, Concessioni, Permesso di Costruire, Autorizzazioni e D.I.A., se gli abusi edilizi siano o meno sanabili ai sensi delle Leggi n° 47/85 e n° 724/94 e loro successive modificazioni, del D.P.R. 380 del 06/06/2001 artt. n° 36, n° 37 e n° 46 e loro successive modificazioni, dell'art. 32 comma 25 del D.L. n° 269 del 30/09/2003 così come convertito dalla Legge n° 326 del 24/11/2003 e successive modificazioni, della L.R. n° 1 del 18/02/2004 e successive modificazioni, della L.R. n° 21 del 03/11/2004 e successive modificazioni, della L.R. n° 11 del 22/02/2005 e della Legge n° 308/2004 (Condominio Ambientale); dica, inoltre se gli immobili sono vendibili da parte del Tribunale, ai sensi dell'Art. 40 o dell'Art. 17 della Legge 47/85 e loro successive modificazioni;

L'Esperto terrà presente che le modifiche apportate con l'art. 32 della Legge 326/03, concernenti l'applicazione delle leggi n° 47 del 28/02/1985 e n° 724 del 23/12/1994, non si applicano alle domande già presentate ai sensi delle predette Leggi (v. disposto comma 43 bis dell'art. n° 32 della Legge 326/2003).

L'Esperto indicherà, anche i costi per sanare gli abusi nonché se esista o meno il Certificato di Abitabilità e/o Agibilità.



- 12) alleggi adeguata documentazione fotografica dell'immobile oggetto di esecuzione;
 - 13) accerti se sussista morosità del debitore nel pagamento delle spese condominiali e se siano state deliberate opere di manutenzione straordinaria nel caso in cui l'immobile pignorato sia porzione di un fabbricato;
 - 14) l'Esperto dovrà acquisire in copia atto di acquisto dell'immobile/i da parte del debitore/i, nonché estratto dell'atto di matrimonio;
 - 15) l'Esperto al momento del deposito della consulenza tecnica dovrà consegnare un dischetto con la descrizione dell'immobile omettendo il nominativo del debitore.
- che il G.E. ha concesso termine all'Esperto per il deposito della relazione peritale fino al 04/09/2006 e successive proroghe;
- che il sopralluogo presso gli immobili pignorati è stato permesso nel giorno 12/10/2006;
- che l'Esperto ha riscontrato numerose fessurazioni nell'immobile oggetto di Esecuzione, che ne compromettono la stabilità;



- che l'Esperto ha chiesto ed è stato autorizzato ad avvalersi della consulenza dell'Ing. Luzzi Stefano, al fine di definire gli interventi da realizzare per ovviare ai cedimenti presenti sulla struttura;

- che in data 03/05/2007 è stato nominato Custode il Dott. Roberto Raminelli che ha permesso un nuovo accesso presso l'immobile in data 06/10/2007, alla presenza, oltre dell'Esperto e dell'Esecutato, anche dell'Ing. Luzzi Stefano e del Geom. Marco Giuliani collaboratori dell'Esperto;

tutto ciò premesso

l'Esperto esaminati gli atti ed i documenti della Procedura Esecutiva, presenta la propria



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Quesito n° 1:

“Identifichi e descriva i beni pignorati:

- a) eventuali pertinenze ed accessori, millesimi di parti comuni, accertando la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la documentazione acquisita.
- b) elenco delle unità immobiliari pignorate.

(comune - foglio - particelle - catasto U. o T.)
- c) formazione di eventuali lotti, con l'identificazione attraverso i certificati catastali e della Conservatoria; segnali al G.E. servitù attive e passive esistenti in base agli atti di acquisto e soprattutto eventualmente a quelle che si dovessero creare con la creazione di lotti, evitando di formare lotti nel caso di creazione di servitù onerose.
- d) descriva le caratteristiche intrinseche ed estrinseche per ciascun lotto; i diritti di accesso; rilevi approssimativamente (a vista) la corrispondenza delle linee di confine tra lo stato attuale e quello delle indicazioni catastali;”

La presente relazione riguarda i beni pignorati (Trascrizione n° 9075 del 19/12/2005) della Esecuzione Immobiliare numero di ruolo 171/05 che consistono in:

(descrizione contenuta nell'originale del pignoramento)

"Fabbricato da cielo a terra sito in Amelia (TR), Via del Villaggio n. 1/A con annesso circostante resede di terreno di pertinenza di proprietà esclusiva, costituito da un appartamento al piano terreno composto da ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, ripostiglio sottoscala, due bagni, due disimpegni, studio,



locale lavanderia ed un vano tecnico; e da un altro appartamento al piano primo composto da disimpegno, soggiorno-angolo cottura, corridoio, tre camere, bagno, e tre terrazze; con annesse al piano mansarda tre locali ad uso soffitta, un bagno e un disimpegno (piani tra loro collegati da una scala interna); nonché con annesso un locale ad uso garage al piano terreno. Quanto sopra è censito come segue: al Catasto fabbricati del Comune di Amelia nel foglio n° 70, particella n° 497;

subalterno 3, piano T, categoria A/7, classe 3, vani 4,5 rend. Catastale E 406,71;

subalterno 4, piani T-1-2, categoria A/7, classe 3, vani 9,5 rend. Catastale E 858,61;

subalterno 1, piano T, categoria C/6, classe 4, mq. 21 rend. Catastale E 52,06.

Confini: omissis omissis, parte concedente, omissis omissis salvo s.a."



DESCRIZIONE BENI PIGNORATI

Il compendio pignorato è sito ad Amelia in Via del Villaggio n° 1/A e le Unità Immobiliari sono distinte al N.C.E.U. del Comune di Amelia col Foglio n° 70 Particella n° 497 sub 3 (abitazione), Particella n° 497 sub 4 (abitazione) e Particella n° 497 sub 1 (garage).

Si tratta di un fabbricato da cielo a terra con annessa una area scoperta di pertinenza esclusiva, cui si accede dalla strada pubblica attraverso una strada privata imbrecciata posta sulle Particelle n° 495, n° 395, n° 657 (ex 496/p) e n° 570 (ex 496/p).

L'area di pertinenza è distinta al N.C.T. del Comune di Amelia col Foglio n° 70 Particella n° 497 alla Partita Speciale 1° "Aree di Enti Urbani e Promiscui" della superficie catastale di mq 660 tra area coperta e scoperta.

L'area è recintata e vi si accede da un cancello automatico carrabile, ed è pavimentata per la maggior parte con cubetti di porfido e lastre di marmo.

A servizio delle Unità Immobiliari vi è una centrale termica, della superficie utile di circa mq 6,23, accessibile sia dall'esterno del fabbricato che dall'interno del ripostiglio dell'unità immobiliare al piano terra distinta col sub 3.

L'altezza interna è di m 3,10.



La struttura portante del fabbricato è del tipo misto, con murature portanti e pilastri in calcestruzzo armato.

Il fabbricato è provvisto degli impianti elettrico, idrosanitario, citofonico, telefonico e di riscaldamento.

Gli scarichi sono allacciati alla fognatura comunale.

Vengono di seguito descritte le varie Unità Immobiliari pignorate.

[Abitazione distinta al N.C.E.U. col Foglio n° 70 Particella n° 497 sub 3](#)

L'abitazione si sviluppa al piano terra ed è composta da ingresso-soggiorno, cucina, un bagno ed un ripostiglio per una superficie utile di mq 98,48 circa.

L'altezza netta interna è di m. 3,05.

Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati a tempera.

Le pareti della cucina e del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica.

Gli infissi interni sono in legno, alcuni con parti vetrate.

Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro e sono forniti di avvolgibili in plastica.

Sono presenti numerose lesioni sia sulle murature che sui pavimenti, dovute quasi sicuramente ad un cedimento delle fondazioni, visibili dalla documentazione fotografica.



Sulle pareti vi sono macchie di umidità dovute alla risalita di acqua dalle fondazioni, visibili dalla documentazione fotografica.

[Abitazione distinta al N.C.E.U. col Foglio n° 70 Particella n° 497 sub 4](#)

L'abitazione si sviluppa ai piani terra, primo e mansarda.

Al piano terra vi è l'ingresso, della superficie utile di mq 13,72 circa, con la scala interna per accedere ai piani sovrastanti.

La scala è rivestita in legno con ringhiera in ferro battuto e corrimano in legno (vedere foto n° 51 e n° 52).

La porta d'ingresso è in legno.

Nel vano dell'ingresso vi è una porta interna che collega l'Unità Immobiliare con l'altra distinta col sub 1.

Dalla scala interna si accede al piano primo in cui vi sono il soggiorno, la cucina, due disimpegni, tre camere ed un bagno per una superficie utile di mq 139,23 circa.

L'altezza netta interna è di m. 2,95.

Allo stesso piano ci sono tre balconi della superficie utile rispettivamente di mq 8,55 circa, mq 34,43 circa e mq 7,12 circa.

Sono presenti lievi lesioni sulle pareti del soggiorno visibili dalla documentazione fotografica.

Gli infissi interni sono in legno.



Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro e sono forniti di avvolgibili in plastica.

Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati a tempera.

Le pareti delle camere sono rivestite con carta da parati.

Le pareti della cucina sono rivestite in piastrelle di ceramica mentre quelle del bagno sono rivestite in piastrelle di marmo.

I pavimenti sono in parquet ad eccezione di quelli della cucina e del bagno che sono in piastrelle di ceramica.

Al piano mansarda l'abitazione è composta da disimpegno, un bagno, una camera e due ripostigli per una superficie utile di mq 95,53 circa.

L'altezza netta interna varia da a vano.

Il disimpegno ha una altezza che varia da m 2,93 a m 1,85, quella del bagno varia da m 2,34 a m 1,64, nella camera varia da m 2,94 a m 1,62.

Nei ripostigli l'altezza varia da m 0,93 a m 1,95 in uno e da m 0,95 a m 1,64 nell'altro.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica e le pareti ed i soffitti sono tinteggiati a tempera.

Gli infissi interni sono in legno.

Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro e sono forniti di avvolgibili in plastica.



Garage distinto al N.C.E.U. col Foglio n° 70 Particella n° 497
sub 1

Si tratta in realtà di un vano adibito a studio dal quale si accede da una porta interna all'abitazione distinta col sub 3.

Lo studio ha una superficie utile di mq 17,87 circa ed una altezza interna di mq 3,09.

Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati a tempera ed il pavimento è in parquet.

Gli infissi interni sono in legno.

Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro e sono forniti di avvolgibili in plastica.

Il fabbricato è interessato da fenomeni di cedimento delle fondazioni come visibile dalla documentazione fotografica.

Lo scrivente come autorizzato dall'Illustrissimo G.E. si è avvalso della consulenza dell'Ing. Stefano Luzzi per determinare le opere necessarie per il ripristino del fabbricato.

L'Esperto seguendo le indicazioni dell'Ing. Stefano Luzzi ha redatto un computo metrico estimativo, in base all'Elenco dei Prezzi della Regione Umbria per le opere Edili, per quantificare l'importo presunto dei lavori di riparazione sopra menzionati, che ammonta ad Euro 90.225,37 I.V.A. esclusa.



A questa somma vanno aggiunte le spese tecniche che si possono quantificare in circa Euro 10.000,00 al netto di I.V.A. ed oneri previdenziali.

Si tenga presente che il computo metrico redatto come sopra riguarda normalmente lavori per opere pubbliche di notevole entità, quindi i reali costi dell'intervento dovranno essere definiti con una gara d'appalto privata, in cui le Ditte concorrenti terranno conto dello stato dei luoghi e dell'entità dell'intervento.

Quesito n° 2:

“Accerti:

- a) l'appartenenza in proprietà all'esecutato (o agli esecutati) del compendio pignorato e gli eventuali oneri, pesi e diritti di terzi gravanti sullo stesso;
- b) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico;
- c) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;”

Agli Esecutati spettano diritti di piena proprietà.

Tali diritti gli sono pervenuti con Atto di Compravendita del Notaio Luciano Clericò, con sede in Terni, Repertorio n° 59720 del 07/11/1991, Trascritto a Terni il 13/11/1991 al n° 6570 del Registro Particolare.



L'accesso al fabbricato ed alla corte di pertinenza avviene dalla strada pubblica attraverso una strada privata imbrecciata posta sulle Particelle n° 495, n° 395, n° 657 (ex 496/p) e n° 570 (ex 496/p) come stabilito nell'Atto del Notaio Giovanni Spagnoli Repertorio n° 7736 del 27/06/1973 e come richiamato nel successivo Atto del Notaio Giovanni Spagnoli Repertorio n° 13235 del 29/01/1980 Trascritto a Terni il 30/01/1980 al n° 568 del Registro Particolare.

Le Trascrizioni ed Iscrizioni pregiudizievoli che gravano sul compendio pignorato sono:

[Trascrizione n° 9075 del 19/12/2005](#)

Pignoramento Immobiliare a favore della omissis omissis omissis con sede in omissis c.f. omissis contro omissis omissis e omissis omissis sui beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Amelia col Foglio n° 70 Particella n° 497 sub 3, Particella n° 497 sub 4 e Particella n° 497 sub 1 per ½ ciascuno della piena proprietà.

Atto Tribunale di Terni Repertorio n° 491 del 16/11/2005.



Trascrizione n° 4024 del 01/06/2005

Domanda Giudiziale per Revoca Atti Soggetti a Trascrizione a favore di omissis omissis omissis contro omissis omissis sui beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Amelia col Foglio n° 70 Particella n° 497 sub 3, Particella n° 497 sub 4 e Particella n° 497 sub 1 per ½ della piena proprietà.

Nella nota è inserita nei soggetti contro anche omissis omissis ma non è indicata la quota di proprietà.

Atto Tribunale di Terni Repertorio n° 6102 del 19/05/2005.

Trascrizione n° 2629 del 07/04/2003

Costituzione di Fondo Patrimoniale a favore di omissis e omissis omissis omissis contro omissis omissis e omissis omissis sui beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Amelia col Foglio n° 70 Particella n° 497 sub 3, Particella n° 497 sub 4 e Particella n° 497 sub 1 ed al N.C.T. dello stesso Comune col Foglio n° 70 Particella n° 497 per ½ ciascuno della piena proprietà.

Atto Notaio Luciano Clericò con sede in Terni Repertorio n° 4192 del 01/04/2003.



Iscrizione n° 159 del 24/02/1992

Ipoteca volontaria per L. 100.000.000 a garanzia di una apertura di credito di L. 50.000.000 a favore della omissis omissis omissis omissis con sede in omissis c.f. omissis omissis contro omissis omissis e omissis omissis sui beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Amelia col Foglio n° 70 Particella n° 497/A, Particella n° 497/B ed al N.C.T. dello stesso Comune col Foglio n° 70 Particella n° 518 e Particella n° 497 per ½ ciascuno della piena proprietà.

Atto Notaio Luciano Clericò con sede in Terni del 18/02/1992 Repertorio n° 62253.

Iscrizione n° 3177 del 02/11/2004

Ipoteca legale esattoriale per € 9.726,78 a garanzia di un capitale di € 3.828,05 a favore della omissis omissis omissis con sede in omissis c.f. omissis omissis contro omissis sui beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Amelia col Foglio n° 70 Particella n° 497 sub 3, Particella n° 497 sub 4 e Particella n° 497 sub 1 per ½ della piena proprietà e su altri beni non oggetto di esecuzione.

Atto omissis omissis omissis con sede in omissis del 27/10/2004 Repertorio n° 2883.



Iscrizione n° 609 del 28/03/2003

Ipoteca volontaria per € 430.000,00 a garanzia di un mutuo di € 215.000,00 a favore della omissis omissis omissis per omissis con sede in omissis c.f. omissis contro omissis omissis e omissis omissis sui beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Amelia col Foglio n° 70 Particella n° 497 sub 3, Particella n° 497 sub 4 e Particella n° 497 sub 1 per ½ ciascuno della piena proprietà.

Atto Notaio Maria Patrizia Bersotti con sede in Sinalunga (SI) del 21/03/2003 Repertorio n° 30699/6417.

Iscrizione n° 582 del 02/03/2005

Ipoteca giudiziale per € 200.000,00 a garanzia di un capitale di € 161.800,00 a favore di omissis omissis omissis contro omissis omissis sui beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Amelia col Foglio n° 70 Particella n° 497 sub 3, Particella n° 497 sub 4 e Particella n° 497 sub 1 per ½ della piena proprietà e su altri beni non oggetto di esecuzione.

Atto Tribunale di Terni del 19/01/2005 Repertorio n° 67.



[Iscrizione n° 1686 del 10/06/2005](#)

Ipoteca giudiziale per € 40.000,00 a garanzia di un capitale di € 20.413,66 a favore della omissis omissis omissis omissis omissis omissis con sede in omissis c.f. omissis contro omissis omissis sui beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Amelia col Foglio n° 70 Particella n° 497 sub 3, Particella n° 497 sub 4 e Particella n° 497 sub 1 per ½ della piena proprietà e su altri beni non oggetto di esecuzione.

Atto Tribunale di Terni del 26/01/2005 Repertorio n° 507.

[Iscrizione n° 3417 del 27/10/2005](#)

Ipoteca giudiziale per € 150.000,00 a garanzia di un capitale di € 82.098,12 a favore della omissis omissis con sede in omissis c.f. omissis omissis contro omissis sui beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Amelia col Foglio n° 70 Particella n° 497 sub 3, Particella n° 497 sub 4 e Particella n° 497 sub 1 ed al N.C.T. dello stesso Comune col Foglio n° 70 Particella n° 497 per ½ della piena proprietà e su altri beni non oggetto di esecuzione.

Atto Tribunale di Terni del 12/10/2005 Repertorio n° 848.



Iscrizione n° 3420 del 27/10/2005

Ipoteca giudiziale per € 65.000,00 a garanzia di un capitale di € 47.962,83 a favore della omissis omissis con sede in omissis c.f. omissis omissis contro omissis omissis e omissis omissis sui beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Amelia col Foglio n° 70 Particella n° 497 sub 3, Particella n° 497 sub 4 e Particella n° 497 sub 1 ed al N.C.T. dello stesso Comune col Foglio n° 70 Particella n° 497 per ½ ciascuno della piena proprietà e su altri beni non oggetto di esecuzione.

Atto Tribunale di Terni del 12/10/2005 Repertorio n° 847.

Quesito n° 3:

“Accerti immediatamente e ne informi il G. E. se i beni pignorati siano affittati a terzi e, in caso positivo, indichi le generalità degli affittuari ed il canone pattuito nonché la data del contratto di locazione, la data di registrazione dello stesso, se la detenzione da parte dell'affittuario, in caso di mancanza di un contratto di locazione, sia precedente al pignoramento;”

Gli immobili pignorati sono nella disponibilità degli esecutati.

Quesito n° 4:

“Acquisisca il certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/85 nel caso in cui il pignoramento gravi esclusivamente su terreni;”

Non si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica.



Quesito n° 5:

“Accerti la regolarità dei certificati catastali ed ipotecari, segnalando eventuali difformità fra situazione di fatto attuale e quella risultante dai certificati e, nel caso di riscontrate difformità, acquisisca ed alleggi alla relazione i rogiti e gli altri atti idonei ad evidenziare le difformità stesse;”

Da visure effettuate alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, aggiornate al 16/08/2006 non risultano difformità tra la situazione attuale e quella risultante dalla Certificazione Notarile.

Quesito n° 6:

“Accerti l'esistenza o meno di eventuali comproprietari non eseguiti e, in caso positivo, ne indichi le generalità e dica se sia o meno possibile la separazione della quota in natura spettante al debitore (art. 600 C.P.C.);”

Non esistono altri comproprietari oltre gli eseguiti.

Quesito n° 7:

“Segnali a questo Giudice se i certificati ipocatastali decorrono dal ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento sino a tale data e se coprono l'intero ventennio;”

Alla Procedura è allegata la Certificazione Notarile del Notaio Fulvio Sbroli aggiornata al 15/02/2006.



Quesito n° 8:

“Determini il valore di mercato dei beni pignorati apportando un giusto e congruo ribasso per base d'asta; in caso di suddivisione del compendio in più lotti, riportare per ciascuno di essi il comune, foglio, e particella/e;”

Il compendio pignorato va venduto e quindi stimato in un unico lotto.



Lotto

Diritti di piena proprietà su fabbricato con corte di pertinenza sito in Amelia, Via del Villaggio n° 1/A, costituito da:

- abitazione posta al piano terra, distinta al N.C.E.U. del Comune di Amelia col Foglio n° 70 Particella n° 497 sub 3, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza Catastale vani 4,5, Rendita Catastale Euro 406,71;
- abitazione posta ai piani terra, primo e secondo, distinta al N.C.E.U. del Comune di Amelia col Foglio n° 70 Particella n° 497 sub 4, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza Catastale vani 9,5, Rendita Catastale Euro 858,61;
- garage, oggi trasformato in studio, posto al piano terra, distinto al N.C.E.U. del Comune di Amelia col Foglio n° 70 Particella n° 497 sub 1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza Catastale mq 21, Rendita Catastale Euro 52,06.

La corte di pertinenza è distinta al N.C.T. del Comune di Amelia col Foglio n° 70 Particella n° 497 alla Partita Speciale 1 "Aree di Enti Urbani e Promiscui" della Superficie Catastale di mq 660 tra area coperta e scoperta.



Da indagini svolte nella zona, presso Agenzie Immobiliari e in base ai valori riportati nel “Listino dei Prezzi degli Immobili” delle Camere di Commercio di Perugia e Terni, e nell’Osservatorio Immobiliare dell’Agenzie del Territorio – OMI è risultato che gli attuali valori di mercato di immobili simili a quello oggetto di Esecuzione variano da Euro 850,00 ad Euro 1.400,00 al metro quadro di superficie commerciale.

Per cui nel nostro caso possiamo assumere come più probabile valore di mercato Euro 1.200,00 al metro quadro di superficie commerciale a cui corrisponde un valore di mercato di Euro 1.600,00 al metro quadro di superficie utile.

Quindi l’attuale valore di mercato del compendio pignorato è pari a:



Abitazione distinta al N.C.E.U. col Foglio n° 70 Particella n°
497 sub 3

- sup. utile piano terra:

mq	98,48	x	Euro/mq 1.600,00	= Euro	157.568,00
----	-------	---	------------------	--------	-------------------

Abitazione distinta al N.C.E.U. col Foglio n° 70 Particella n°
497 sub 4

- sup. utile piano terra:

mq	13,72	x	Euro/mq 1.600,00	= Euro	21.952,00
----	-------	---	------------------	--------	------------------

- sup. utile piano primo:

mq	139,23	x	Euro/mq 1.600,00	= Euro	222.768,00
----	--------	---	------------------	--------	-------------------

- sup. utile piano mansarda:

mq	56,91	x	Euro/mq 1.600,00	= Euro	91.056,00
----	-------	---	------------------	--------	------------------

- sup. utile ripostigli piano mansarda:

mq	38,62	x	Euro/mq 1.600,00/3	= Euro	20.597,33
----	-------	---	--------------------	--------	------------------

- sup. balconi piano primo:

mq	50,10	x	Euro/mq 1.600,00/4	= Euro	20.040,00
----	-------	---	--------------------	--------	------------------



Garage (attuale studio) distinto al N.C.E.U. col Foglio n° 70

Particella n° 497 sub 1

- sup. utile piano terra:

mq	17,87	x	Euro/mq 1.600,00	= Euro	28.592,00
----	-------	---	------------------	--------	------------------

- sup. utile centrale termica:

mq	6,23	x	Euro/mq 1.600,00/2	= Euro	4.992,00
----	------	---	--------------------	--------	-----------------

- sup. corte esclusiva di pertinenza:

mq	660	x	Euro/mq 50,00	= Euro	33.000,00
----	-----	---	---------------	--------	------------------

Attuale valore complessivo di mercato	Euro	600.565,33
---------------------------------------	------	-------------------

L'attuale valore di mercato del compendio pignorato è, in cifra tonda, di Euro **600.000,00** (diconsi Euro seicentomila/00).

Apportando il ribasso d'asta per il compendio pignorato e considerando le spese per i lavori di ripristino e per la sanatoria edilizia e le relative spese tecniche si ricavano Euro **450.000,00** (diconsi Euro quattrocentocinquantamila/00).

Quesito n° 9:

“Dica se è conveniente vendere il compendio pignorato in uno o più lotti;”

Il compendio pignorato va venduto in un unico lotto.



Lotto

Diritti di piena proprietà su fabbricato con corte di pertinenza sito in Amelia, Via del Villaggio n° 1/A, costituito da:

- abitazione posta al piano terra, distinta al N.C.E.U. del Comune di Amelia col Foglio n° 70 Particella n° 497 sub 3, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza Catastale vani 4,5, Rendita Catastale Euro 406,71;
- abitazione posta ai piani terra, primo e secondo, distinta al N.C.E.U. del Comune di Amelia col Foglio n° 70 Particella n° 497 sub 4, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza Catastale vani 9,5, Rendita Catastale Euro 858,61;
- garage, oggi trasformato in studio, posto al piano terra, distinto al N.C.E.U. del Comune di Amelia col Foglio n° 70 Particella n° 497 sub 1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza Catastale mq 21, Rendita Catastale Euro 52,06.

La corte di pertinenza è distinta al N.C.T. del Comune di Amelia col Foglio n° 70 Particella n° 497 alla Partita Speciale 1 "Aree di Enti Urbani e Promiscui" della Superficie Catastale di mq 660 tra area coperta e scoperta.

N.B. Vi sono Opere Abusive da Sanare.

Il fabbricato è interessato da fenomeni di cedimento delle fondazioni.

Prezzo a base d'asta Euro 450.000,00



Quesito n° 10:

“Dica se il bene, in caso di società esecutata sia soggetto ad I.V.A.,”

L'I.N.V.I.M. è stata abolita dall'art. 8 della Legge n° 448/2001 a partire dal 01/01/2002.

La vendita non è soggetta ad I.V.A.

Quesito n° 11:

“Accerti la conformità degli immobili alle Licenze, Concessioni, Permesso di Costruire, Autorizzazioni e D.I.A. rilasciate dall'Amministrazione Comunale; dica, nel caso di accertate difformità tra l'attuale situazione di fatto e quella risultante dalle Licenze, Concessioni, Permesso di Costruire, Autorizzazioni e D.I.A., se gli abusi edilizi siano o meno sanabili ai sensi delle Leggi n° 47/85 e n° 724/94 e loro successive modificazioni, del D.P.R. 380 del 06/06/2001 artt. n° 36, n° 37 e n° 46 e loro successive modificazioni, dell'art. 32 comma 25 del D.L. n° 269 del 30/09/2003 così come convertito dalla Legge n° 326 del 24/11/2003 e successive modificazioni, della L.R. n° 1 del 18/02/2004 e successive modificazioni, della L.R. n° 21 del 03/11/2004 e successive modificazioni, della L.R. n° 11 del 22/02/2005 e della Legge n° 308/2004 (Condomo Ambientale); dica, inoltre se gli immobili sono vendibili da parte del Tribunale, ai sensi dell'Art. 40 o dell'Art. 17 della Legge 47/85 e loro successive modificazioni;

L'Esperto terrà presente che le modifiche apportate con l'art. 32 della Legge 326/03, concernenti l'applicazione delle leggi n° 47 del 28/02/1985 e n° 724 del 23/12/1994, non si applicano alle domande già presentate ai sensi delle predette Leggi (v. disposto comma 43 bis dell'art. n° 32 della Legge 326/2003).

L'Esperto indicherà, anche i costi per sanare gli abusi nonché se esista o meno il Certificato di Abitabilità e/o Agibilità.



Nell'Atto del Notaio Luciano Clericò Repertorio n° 59720 del 07/11/1991 i venditori hanno dichiarato che il fabbricato è stato costruito prima del 1967 e che successivamente è stata presentata in data 30/09/1986 una Istanza di Sanatoria Edilizia ai sensi della Legge n° 47/85.

Dall'accesso al Comune di Amelia è risultato che l'Istanza di Sanatoria sopra indicata è individuata dal numero di Pratica 753, a nome di omissis omissis ed è ancora giacente presso l'Ufficio Tecnico.

Riguarda il cambio di destinazione d'uso da cantina ad abitazione di una porzione del piano terra del fabbricato.

Il Comune aveva richiesto l'integrazione della documentazione per il rilascio della Concessione in Sanatoria.

La documentazione è stata parzialmente prodotta, ma mancano le marche da bollo per il rilascio, il calcolo ed il pagamento degli oneri concessori di cui alla Legge 10/77 e successive modifiche.

Risultano rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Autorizzazione n° 1236 del 05/03/1992 per la manutenzione straordinaria del piazzale;
- Autorizzazione n° 11112 del 21/11/1992 "per modifiche interne e prospettiche" del fabbricato;
- Autorizzazione n° 10032 del 02/11/1993 per "lavori di variante in corso d'opera ristrutturazione" del fabbricato;
- Autorizzazione provvisoria allo smaltimento di scarichi civili del 05/08/1993;



- Autorizzazione n° 2808 del 21/04/1994 per la tinteggiatura esterna del fabbricato.

Durante i sopralluoghi lo scrivente, rispetto ai provvedimenti autorizzativi sopra menzionati ha riscontrato alcune difformità che consistono in:

- a) al piano terra è stata modificata la destinazione d'uso da vani non residenziali (cantine e garage) a vani abitabili (cucina, studio, ripostiglio) per una superficie utile di circa mq 46,50;
- b) al piano mansarda sono stati modificati alcuni fondelli ed è stata cambiata la destinazione d'uso di una porzione di circa mq 56,91 del sottotetto da soffitta a vani abitabili.

Queste difformità sono sanabili ai sensi della Legge n° 326/03, nei limiti stabiliti dalla Legge Regionale n° 21/04, in Tipologia Tre che comporta il pagamento di una oblazione, commisurata alla superficie utile abusiva, che è pari ad Euro 60,00 al metro quadro.

E' dovuta la maggiorazione del 10% dell'oblazione da corrispondere alla Regione Umbria.

Sono inoltre dovuti gli oneri concessori la cui anticipazione è pari ad Euro 27,00 al metro quadro.

L'importo definitivo degli oneri concessori sarà determinato dal Comune al momento dell'Istruttoria dell'Istanza di Sanatoria.

Le spese per la Sanatoria (oblazione, maggiorazione dell'oblazione, anticipazione degli oneri concessori) sono pari a circa Euro 9.700,00.



Vanno aggiunte le spese tecniche, i diritti di segreteria, le marche da bollo. ecc. che si possono quantificare in circa Euro 5.000,00.

Quesito n° 12:

“Alleggi adeguata documentazione fotografica dell’immobile oggetto di esecuzione;”

Si allegano n° 66 foto dei beni pignorati.

Quesito n° 13:

“Accerti se sussista morosità del debitore nel pagamento delle spese condominiali e se siano state deliberate opere di manutenzione straordinaria nel caso in cui l’immobile pignorato sia porzione di un fabbricato;”

Gli immobili pignorati non fanno parte di un condominio.

Quesito n° 14:

“L’Esperto dovrà acquisire in copia atto di acquisto dell’immobile/i da parte del debitore/i, nonché estratto dell’atto di matrimonio;”

Si allega copia dell’Atto del Notaio Luciano Clericò Repertorio n° 59720 del 07/11/1991.



Quesito n° 15:

“L’Esperto al momento del deposito della consulenza tecnica dovrà consegnare un dischetto con la descrizione dell’immobile omettendo il nominativo del debitore;”

Si allega il dischetto con la descrizione dei beni pignorati.

Si allegano:

- estratto di mappa catastale;
- n° 3 planimetrie catastali;
- visura storica catastale;
- copia della minuta del rilievo effettuato il 12/10/2006;
- relazione dell’Ing. Stefano Luzzi;
- computo metrico relativo ai lavori di ripristino;
- copia dell’Atto del Notaio Luciano Clericò Repertorio n° 59720 del 07/11/1991;
- n° 66 foto.

L’Esperto ritiene, con la presente relazione che si compone di n° 33 pagine dattiloscritte e n° 75 allegati, di aver assolto l’incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Esecutivo per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria unitamente ai certificati ipocatastali, per i quali era stato autorizzato dal Giudice Esecutivo il prelievo.

Terni, lì ottobre 2007

L’ESPERTO

(Geom. Alberto Teofoli)

Tribunale di Terni

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

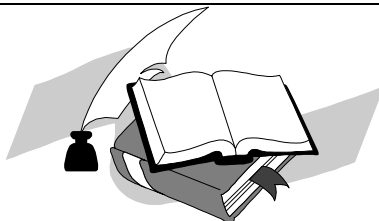
PROCEDURA ESECUTIVA N° 171/05

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS

Allegati

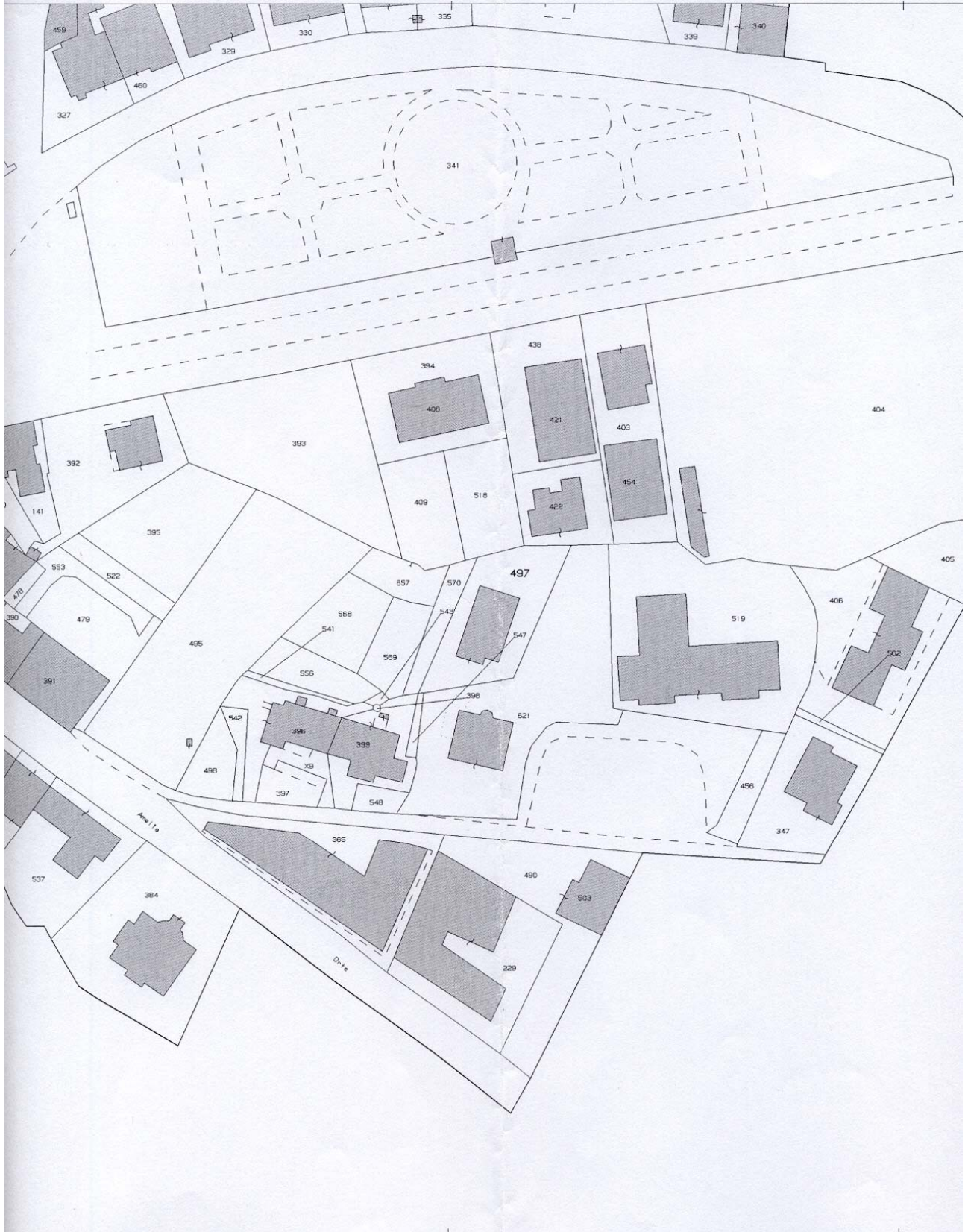


Studio Tecnico Geom. Alberto Teofoli e Geom. Marco Giuliani Associati

Via S. Marco n° 13 - Terni

Tel. 0744/406091 - Fax 0744/438087

Direttore: DR. ING. GIUSEPPE MARCHIONI





NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

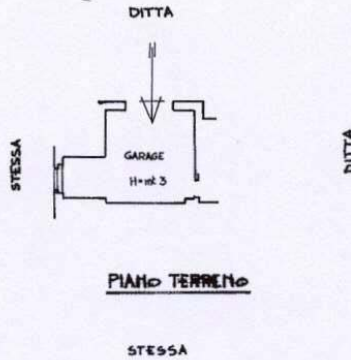
(D. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 635)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di AMELIA Via DEL VILLAGGIO

Ditta _____

Appartata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI

0L2AE 000 0070 004970001



Catasto dei Fabbricati - Simulazione al 15/09/2006 - Comune di A
VIA DEL VILLAGGIO piano: T;



79 80 m 209

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

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

Iscritto all'Albo dei _____
della Provincia di _____

DATA 30.8.1978

Firma: A. _____

ATA
ROT. N°
5 OTT. 1978
1987

Fg 80
n. 497
Sub. 1

MODULARI
F. n. 497



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

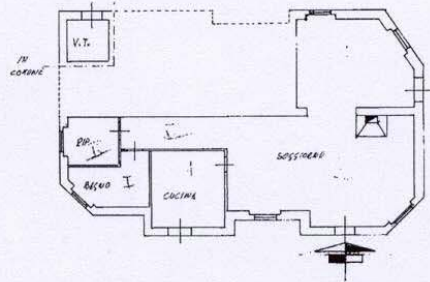
(R. DECRETO-LEGE 13 APRILE 1938, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di AMELIA Via DEL VILLAGGIO

Ditta _____

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERUI

OLZAE 100 a 70 00497 0003



PIANO TERRA
0:300

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/09/2006 - Comune di AMELIA (A262) - < Foglio: 70 Particella: 497 - Subalterno 3 >
VIA DEL VILLAGGIO piano: T;

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

FRAZIONAMENTO DEL
Prot. n. 6988/78
Fa. 10
n. 497
Sub. 3

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

Iscritto all'Albo de _____
della Provincia di _____
DATA 17.02.88
Firma: _____

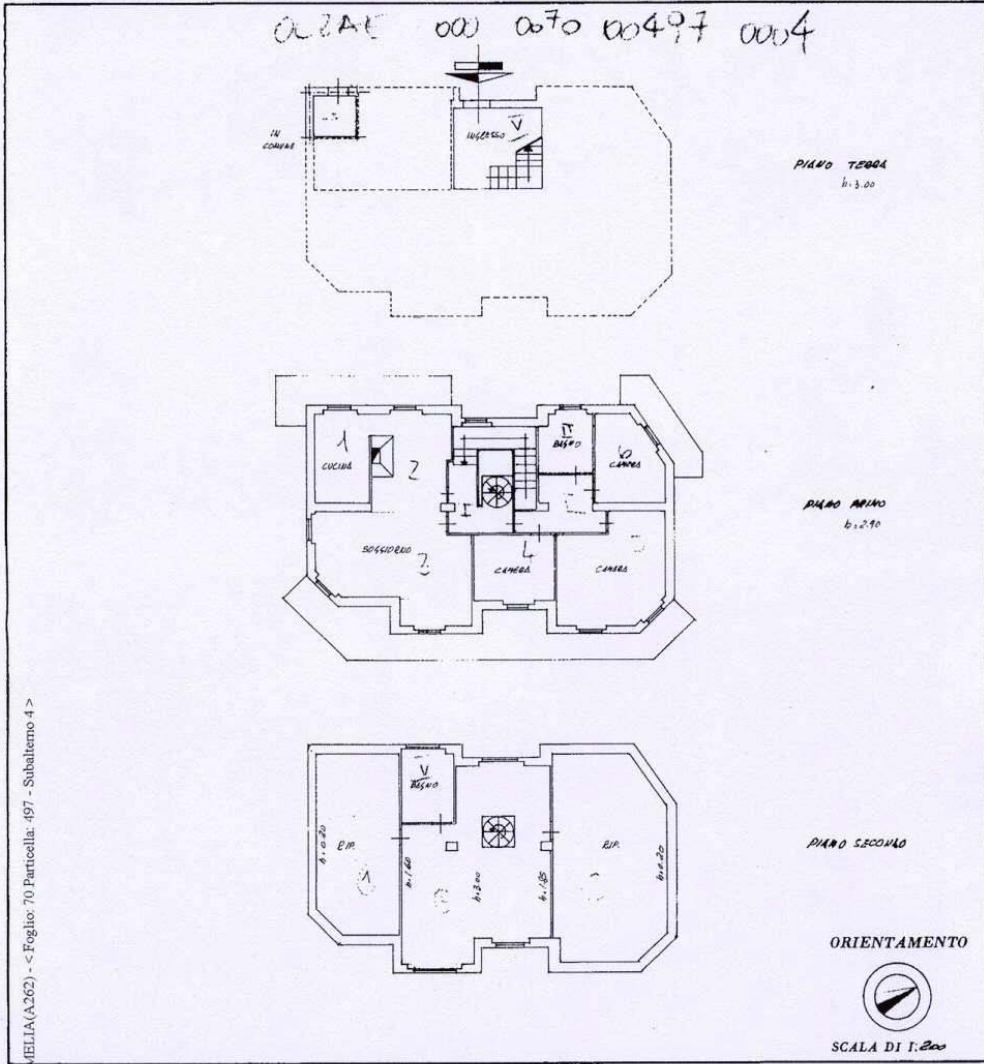


NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di AMELIA Via DEL VILLAGGIO

Ditta ..
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERUI



Comune di AMELIA (A262) - Foglio 70 Particella: 497 - Subalterno 4 - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/09/2006 - VIA DEL VILLAGGIO piano: T-1-2;

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA ..
PROT. N° ..

**AMPLIAMENTO 2 FRAZION.
DEL PROT. 004988/38**

Fg fo
n. 497
Sub. 4

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

Iscritto all'Albo de
della Provincia di ..

DATA .. 17.02.88

Firma: ..

Tribunale di Terni

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

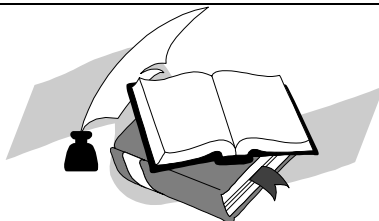
PROCEDURA ESECUTIVA N° 171/05

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS

Documentazione Fotografica



Studio Tecnico Geom. Alberto Teofoli e Geom. Marco Giuliani Associati

Via S. Marco n° 13 - Terni

Tel. 0744/406091 - Fax 0744/438087



Fotogramma n°1



Fotogramma n°2



Fotogramma n°3



Fotogramma n°4



Fotogramma n°5



Fotogramma n°6



Fotogramma n°7



Fotogramma n°8



Fotogramma n°9



Fotogramma n°10



Fotogramma n°11



Fotogramma n°12



Fotogramma n°13



Fotogramma n°14



Fotogramma n°15



Fotogramma n°16



Fotogramma n°17



Fotogramma n°18



Fotogramma n°19



Fotogramma n°20



Fotogramma n°21



Fotogramma n°22



Fotogramma n°23



Fotogramma n°24



Fotogramma n°25



Fotogramma n°26



Fotogramma n°27



Fotogramma n°28



Fotogramma n°29



Fotogramma n°30



Fotogramma n°31



Fotogramma n°32



Fotogramma n°33



Fotogramma n°34



Fotogramma n°35



Fotogramma n°36



Fotogramma n°37



Fotogramma n°38



Fotogramma n°39



Fotogramma n°40



Fotogramma n°41



Fotogramma n°42



Fotogramma n°43



Fotogramma n°44



Fotogramma n°45



Fotogramma n°46



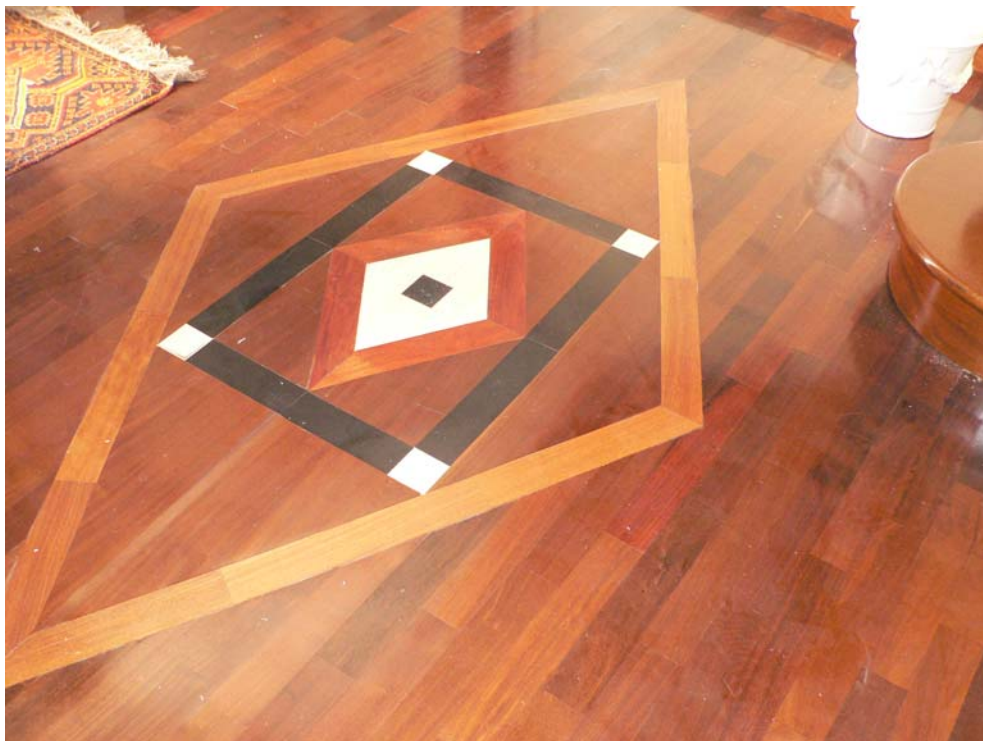
Fotogramma n°47



Fotogramma n°48



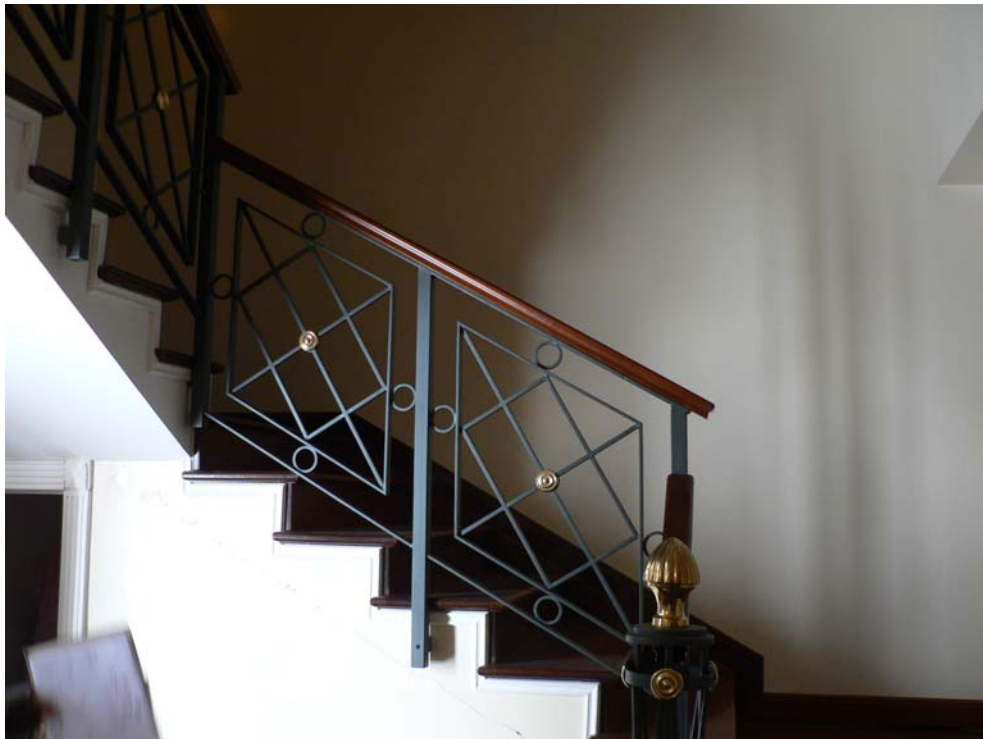
Fotogramma n°49



Fotogramma n°50



Fotogramma n°51



Fotogramma n°52



Fotogramma n°53



Fotogramma n°54



Fotogramma n°55



Fotogramma n°56



Fotogramma n°57



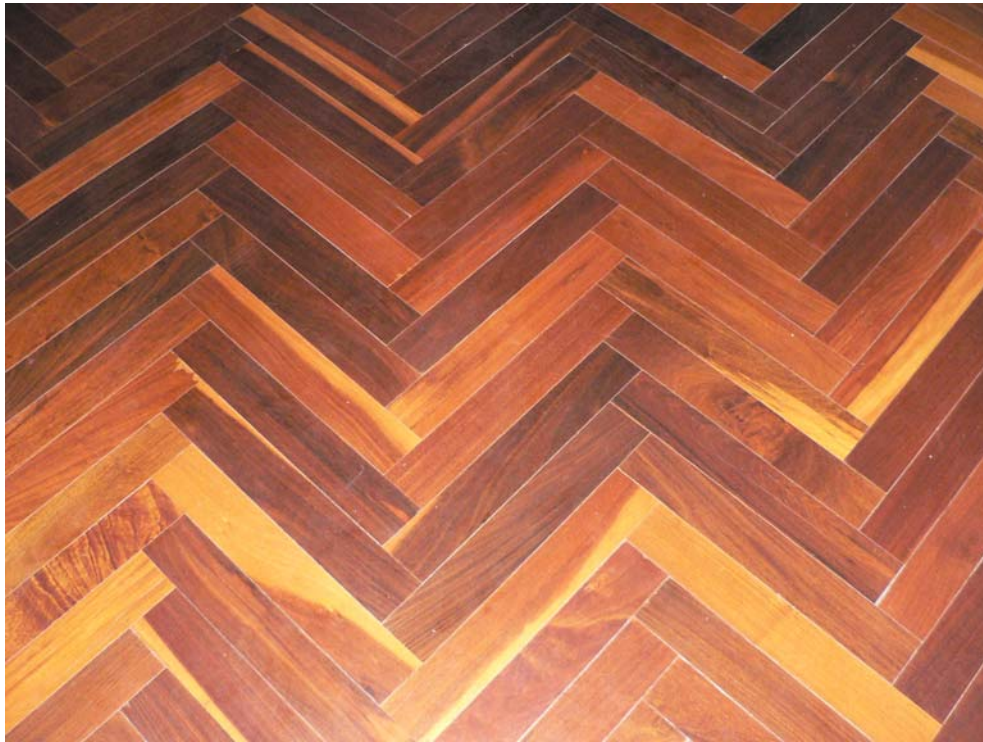
Fotogramma n°58



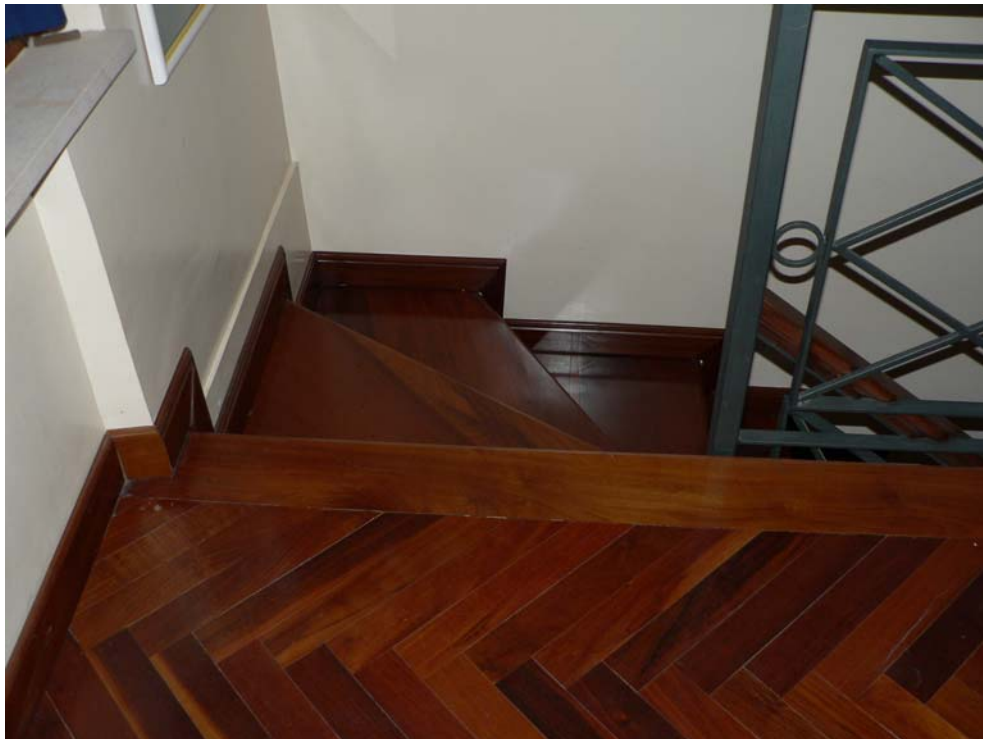
Fotogramma n°59



Fotogramma n°60



Fotogramma n°61



Fotogramma n°62



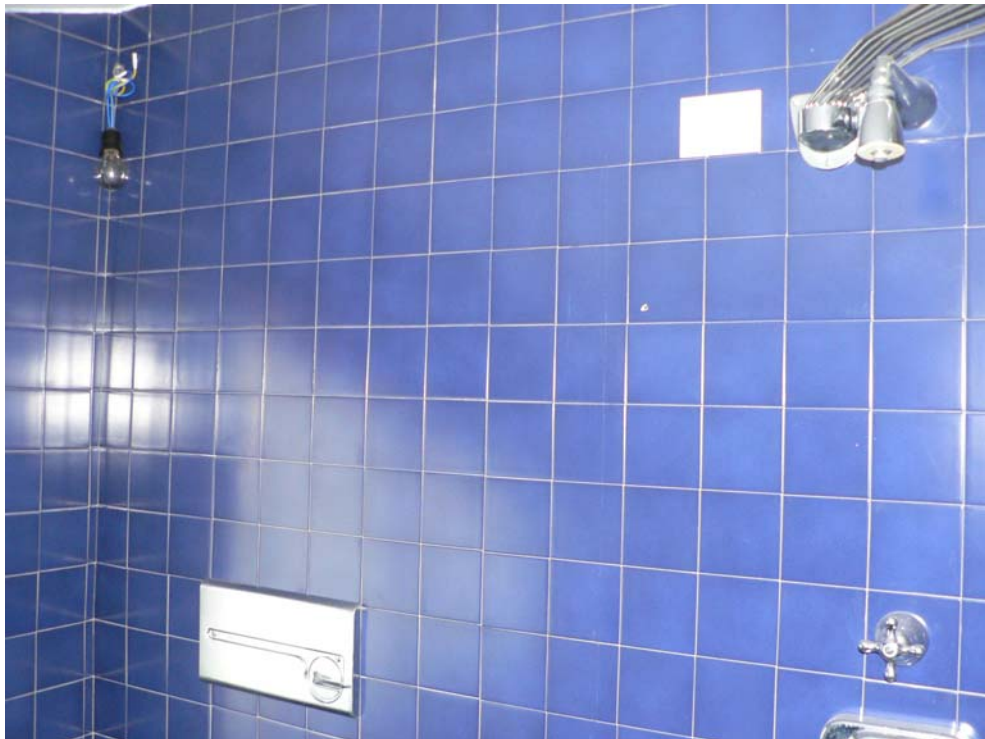
Fotogramma n°63



Fotogramma n°64



Fotogramma n°65



Fotogramma n°66