
TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. Ruolo Generale 85-2017

GIUDICE RELATORE

Dott. ssa Natalia GIUBILEI

Contro

- (per la quota di 1/1 del nuda proprietà) intestata a xxxxxxxxxx

- (per la quota di 1/1 dell'usufrutto) intestata a xxxxxxxxxx

promossa da

BNL

Avv. Lucio Ghia

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



In data 10-10-2017, a previo debito avviso di accesso al debitore esecutato a mezzo di raccomandata eseguita dall'Avv. Donatella Meleti Custode incaricato dal Tribunale di Terni, è stato eseguito il sopralluogo all'immobile.

E' stato esaminato lo stato dei luoghi sulla scorta della documentazione in atti.

Si è eseguito un rilievo metrico ed è stata prodotta idonea documentazione fotografica sia all'interno che all'esterno dell'edificio.

E' stata fatta richiesta al Comune di Piegaro di documentazione tecnica ed amministrativa .

Inoltre è stata ricavata documentazione catastale presso l'Agenzia del territorio nazionale e documentazione relativa a iscrizioni e trascrizioni.

1) INDIVIDUAZIONE DEI BENI

L'immobile oggetto di valutazione si trova nel Comune di Piegaro (PG), in Via Vincenze 95 C.

(In Catasto riportato in Vocabolo Vincenze snc)

Il giorno del sopralluogo ho potuto riscontrare che l'immobile si articola su due livelli ed è circondato su tre lati dal giardino di proprietà, al quale si accede da ingresso autonomo. Occupa porzione di fabbricato , relativa d un villino bifamiliare.

L'abitazione fa parte di una lottizzazione di recente costruzione, che si trova a circa 10 minuti di distanza dal Comune di Piegaro.

Dal sopralluogo effettuato, ho potuto riscontrare che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale già esistente al Catasto di PG. L'unica lieve anomalia riscontrata, riguarda l'esterno, e piu precisamente una porzione del lato sinistro del giardino della casa, dove, i Si.ri Proprietari hanno realizzato una struttura in legno, chiusa su tre lati. La costruzione è comunque facilmente removibile.

Catastalmente il bene risulta essere cosi individuato.

LOTTO A: unità immobiliare a Piano Terra e Primo in Via Vincenze , snc (**in realtà corrisponde al N. 95/c**)

Foglio 20 part.IIa 1023 sub 1 Cat A/2 classe 2 consistenza 8 vani Rendita 619,75

Foglio 20 part.IIa 1023 sub 2 area urbana 52 mq

L'area di corte risulta dall'elaborato planimetrico del sub 1 e misura 153 mq

DESCRIZIONE GENERICA:



- **Abitazione**

- (per la quota di 1/1 della nuda proprietà) intestata a xxxxxxxx

- (per la quota di 1/1 dell'usufrutto) intestata a xxxxxxxx

- *Natura* A2- Abitazione di tipo civile

- *Catasto* Fabbricati

- *Sez. Urbana* Foglio 20 Particella 1023 Subalterno 1

- *Consistenza* 8 vani

- *Rendita* Euro 619,75

- *Piano* T e 1

- *Indirizzo* Piegaro , Vocabolo Vincenze-snc (anzichè Via Vincenze 95/c)

- **Area urbana**

- (per la quota di 1/1 della nuda proprietà) intestata a xxxxxxxx

- (per la quota di 1/1 dell'usufrutto) intestata a xxxxxxxx

Natura F/1

- *Catasto* Fabbricati

- *Sez. Urbana* Foglio 20 Particella 1023 Subalterno 2

- *Consistenza* area urbana

- *Rendita* Euro 619,75

- *Piano* T

- *Indirizzo* Piegaro , Vocabolo Vincenze-snc (anzichè Via Vincenze 95/c)

Come si evince dalla Relazione Notarile , Elaborato consultabile per questo procedimento, la lottizzazione di cui fa parte anche l'immobile in oggetto venne costruita sull'area precedentemente riportata al C.T di Piegaro al F. 20 P.IIa 1023 di mq 271 in virtù del tipo mappale e del frazionamento del 20/10/2002 prot. n.ro 602175 con il quale viene soppresso il Fl. 20 part.IIa 148 di mq 6.400.



Lo stato dei luoghi, il giorno del sopralluogo era il seguente:

Dalla strada di lottizzazione si accede , tramite il cancello pedonale, all'interno del lotto.

Una volta entrati all'interno dell'abitazione, ci si trova a piano terra nella zona giorno, costituita da un grande salone, sulla sinistra di questo grande vano troviamo in sequenza, la cucina , il bagno, la rampa di scale per accedere alla zona notte e in fondo una camera da letto.

Salendo, al piano primo, si trovano 4 camere da letto e un bagno.

I due bagni ai rispettivi piani sono dotati di finestra.

Le finiture sono di media qualità e buono è lo stato di conservazione.

Gli infissi esterni sono in alluminio verniciato bianco. Le persiane sono colore verde scuro.

Gli impianti sono autonomi, per quanto riguarda l'alimentazione della caldaia , è con GPL, il proprietario mi ha informato che è alimentata tramite una cisterna ubicata nella lottizzazione che viene contabilizzata ad ogni abitazione in base al consumo effettivo, in quanto, non esiste la fornitura del metano in questa zona.

Le pareti sono verniciate in diverse cromie .

La struttura dei solai è in latero cemento. Altezza dei locali m.2,70

lieve anomalia riscontrata

Come accennato precedentemente, sul lato sinistro del giardino i Sig.ri proprietari hanno realizzato una struttura in legno, chiusa su tre lati, che non è stata concessa da alcun titolo abilitativo e che non può essere sanata.

E' facilmente smontabile e removibile.

Attualmente, non esiste la recinzione che dovrebbe dividere la proprietà in oggetto con quella speculare , facente parte dello stesso fabbricato bifamiliare.

Questo, per volontà dei rispettivi proprietari che godono dell'intero giardino e che comunicano direttamente tra loro senza dover entrare dai cancelli di ingresso.

La chiusura tra le due proprietà puo' avvenire facilmente, con la realizzazione di rete di recinzione.

DESCRIZIONE SPECIFICA:



Piano Terra

ingresso- soggiorno pranzo = mq 35

cucina = mq 7

wc = mq 5,35

letto = mq 11,87

Piano Primo

letto = mq 15.77

letto = mq 13.10

letto = mq 11.2

letto = mq 10

bagno = mq 4,72

2-Ubicazione:

La lottizzazione è stata realizzata su un promontorio collinare, fuori dal centro abitato.

Ci troviamo a pochi minuti di distanza da Tavernelle, in cui esistono negozi e uffici , per raggiungere Piegaro servono circa 15 minuti.

4-Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

1- *TRASCRIZIONE CONTRO* del 18-05-2017 R.P. 8823 R.G. 12733

Pubblico Ufficiale : Tribunale di Terni -UNEP Repertorio 1321 del 02-05-2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti nel Comune di Piegaro

- **Abitazione**



- (per la quota di 1/1 della nuda proprietà) intestata a xxxxxxxx
- (per la quota di 1/1 dell'usufrutto) intestata a xxxxxxxx

- *Natura* A2- Abitazione di tipo civile
 - *Catasto* Fabbricati
 - *Sez. Urbana* Foglio 20 Particella 1023 Subalterno 1
 - *Consistenza* 8 vani
 - *Rendita* Euro 619,75
 - *Piano* T e 1
 - *Indirizzo* Piegaro , Vocabolo Vincenze-snc (anzichè Via Vincenze 95/c)

• **Area urbana**

- (per la quota di 1/1 della nuda proprietà) intestata a xxxxxxxx
- (per la quota di 1/1 dell'usufrutto) intestata a xxxxxxxx

Natura F/1
 - *Catasto* Fabbricati
 - *Sez. Urbana* Foglio 20 Particella 1023 Subalterno 2
 - *Consistenza* area urbana
 - *Rendita* Euro 619,75
 - *Piano* T
 - *Indirizzo* Piegaro , Vocabolo Vincenze-snc (anzichè Via Vincenze 95/c)

TRASCRIZIONE del 28-11-2007 R.Part. 22057 R. Gen. 39423

Pubblico Ufficiale notaio Biavati Mario Rep. 17801/10063 del 31/10/2007

trascritto presso la Conservatoria di PG ai nn. 39423/22057

ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA

Immobili siti nel Comune di Piegaro



- **Abitazione**

- (per la quota di 1/1 della nuda proprietà) intestata a xxxxxxxx

- (per la quota di 1/1 dell'usufrutto) intestata a xxxxxxxx

- *Natura* A2- Abitazione di tipo civile
- *Catasto* Fabbricati
- *Sez. Urbana* Foglio 20 Particella 1023 Subalterno 1
- *Consistenza* 8 vani
- *Rendita* Euro 619,75
- *Piano* T e 1
- *Indirizzo* Piegaro , Vocabolo Vincenze-snc (anzichè Via Vincenze 95/c)

- **Area urbana**

- (per la quota di 1/1 della nuda proprietà) intestata a xxxxxxxx

- (per la quota di 1/1 dell'usufrutto) intestata a xxxxxxxx

Natura F/1
- *Catasto* Fabbricati
- *Sez. Urbana* Foglio 20 Particella 1023 Subalterno 2
- *Consistenza* area urbana
- *Rendita* Euro 619,75
- *Piano* T
- *Indirizzo* Piegaro , Vocabolo Vincenze-snc (anzichè Via Vincenze 95/c)

1- ISCRIZIONE DEL 19/01/2004 rep 206310/8304 R.G. 16244

notaio Repertorio 58045/11824 del 14/01/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO



CONTRO Soc EMME IMMOBILIARE SRL

A FAVORE BNL SPA

Immobili siti nel Comune di Piegaro al C.T. F. 20 p.lla 1023 e F. 20 p.lla 1023 al C.F.

A margine di questa Ipoteca risulta annotamento di frazionamento in quota annotato presso la Conservatoria di PG ai nn. 11283/1712 il 03/05/2011

notaio.....

quota di Capitale euro 115.000,00 Ipoteca euro 230.000,00

- Convenzione Edilizia trascritta presso la Conservatoria di PG il 27/02/2004 nn. 6044/3890 rep.3024

ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO

notaio.....

CONTRO soc. Emme Immobiliare

A FAVORE Comune di Piegaro

Immobile al C.T. F. 20 p.lla 1023

- Convenzione Urbanistica trascritta presso la Conservatoria di PG il 10/06/1992 ai nn. 13935/10244

ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO del 19-05-1992 rep 22494/3851

notaio.....

CONTRO soc. Emme Immobiliare

A FAVORE Comune di Piegaro

Immobile nel Comune di Piegaro al C.T. F. 20 part.lla 148/p

PROPRIETARI PRECEDENTI



Dalla relazione notarile della Dott.ssa Maria Landolfo Notaio, risulta che gli attuali proprietari hanno acquistato dalla soc. E.....SRL

A sua volta la Soc. E..... srl gli immobili al CT FI 20part.IIa 1023 e l'immobile al C.F. FI 20 part.IIa 1023 sono pervenuti dalla Soc. I.....con decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale civile di Roma il 01/10/2002 rep. 2463 trascritto alla Conservatoria di PG il 23/10/2002 ai nn. 26659717996

Alla Soc. I..... srl l'immobile al CT FI 20 Part.IIa 148 di mq 6.400 era pervenuto per acquisto fatto da atto di compravendita notaio...Fenoaltea nel 1991 rep 33588, trascritto alla Conservatoria di PG il 16/01/1992 ai nn. 1856/1724

Per quanto riguarda questo aspetto, vale a dire la reperibilità dell'atto di provenienza, dopo una ricerca ho potuto riscontrare che il notaio di allora è andato in pensione.

Data la difficoltà e la tempistica di reperire l'atto originario di provenienza presso l'Archivio Notarile di Roma, anche al fine di non caricare ulteriormente i costi della stima, ho intanto provveduto a reperire la nota di trascrizione di tale atto. Qualora dovesse esser necessario integrare ulteriormente in seguito, con l'originale, provvederò in un secondo momento ad effettuare la richiesta presso l'archivio notarile di Roma.

5-elencazione delle pratiche edilizie

In data 13-06-1992 prot. n. 2518 prat. 54/1991 venne rilasciata ai precedenti lottizzanti della società..... l'Autorizzazione a lottizzare aree per insediamenti residenziali, come da delibera del C.C. n. 33 del 14-06-1991 e convenzione rep. n. 22494/3851 del 19-05-1992 tra l'Amministrazione Comunale e i Sig.ri titolari dell'Autorizzazione -

In data 16-10-1992 venne rilasciata ai titolari dell'Autorizzazione la Concessione Edilizia n. 109-1991 pratica 109-1991 per l'esecuzione dei lavori di : Costruzione di n. 4 fabbricati di tipo bifamiliare da realizzare nei lotti 1-2-3-4 della lottizzazione denominata "LE GINESTRE"

In data 05-10-1994 prot. n. 4432 pratica 2/1994 venne rilasciata Autorizzazione di Variante al Piano di Lottizzazione autorizzato con atto del 13-06-1992 prot. 2518 come approvato da delibera del C.C. n. 5 del 28-02-1994

In data 16-12-1995 prot. n. 5673 venne rilasciata nuova Concessione per il completamento di lavori edili non ultimati nei termini

In data 12-03-1997 prot. n. 1526 pratica n 51-1997 venne presentata una DIA per i lavori di Variante alla Concessione edilizia n. 109-1991 del 16-10-1992

A seguito del fallimento e alla messa all'asta dei beni di proprietà della societàla nuova Società si è aggiudicata la proprietà con decreto di trasferimento del Tribunale di Roma, sezione fallimentare, Rep. n. 2463/02 del 01-10-2002

In data 06-12-2002 prot. n 8347 pratica 153/2002 venne presentata una DIA a nome del Sig..... in qualità di amministratore unico della società per i lavori di : modifiche esterne da apportare alle villette bifamiliari sui lotti n. 1-2-3-4



In data 28-11-2003 con delibera del C.C. n. 75 veniva approvato il completamento della lottizzazione Le ginestre in località Vincenze, a nome della società e del sig.;

tra i due proprietari e il Comune di Piegaro in data 29-01-2004 rep. 3024 è stata stipulato un nuovo atto di convenzione a rogito segretario comunale Gagliesi.

Il certificato di Agibilità con protocollo n. 4073

è stato richiesto in data 06-12-2005 prot. m. 10131 ed è stato rilasciato dal Comune di Piegaro in data 20-04-2006 con la seguente frase che riporto:

....certifica e d autorizza, ad ogni effetto di legge l'agibilità del fabbricato di abitazione di proprietà della, ubicato nel Comune di Piegaro, Frazion Castiglion Fosco, voc. Vincenze n. 95-C e 95-D costituito da unità immobiliare destinata ad abitazione così composta:

-unità immobiliare n. 1 al civico 95-C mappale n1023 : piano terra composto da 1 vano soggiorno, pranzo, vano cucina, 1 vano camera, 1 bagno e una veranda. Piano primo; n. 4 vani camera e n. 1 bagno

10- descrizione analitica e superficie commerciale

-unità immobiliare al civico 95-C Foglio 20 Particella 1023 Subalterno 1 e 2 che si articola su due livelli, che fa parte di un fabbricato bifamiliare .

piano terra composto da 1 vano soggiorno, pranzo, vano cucina, 1 vano camera, 1 bagno e una veranda. La scala interna permette di raggiungere il Piano primo, dove si trovano n. 4 vani camera e n. 1 bagno.

I due bagni, sono dotati di finestra

L'altezza dei locali è pari a m. 2,70

Buone le finiture e lo stato di conservazione.

Infissi esterni in alluminio colore bianco, con persiane verdi bottiglia. Infissi interni di porte in legno . Pavimenti realizzati con monocotture industriali .

Le pareti interne degli ambienti, sono colorate .

Il giardino gira in modo continuo sui tre lati della casa, fino all'intersezione dell'altra proprietà posta in posizione speculare. Misura 130 mq "area di corte".

I parcheggi a servizio della zona sono a pochi metri di distanza.

Gli impianti sono autonomi.

La distribuzione del GPL , a sostituzione della linea del metano, inesistente, avviene da una cisterna a servizio della lottizzazione, da cui ad ogni proprietario arriva la contabilizzazione del proprio consumo effettivo (come riferitomi il giorno del sopralluogo dal proprietario).



CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI CON CRITERIO DI STIMA USATO

Per la formulazione del valore unitario di mercato degli immobili è stato usato il metodo della stima sintetica comparativa, usuale in questo tipo di stime, mediante informazioni assunte in loco, tenendo presente esempi di compravendite riguardanti immobili simili a quelli oggetto di perizia.

Per quanto riguarda il valore delle unità abitative si prenderebbe in considerazione la superficie utile calpestabile degli ambienti a destinazione abitativa e, per gli ambienti a destinazione accessorio, o comunque, poste all'esterno con destinazione diversa da quella abitativa (cellaio, balconi) si utilizzerebbe un coefficiente riduttivo pari a 0,5.

Da un colloquio avuto con un agente immobiliare, la zona è sottoposta a monitoraggio da parte dell'Arpa per controlli e sondaggi nel terreno, in profondità, atti a misurare i valori di inquinamento.

Al momento, nulla è risultato dai sondaggi già effettuati.

Come già affermato la proprietà (Lotto A) è divisibile e vendibile in un solo lotto.

Calcolo della superficie commerciale (utile calpestabile):

Abitazione:

- mq 67 PT +63 P1 mq 130,0

Locali esterni e balconi

- balcone mq(12) x 0.5= mq 6,0

- veranda mq (5) x 0.5= mq 2,5

- giardino mq (153) x 0.25 mq 38,25

- **Totale superficie commerciale mq 176,75**

11- Dotazioni condominiali: Inesistenti

12- Valutazione:



Superficie commerciale = mq 176,75

Valore di mercato = Piegaro fuori dal centro storico = Euro 900,00

Valore LOTTO A MQ 176,75 X 900,00= Euro 159.075,00

(diconsi euro centocinquantanovemilazerosettantacinque/00)

A DETRARRE

costo per smontare la struttura in legno installata nel giardino

(2 giorno * 2 persone a tariffa oraria pari a 27,00 euro/H)

+ trasporto a discarica **totali** Euro 1.000,00 + iva

oneri per APE Euro 300,00+iva e oneri

Totale Valore LOTTO A al netto di costi e oneri **Euro 157.775,00**

(diconsi euro centocinquantasettemilasettecentosettantacinque/00)

Tanto doveva in ottemperanza all'incarico affidato.

Rimane a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento che dovesse essere necessario

Orvieto, 18-11- 2017

Il C.T.U.

Dott. Arch. Luisa Casasole





PLANIMETRIA CATASTALE

l'impianto planimetrico esistente al Catasto corrisponde allo stato dei luoghi

LA STRUTTURA IN LEGNO INSTALLATA DAI SIG. RI NEL GIARDINO VA SMONTATA E RIMOSSA



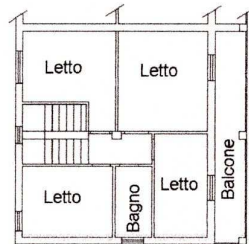
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia**

Dichiarazione protocollo n. PG0156556 del 30/06/2005 Planimetria di u.i.u. in Comune di Piegaro	
Vocabolo Vincenze	civ. SNC
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 20 Particella: 1023 Subalterno: 1	Compilata da: Colaceci Antonio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Roma N. 7285

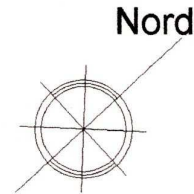
Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA
H = mt. 2.70



PIANTA PIANO PRIMO
H = mt. 2.70





VISTA DEL VILLINO BIFAMILIARE E DELL'INGRESSO AL SUB 1023

VISTA DEL SOGGIORNO PRANZO





VISTA DI UNA CAMERA
DA LETTO



VISTA DEL BAGNO DI PIANO TERRA





VISTA DI UNA CAMERA
DA LETTO



VISTA DELLA SCALINATA
INTERNA



VISTA DEL PROSPETTO LATERALE



VISTA DEL PROSPETTO PRINCIPALE E DELL'INGRESSO





VISTA DELLA PORZIONE DI GIARDINO SULLA SINISTRA, IN CUI I PROPRIETARI HANNO REALIZZATO
UNA STRUTTURA IN LEGNO(CHE ANDREBBE SMONTATA E RIMOSSA)

VISTA DELL'INTERNO DELLA STRUTTURA IN LEGNO DA RIMUOVERE





VISTA DELL'INTORNO

Orvieto, 18-11-2017

Il C.T.U.

Dott. arch. Luisa Casasole

