

CTU

Geom. Paolo Tavoloni

Strada dell'Arcone n.27 – 05018 Orvieto (TR)

Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Terni n. 951

P.I.V.A. 00784150559

Tel. e fax 0763/374499

Cell. 392/7168709

Email: paolotavoloni@libero.it

Email PEC: paolo.tavoloni@geopec.it

TRIBUNALE DI TERNI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 264/2015

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT.SSA Ilaria Palmeri

PROMOSSO DA

“omissis”

RAPPRESENTATO DALL'AVV. “Omissis”

NEI CONFRONTI DI “Omissis”

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale ordinario di Terni- Esecuzioni immobiliari -C.T.U. – N. 265/2015 R.G.

L'INCARICO

In data 16/04/2018 , l'Ill.mo G.E. del Tribunale di Terni, Dott. ssa Ilaria Palmeri, nominava il sottoscritto Geom.Paolo Tavoloni, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Terni al n.ro 951, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito della procedura. Lo scrivente prestava giuramento. In data 23/05/2018 il CTU si recava presso i luoghi ed espletava un primo sopralluogo di tutti gli immobili, con esecuzione di rilievi metrici sulla scorta delle planimetrie acquisite e procedeva alla acquisizione di documentazione fotografica. In data 26/07/2018 il CTU espletava un secondo sopralluogo per approfondire gli aspetti relativi alla eventuale istituzione di servitu di passaggio, esaminando la attuale viabilità e procedendo ad acquisire documentazione fotografica.

Il CTU produceva istanza con richiesta di proroga per il deposito della Relazione che il Giudice accoglieva, fissando il nuovo termine per il deposito al 18 agosto 2018.

Con verbale di Udienza del 26/09/2018 il CTU veniva chiamato a integrare la relazione per l'udienza del 23/01/2019.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA (Integrazione)

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi, lo scrivente C.T.U. presenta la seguente relazione di consulenza tecnica articolata nei successivi capitoli :

- 1 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO;**
- 2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI**
- 3 – STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**
- 4 – REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO-URBANISTICO**
- 5 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**
- 6 - COMPRIOPRIETARI**
- 7 – DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI**
- 8 – DOTAZIONI CONDOMINIALI**
- 9 – VALUTAZIONE DEI BENI**
- 10 – FORMAZIONE LOTTI PER LA VENDITA**
- 11 – ALLEGATI.**

SVOLGIMENTO DELLA RELAZIONE

1 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'elenco dei beni pignorati è stato redatto identificando gli immobili con un numero progressivo.

IMMOBILE 1

Porzione di fabbricato ad uso Abitazione in Comune di Montecchio (TR), Fraz. Melezzole Via Valloni n. 2-4 censito al NCEU di detto Comune al Foglio 37, part.319, sub.2, categoria “ Unità Collabenti”.indirizzo via dei Valloni n. 2, piano S1-T .

La porzione risulta completa e abitabile.

Quote di proprietà:

- “omissis” Proprietà per 2/4
- “omissis” Proprietà per ¼
- “omissis” Proprietà per ¼

Accesso dall'area comune esterna.

- Confina a Nord con la strada comunale; a Sud e ad Ovest con la residua proprietà Foglio 37 part.573; a Est con la residua proprietà Foglio 37 part.380, salvo altri

IMMOBILE 2

Porzione di fabbricato ad uso Abitazione in Comune di Montecchio (TR), Fraz. Melezzole Via Valloni n. 2-4 censito al NCEU di detto Comune al foglio **37**, particella **319**, sub.3, categoria “Unità Collabenti”. indirizzo via dei Valloni n. 4, piano S1-T La porzione risulta non completata e inagibile.

- Quote di proprietà:

“omissis” Proprietà per 2/4

“omissis” Proprietà per ¼

“omissis” Proprietà per ¼

- Accesso dall'area comune esterna.

Confina a Nord con la strada comunale; a Sud e ad Ovest con la residua proprietà Foglio 37 part.573; a Est con la residua proprietà Foglio 37 part.380, salvo altri

IMMOBILE 3

Terreno in Comune di Montecchio (TR) , Fraz. Melezzole , censito al NCT di detto Comune al Foglio 37, part.573, qualità Seminativo ,classe 3, superficie: ha 1 are 40 ca 75;

- Quote di proprietà:
“omissis” Proprietà per 2/4
- “omissis” Proprietà per 1/4
- “omissis” Proprietà per 1/4

Accesso dalla residua proprietà.

Confina a Nord con residua proprietà Foglio 37 part.ile 380 e 319, con strada comunale e con la particella 486 del Foglio 37 (prop. “omissis”);

A Sud con strada provinciale; A Ovest con strada provinciale; a Est con la part. 749 del Foglio 37 (prop. “omissis”), con la part.350 del Foglio 37 (prop. “omissis”), con la part.349 del Foglio 37 (prop. “omissis”), con la part.348 del Foglio 37 (prop. “omissis”), con la part.359 del Foglio 37 (prop. “omissis”) salvo altri

IMMOBILE 4

Terreno in Comune di Montecchio (TR) , Fraz. Melezzole , censito al NCT di detto Comune al Foglio 37, part.380, qualità Seminativo Arborato ,classe 3, superficie: are 47 ca 50;

- Quote di proprietà:
“omissis” Proprietà per 2/4
- “omissis” Proprietà per 1/4
- “omissis” Proprietà per 1/4

Accesso dalla strada pubblica e da residua proprietà.

Confina a Nord con la strada comunale, con la part.487 del Foglio 37 (prop. “omissis”); a Sud con residua proprietà; a Est con la part.749 del Foglio 37 (prop. “omissis”), a Ovest con residua proprietà e con la strada comunale.

Il CTU per rispondere al quesito posto, analizzerà la composizione degli immobili, avendo riguardo alle quote di possesso, alla natura fisica e alla ubicazione dei beni.

Proporrà inoltre, se ritenuto necessario, una ipotesi di suddivisione in lotti per la vendita

Gli immobili pignorati, sulla base della documentazione catastale acquisita, e degli accertamenti effettuati, al momento della redazione della presente Consulenza, sono esattamente individuabili.

Gli immobili interessati dalla esecuzione sono :

fabbricato di civile abitazione, di tipo indipendente e isolato ed ha una area di pertinenza ad uso giardino, spazi esterni, viali di accesso. E possibile ipotizzare la divisione di tale compendio in n.2 lotti indipendenti, in quanto una porzione è completamente finita e abitabile mentre l'altra si trova allo stato rustico (Strutture,tamponature esterne e divisori interni) priva di intonaco e di impianti tecnologici. Le due unità sono perfettamente divisibili anche dal punto di vista planimetrico.

(vedi planimetrie allegate Tav. 2 – 3 - 4)

Come richiesto dal quesito, saranno inserite nella presente stima, in quanto oggetto di esecuzione, anche gli immobili identificati al Foglio 37 part. 380 e Foglio 37 part. 573

2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

IMMOBILE 1 (Foglio 37, part.319, sub.2, categoria “ Unità Collabenti”)

In base al sopralluogo effettuato, sulla scorta della documentazione catastale acquisita, *si è accertato la non corrispondenza catastale tra i dati specificati negli Atti di Pignoramento, gli atti catastali e lo stato dei luoghi.* L'ultimo aggiornamento catastale risale all'anno 1999, mentre

ad oggi il fabbricato risulta ampliato e ristrutturato. Pertanto, prima della vendita, si rende necessario:

- denuncia di variazione al catasto, con aggiornamento della mappa;
- redazione elaborato planimetrico;
- redazione planimetria catastale aggiornata.

Tali operazioni saranno compiute una sola volta e saneranno anche l'altra porzione del fabbricato (IMMOBILE 2 Foglio 37, part.319, sub.2, categoria “ Unità Collabenti”)

Il costo per tali adeguamenti è stimato in Euro 2.100,00.

IMMOBILE 2 (Foglio 37, part.319, sub.3, categoria “ Unità Collabenti”)

In base al sopralluogo effettuato, sulla scorta della documentazione catastale acquisita, *si è accertato la non corrispondenza catastale tra i dati specificati negli Atti di Pignoramento, gli atti catastali e lo stato dei luoghi.* L'ultimo aggiornamento catastale risale all'anno 1999, mentre ad oggi il fabbricato risulta ampliato e ristrutturato. Pertanto, prima della vendita, si rende necessario:

- denuncia di variazione al catasto, con aggiornamento della mappa;
- redazione elaborato planimetrico;
- redazione planimetria catastale aggiornata.

Il costo per tali adeguamenti è stato già indicato per l'Immobile n.1

IMMOBILE 3 (Foglio 37, part.573)

Terreno in Comune di Montecchio (TR) , Fraz. Melezzole , censito al NCT di detto Comune al Foglio 37, part.573, qualità Seminativo ,classe 3, superficie: ha 1 are 40 ca 75;

In base al sopralluogo effettuato, sulla scorta della documentazione catastale acquisita, si è accertato la corrispondenza tra i dati specificati negli Atti di Pignoramento e le risultanze catastali.

IMMOBILE 4 (Foglio 37, part.380)

Terreno in Comune di Montecchio (TR) , Fraz. Melezzole , censito al NCT di detto Comune al Foglio 37, part.380, qualità Seminativo Arborato ,classe 3, superficie: are 47 ca 50;

In base al sopralluogo effettuato, sulla scorta della documentazione catastale acquisita, si è accertato la corrispondenza tra i dati specificati negli Atti di Pignoramento e le risultanze catastali.

3 – STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

IMMOBILE 1 (Foglio 37, part.319, sub.2, categoria “ Unità Collabenti”)

Occupato dai comproprietari eseguiti

IMMOBILE 2 (Foglio 37, part.319, sub.3, categoria “ Unità Collabenti”)

Libero

IMMOBILE 3 (Foglio 37, part.573)

Libero

IMMOBILE 4 (Foglio 37, part.380)

Libero

4– REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO

Per accertare la regolarità sotto il profilo edilizio e urbanistico dei beni sottoposti a pignoramento il sottoscritto C.T.U ha presentato istanza all'Ufficio Edilizia e Urbanistica del Comune di Montecchio.

In particolare sono stati richiesti:

1) Certificato di destinazione urbanistica relativo ai seguenti immobili:

Foglio n.37 part. 380

Foglio n. 37 part.573

Foglio n.37 part. 319

2) Estremi autorizzativi ed ogni altro provvedimento eventualmente agli atti (condoni, richieste di sanatoria ecc)

L'istanza ha prodotto i seguenti documenti:

- 1) Certificato di destinazione urbanistica;
- 2) Concessione Edilizia n.26 del 04 Giugno 2001 e successive varianti;
- 3) D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività n.19 del 04 Giugno 2002 - Variante alla Concessione Edilizia n.26 del 04 Giugno 2001;
- 4) Permesso di Costruire n.38/2003 del 22 Ottobre 2003 – 2° Variante alla Concessione Edilizia n.26 del 04 Giugno 2001;

Dall'esame della documentazione acquisita, unitamente ai sopralluoghi ed ai rilievi effettuati, risulta il seguente quadro relativo alla conformità urbanistica ed edilizia, suddiviso per immobile:

IMMOBILE 1 (Foglio 37, part.319, sub.2, categoria “ Unità Collabenti”)

Il fabbricato è stato realizzato in data antecedente il 01 settembre 1967. Ad oggi è interessato da interventi di ristrutturazione ed ampliamento autorizzati dai seguenti Titoli Abilitativi:

- 1) Concessione Edilizia n.26 del 04 Giugno 2001 e successive varianti;
- 2) D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività n.19 del 04 Giugno 2002 - Variante alla Concessione Edilizia n.26 del 04 Giugno 2001;
- 3) Permesso di Costruire n.38/2003 del 22 Ottobre 2003 – 2° Variante alla Concessione Edilizia n.26 del 04 Giugno 2001;

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Per quanto riguarda la porzione che individua il LOTTO N. 1, non sono state riscontrate irregolarità significative dello stato di fatto rispetto agli elaborati progettuali allegati alle Autorizzazione Edilizia sopra elencate.

L'unica difformità riguarda la mancata comunicazione nei termini di legge, e cioè entro il 22 Ottobre 2007, dell'ultimazione dei lavori. Ciò ha comportato la scadenza della validità del Permesso di Costruire n. 38/2003 del 22 Ottobre 2003.

Regolarizzabili mediante: rilascio di nuovo permesso di costruire

Descrizione delle opere da sanare: In caso di vendita del solo lotto 2, per regolarizzare tale situazione è necessario presentare la domanda per il rilascio di due nuovi permessi di costruire per completamento opere, voltura parziale e divisione del giardino. Il Comune rilascerà un nuovo Permesso al nuovo proprietario del lotto 2 e un nuovo permesso ai signori "omissis" (lotto 1). Il nuovo proprietario del lotto 2 dovrà richiedere, a fine lavori da comunicare al Comune, l'agibilità mediante autocertificazione allegando tutta la documentazione a norma di legge.

Pratica di regolarizzazione edilizia : € **2.500,00**

Si prevede la realizzazione di una recinzione metallica con paletti e rete per divisione materiale tra il lotto 1 e il lotto 2 e un cancello metallico per l'accesso al lotto n.1 La spesa viene considerata una sola volta (nel lotto 1): € **10,000,00**

ONERI COMPLESSIVI EURO 12.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato: Piano regolatore generale – Parte Strutturale (delibera di C.C. n.13 del 20/04/2009 – Piano regolatore generale – Parte Operativa (delibera di C.C. n. 39 del 08/11/2014)

Strumento urbanistico adottato: variante parziale al P.R.G. Strutturale e Operativo adottato con delibera di C.C. n.5 del 23/03/2018.

Zona omogenea: Agricola E2 (Zone agricole con prevalente funzione di conservazione del territorio e del paesaggio)

Immobile sottoposto a: Vincolo panoramico e paesaggistico di cui all'art. 136 e 142 del D.Lgs 42/2004

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

IMMOBILE 2 (foglio 37, particella 319, subalterno 3, categoria unità collabenti,

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

PIANO SEMINTERRATO

Essendo i lavori ancora in corso e sospesi, la porzione di fabbricato si trova allo stato grezzo con la sola struttura, senza finiture e impianti. Sono stati riscontrati lievi spostamenti alle aperture interne. La scala di collegamento con il piano superiore, prevista sul progetto nel salone, non è stata ancora realizzata. Nella cucina, posta sul retro nella porzione interrata, sul progetto è previsto un solo locale con un ripostiglio... invece, oltre al ripostiglio sono stati tramezzati un ingresso e altri due locali. La centrale termica sul retro è stata realizzata con forma trapezoidale invece che rettangolare. Il muretto sul retro, che nel progetto era previsto a perimetrare uno spazio destinato a cortile scoperto, è stato realizzato con forma e posizione differente per delimitare uno spazio di accesso pedonale.

PIANO TERRENO Nel salone, come già detto per il piano inferiore, ancora non è stata realizzata la scala di collegamento. Inoltre, sempre nella stessa stanza, nel progetto sono previsti uno studio, una camera da letto e un bagno, non ancora realizzati.

Anche per il LOTTO 2 vale quanto detto per il numero 1 e cioè che la mancata comunicazione nei termini di legge, e cioè entro il 22 Ottobre 2007, dell'ultimazione dei lavori, ha comportato la scadenza della validità del Permesso di Costruire n. 38/2003 del 22 Ottobre 2003.

Regolarizzabili mediante: rilascio di nuovo permesso di costruire sia per ultimare e riprendere la validità delle opere, sia per VARIANTE IN CORSO D'OPERA per regolarizzare le difformità descritte.

Descrizione delle opere da sanare: In caso di vendita del solo lotto 2, per regolarizzare tale situazione è necessario presentare la domanda per il rilascio di due nuovi permessi di costruire per completamento opere, voltura parziale, divisione del giardino e VARIANTE IN CORSO D'OPERA. Il Comune rilascerà un nuovo Permesso al nuovo proprietario del lotto 2 e un nuovo permesso ai signori "omissis" (lotto 1). Il nuovo proprietario del lotto 2 dovrà richiedere, a fine lavori da comunicare al Comune, l'agibilità mediante autocertificazione allegando tutta la documentazione a norma di legge.

pratica edilizia per completamento e variante: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato: Piano regolatore generale – Parte Strutturale (delibera di C.C. n.13 del 20/04/2009 – Piano regolatore generale – Parte Operativa (delibera di C.C. n. 39 del 08/11/2014)

Strumento urbanistico adottato: variante parziale al P.R.G. Strutturale e Operativo adottato con delibera di C.C. n.5 del 23/03/2018.

Zona omogenea: Agricola E2 (Zone agricole con prevalente funzione di conservazione del territorio e del paesaggio)

Immobile sottoposto a: Vincolo panoramico e paesaggistico di cui all'artt. 136 e 142 del D.Lgs 42/2004

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

IMMOBILE 3

Terreno in Comune di Montecchio (TR) , Fraz. Melezzole , censito al NCT di detto Comune al Foglio 37, part.573, qualità Seminativo ,classe 3, superficie: ha 1 are 40 ca 75;

Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato: Piano regolatore generale – Parte Strutturale (delibera di C.C. n.13 del 20/04/2009 – Piano regolatore generale – Parte Operativa (delibera di C.C. n. 39 del 08/11/2014)

Strumento urbanistico adottato: variante parziale al P.R.G. Strutturale e Operativo adottato con delibera di C.C. n.5 del 23/03/2018.

Zona omogenea: Agricola E2 (Zone agricole con prevalente funzione di conservazione del territorio e del paesaggio)

Immobile sottoposto a: Vincolo panoramico e paesaggistico di cui all'artt. 136 e 142 del D.Lgs 42/2004

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

IMMOBILE 4

Terreno in Comune di Montecchio (TR) , Fraz. Melezzole , censito al NCT di detto Comune al Foglio 37, part.380, qualità Seminativo Arborato ,classe 3, superficie: are 47 ca 50;

Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato: Piano regolatore generale – Parte Strutturale (delibera di C.C. n.13 del 20/04/2009 – Piano regolatore generale – Parte Operativa (delibera di C.C. n. 39 del 08/11/2014)

Strumento urbanistico adottato: variante parziale al P.R.G. Strutturale e Operativo adottato con delibera di C.C. n.5 del 23/03/2018.

Zona omogenea: Agricola E2 (Zone agricole con prevalente funzione di conservazione del territorio e del paesaggio)

Immagine sottoposto a: Vincolo panoramico e paesaggistico di cui all'artt. 136 e 142 del D.Lgs 42/2004

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

5– VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Non vi sono domande giudiziali in corso;

Non risultano essere atti di asservimento e cessioni di cubatura;

Non vi sono Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale;

5.2 Altre informazioni per l'acquirente

Non vi sono spese fisse di gestione o manutenzione;

Non risultano spese straordinarie deliberate;

Non risultano spese condominiali scadute e non pagate;

Non risultano cause in corso.

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

Il sottoscritto CTU ha provveduto alla esecuzione di ispezioni ipocatastali presso la Agenzia delle Entrate di Terni.. Inoltre sono state effettuate ispezioni ipotecarie incrociate per Soggetto e bene immobile, estraendo le singole formalità. Da tali ispezioni risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di “omissis” Contro: “omissis” ; Derivante da: mutuo bancario; Importo ipoteca: L. 400.000.000; Importo capitale: L. 200.000.000 ; A rogito di Filippetti in data 19/07/2001 ai nn. 35668; Iscritto/trascritto a TERNI in data 20/07/2001 ai nn. 6906/1254 ; Note: si precisa che l'ipoteca è stata iscritta sui seguenti immobili: 1) Foglio 37 part.574 Cat. C/6 (stalla/scuderia/rimessa); 2) Foglio 37 part.319 sub 2 fabbricato rurale; 3)Foglio 37 part.319 sub.3 fabbricato rurale; 4) Foglio 37 part.319 terreno are 7 ca 80; 5) Foglio 37 part.380 terreno; 6) Foglio 37 part.573 terreno.

– Ipoteca volontaria attiva; A favore di “omissis” contro “omissis”; Derivante da: mutuo bancario; Importo ipoteca: € 461.120,000; Importo capitale: € 230.560,00 ; A rogito di Filippetti in data 10/05/2006 ai nn. 43636/25350; Iscritto/trascritto a TERNI in data 15/05/2006 ai nn. 6346/1343 ; Note: si precisa che l'ipoteca è stata iscritta solo sulle p.lle 319 sub 2 e 319 sub 3 e non sulle p.lle limitrofe 380 e 573.

– Ipoteca legale attiva; A favore di “omissis” contro “omissis” ; Importo ipoteca: € 60.443,18; Importo capitale: € 30.221,59 in data 28/11/2014 ai nn. 424/10914;Iscritto/trascritto a

TERNI in data 10/12/2014 ai nn. 10316/1204 ; Note: si precisa che l'ipoteca è stata iscritta solo sulle p.lle 319 sub 2 e 319 sub 3 e non sulle p.lle limitrofe 380 e 573.

– Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo n.431/17 in data 11/05/2017 a favore “omissis” Contro “omissis” – Pubblico Ufficiale del Tribunale rep. 723 dell' 11/04/2017 – Iscritto a Terni 11/05/2017 registro particolare 652 registro generale 4723 Importo Euro 130.454,36. Note: Immobili 1) Foglio 36 part.375 sub.1-2 2) Foglio 36 part.248 sub 1-2; 3) Foglio 37 part.574 stalla/scuderia/rimessa); 4) Foglio 37 part.573) ; 5) Foglio 37 part.380 terreno;

Trascrizioni:

- Pignoramento a favore di “omissis” contro “omissis” ; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 02/11/2015 ai nn. 3683 iscritto/trascritto a TERNI in data 18/12/2015 ai nn. 11210/8332; si precisa che il pignoramento è stato trascritto solo sulle p.lle 319 sub 2 e 319 sub 3 e non sulle p.lle limitrofe 380 e 573.

- Pignoramento a favore di “omissis” contro “omissis” ; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 30/06/2017 al nn. 2004 iscritto/trascritto a TERNI in data 20/07/2017 ai nn. 7584/5221; si precisa che il pignoramento è stato trascritto solo sulle p.lle 380 e 573.

- Pignoramento a favore “omissis” Contro : “omissis” ; A rogito Ufficiale Giudiziario in data 04/12/2017 trascritta a Terni in data 15/01/2018 ai n.ri Reg. Generale 553 Registro Particolare 373.

Immobili: Unità negoziale n. 5 *Immobile n. 1 Comune F462 - MONTECCHIO (TR)*

*Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 37 Particella 574 Subalterno -
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,
RIMESSE, AUTORIMESSE*

5.4 Atti di acquisto o provenienza.

La proprietà è pervenuta in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Enrico Valeri, in data 11/07/1995 n.ro 9736 – Registrato a Roma in data 24/07/1995 ai n.ri 030760/1V – Trascritto a Terni in data 20/07/1995 ai n.ri 6316/4754

Gli attuali proprietari con l'atto del 1995 sopra citato hanno acquistato le particelle 319,347 e 380. La particella 319 era censita al catasto terreni e con denuncia avvenuta nel 1999 è stata inserita nel catasto fabbricati e gli sono stati attribuiti gli identificativi 319 sub 2 e 319 sub 3. La particella 347 è stata soppressa con frazionamento del 1999 e ha dato origine alle particelle 573 e 574 (**quest'ultima non fa parte della presente esecuzione immobiliare**).

6 . COMPROPRIETARI:

Alla data della presente relazione, non risultano altri comproprietari oltre ai debitori eseguiti

7 – DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

IMMOBILE n.1 (Foglio 37, part.319, sub.2, categoria “ Unità Collabenti”)

- Caratteristiche generali

L'immobile è una porzione di un fabbricato di civile abitazione con relativa area di pertinenza . E' ubicato in Comune di Montecchio, provincia di Terni, e più precisamente nella frazione di Melezzole. Tale frazione è raggiungibile facilmente attraverso comoda viabilità, proveniente da Montecchio o da Civitella del Lago. Risulta bene collegato anche ai centri più importanti della Provincia. L'immobile è posizionato a poche centinaia di metri dal nucleo storico di Melezzole.

La zona è tipica della campagna umbra, con andamento collinare, oliveti e vigneti inframezzati da vaste aree boscate. L'immobile n. 1 si compone di una porzione del fabbricato, articolato su 3 piani (seminterrato, terra e primo) e la relativa area esterna di pertinenza.

La zona si presenta urbanizzata, dotata di parcheggi e delle opere di urbanizzazione.

- Descrizione dell'immobile

Porzione di fabbricato di abitazione su tre piani,(seminterrato, terreno e sottotetto) con relativa area di pertinenza con accesso dalla pubblica viabilità (via dei Valloni). Risulta ultimata e abitata.

L'abitazione è composta dai seguenti ambienti:

- PIANO INTERRATO

- ingresso di mq utili 8,92;
- salone di mq utili 41,01;

- cucina e retro – cucina di mq utili.16,47;
- studio di mq utili.14,65;
- disimpegno di mq utili.3,03;
- wc di mq utili.3,80;
- camera da letto di mq utili.11,09;
- ingresso di mq utili.1,93;
- piccola centrale termica di mq utili.1,38;
- Il tutto per una superficie utile complessiva di mq 102,28

- inoltre vi è un cavedio scoperto di mq 19,64

- PIANO TERRENO

- disimpegno di mq utili 8,17;
- disimpegno di mq utili 1,10;
- disimpegno di mq utili 2,87;
- camera da letto di mq utili 11,62;
- camera da letto di mq utili 15,53;
- bagno di mq utili 6,43;
- camera da letto di mq utili 17,01;
- antibagno di mq utili 4,80;
- bagno di mq utili 4,88.

Il tutto per una superficie utile complessiva di mq 72,41

- PIANO SOTTOTETTO.

- Locale soffitta di mq utili 31,30

La comunicazione interna avviene mediante una scala dal piano interrato al piano terra. Da quest'ultimo una scala porta al sottotetto.

L'area circostante è utilizzata a giardino, spazi di manovra, passaggi, camminamenti.

L'edificio è stato costruito in data antecedente al 01 Settembre 1967 in zona fuori dai centri abitati ed è stato oggetto di lavori di ristrutturazione e riqualificazione nel 2003.

Le altezze interne sono:

- piano seminterrato H ml 3,00 massima e ml 2,70;
- piano terra H ml 2,88 e ml 2,48
- piano sottotetto H ml 2,20 massima e ml 1,45 minima

- Strutture:

Copertura tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone

Fondazioni tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: ottime

Scale tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna condizioni:buone

Solai tipologia: legno condizioni: buone

Strutture verticali materiale: muratura condizioni: buone

Travi materiale: legno condizioni: buone

– **Finiture :**

Cancello tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale
condizioni: buone

Infissi esterni tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane
materiale protezione: legno condizioni: buone

Infissi interni tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: buone

Manto di copertura materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni:
buone

Pareti esterne materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento:
al rustico condizioni: buone

Pavim. Esterna materiale: mattonelle di cotto condizioni: buone

Pavim. Interna materiale: cotto condizioni: buone

Plafoni materiale: stucco spatolato condizioni: buone

Portone di ingresso tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori:
condizioni: buone

Rivestimento ubicazione: bagno materiale: klinker condizioni: buone

Rivestimento ubicazione: cucina materiale: klinker condizioni: buone

Scale posizione: interna rivestimento: cotto condizioni: ottime

Impianti:

Elettrico tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: ottime conformità: adeguato alle
vigenti normative

Fognatura tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: fossa biologica
ispezionabilità: buona condizioni: buone conformità: adeguata alle vigenti normative

Idrico tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in
ferro zincato condizioni: buone conformità: adeguato alle vigenti normative

Telefonico tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: buone conformità:
adeguato alle vigenti normative

Termico tipologia: autonomo alimentazione: GPL rete di distribuzione: tubi in rame diffusori:
termosifoni in ghisa condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo

– **Determinazione della superficie commerciale**

Ai fini della stima dell'immobile si utilizzerà il parametro della superficie commerciale che sarà così determinata:

100 % della superficie utile calpestabile (a)

100% della superficie dei tramezzi interni (b)

10% della somma delle superfici di cui alle lettere a e b per la determinazione della incidenza delle pareti portanti (c)

35 % superficie cavedio scoperto

25% superficie terrazza al piano terra

L'area esterna di pertinenza sarà valutata nella stima della particella 573 che comporrà il lotto n.1

60% della superficie della soffitta.

La superficie utile calpestabile dell'abitazione è di mq 205,99 e la terrazza al piano terra di mq 49,00. Nella superficie non è compreso il cavedio scoperto al piano seminterrato di mq 19,64.

La superficie lorda è di mq 296,14 la terrazza al piano terra di mq 49,00.

Nella superficie non è compreso il cavedio scoperto al piano seminterrato di mq 19,64.

– **Calcolo superficie commerciale**

Destinazione d'uso	Parametro	Superficie	Coeff.	Sup. equivalente
Ambienti abitazione	sup. reale lorda	200,57	1,00	200,57
Cavedio scoperto	sup. reale lorda	27,00	0,35	9,45
Terrazza p.terra	sup.reale lorda	49,00	0,25	12,25
Soffitta	sup.reale lorda	44,00	0,60	26,40
		320,57		248,67

IMMOBILE 2 (foglio 37, particella 319, subalterno 3, categoria unità collabenti),

Caratteristiche generali

L'immobile è una porzione di un fabbricato di civile abitazione, *attualmente realizzato al rustico da completare, privo di finiture interne, di infissi e di impianti tecnologici*, con relativa area di pertinenza . E' ubicato in Comune di Montecchio, provincia di Terni, e più precisamente nella frazione di Melezzole. Tale frazione è raggiungibile facilmente attraverso comoda viabilità, proveniente da Montecchio o da Civitella del Lago. Risulta bene collegato anche ai centri più importanti della Provincia. L'immobile è posizionato a poche centinaia di metri dal nucleo storico di Melezzole.

La zona è tipica della campagna umbra, con andamento collinare, oliveti e vigneti inframezzati da vaste aree boscate. Il lotto 1 si compone di una porzione del fabbricato, articolato su 3 piani (seminterrato, terra e primo) e la relativa area esterna di pertinenza.

La zona si presenta urbanizzata, dotata di parcheggi e delle opere di urbanizzazione.

Descrizione dell'immobile

Porzione di fabbricato di abitazione su due piani,(seminterrato, e terreno) con relativa area di pertinenza con accesso dalla pubblica viabilità (via dei Valloni). Risulta *attualmente realizzato al rustico da completare, privo di finiture interne, di infissi e di impianti tecnologici*.

L'abitazione è composta da vari locali con destinazione d'uso non ancora definita. Si sviluppa su due piani e mancando ancora la scala interna di collegamento (prevista in progetto e non ancora realizzata) l'accesso al piano terra avviene dall'esterno dalla terrazza di pertinenza.

-le superfici utili sono:

- piano seminterrato mq 104,11
- piano terra mq 87,30
per un totale di mq 191,41
- la terrazza esterna al piano terra è di mq 35,88.

L'edificio è stato costruito in data antecedente al 01 Settembre 1967 in zona fuori dai centri abitati ed è stato oggetto di lavori di ristrutturazione e riqualificazione nel 2003.

Le altezze interne sono:

- piano seminterrato H ml 3,10;
- piano terra H ml 2,98, ml 3,77 e ml 3,02

– Strutture:

Copertura tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone

Fondazioni tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: ottime

Scale tipologia: da realizzare

Solai tipologia: legno condizioni: buone

Strutture verticali materiale: muratura condizioni: buone

Travi materiale: legno condizioni: buone

– Determinazione della superficie commerciale

Ai fini della stima dell'immobile si utilizzerà il parametro della superficie commerciale che sarà così determinata:

100 % della superficie utile calpestabile (a)

100% della superficie dei tramezzi interni (b)

10% della somma delle superfici di cui alle lettere a e b per la determinazione della incidenza delle pareti portanti (c)

25% superficie terrazza al piano terra

L'area esterna di pertinenza sarà valutata nella stima della particella 380 che comporrà il lotto n.2

60% della superficie della soffitta.

La superficie utile calpestabile dell'abitazione è di mq 191,41 e la terrazza al piano terra di mq 35,88.

– Calcolo superficie commerciale

Destinazione d'uso	Parametro	Superficie	Coeff.	Sup. equivalente
Ambienti abitazione	sup. reale lorda	213,56	1,00	213,56
Terrazza p.terra	sup.reale lorda	35,88	0,25	8,97

IMMOBILE 3 (Foglio 37, part.573) Terreno in Comune di Montecchio (TR) , Fraz. Melezzole , censito al NCT di detto Comune al Foglio 37, part.573, qualità Seminativo ,classe 3, superficie: ha 1 are 40 ca 75;

Il terreno, avente andamento in pendenza da Nord a Sud, ha forma pressochè triangolare, con la dimensione maggiore verso Nord. Nella parte verso Sud sono presenti alberature e cespugli. Allo stato attuale non vi sono colture in atto. All'interno di tale particella 573 vi è la particella 574 con relativo fabbricato destinato a rimessa/magazzino. L'accesso a tale immobile avviene con una viabilità che attraversa interamente la particella 573, proveniente dalla corte del fabbricato di abitazione. Pertanto la particella 574 risulta interclusa nella particella 573 e quindi per renderne possibile l'accesso si dovrà istituire una servitù di passaggio a carico della particella 573 ed a favore della particella 574. **Si precisa che la particella 574 (comprendente il fabbricato e la corte) non è oggetto della presente esecuzione.**

IMMOBILE 4 (Foglio 37, part.380)

Terreno in Comune di Montecchio (TR) , Fraz. Melezzole , censito al NCT di detto Comune al Foglio 37, part.380, qualità Seminativo Arborato ,classe 3, superficie: are 47 ca 50;

Terreno avente forma planimetrica regolare, andamento declinante verso Sud e Sud-Est. In tale particella è contenuta una porzione dell'immobile di abitazione, così come risulta dallo stato attuale, conseguente all'ampliamento autorizzato, e parte della viabilità di accesso al fabbricato di abitazione, compreso il cancello di ingresso che prospetta sulla viabilità pubblica.

Su tale particella, nell'ipotesi di divisione in Lotti, si dovrà prevedere una servitù di passaggio per la viabilità di accesso

8– DOTAZIONI CONDOMINIALI

Relativamente agli immobili 1 (Foglio 37, part.319, sub.2, categoria “ Unità Collabenti”) e 2 (Foglio 37, part.319, sub.3, categoria “ Unità Collabenti”), allo stato attuale le dotazioni condominiali risultano essere:

- area esterna di pertinenza, costituita da:
 - Cancelli di ingresso in ferro alla proprietà (pedonale e carrabile), strada di accesso e viabilità interna;
- Spazi di parcheggio;
- Aree interne a verde, con pratino, camminamenti ecc
- Recinzioni poste sul fronte principale di accesso e laterali, costituite da pali in legno e rete metallica;

9 – VALUTAZIONE DEI BENI

Per la valutazione dei fabbricati è stato usato il metodo della stima sintetica comparativa, utilizzando come parametro il valore al metro quadrato di superficie commerciale, come sopra determinata,, analizzando i valori di mercato presenti nella zona per edifici aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima e consultando le banche dati degli osservatori immobiliari.

Per la porzione di edificio completa e abitabile si stima un valore di euro 1.650,00 al mq di superficie commerciale. Per la porzione non completa e inagibile si stima un valore di euro 700,00 al mq di superficie commerciale.

Per la valutazione dei terreni è stato usato il metodo della stima sintetica comparativa, utilizzando come parametro il valore ad ettaro di superficie, analizzando i valori di mercato presenti nella zona per terreni aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima. Si è inoltre tenuto conto dei valori delle pubblicazioni dell'Agenzia delle Entrate relative ai valori agricoli medi della zona.

IMMOBILE 1

Porzione di fabbricato ad uso Abitazione in Comune di Montecchio (TR), Fraz. Melezzole Via Valloni n. 2-4 censito al NCEU di detto Comune al Foglio 37, part.319, sub.2, categoria “ Unità Collabenti”.indirizzo via dei Valloni n. 2, piano S1-T .

La porzione risulta completa e abitabile.

– Calcolo del valore mediante stima sintetica

Destinazione d'uso	Sup. equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Ambienti abitazione	200,57	€ 1.650,00	€ 330.940,50
Cavedio scoperto	9,45	€ 1.650,00	€ 15.592,50
Terrazza p.terra	12,25	€ 1.650,00	€ 20.212,50
Soffitta	26,40	€ 1.650,00	€ 43.560,00
			€ 410.305,50

Adeguamenti e correzioni di stima

– Riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi (come da disp. Del G.E.) - 15%	€ 62.825,40
– Spese tecniche per le regolarizzazioni catastali	€ 2.100,00
– Spese tecniche per le regolarizzazione edilizie e urbanistiche	€ 1.250,00
– Costi per la realizzazione della recinzione di separazione tra il lotto 1 e il lotto 2	€ 10.000,00
– Costi per cancellazione oneri e formalità	€ 726,00
– Costo per costituzione servitù di passaggio (strada)	€ 600,00

Valore di stima dell'immobile al netto delle detrazioni € 332.804,10

IMMOBILE 2

Porzione di fabbricato ad uso Abitazione in Comune di Montecchio (TR), Fraz. Melezzole Via Valloni n. 2-4 censito al NCEU di detto Comune al foglio 37, particella 319, subalterno sub.3, categoria “ Unità Collabenti”. indirizzo via dei Valloni n. 4, piano S1-T **.La porzione risulta non completata e inagibile.**

– Calcolo del valore mediante stima sintetica

Destinazione d'uso	Sup. equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Ambienti abitazione	213,56	€ 700,00	€ 149.492,00

Terrazza p.terra	8,97	€ 700,00	€ 6.279,00
------------------	------	----------	------------

€ 155.771,00

Adeguamenti e correzioni di stima

- Riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi (come da disp. Del G.E.) - 15% € 23.693,25
 - Spese tecniche per le regolarizzazioni catastali € 2.100,00
 - Spese tecniche per regolarizzazioni edilizie e urbanistiche € 1.250,00

Valore di stima dell'immobile al netto delle detrazioni € 128.727,75

IMMOBILE 3

Terreno in Comune di Montecchio (TR) , Fraz. Melezzole , censito al NCT di detto Comune al Foglio 37, part.573, qualità Seminativo ,classe 3, superficie: ha 1 are 40 ca 75;

Valore unitario ad Ettaro Euro 13.000,00

Superficie Ettari 1,4075 x Euro/ha 13.000 = Euro 18.297,50

In base alle caratteristiche relative alla ubicazione, esposizione, accessibilità si ritiene di attribuire il seguente valore: € 18.000,00

IMMOBILE 4

Terreno in Comune di Montecchio (TR) , Fraz. Melezzole , censito al NCT di detto Comune al Foglio 37, part.380, qualità Seminativo Arborato ,classe 3, superficie: are 47 ca 50;

Valore unitario ad Ettaro Euro 13.000,00

Superficie Ettari 0,4750 x Euro/ha 13.000 = Euro 6.175,00

In base alle caratteristiche relative alla ubicazione, esposizione, accessibilità si ritiene di attribuire il seguente valore: € 6.000,00

10. FORMAZIONE LOTTI PER LA VENDITA

Gli immobili oggetto della presente stima si presentano divisibili, in quanto formati da unità che presentano caratteristiche omogenee per la posizione, tipologia e composizione. Lo scrivente CTU propone la formazione dei seguenti lotti:

LOTTO N.1 –

Per la formazione del lotto n.1 si propongono n.3 soluzioni

SOLUZIONE A

IMMOBILE 1

- Porzione di fabbricato ad uso Abitazione in Comune di Montecchio (TR), Fraz. Melezzole Via Valloni n. 2-4 censito al NCEU di detto Comune al Foglio 37, part.319, sub.2, categoria “ Unità Collabenti”.indirizzo via dei Valloni n. 2, piano S1-T .

La porzione risulta completa e abitabile.

Compresa area di pertinenza esterna di circa mq 432 composta da: parte della part.319 e della part.380 (frazionata).

Valore di stima Euro 332.804,10

SOLUZIONE B

IMMOBILE 1

- Porzione di fabbricato ad uso Abitazione in Comune di Montecchio (TR), Fraz. Melezzole Via Valloni n. 2-4 censito al NCEU di detto Comune al Foglio 37, part.319, sub.2, categoria “ Unità Collabenti”.indirizzo via dei Valloni n. 2, piano S1-T .

La porzione risulta completa e abitabile.

Compresa area di pertinenza esterna di circa mq 432 composta da: parte della part.319 e della part.380 (frazionata).

Valore di stima Euro 332.804,10

IMMOBILE 3

- Terreno in Comune di Montecchio (TR) , Fraz. Melezzole , censito al NCT di detto Comune al Foglio 37, part.573, qualità Seminativo ,classe 3, superficie: ha 1 are 40 ca 75;

Valore di stima Euro 18.000,00

Valore complessivo di stima Immobile 1 e 3 = Euro 350.804,10

SOLUZIONE C

IMMOBILE 1

- Porzione di fabbricato ad uso Abitazione in Comune di Montecchio (TR), Fraz. Melezzole Via Valloni n. 2-4 censito al NCEU di detto Comune al Foglio 37, part.319, sub.2, categoria “ Unità Collabenti”.indirizzo via dei Valloni n. 2, piano S1-T .

La porzione risulta completa e abitabile.

Compresa area di pertinenza esterna di circa mq 432 composta da: parte della part.319 e della part.380 (frazionata).

Valore di stima Euro 332.804,10

IMMOBILE 3

- Terreno in Comune di Montecchio (TR) , Fraz. Melezzole , censito al NCT di detto Comune al Foglio 37, part.573, qualità Seminativo ,classe 3, superficie: ha 1 are 40 ca 75;

Valore di stima Euro 18.000,00

IMMOBILE COSTITUITO DALLA PART.574 (fabbricato di categ. C/6 – stalle, rimesse, autorimesse).

Tale immobile è sottoposto a pignoramento dal medesimo creditore procedente contro uno dei debitori della presente procedura. *(Nota di trascrizione Registro generale n. 553*

Registro particolare n. 373 Presentazione n. 19 del 15/01/2018) (Vedi Visura allegata)

Esso risulta intercluso all'interno della particella 573, pertanto costituisce motivo di scarsa appetibilità nei confronti di eventuali acquirenti, mentre unitamente alla particella 573 vedrebbe aumentare la commerciabilità.

Il valore dell'immobile (meramente ipotetico in quanto non oggetto di stima analitica), calcolato in base alla rendita catastale si può ipotizzare in circa Euro 16.398,90

Si fa comunque presente che l'accesso a tale immobile avviene necessariamente dalla strada esistente che attraversa le particelle 380 e 573. Pertanto si ritiene comunque necessaria la istituzione di una servitù di passaggio.

Valore complessivo di stima Immobili 1 – 3 – Part.574 = Euro 367.203,00

LOTTO N.2 –

Per la formazione del lotto n.2 si propongono n.2 soluzioni

SOLUZIONE A

IMMOBILE 2

– Porzione di fabbricato ad uso Abitazione in Comune di Montecchio (TR), Fraz. Melezzole Via Valloni n. 2-4 censito al NCEU di detto Comune al Foglio 37, part.319, sub.3, categoria “ Unità Collabenti”. indirizzo via dei Valloni n. 4, piano S1-T La porzione risulta non completata e inagibile.

Compresa area di pertinenza esterna di circa mq 557 composta da: parte della part.319 e della part.380 (frazionata).

Valore di stima Euro 128.727,75

La residua particella 380 una volta frazionata avrebbe superficie di circa mq 3.780,00 (da definire precisamente in base al frazionamento). Il costo del frazionamento è di Euro 1.500,00 oltre oneri.

SOLUZIONE B

IMMOBILE 2

– Porzione di fabbricato ad uso Abitazione in Comune di Montecchio (TR), Fraz. Melezzole Via Valloni n. 2-4 censito al NCEU di detto Comune al Foglio 37, part.319, sub.3, categoria “ Unità Collabenti”. indirizzo via dei Valloni n. 4, piano S1-T La porzione risulta non completata e inagibile.

Compresa area di pertinenza esterna composta da: parte della part.319 per mq 163 e della part.380 (per l'intera superficie catastale di mq 4,750,00).

IMMOBILE 4

- Terreno in Comune di Montecchio (TR) , Fraz. Melezzole , censito al NCT di detto Comune al Foglio 37, part.380, qualità Seminativo Arborato ,classe 3, superficie: are 47 ca 50;

Valore di stima Euro 6.000,00

Valore complessivo di stima del Lotto 2 Euro 134.727,75

OSSERVAZIONI DEL CTU IN MERITO AL PROGETTO DI DIVISIONE

La divisione del fabbricato può avvenire con precisione in quanto esso è già materialmente diviso e una parte completamente ultimata e abitabile, mentre l'altra è da completare e inagibile. **(vedi grafici tav.2-3-4)**

La particella 380, oggetto di esecuzione, comprende la viabilità di accesso alla proprietà (cancello e strada), le aree di pertinenza relative ai Lotti 1 e 2, inoltre una porzione del fabbricato oggetto di ampliamento è stato realizzato all'interno della stessa particella 380.

Pertanto si ritiene che, nell'ipotesi di vendere separatamente tale particella, costituendo quindi un Lotto di vendita per la particella 380, le aree di pertinenza relative ai Lotti 1 e 2, e la viabilità di

accesso, andrebbero scorporate mediante il frazionamento. Tale operazione comporta un costo economico di Euro 1.500,00 oltre oneri.

Il valore della parte residua della particella 380, pari a mq 3.780 circa (da definire esattamente mediante frazionamento) è di Euro 4.800,00

Inoltre, indipendentemente dalla composizione dei Lotti, si dovrà garantire l'accesso alla particella 574 del Foglio 37, la quale rimane interclusa rispetto alla particella 573. Da una ricognizione dei luoghi, appare praticabile la ipotesi di istituire una servitù di passaggio a carico delle particelle 380 e 573, in quanto attualmente la strada per accedere alla particella 574 è già esistente e ben materializzata. (Vedi Planimetria Generale)

Il sottoscritto C.T.U. si dichiara pienamente disponibile ad eventuali chiarimenti e/o integrazioni che si rendessero necessari.

Orvieto, 14/01 2019

Il C.T.U.
(Geom. Paolo Tavoloni)

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. REP. GEN. 264/2015
Promossa da “omissis” Contro “omissis”

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Immobile N.1 - (Foglio 37, part.319, sub.2, categoria “ Unità Collabenti”)

Piano sottotetto

Foto n.01



Piano terra

Foto n.02



Foto n.03



Foto n.04



Foto n.05



Piano seminterrato

Foto n.06



Foto n.07



Foto n.08



Foto n.09



Foto n.10



IMMOBILE 2 (Foglio 37, part.319, sub.3, categoria “ Unità Collabenti”)

Piano seminterrato

Foto n. 11



Foto n. 12



Piano terra

Foto n.13



Foto n.14



Foto esterne

Foto n.15



Foto n.16



Foto n.17



Foto n.18



Foto n.19



Foto n.20



Foto n.21

Part. 573 e accesso alla part., 74



Foto n.22

Part.380



Foto n.23

Part.380



Foto n.24

Ingresso su part. 380



Foto n.25

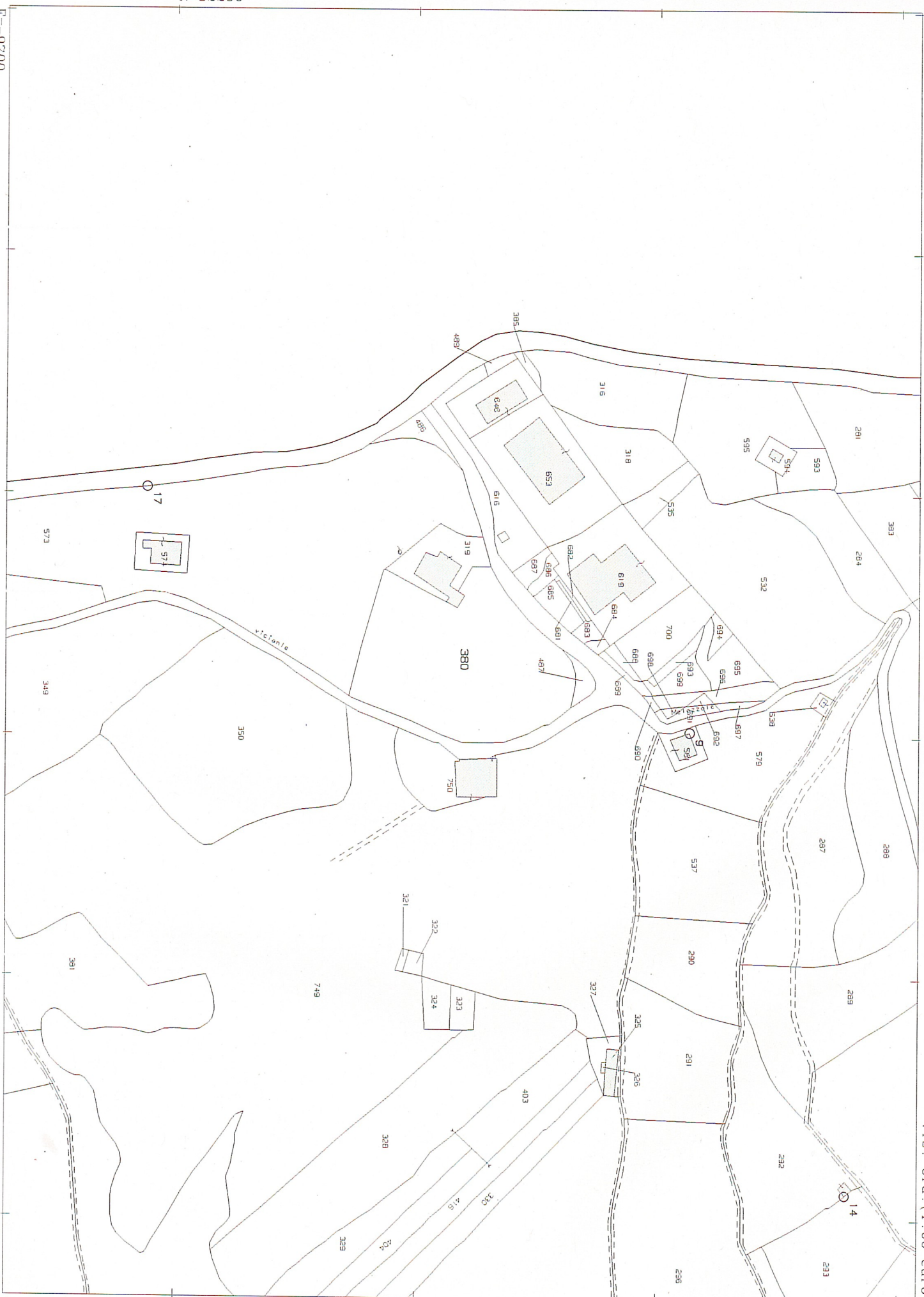
Strada vicinale dismessa



Foto n.26

part. 380





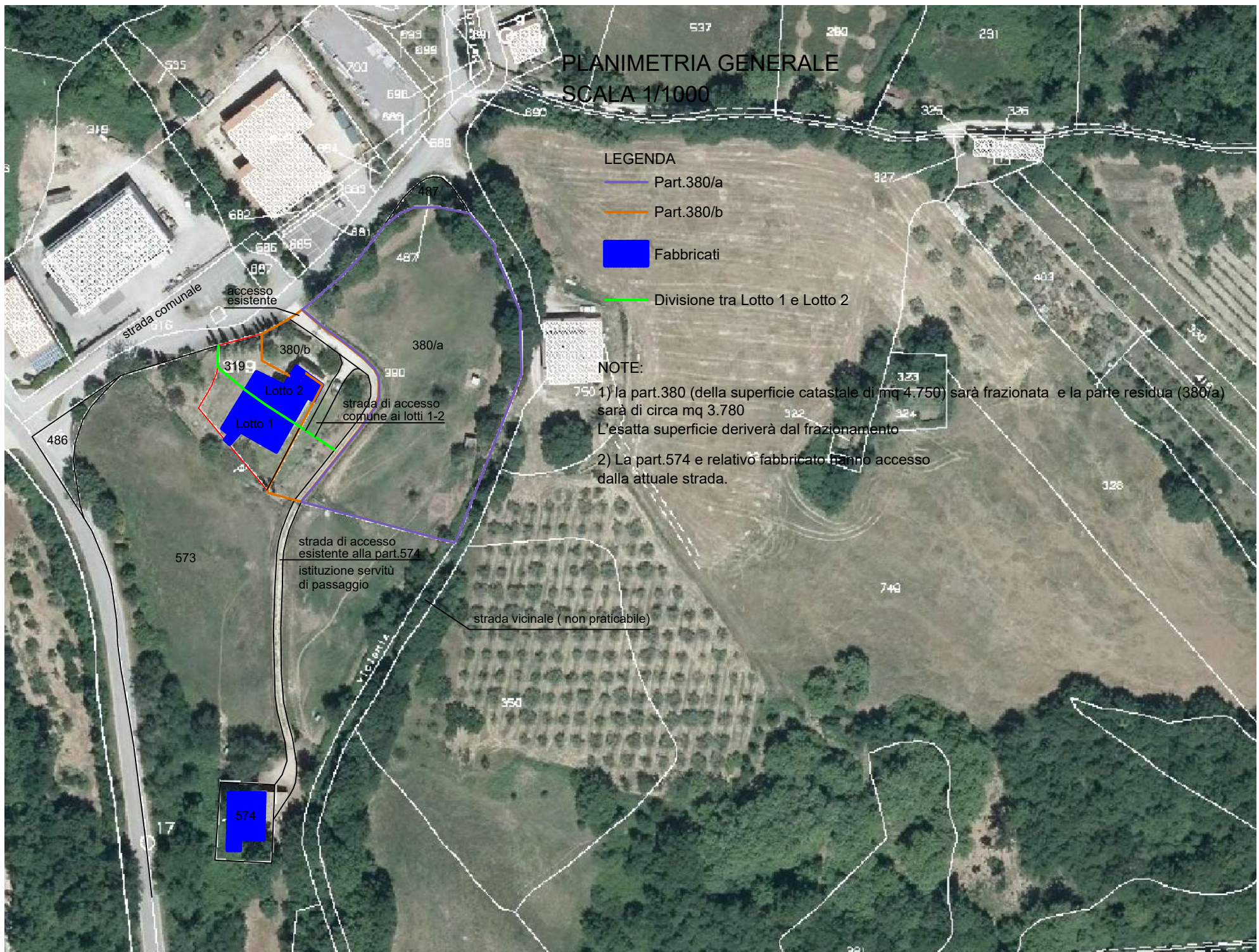
PLANIMETRIA GENERALE SCALA 1/1000

LEGENDA

- Part.380/a
- Part.380/b
- Fabbricati
- Divisione tra Lotto 1 e Lotto 2

NOTE:

- 1) la part.380 (della superficie catastale di mq 4.750) sarà frazionata e la parte residua (380/a) sarà di circa mq 3.780
L'esatta superficie deriverà dal frazionamento
- 2) La part.574 e relativo fabbricato hanno accesso dalla attuale strada.



Progetto di divisione - INTEGRAZIONE

Planimetria catastale e sovrapposizione fabbricato

Scala 1/500

LEGENDA



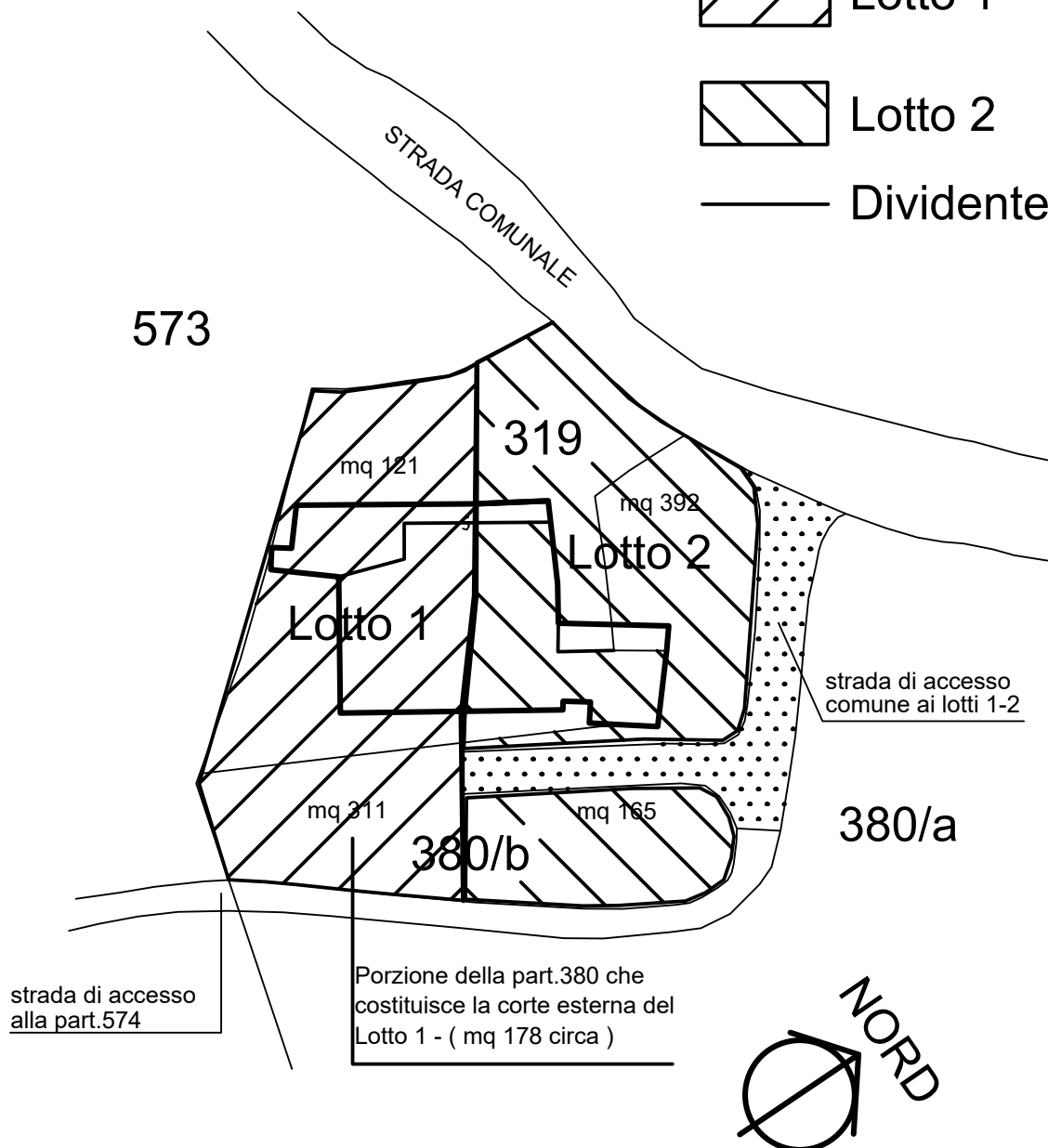
Lotto 1



Lotto 2



Dividente



LOTTO 1

SOLUZIONE A:

Lotto 1 - fabbricato con area esterna costituita dalle part.319 e 380 (frazionata)

Progetto di divisione - INTEGRAZIONE

Planimetria catastale e sovrapposizione fabbricato

Scala 1/500

LEGENDA



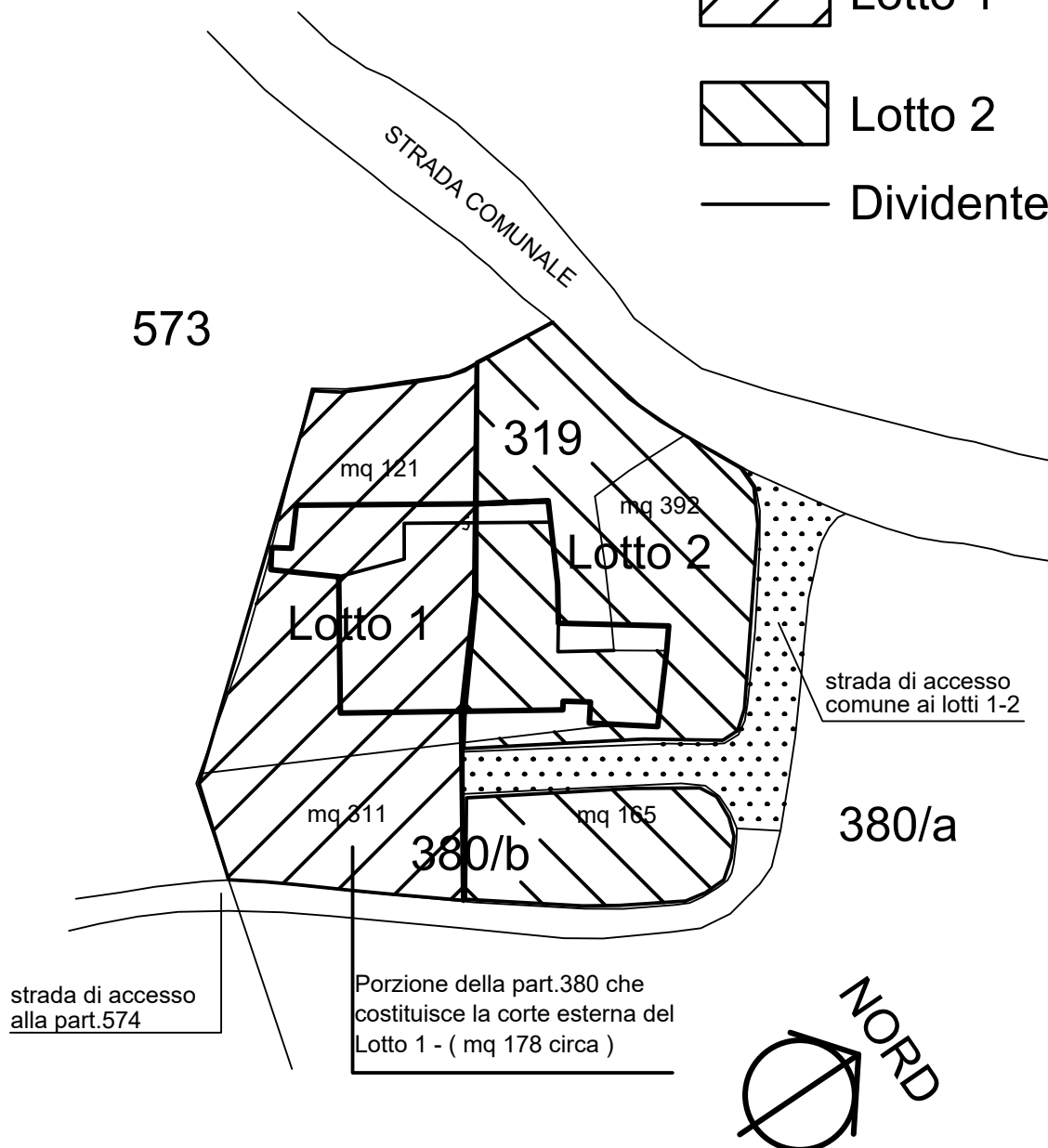
Lotto 1



Lotto 2



Dividente



LOTTO 1

SOLUZIONE B:

Lotto 1 - fabbricato con area esterna costituita dalle part.319 e 380 (frazionata) e particella 573 per intero

Progetto di divisione - INTEGRAZIONE

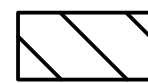
Planimetria catastale e sovrapposizione fabbricato

Scala 1/500

LEGENDA



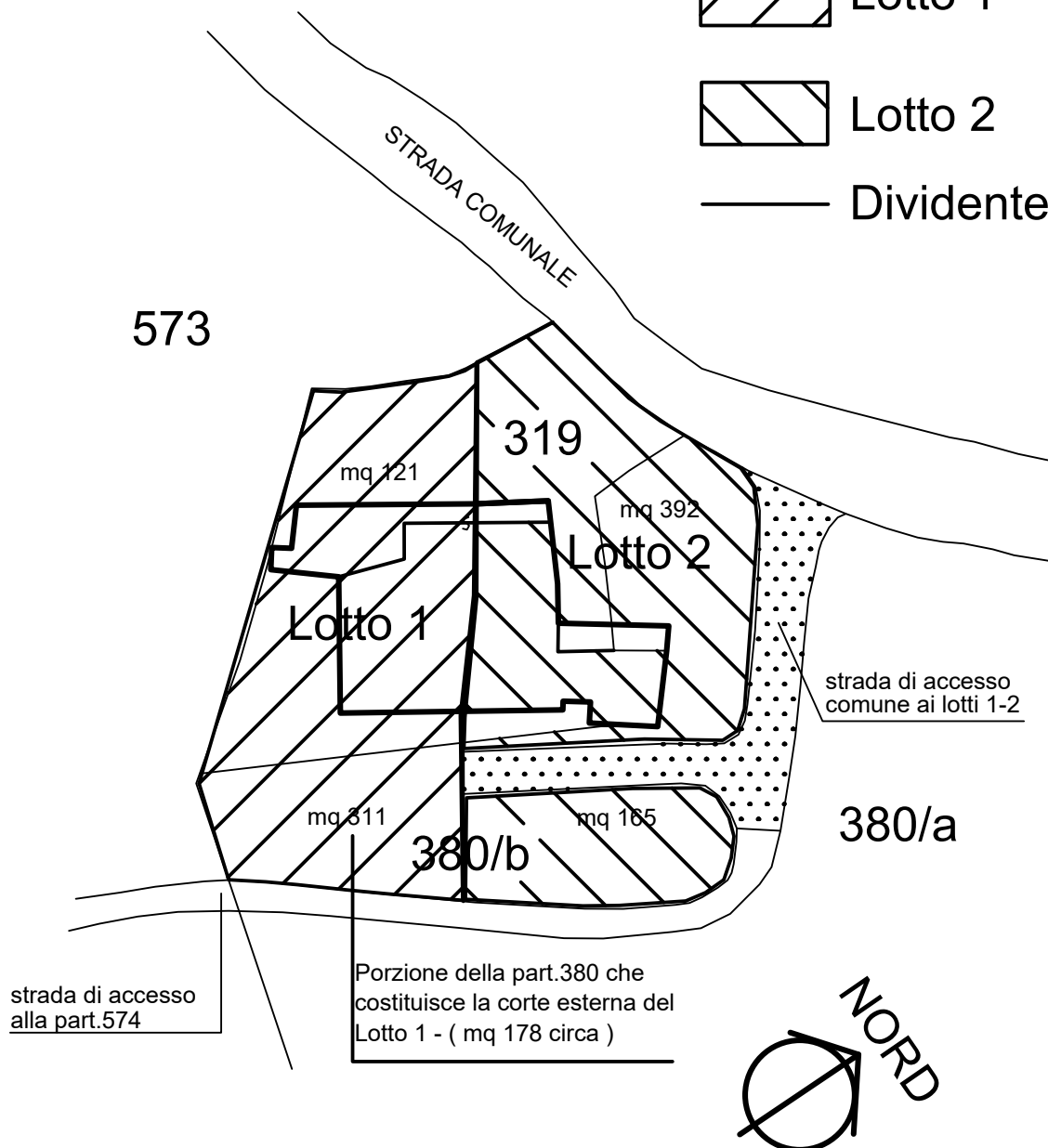
Lotto 1



Lotto 2



Dividente



LOTTO 1

SOLUZIONE C:

Lotto 1 - fabbricato con area esterna costituita dalle part.319 e 380 (frazionata);
dalla particella 573 per intero e dalla particella 574

Progetto di divisione - INTEGRAZIONE

Planimetria catastale e sovrapposizione fabbricato

Scala 1/500

LEGENDA



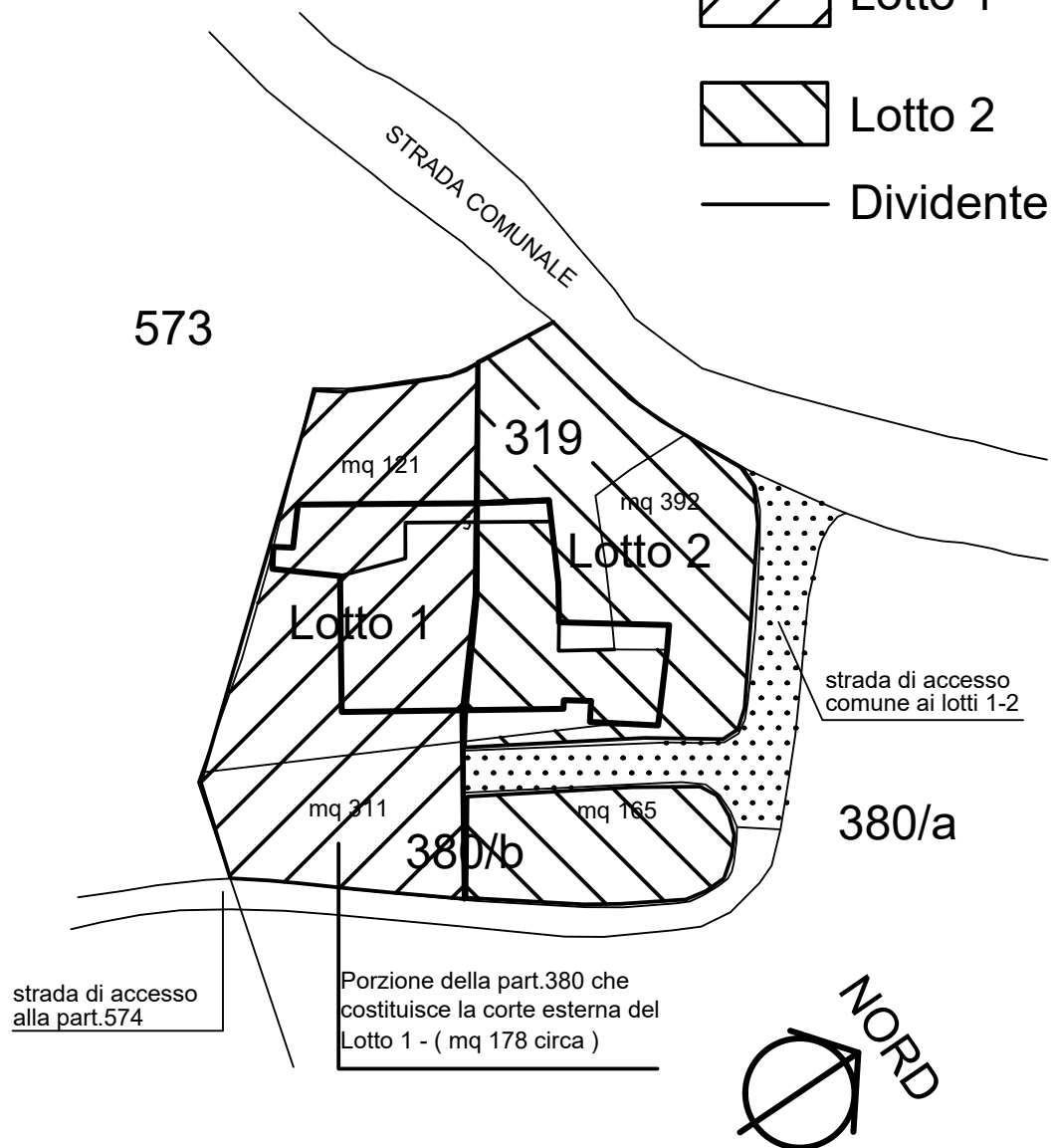
Lotto 1



Lotto 2



Dividente



LOTTO 2

SOLUZIONE A:

Lotto 2 - fabbricato con area esterna costituita dalle part.319 e 380 (frazionata)

Progetto di divisione - INTEGRAZIONE

Planimetria catastale e sovrapposizione fabbricato

Scala 1/500

LEGENDA



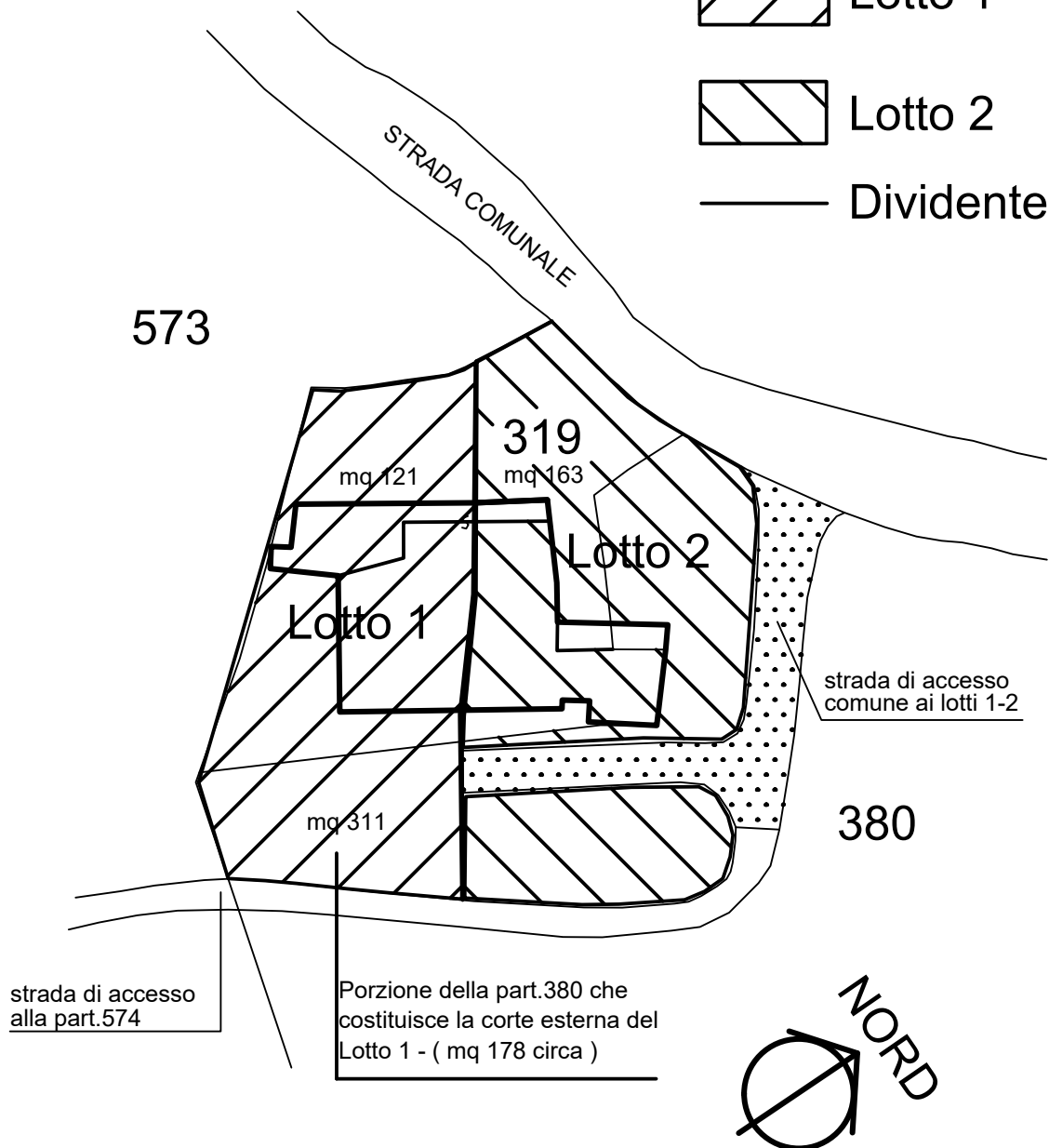
Lotto 1



Lotto 2



Dividente

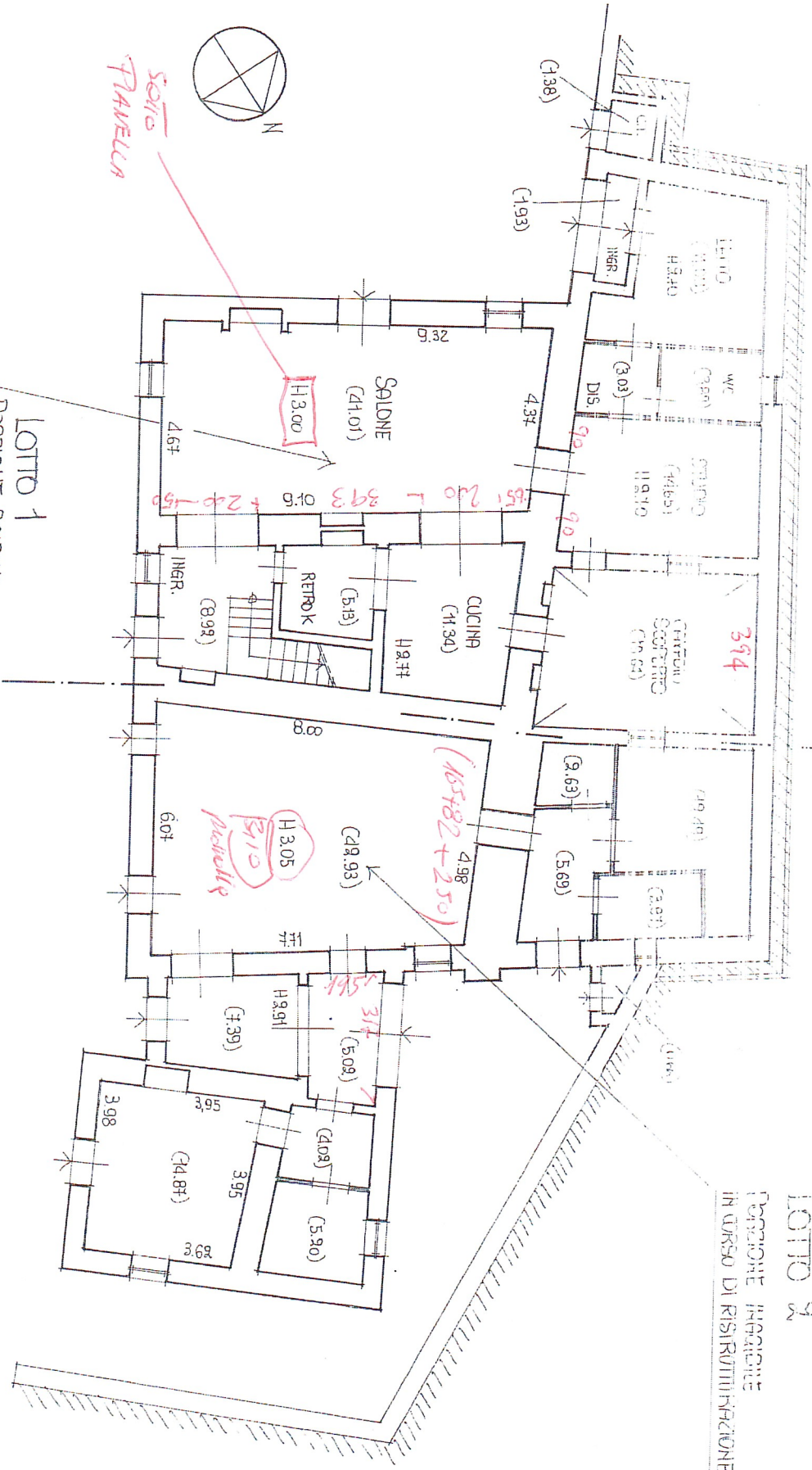


LOTTO 2

SOLUZIONE B:

Lotto 2 - fabbricato con area esterna costituita dalle part.319 e 380 per intero

LOTTO 2
 PORZIONE INAGIBILE
 IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE

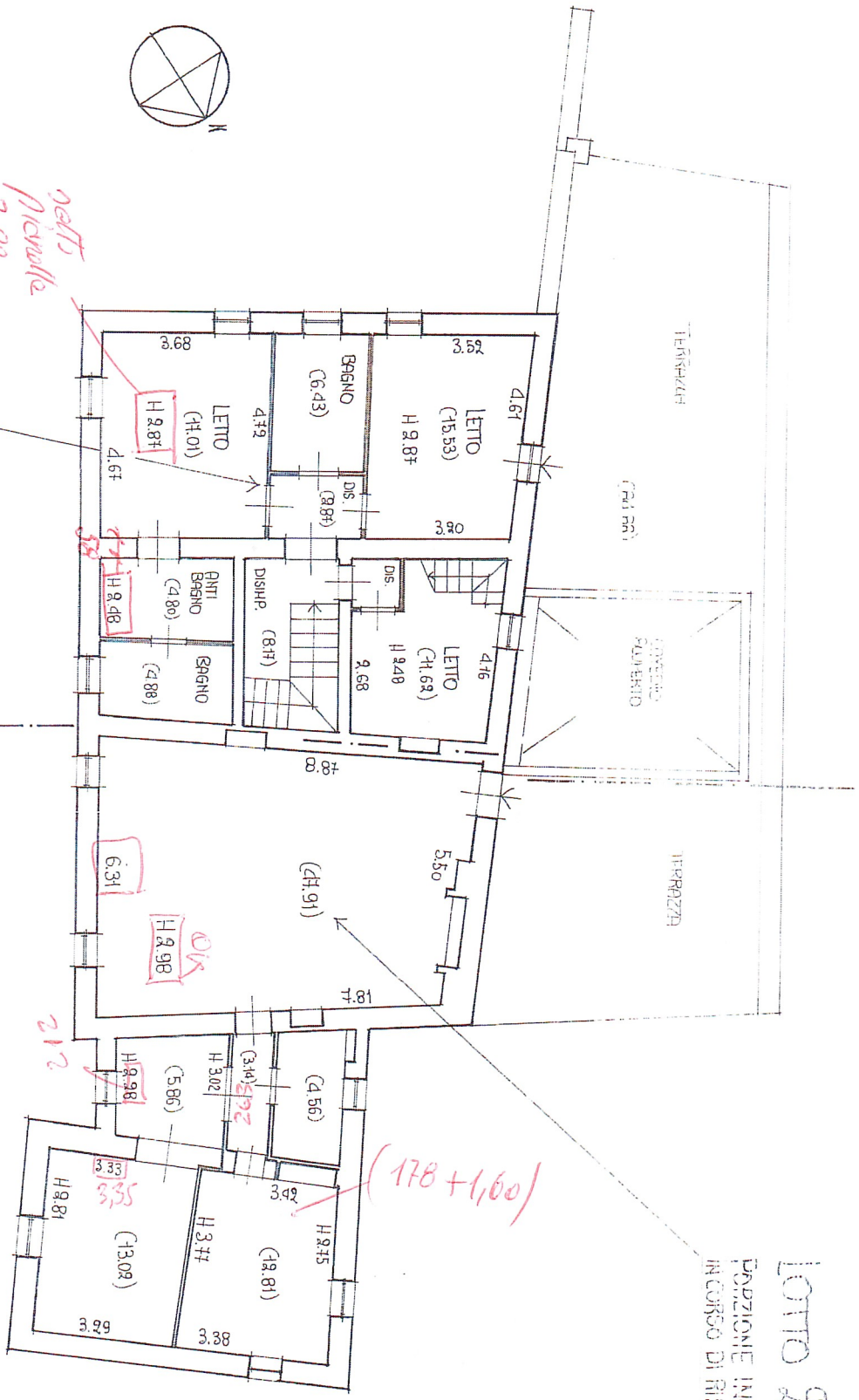


LOTTO 1
 PORZIONE AGIBILE
 ABITATA

PIANTA PIANO SEMINTERRATO
 SCALA 1:100

TAVOLA 2

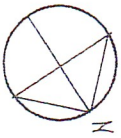
LOTTO 2
 PORZIONE INABILITATA
 IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE



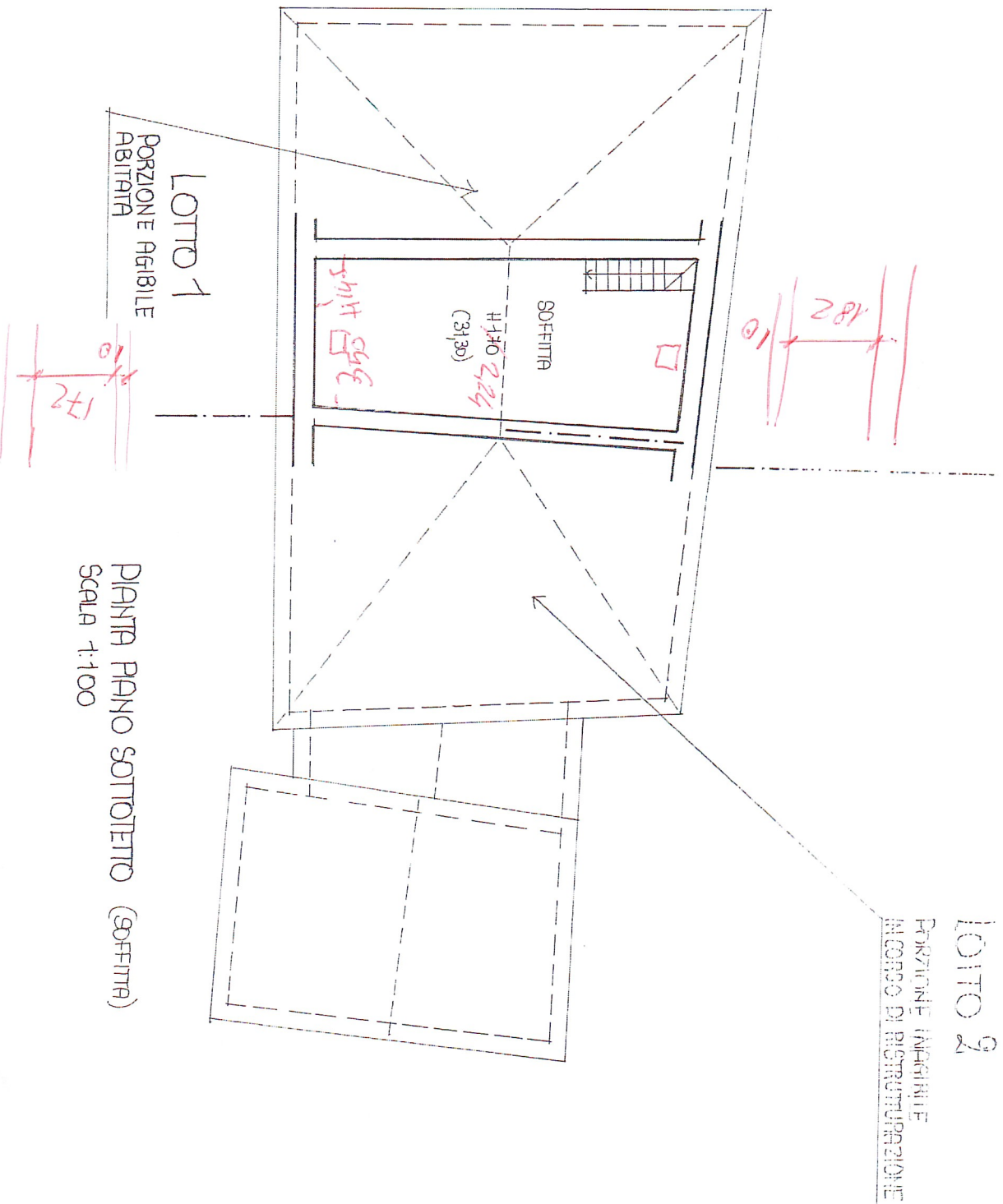
LOTTO 1
 PORZIONE ABITATA

PIANTA PIANO TERRENO
 Scala 1:100

TAVOLA 3



TRAVOLA 4



PIANTA PIANO SOTTOTETTO (SOFFITTA)
SCALA 1:100









