

TRIBUNALE DI ORVIETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 6/2010

**SOCIETA' GESTIONE CREDITI BP Sepa
contro
omissis**

**PERIZIA DI STIMA DEI BENI
IMMOBILI**

Il perito : Geom. Laura CIAMBELLA

Nell'udienza del 11 ottobre 2010 il Sig. Giudice G.E. del Tribunale di Orvieto nominava la

sottoscritta Geom. Laura CIAMBELLA, C.T.U. nella esecuzione immobiliare promossa dalla SOCIETA' GESTIONE CREDITI BP Sepa contro omissis.

Nella stessa udienza, alla sottoscritta che prestava giuramento, l'Ill.mo Sig. Giudice poneva i seguenti quesiti:

- 1) *Descriva, previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne e d esterne) con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi ;*
- 2) *Accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;*
- 3) *Se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
- 4) *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 5) *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;*
- 6) *Dica se possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 7) *Indichi se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*
- 8) *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge;*
- 9) *Determini il criterio di stima usato;*
- 10) *Determini il valore dell'immobile;*

11) Solo nel caso in cui il debitore sia una società: accerti, compiuta ogni indagine ritenuta utile, se i beni oggetto della procedura siano o meno soggetti ad IVA e/o ad imposta di registro, indicando in caso affermativo le generalità fiscali dell'esecutato e l'aliquota delle imposte predette.

12) Prepari la relazione catastale per la vendita riproducendola in un foglio a parte rispetto al corpo della relazione affinché possa essere autonomamente utilizzata per i successivi atti della procedura.

13) Conclusioni.

Pertanto, in ottemperanza all'incarico ricevuto ed ai quesiti posti, dopo aver espletato verifiche catastali, urbanistiche, presa visione della documentazione in atti e di ogni altra che potesse occorrere per la redazione della presente, dopo aver effettuato il sopralluogo, avvenuto, in data 24 Gennaio 2011. Stante l'Autorizzazione dall'Ill.mo Giudice Dott. Federico BONATO, ha procedere per l'accesso forzoso, la sottoscritta ha ricevuto una telefonata dalla figlia della Signora omissis, la quale avrebbe concesso il sopralluogo in sua presenza.

Detto ciò, la sottoscritta espone quanto segue:

1) Ubicazione, descrizione e caratteristiche dell'immobile.

Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare è costituito da una unità immobiliare posta nel Comune di Castel Viscardo (TR), Frazione Viceno, in Piazza XX Settembre al civico 38 distinta all'Agenzia del Territorio di Terni al Foglio 27 Particella 78 sub. 1.-

1) Abitazione - Foglio 27 part.lla 78 sub 1 categoria. A/3 classe 3, consistenza vani 6,5.-

L'immobile, distinto all'Agenzia del Territorio di Terni al Foglio 27 Particella 78 sub.1 del Comune di Castel Viscardo, è compreso nella schiera di edifici che si sviluppano su Piazza XX Settembre e inizio di Via Col di Lana. Trattasi di un fabbricato da cielo a terra adibito a civile abitazione, costituente una unità immobiliare urbana i cui vani si sviluppano su due piani fuori terra (T-1) ed un piano seminterrato, dove insistono due locali non oggetto della presente.

La struttura dell'immobile nel complesso si presenta in discreto stato, con struttura verticali ed orizzontali in muratura portante ed è coperto con tetto a due falde inclinate e manto di copertura con coppi di tipo tradizionali.

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.-

L'unità immobiliare in questione è costituita in realtà da un piano rialzato e da un piano primo.

Detta unità immobiliare è munita di accesso diretto da Piazza XX Settembre tramite un portone in legno e vetro e tramite dei gradini si accede ad un'altra porta di collegamento nel quale si accede direttamente nel soggiorno.

Al piano rialzato troviamo un soggiorno di circa mq. 19,59 con un'altezza interna di ml. 2.80, con pareti intonacate e tinteggiate di colore giallo, la pavimentazione con piastrelle in gres di colore marrone.- Dal locale soggiorno appena descritto, si accede direttamente al locale cucina di mq. 5,14 e ad una camera di mq.13,23. Al piano primo, troviamo un corridoio di mq. 3,20 che smista due camere da letto, rispettivamente di mq. 15,90 e 13,33 circa e un bagno di mq.6,03, avente un'altezza interna di ml. 2.86 su tutto il piano primo.

Le tre camere sia al piano rialzato che al piano primo presentano, tutte e tre un balcone ciascuno, rispettivamente di mq.3.21, mq.1.78 ed infine 1.05 con accanto un piccolo ripostiglio di mq. 0.72.-

Tutti gli infissi esterni sono in legno con vetro non a taglio termico. Le porte interne sono in legno e le persiane esterne si presentano in alluminio anodizzato di colore marrone.-

Il bagno al piano primo è dotato dei seguenti elementi:

- lavabo,vaso igienico con cassetta di scarico a vista, bidet e vasca.
Tutti i locali sopra-descritti, sono forniti di impianto elettrico sottotraccia.-
Il fabbricato è allacciato alla rete di gas metano.

Complessivamente, quindi, l'unità immobiliare oggetto della presente, presenta una superficie così suddivisa:

↳ **Superficie utile abitabile di mq. 81.90 ;**

↳ **Balconi di mq. 6.04.-**

I confini dell'immobile risultano, vicolo della Costa per due lati, Piazza XX Settembre, salvo altri.

2) Verifiche ipotecarie.

Per quanto concerne le verifiche ipotecarie si rimanda a quanto evidenziato nella documentazione ipocatastale in atti, precisando che a carico dei beni oggetto di esecuzione esistono le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

TRASCRIZIONI

- Atto tra vivi rogito notaio Pongelli Franco trascritto il 04/06/1969 al n. 608;
- Atto tra vivi rogito notaio Gianni Fragomeni trascritto il 19/11/1980 al n. 6947;
- Atto tra vivi rogito notaio Mandato Raffaella trascritto il 31/12/2007 al n. 10246;
- Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento esattoriale trascritto il 02/03/2010 al n. 1764;

ISCRIZIONI

- Nota di ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta il 31/12/2007 al n. 3968 gravante sull'immobile censito al Catasto fabbricati al Foglio n. 160 part.lla 165 e al Catasto terreni al Foglio n. 160 part.lla n. 165;

Da visure catastali al ventennio, la sottoscritta, ha verificato la rispondenza dei beni indicati nell'atto di pignoramento con quelli indicati negli atti catastali e nei titoli di proprietà allegati alla documentazione in atti ed ha rilevato quanto segue:

Particelle oggetto di pignoramento:

CATASTO EDILIZIO URBANO				
COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	PROPRIETA'
CASTEL VISCARDO	27	78 sub. 1	abitazione	omissis

2 a) identificazione catastale al ventennio

La particella sopra indicata, sia intera che derivata, al ventennio presso l'U.T.E. oggi Agenzia del Territorio di Terni, è intestata come segue:

CATASTO EDILIZIO URBANO				
COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	PROPRIETA'
CASTEL VISCARDO	27	78 sub.1	abitazione	omissis

La proprietà sopra descritta ante ventennio era di proprietà della Signora Fidani Marsilia, nata a Castel Viscardo il 08/03/1914 per essere ad essa pervenuta con atto di compravendita a rogito notaio Franco Pongelli di Orvieto in data 08/05/1969 rep. 16125 dal Sig. Santi Umberto, trascritto presso la Conservatoria di Terni il 04/06/1969 al n. 608 di formalità.

Successivamente per atto di donazione e cessione di diritti a rogito notaio Gianni Fragomeni di Orvieto in data 03/11/1980 rep. 2226, trascritto presso la Conservatoria di Terni in data 19/11/1980 al n. 6947 di formalità, il bene oggetto di attestazione passò di proprietà dalla Signora Fidani Marsilia, riservandosi l'usufrutto vitalizio, con donazione ai propri figli Leoni Vanda, Leoni Vitaliana e Leoni Adolfo. Con lo stesso atto le Signore Leoni Vanda e Leoni Vitaliana vendevano al loro fratello Leoni Adolfo, tutti i loro diritti pari complessivamente ai 2/3 indivisi di nuda proprietà sull'immobile oggetto di donazione. Il Sig. Leoni Adolfo nell'atto dichiarava di essere coniugato e di trovarsi in regime di comunione legale e che pertanto l'acquisto doveva intendersi esteso, per effetto di legge, anche a favore della propria moglie signora Callegaro Giuseppina.

Dalla visura storica catastale, si rileva denuncia nei passaggi per causa di morte del 27/02/1992, voltura n. 4976.1 in atti dal 05/02/1993, per riunione di usufrutto della signora Fidani Marsilia.

In data 21/12/2007 rep. 33596 per atto notaio Raffaella Mandato di Roma, trascritto presso la Conservatoria di Terni in data 31/12/2007 al n. 10246 di formalità, il bene oggetto di attestazione passò di proprietà della signora omissis Con estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Orvieto in data 07/07/2010, su richiesta del notaio Gianluca Festa Ferrante, dalle cui annotazioni marginali si evince che la signora omissis risulta separata con provvedimento del Tribunale di Orvieto in data 20/12/2007 R.G. n. 697/2007 con il quale è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

3) Identificazione catastale dei beni oggetto di esecuzione.

A conclusione il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare può così riassumersi ed identificarsi:

1. Diritti per 1/1 sull'unità immobiliare sita nel Comune di Castel Viscardo (TR) in Piazza XX Settembre n. 38 distinta all'Agenzia del Territorio di Terni al foglio 27 particella 78 sub 1 Categoria A/3 classe 3 di vani 6,5 con rendita di € 335,70; (derivata con denuncia di variazione n. 2883.1 del 23/09/1993 per variazione di destinazione d'uso e classamento).

4) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico.

Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare posto nel Comune di Castel Viscardo (TR), individuato nel vigente Programma di Fabbricazione in zona urbanistica definita di: **COMPLETAMENTO E CONSERVAZIONE DELLE CARATTERISTICHE TIPOLGICHE "Ba" di cui all'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione, i cui stralci-planimetrico e descrittivo sono allegati in copia alla presente relazione.**

5) Conformità urbanistica degli immobili.

I Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Viscardo, per l'unità abitativa in oggetto, non essendo stato possibile rintracciare alcuna pratica edilizia che poteva riguardare l'immobile in oggetto e ne dà ampia conferma ciò che la parte venditrice, in qualità del Sig. LEONI Adolfo e della Sig.ra CALLEGARI Giuseppina, quali venditrici nell'Atto di Compravendita notaio Dott.ssa Raffaella Mandato del 21/12/2007 Rep. 33596 Raccolta n. 10416 alla Signora omissis; come riportata all'art.1bis) dell'atto gli stessi "in conformità del disposto della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, e giusta il Testo Unico approvato con DPR 380/2001, che il fabbricato di cui la porzione immobiliare è parte è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 e che la stessa in seguito non è stata oggetto di interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza, concessione o autorizzazione". (vedere copia atto allegato alla presente).

Alla luce di quanto detto, la sottoscritta dichiara che la planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio di Terni in data 23/09/1993 è conforme allo stato attuale dei luoghi, ad esclusione di una parte di tramezzo nel locale cucina che è stato successivamente demolito, ma che non pregiudica la commerciabilità dell'immobile e non è necessaria alcuna richiesta al Comune di Castel Viscardo per la relativa richiesta di Sanatoria Urbanistica, né all'Agenzia del Territorio di Terni per la rettifica del grafico.

6) Formazione dei lotti.

La sottoscritta, a fronte dello stato in cui si presenta l'immobile oggetto della presente esecuzione, il quale è costituito da un'unica unità immobiliare e pertanto il tutto si compendia in un *Lotto unico non divisibile*.

LOTTO N. 1

Diritti per 1/1 sull'unità immobiliare sita nel Comune di Castel Viscardo (TR) in Piazza XX Settembre n. 38 distinta all'Agenzia del Territorio di Terni al foglio 27 particella 78 sub 1 Categoria A/3 classe 3 di vani 6,5 con rendita di € 335,70;

7) Stato di utilizzazione dell'immobile.

1. L'immobile censito al Foglio 27 particella 78 sub. 1 attualmente risulta utilizzato dalla Signora omissis, in qualità di proprietaria.-

8) Vincoli di commerciabilità.

Non esiste alcun vincolo limitativo di commerciabilità né di interesse artistico, storico o alberghiero, ricadente in modo specifico sull'immobile in questione.

9) Criteri di stima.

La sottoscritta fa' presente che il criterio di stima adottato per la valutazione del lotto è quello dettato da un metodo sintetico comparativo al mq. di superficie commerciale e tenuto conto altresì:

- dei prezzi di mercato della zona per immobili simili e con simili caratteristiche e destinazione economica;
- della potenzialità urbanistica dell'immobile;
- della manutenzione e conservazione dell'immobile;
- del grado di finitura degli interni.

10) Valore.

LOTTO N. 1

Unità immobiliare sita nel Comune di Castel Viscardo (TR), Frazione Viceno, Piazza XX Settembre n.38.

Foglio n. 27 particella n. 78 sub. 1

Piano Terra

superficie utile abitabile	mq. 39.67x 1	=	39.67 mq.
balcone	mq. 3.21 x 1/3	=	1.07 mq.

Piano Primo

superficie utile abitabile	mq. 42.23x 1	=	42.23 mq.
balconi (1.05+1.78)	<u>mq. 2.83 x 1/3</u>	=	<u>0.94 mq.</u>
	TOTALE	=	83.91 mq.

(83.91 mq.) x € 1.300,00	=	€ 109.083,00
	Per arrotondamento	€ - 83,00
	Sommano	€ 109.000,00

TOTALE € 109.000,00

(diconsi euro centonovemila/00)

12) Redazione di un modello dell'ordinanza di vendita.

Verrà redatto ed allegato alla presente un modello per l'ordinanza di vendita contenente la compiuta descrizione degli immobili pignorati.-

13) Conclusioni.

A conclusione la sottoscritta ritiene che al valore di stima sopraddetto, ammonta in complessivi € 109.000,00 (diconsi euro centonovemila/00);

Tanto si doveva in ottemperanza dell'incarico ricevuto.

Orvieto, 6 Febbraio 2011

Il C.T.U.
Geom. Laura CIAMBELLA

MODULARIO
Fig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

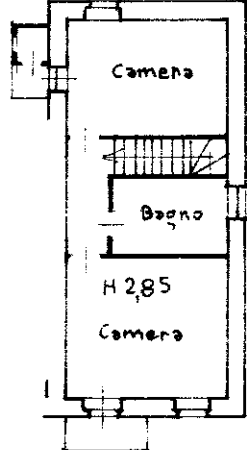
MOD. BN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.l.u. in Comune di CASTELVISCARDO via Piazza XX Settembre

CIV. 38

vicolo della Costa



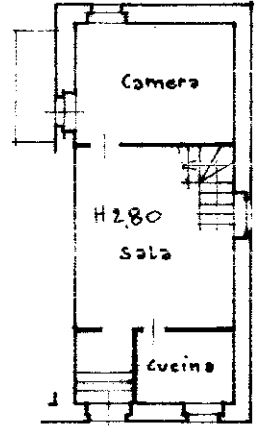
vicolo della Costa

P. 1°

Piazza XX Settembre

10 metri

vicolo della Costa

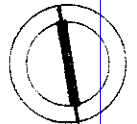


vicolo della Costa

P.T.

Piazza XX Settembre

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200



08378291

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/01/2011 - Comune di CASTELVISCARDO (C289) - < Foglio: 27 - Particella: 78 - Subalterno: 1 >
PIAZZA XX SETTEMBRE n. 19 piano: T-1;

Dichiarazione di N.C.
Ultima planimetria in variazione

Completata dal Geom. FRASCATI IVO
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 23/09/1993 - Data: 25/01/2011 - n. T211648 - Richiedente: SCCLD49S28G148E

Totale schede 27 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

n. 78 sub data Firma

-Veduta esterna immobile oggetto di esecuzione-



-Veduta esterna laterale immobile oggetto di esecuzione-



-Veduta esterna retro immobile oggetto di esecuzione-



-Veduta interna ingresso unità immobiliare-



-Veduta interna immobile locale soggiorno-



-Veduta interna locale cucina-



-Veduta interna immobile locale camera da letto piano primo-



-Veduta interna immobile secondo locale camera da letto piano primo-



-Veduta interna immobile vano scala-



-Veduta interna immobile locale bagno al piano primo-

