



RELAZIONE DEL C.T.U. GEOM. FABIO FREDDUZZI

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione n°3/13 G.E. dott. Claudio Baglioni

promossa da :

xxx Via Romeo Romei

elettivamente domiciliato presso lo studio xxx in Orvieto TR Via

contro :

xxxxx nato a Porano TR il xxxx c.f. xxxx

Il sottoscritto Geom. Fabio Fredduzzi, Iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Terni al n.920, al fine di espletare l'incarico affidatogli, ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. in Terni in data 28.10.2013 per rispondere ai seguenti quesiti :

1° QUESITO (DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO):

Oggetto del pignoramento è un appartamento di civile abitazione contiguo ad altre abitazioni e negozi, situato in una posizione periferica di sviluppo residenziale rispetto al centro storico del Comune di Porano (TR), lungo la strada Provinciale n°55 .

Il Fabbricato di civile abitazione oggetto d'esecuzione, è sito in Via G. Marconi al civ. n°21 e ha un piccolo androne d'ingresso con scale interne condominiali "definite sotto il Subalterno n°3 di B.C.N.C. ai sub.4-6-9", fa parte di una palazzina contigua edificata negli anni 1930 che si sviluppa su due livelli interamente fuori terra "piano terra e piano primo".

Attraverso il portone d'ingresso, in legno a due ante, posto al piano terra, si accede ad un piccolo androne, che permette l'accesso all'appartamento oggetto di valutazione sia al piano terra che al piano primo, tramite l'ascesa di una scala in muratura.



Detto appartamento si compone di :

Cucina, ripostiglio e camera letto con un piccolo wc al piano terra; Camera letto, wc e balcone al piano primo.

L'altezza interna dei vani posti al piano terra risulta essere di mt.2.70, ad eccezione della cucina di un'altezza di mt.3.05, mentre quella dei vani posti al piano primo risulta essere di un'altezza di mt.2.60.

Lo stabile si trova in buone condizioni statiche .

La struttura muraria portante è realizzata, in pietrame calcareo e tuffi con ricorsi in mattoni pieni lasciati per cornice alle aperture esterne prospiciente in prospetto sulla S.P. n°55 e Via G- Marconi, a vista privi d'intonaco e con divisori interni, intonacati e in parte tinteggiati .

Il solaio di calpestio del piano primo è realizzato con struttura portante in travi di legno, travicelli e piastrelle di cotto colorate a vista, quello del piano terra è su massetto di cls con drenaggio sottostante e quello di copertura in travetti di latero-cemento piano ed inclinato.

L'impianto elettrico è presente, di vetusta realizzazione .

L'appartamento non è dotato dell'impianto di riscaldamento, con predisposizione per allaccio alla linea del gas metano.

L'impianto fognario ed idrico-sanitario sono stati realizzati e collegati alla fognatura e all'acquedotto comunale .

L'abitazione (P.Terra e Primo con accesso da Via G. Marconi n°21)mq. pari a 1 =

(mq.43,75+24,65 mq) = 68,40 mq ;

Balcone (P. Primo) mq.8,88 pari a 1/3 = 2,96 mq ;

Area di corte esclusiva mq.16,00 pari ad 1/10 = 1,60 mq ;

Sommario 72,96 mq

Descrizione specifica di ciascun vano dell'edificio :

“ VANI al Piano Terra per una superficie di mq.43,75 : “

- L'accesso alla cucina-pranzo avviene tramite una porta in legno ad un'anta

tinteggiata di color marrone in discreto stato di conservazione ed ha una superficie calpestabile di mq.18,50 con una pavimentazione in piastrelle di monocottura di forma quadrata e graniglia di color marrone ; si trova inoltre un camino in muratura per la combustione della legna. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore giallo ocra e parte sono rivestite con maioliche a forma quadrata di colore chiaro. E' dotato di finestra in legno con relativa persiana esterna in legno e in mediocre stato di conservazione. Dal vano sopra descritto si può accedere al vano ripostiglio e alla camera letto.

- Il vano ripostiglio ha una superficie di mq.13,00 ed è pavimentato con piastrelle di monocottura di colore marrone a forma rettangolare. Le pareti sono intonacate prive di tinteggiatura. E' dotato di due piccole finestre in legno, in discreto stato di conservazione.
- La camera da letto ha una superficie di mq.10,30 è pavimentato in listelli di legno parquêt. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore giallo. Nel soffitto è posto un controsoffitto di colore bianco . E' dotata di finestra e persiana in legno in discreto stato di conservazione. All'interno della camera medesima si trova un piccolo wc, di una superficie di mq.1,95; dotato di lavabo, water e scaldabagno, con pareti rivestite da piastrelle di ceramica, di piccole dimensione di colore bianco, piccola apertura per areazione e porta d'accesso a soffietto.

Area di corte esclusiva esterna, bitumata e delimitata da segnaletica stradale e fioriere con una superficie di calpestio di 16,00 mq. .

“ VANI al Piano Primo per una superficie di mq.24,65 : “

- La camera letto, a cui si accede al termine dell'ascesa della scala interna in muratura, ha una superficie di mq.19,25, è pavimentata con piastrelle di monocottura decorata nei colori giallo e marrone. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore rosato . La porta d'accesso ad un'anta è in legno colorato in discreto stato di conservazione. E' dotata di finestra e persiana esterna in legno in mediocre stato di conservazione.
- Il wc, avente una superficie di mq.5,40 è pavimentato con piastrelle di grès di colore marrone chiaro, con pareti solamente intonacati; i sanitari presenti



:lavabo, vaso igienico , box doccia e scaldabagno, con la relativa rubinetteria, funzionanti e in discreto stato di conservazione. Il vano è dotato di finestra in legno in discreto stato di conservazione.

Il Balcone , a cui si accede al termine dell'ascesa della scala interna, ha una superficie di mq.8,88 ed è pavimentato con piastrelle antigelive e delimitato con ringhiera in ferro battuto con disegno lineare e parallelo.

(Vedasi documentazione fotografica, grafico piante abitazione e corrispondenti confinanti).

L'abitazione è censita al N.C.E.U. nel Foglio n.9 del Comune di Porano (TR) Particella 59 senza Sub.4-6, Cat. A/4 Classe 1 Vani 4,5 e Rendita €.153,39 di proprietà del Sig. xxx , ivi residente e confina con ;

al piano terra :

Lato verso Nord con la Particella Catastale n°365 di Prop. delle Sigg. xx, xxx e xxxx ;

Lato verso Sud con la S.P. n°55 "Via G. Marconi) ;

Lato verso Est con la Particella Catastale n°59 Sub.8 di Prop. delle Sigg. xxx, xxx e xxxx ;

Lato verso Ovest con la Particella Catastale n°58 Sub.3-9-11 con nuda Prop. del Sig. xxxx e Usufrutto della Sig.ra xxxxx ;

al piano primo con :

Lato verso Nord con la Particella Catastale n°365 di Prop. delle Sigg. xxx, xxx e xxxx;

Lato verso Sud con la S.P. n°55 "Via G. Marconi) ;

Lato verso Est con la Particella Catastale n°59 Sub.9 di Prop. del Sig. xxxxx e xxxxx ;

Lato verso Ovest con la Particella Catastale n°58 Sub.14 con nuda Prop. del Sig. xxxx e Usufrutto della Sig.ra xxxxx;

I dati riportati nel pignoramento corrispondono ad oggi a quelli risultanti dalla documentazione integrata ed allegata.



2° QUESITO (Iscrizioni e Trascrizioni IPOTECARIE) :

Iscrizioni, Trascrizioni contro e a favore del Sig. xxxxx Esecutato nell'Esec. Immobiliare

N°3/13 :

- **I^ TRASCRIZIONE A FAVORE** : Registro Generale n°5359 , Registro Particolare n°3727 del 13.06.2001, Atto di Compravendita “Atto Notarile ” emesso al Rep. 26911 in data 14.05.2001 dal Notaio Varzi Raniero, a favore del Sig. xxxxxx e contro la Sig.ra xxxxx, riguardante l'immobile sito in Via G.Marconi civ n°21 nel Comune di Porano quale :

1. Foglio n°9 Particella n°59 Subalterno 4 e 6 (Acquisizione del Diritto di Proprietà per quota 1/3) ;

- **II^ TRASCRIZIONE A FAVORE** : Registro Generale n°1285 , Registro Particolare n°914 del 04.02.2002, Domanda Giudiziale “Esecuzione in forma specifica emessa al Rep. 761 in data 21.10.2001 dal Tribunale di Orvieto a favore del Sig. xxxxx e contro la Sig.ra xxxxx, riguardante l'immobile sito in Via G.Marconi civ n°21 nel Comune di Porano quale :

1. Foglio n°9 Particella n°59 Subalterno 4 e 6 (Acquisizione del Diritto di Proprietà per quota 1/3) ;

- **III^ TRASCRIZIONE A FAVORE** : Registro Generale n°8274 , Registro Particolare n°5613 del 28.07.2003, Atto Giudiziario “Sentenza Traslativa emessa al Rep. 17/2003 in data 11.06.2003 dal Tribunale di Orvieto a favore del Sig. xxxxx e contro la Sig.ra xxxxx, riguardante l'immobile sito in Via G.Marconi civ n°21 nel Comune di Porano quale :

1. Foglio n°9 Particella n°59 Subalterno 4 e 6 (Acquisizione del Diritto di Proprietà per quota 1/3) ;



➤ **IV^ TRASCRIZIONE CONTRO** : Registro Generale n°6735 , Registro Particolare n°4623 del 25.06.2013, Atto Esecutivo di “Verbale Pignoramento Immobile emesso al Rep. 752 in data 09.01.2013 dall’Avvocato xxxxxxxxxxxxxxxx, rappresentato e difeso presso lo studio xxxxxxxxxxxxxxxx, a favore del xxxxxxxxxxxxxxxx e contro il Sig. xxxxx, riguardante l’immobile sito in Via G.Marconi civ n°21 nel Comune di Porano quale :

- I. Foglio n°9 Particella n°59 Subalterno 4 e 5 (oggi catastalmente al n.6) (*Proprietà per quota 1/1 del Sig. xxxxx*) ;

3° QUESITO (IDENTIFICAZIONE CATASTALE):

L’immobile risulta oggi essere accatastato conforme alla planimetria e riportato come quanto segue ;

Accatastato al Foglio n.9 del Comune di Porano (TR) Particella 59 Sub. 4-6 , Cat. A/4 Classe 1 Vani 4,5 e Rendita €.153,39 di proprietà del Sig. xxxxx *per la quota di proprietà pari ad 1000/1000* ;

Vedasi copia allegate delle visure e planimetria catastale .

4° QUESITO (DESTINAZIONE URBANISTICA):

Gli strumenti Urbanistici del Comune di Porano, prevedono che l’immobile oggetto del pignoramento ricade nella “zona B1-R2 a prevalente indirizzo conservativo e città in aggiunta” zona limitrofa al centro storico.

VEDASI GRAFICO ALLEGATO

5° QUESITO :

La costruzione dell’edificio risale ad epoca remota, comunque antecedente il 01.09.1967 , pertanto non necessitava di alcuna autorizzazione edilizia e ad oggi in Comune non vi sono titoli abitativi presenti.

Vedasi nota di richiesta e risposta dal parte del Comune per quanto sopra.



6° QUESITO (BENE COMPONENTE IL LOTTO DI VENDITA) :

L'immobile può essere venduto in un unico lotto, così formato:

Lotto n° 1 : N.C.E.U. Foglio n.9 del Comune di Porano (TR) Particella 59 Sub.4-6, Cat. A/4 Classe 1 Vani 4,5 e Rendita €.153,39 di proprietà della Sig.xxxx .

7° QUESITO (SOPRALLUOGO IN SITO) :

Al momento del sopralluogo il 27.12.2013 l'immobile risultava libero nella disponibilità dell'esecutato, ivi residente ma domiciliato a Roma in Via Tor Cervara, 65 c/o Ristorante xxxxxxxxxxxx a Tor Cervara 00155 Roma.

8° QUESITO (VINCOLI E B.C.N.C.) :

Non vi sono vincoli ma vi è un b.c.n.c. identificato come Sub.3 che riguarda la scala interna condominiale di accesso al piano primo ; Invece il Sub.4 corrisponde ad un'area esterna di corte esclusiva del Sub. 6 (legate insieme nell'elaborato planimetrico catastale) quale abitazione oggetto del pignoramento con esecuzione immobiliare n°3/2013 è assegnata al Sig.xxxxxx , cui vi è residente ma domiciliato a Roma presso il ristorante xxxxxxxxxxxx 65, 00155 Roma ;

(come si evince dal certificato di residenza e nascita del Sig. xxxx allegato)

9° QUESITO (VALUTAZIONE DEL BENE):

Il parametro preso in considerazione per la ricerca del più probabile valore di mercato, per gli immobili di civile abitazione è il mq. (metro quadro). Visto che nella zona in oggetto esistono dei valori derivanti dai borsini immobiliari (derivanti da compravendite reali di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, al fabbricato oggetto di valutazione), si è reso opportuno prendere in esame questi valori.

Il valore attribuito a beni simili a quello in oggetto di valutazione, riguardante le abitazioni, oscilla da un minimo di €/mq 900,00 ad un massimo di €/mq.1200,00.



In conclusione il valore preso in considerazione, visto la favorevole ubicazione nella zona limitrofa residenziale rispetto al centro storico del paese e le considerate detrazioni apportate, in quanto l'edificio necessita di un intervento di manutenzione ordinaria per quel che riguarda:

- Realizzazione di un impianto di riscaldamento, non presente al momento ;
- Una dovuta impermeabilizzazione e coibentazione di parte del manto di copertura;
- L'adeguamento con un ristrutturazione degli infissi esterni esistenti e l'apposizione di doppi vetri termici coibentati alle finestre ;
- Tinteggiatura interna delle pareti con soffitti di alcuni vani dell'abitazione ;
- Revisione di parte dell'impianto elettrico ;

I costi necessari per un adeguamento si possono desumere pari a circa € 240 al mq x 72,96 mq pari a =€ 17.510,40 che si può arrotondare ad € 17.500,00 per cui si può quantificare un adeguato valore di stima al mq. pari ai € 960,00/mq e si deduce che :

Superficie reale dell'abitazione e i suoi accessori Foglio n.9 Particella 59 Sub.4-6

Piano Terra e Primo è di mq.72,96;

Il più probabile valore di mercato dell'immobile al momento della presente risulta essere: mq.72,96 x € 960,00 = € 70.041,60 che si può arrotondare a € 70.000,00 .

Porano, li 28.04.2014

Il C.T.U.
Geom. Fabio Fredduzzi

F.1e



F.2e



F.3e



F.4e



F.5e



F.1i



F.2i



F.3i



F.4i



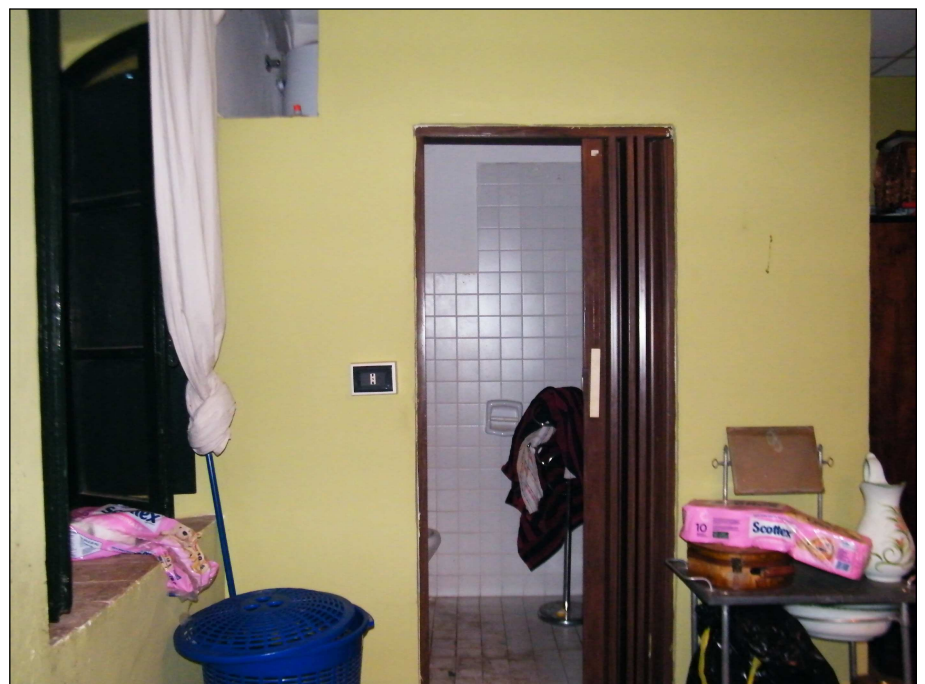
F.5i



F.6i



F.7i



F.8i



F.9i



F.10i

