



Studio Tecnico Associato

Geometri

**FERRARA MARINO e FERRARA SERENA**

---

Corso Cavour n° 45  
Orvieto (TR)

P.IVA 01200950556  
E-Mail: [studioferrara.ms@virgilio.it](mailto:studioferrara.ms@virgilio.it)  
PEC: [marino.ferrara@geopec.it](mailto:marino.ferrara@geopec.it)

Tel. 0763341215  
Fax 0763391688

## **TRIBUNALE DI TERNI**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N.102/2014 RGEI**

**PROMOSSA DA**

**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**

G.E.I. Dott.ssa NATALIA GIUBILEI

ORVIETO, lì 16 aprile 2014

**IL C.T.U.**

Geom. Ferrara Marino

*documento firmato digitalmente*

Il G.E.I. del Tribunale di Terni dott.ssa NATALIA GIUBILEI nell'udienza del 30/10/2014, nominava il sottoscritto geom. Marino Ferrara, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Terni al n.373 quale C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare n. 102/2014 promossa da BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.

Alla stessa udienza il sottoscritto prestava il Giuramento di rito sottoscrivendo il relativo Verbale nel quale sono descritti i "quesiti" e gli "adempimenti" ai quali dovrà rispondere il C.T.U.

Si premette che a seguito di quanto rilevato in sede di sopralluogo in data 23/12/2014 e dopo avere espletato le indagini presso il Comune di Lugnano in Teverina , il sottoscritto C.T.U. ha rappresentato all'Ill.mo G.E.I. con Relazione datata 19/01/2015 alcune circostanze particolari per le quali si rendeva necessario portarle a conoscenza della parte che ha promosso l'azione esecutiva.

All'udienza del 18/02/2015 , al sottoscritto veniva confermato di proseguire comunque nello svolgimento dell'incarico affidatogli.

A seguito dei quesiti posti, dopo aver definito tutte le verifiche e i sopralluoghi necessari, acquisita la documentazione ipocatastale, verifiche urbanistiche ed effettuato i necessari sopralluoghi presso l'immobile del quale fanno parte le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione , il sottoscritto espone quanto segue, precisando che le stesse ricadono in territorio del Comune di Lugnano in Teverina (TR) via Ilaria Alpi n.3 in zona residenziale immediatamente limitrofa all'abitato capoluogo.

## **1.0. DATI CATASTALI (Comune di Lugnano in Teverina , via Ilaria Alpi n.3)**

**A)** Appartamento distinto in Catasto al Foglio 7 particella 106/5, Piano Primo, Categ.A/3 , classe 1 , consistenza vani 6,5 e rendita € 258,49.

**B)** Garage distinto in Catasto al Foglio 7 part.la 106/8, piano seminterrato, Categ.C/6 , classe 4, consistenza mq.30 e rendita € 51,13.

Il tutto confina nell'insieme con distacchi sua area di corte su tre lati, vano scala e corsello condominiale , salvo altri.

## **2.0. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**A)** Appartamento ubicato al Piano Primo composto da ingresso, soggiorno, cucina con retrocucina , tre camere da letto e bagno.

La relativa superficie utile abitabile è pari a mq.97,00 circa.

A servizio esclusivo di detta unità immobiliare esistono n.3 balconi aventi una superficie complessiva di mq. 25,00 circa.

L'immobile del quale fa parte la porzione immobiliare suddetta è realizzato in muratura tradizionale , intonacata all'esterno con solai di calpestio e soffitto in laterocemento, tetto a due falde contrapposte e manto di copertura con tegole tipo "Portoghesi".

Le finiture relative sono costituite da pavimentazione in marmo levigato, infissi interni in legno, infissi di finestre in alluminio con avvolgibili in p.v.c..

Il bagno è completo di arredo igienico sanitario e rubinetteria del tipo standard. Sono presenti tutti gli impianti tecnologici necessari (elettrico, idrico, scarichi e riscaldamento a termosifone con caldaia a metano e radiatori in ghisa.

**B)** Locale garage con annesso w.c. avente una superficie utile complessiva pari a mq.32,00.

Internamente lo stesso è pavimentato con piastrelle di gres con pareti e soffitto intonacate e tinteggiate.

Il w.c. è dotato di lavandino e vaso igienico.

### **3.0. VERIFICHE SULLA ESATTA INTESTAZIONE CATASTALE**

Relativamente alla intestazione catastale delle porzioni oggetto di Esecuzione, si fa rilevare che a tutt'oggi le stesse risultano esattamente intestate a nome della proprietaria eseguita.

### **4.0. RIFERIMENTI URBANISTICI**

Come precedentemente evidenziato nella nota datata 19/01/2015 rimessa al G.E.I., il sottoscritto, in base ad una prima verifica effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Lugnano in Teverina, non aveva trovato corrispondenza tra gli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi riportati nell'atto di compravendita (Conc. Ed. n. 25/1979; n. 31/1981 e n. 16/1983) e lo stato dei luoghi.

Analoga discordanza emergeva tra quanto rappresentato nelle planimetrie catastali acquisite presso l'Agenzia delle Entrate di Terni e riferite sia all'appartamento Foglio 7 particella 106/5 sia al garage Foglio 7 particella 106/8.

Nella prosecuzione delle indagini presso lo stesso Comune, è stato individuato all'interno di uno dei fascicoli edilizi, un "CERTIFICATO DI ABITABILITA' O AGIBILITA'" riferito alla Pratica n.16/83 (ultimo titolo abilitativo) nel quale si richiamano altresì le Concessioni n.25/1979 e n.31/1981.

Lo stesso, intestato alla Società Casa 80 S.R.L. è sicuramente riferito alle porzioni immobiliari oggetto di esecuzione, essendovi espressamente descritto

“appartamento situato al piano primo posizione sinistra rispetto all’ingresso da via Privata IV<sup>^</sup> e garage-cantina al piano interrato e riporta la data del 13/10/1984”.

Poiché l'intero stabile è stato costruito dalla stessa Società CASA 80 S.r.l. ed ultimato nello stesso periodo anche per quanto riguarda le altre unità immobiliari per le quali sono altresì stati individuati le corrispondenti Autorizzazioni di Abitabilità o Agibilità, appare chiaro che in sede di sopralluogo dell'Ufficio Urbanistica del Comune medesimo, le difformità rilevate dal sottoscritto ed esistenti senza alcun dubbio fin dalla data di Agibilità, sono state ritenute “NON SOSTANZIALI” e quindi il Sindaco pro tempore, sulla scorta del parere favorevole degli Uffici preposti (Dirigente Ufficio Tecnico, Ufficiale Sanitario ecc..) ha rilasciato le predette Autorizzazioni di Abitabilità o Agibilità.

Esposto quanto sopra, il sottoscritto ritiene pertanto che le difformità riscontrate tra gli atti edilizi e lo stato attuale dei luoghi relativamente all'appartamento descritto al punto 2A, siano a tutti gli effetti da ritenersi superate con il rilascio dell'Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità n.16/83 del 13/10/1984, perché già presenti a tale data e quindi non necessita procedere alla richiesta di “Accertamento di conformità”.

Relativamente al servizio igienico (w.c.) realizzato all'interno del vano garage, descritto al punto 2B lo stesso per esplicita dichiarazione della persona che ivi abita (madre della proprietaria che ha sempre risieduto nell'appartamento di cui il garage ne costituisce l'unica pertinenza) è stato realizzato in tempi relativamente recenti e comunque non era presente al momento dell'acquisto.

Ai sensi della vigente normativa urbanistica, è possibile procedere alla regolarizzazione del w.c. (in quanto trattasi di intervento classificabile come “manutenzione straordinaria”) mediante richiesta di “Accertamento di

Conformità in Sanatoria” , previa corresponsione dei conseguenti oneri concessori e sanzione minima.

## 5.0. DESTINAZIONE URBANISTICA

Pur non necessitando l'individuazione di quanto sopra, il sottoscritto avendo comunque espletato le necessarie indagini presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Lugnano in Teverina, ha potuto rilevare che la zona in cui ricade l'immobile del quale fanno parte le porzioni immobiliari oggetto di Esecuzione e è classificata nel vigente P.R.G. come segue:

### PARTE STRUTTURALE

Zone Residenziali consolidate e servizi connessi

### PARTE OPERATIVA

Zona C1 – Espansione e consolidamento

## 6.0. STATO DI POSSESSO

Come è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione sono attualmente utilizzati ~~dalla sig.ra NUCCIELINA che ivi risiede con il proprio coniuge sig. PAPA SILVANO~~ precisando che i medesimi sono i genitori della persona eseguita sig.ra PAPA PAMELA.

D.G. PARENTI DELL'ESECUTATO - 

## 7.0. RISPONDENZA DEGLI IMPIANTI

Per gli impianti tecnologici esistenti a servizio delle sopradescritte unità abitative (impianto elettrico e riscaldamento a termosifone) NON è possibile attestare la corrispondenza alla vigente normativa , non avendo potuto reperire alcuna attestazione al riguardo, ma gli stessi sono presumibilmente conformi alla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione.

## 8.0. ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Il sottoscritto ha verificato la correttezza dei dati riportati nell'Atto di Pignoramento.

Su detti immobili risultano i seguenti gravami:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 03/07/2008 - Registro Particolare 1548  
Registro Generale 7771  
Pubblico ufficiale PRIVITERA ANTONINO Repertorio 42740/26174 del 25/06/2008  
POTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/06/2014 - Registro Particolare 3717  
Registro Generale 4769  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1247/2014 del 17/04/2014  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## 9.0. SPESE DA SOSTENERE PER SANARE LE DIFFORNITA' RISCONTRATE E GARANTIRE LA COMMERCIALIZZABILITA' DEGLI IMMOBILI

- **Pratica Edilizia per Accertamento di conformità inerente la costruzione del w.c. interno al garage**

Onorari , spese tecniche per la predisposizione della pratica,

si calcolano € 1.700,00

oneri concessori da corrispondere al Comune

si calcolano € 500,00

sanzione minima

si calcolano € 560,00

bolli e diritti Comunali

si calcolano € 240,00

PER UN TOTALE DI € 3.000,00

(diconsi euro tremila/00)

Si precisa che riguardo alle spese inerenti la predisposizione delle conseguenti variazioni catastali DOCFA (appartamento e garage), le stesse unitamente all'attestato APE sono stati redatti dal sottoscritto C.T.U. ed allegati alla presente Perizia, i cui costi verranno dettagliatamente esposti e riportati nella parcella che verrà successivamente sottoposta all'III.mo Sig. G.E.I. per la relativa liquidazione.

## 10.0. VALUTAZIONE

Tenendo conto delle caratteristiche strutturali e di finitura degli immobili oggetto di stima come meglio descritte in precedenza, della loro ubicazione posta in posizione immediatamente limitrofa al Centro abitato capoluogo di Lugnano in Teverina, nonché delle attuali condizioni del mercato immobiliare corrente nella zona per immobili simili, si effettua la valutazione in appresso descritta:

- APPARTAMENTO (ART.2/A)

- Superficie utile abitabile mq. 97,00

- balconi mq. 28 x 25% mq. 6,25

Sommano mq.103,25

Mq. 103,25 x € 900,00/mq.(arrotond.) € 93.000,00

- GARAGE (ART.2/B)

- Superficie utile

Mq. 32,00 x € 400,00/mq.(arrotond.) € 13.000,00

---

**PER UN TOTALE DI € 106.000,00**

**(diconsi centoseimila/00)**



## 11.0. FORMAZIONE DEI LOTTI

Come ben si comprende dalla descrizione in precedenza esposta, gli immobili interessati, per la loro consistenza e posizione, possano configurare la formazione di un “**unico lotto**”.

## 12.0. RIEPILOGO VALORI E COSTI

- VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI € 106.000,00  
(euro centoseimila/00)
  
- COSTI COMPLESSIVI DA SOSTENERE PER LA  
REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DEGLI  
IMMOBILI € 3.000,00  
(euro tremila/00)

IL C.T.U.

Geom. Ferrara Marino

*documento firmato digitalmente*

# **ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 102/2014 RGEI**

Promossa da:

**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**

G.E.I.: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

## **ELENCO ALLEGATI**

Allegato 1 – Verbale di sopralluogo

Allegato 2 – Estratto di mappa catastale con ubicazione edificio, Ortofoto Regione Umbria, Stralcio P.R.G.

Allegato 3 – Documentazione fotografica

Allegato 4 – Atto Notarile di provenienza

Allegato 5 – Atti Urbanistici autorizzativi dell'immobile e certificato di Abitabilità/Agibilità delle unità immobiliari oggetto di esecuzione

Allegato 6 – Ispezioni ipotecarie

Allegato 7 – Documentazione catastale originaria

Allegato 8 – Documentazione catastale attuale

Allegato 9 – Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

**IL C.T.U.**

Geom. Marino Ferrara

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





