

---

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI**

### **UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. Ruolo Generale 19-2017

GIUDICE RELATORE

Dott. ssa Natalia GIUBILEI

Contro

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

promossa da

S.P.A. LUIGI LAVAZZA

Avv. Simona Musso

---

---

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

---

---

In data 21-09-2017, a previo debito avviso di accesso al debitore esecutato a mezzo di raccomandata eseguita dall'Avv. Iuri Fucili Custode incaricato dal Tribunale di Terni, è stato eseguito il sopralluogo all'immobile. La prima richiesta di accesso non era andata a buon fine.

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

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

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

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

#### 1) INDIVIDUAZIONE DEI BENI

L'immobile oggetto di valutazione si trova nel Comune di Castel Giorgio (TR), in Via Case Galli n. 115.

Il numero civico che risulta nei documenti è il N. 20, ma è errato, in quanto realmente, l'immobile corrisponde al civico 115 di Via Case Galli.

Ci troviamo in zona A del PRG all'interno del perimetro del centro storico .

Il giorno del sopralluogo ho potuto riscontrare che l'immobile si articola su due livelli che, attualmente sono collegati dalla scala utilizzata anche da altro proprietario di unità abitativa a piano primo .

A piano terra si trova la zona giorno dell'immobile oggetto di perizia, mentre, a piano primo si trova la zona notte.

La zona giorno corrisponde al civico 115, e la zona notte corrisponde al civico 113.

Dal civico 113 si percorre la rampa di scale per arrivare al pianerottolo su cui si affacciano due porte.

Una porta conduce alla zona notte del proprietario esecutato, l'altra, invece, conduce all'unità immobiliare di altro proprietario .

Il giorno del sopralluogo ho potuto riscontrare che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale già esistente al Catasto di Terni.

Catastalmente il bene risulta essere così individuato.

LOTTO A: unità immobiliare a Piano Terra e primo in via case Galli , n. 20-**( errato da sostituire con N. 115)**

DESCRIZIONE GENERICA:

- **Abitazione**

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

-Natura	A5- Abitazione di tipo civile
-Catasto	Fabbricati
-Sez. Urbana	<u>Foglio 20 Particella 50 Subalterno 3</u>
-Consistenza	3,5vani
- Rendita	Euro 177,14
- Piano	T e 1
- Indirizzo	Castel Giorgio , Via Case Galli 20- ( anzichè 115 come realmente è)

La planimetria catastale già esistente in Catasto, riportava a piano terra un unico vano, collegato internamente da una porta che conduceva alla rampa di scale comune. A piano primo riportava la zona notte costituita da due soli vani. Il pianerottolo della scala comune conduce anche ad altro sub adiacente di altro proprietario. Non esistevano bagni in nessuno dei due piani. La planimetria catastale è del 1941.

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

Ingresso al civico 115 dove si trova la zona giorno costituita da un vano all'interno del quale è stato ricavato un bagno a servizio della zona giorno.

La porta che conduceva direttamente al vano scala senza dover uscire all'esterno, è stata chiusa e al suo interno è stato inserito un armadio.

Ingresso al civico 113, dove si trova la rampa di scale comune, che conduce al pianerottolo con le due porte, una per la zona notte dell'unità abitativa oggetto di stima e una per il locale di altro proprietario.

La zona notte e' costituita da una camera grande , una camera piccola e il bagno stretto e lungo; negli anni il proprietario ha provveduto alla realizzazione del bagno .

Tali difformità sono facilmente sanabili con la presentazione di una pratica Cila per manutenzione straordinaria o opere interne che non incidono sulla struttura, a cui seguirà l'aggiornamento planimetrico al Catasto. Il costo delle pratiche sarebbe il seguente:

Nuova soluzione architettonica da presentare al Comune di Castel Giorgio

Grafici e relazioni Euro 1.000,00 + iva e oneri

Nuova planimetria da consegnare in Catasto per l'aggiornamento Euro 500,00 + iva e oneri

L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare è su due piani fuori terra, compreso il piano terra in oggetto.

E' stato realizzato molti decenni fa, forse primi del 1900.

La struttura portante è in muratura di pietra, i solai sono in latero-cemento.

Il tetto e le facciate sembrano esser state oggetto di ristrutturazione abbastanza recenti.

Internamente, a piano primo, i tramezzi, estremamente sottili, sono lesionati in alcuni punti, probabilmente a seguito delle scosse di terremoto verificatesi in quella zona più di un anno fa.

Le finiture non sono di pregio.

Pavimenti in gres tipo industriale e pareti verniciate nelle tonalità chiare.

Il riscaldamento non esiste

La cucina è alimentata a metano.

Gli infissi sono in legno .

la superficie totale escluso il vano scale, comune è pari a mq 36,

18 mq a piano terra e 18 mq a piano primo

L'altezza dei locali è pari a ml 2.37 a piano terra e ml 2.30 a piano primo.

I bagni sono dotati di finestra, in quanto, per ciascuno di essi è stata utilizzata una porzione di finestra esistente.

Vista dall'esterno la finestra è rimasta delle stesse dimensioni, ma internamente, a metà è stato realizzato il divisorio.

2-Ubicazione:

Ci troviamo in una zona vicina al cuore del Paese, subito dopo, a poche decine di metri iniziano le nuove costruzioni, con tipologie a villino con giardino.

La zona è servita da mezzi come autobus di linea con frequenza non elevatissima.

A poche centinaia di metri si trovano i negozi, la farmacia , il Comune , la Banca e l'ufficio postale.

3-stato di possesso: l'immobile come risulta da richiesta fatta in data 26-09-2017 risulta esser occupato dal Sig xxxxxxxxxx , padre del debitore.

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

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI IPOTECARIE

1- TRASCRIZIONE CONTRO del 02-03-2017 R.P. 1395 R.G. 2159

Pubblico Ufficiale : Ufficiale Giudiziario Repertorio 276 del 08-02-2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in Castel Giorgio

- **Abitazione**

- (per la quota di 1/1 del diritto di proprietà) intestata a .....

- *Natura* A5- Abitazione di tipo civile
- *Catasto* Fabbricati
- *Sez. Urbana* Foglio 20 Particella 50 Subalterno 3
- *Consistenza* 3,5vani
- *Rendita* Euro 177,14
- *Piano* T e 1
- *Indirizzo* Castel Giorgio , Via Case Galli 20- ( anzichè 115 come realmente è)

2- TRASCRIZIONE del 16-05-2006 R.Part. 3959 R. Gen. 6389

Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro Rep. 5/677 del 28/07/2005

ATTO PER CAUSA DI MORTE- CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE di Frulloni Emma

soggetti a Favore

: ..... (per la quota di ½ del diritto di proprietà)

: ..... (per la quota di ½ del diritto di proprietà)

- **Abitazione**

- *Natura* A5- Abitazione di tipo civile
- *Catasto* Fabbricati

-Sez. Urbana      Foglio 20    Particella 50      Subalterno 3  
 -Consistenza      3,5vani  
 - Rendita          Euro 177,14  
 - Piano              T e 1  
 - Indirizzo          Castel Giorgio , Via Case Galli 20- ( anzichè 115 come realmente è)

3- TRASCRIZIONE del 11-08-2005 R.Part. 6165 R. Gen. 10285

Pubblico Ufficiale   notaio                          Rep. 22469/5753 del 01/08/2005

ATTO PER CAUSA DI MORTE- ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

A favore                 : ..... (per la quota di  $\frac{1}{2}$  del diritto di proprietà)

                                 : ..... (per la quota di  $\frac{1}{2}$  del diritto di proprietà)

Contro                    : ..... (per la quota di  $\frac{1}{1}$  del diritto di proprietà)

4- TRASCRIZIONE del 11/08/2005 R.Part. 6164 R. Gen. 10284

Pubblico Ufficiale   notaio                          Rep. 22469/5753 del 01/08/2005

ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA

A favore                         : .....( per la quota di  $\frac{1}{1}$  di proprietà)

Contro                         : ..... (per la quota di  $\frac{1}{2}$  del diritto di proprietà)

                                 : ..... (per la quota di  $\frac{1}{2}$  del diritto di proprietà)

ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE

1- ISCRIZIONE CONTRO DEL 29-04-2010 R.P. 891 R.G. 5260

Pubblico Ufficiale Equitalia Gerit SpA Repertorio 111652/97 del 9-04-2010

IPOTECA LEGALE derivante da Ipoteca legale ai sensi Art. 77 DPR 602/73 Modificato dal D. lgs. 46/99 e dal

D.lgs 193/01

A favore Equitalia Gerit SpA

Contro ..... (per la quota di 1/1 del diritto di proprietà)

• **Abitazione**

*Natura* A5- Abitazione di tipo civile

-*Catasto* Fabbricati

-*Sez. Urbana* Foglio 20 Particella 50 Subalterno 3

-*Consistenza* 3,5vani

- *Rendita* Euro 177,14

- *Piano* T e 1

- *Indirizzo* Castel Giorgio , Via Case Galli 20- ( *anzichè 115 come realmente è*)

2- ISCRIZIONE DEL 31-12-2005 R.P. 4352 R.G. 16244

Pubblico Ufficiale ..... Repertorio 58045/11824 del 27-12-2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

A favore Banco di Brescia San Paolo Cab Società per Azioni

Contro ..... (per la quota di 1/1 del diritto di proprietà)

• **Abitazione**

*Natura* A5- Abitazione di tipo civile

-*Catasto* Fabbricati

-*Sez. Urbana* Foglio 20 Particella 50 Subalterno 3

-*Consistenza* 3,5vani

- *Rendita* Euro 177,14

- *Piano* T e 1

- *Indirizzo* Castel Giorgio , Via Case Galli 20- ( *anzichè 115 come realmente è*)

## PROPRIETARI PRECEDENTI

Dalla relazione notarile del Dott. Paolo Cirilli Notaio risulta che la Sig.ra..... risulta proprietaria al ventennio.

Lo stesso Notaio precisa che dall'accertamento effettuato dalla data di nascita della medesima, alla repertorizzazione della relazione notarile, non si rileva trascritto l'atto di provenienza con il quale la Sig.ra xxxxxxxxxxxx ha acquistato la porzione immobiliare in oggetto.

Dall'accertamento fatto dal Notaio presso l'Agenzia delle Entrate di Terni- Servizi catastali, tramite la consultazione del modello 55 relativo alla partita 86 del Comune di Castel Giorgio si rileva che la porzione immobiliare in oggetto risultava intestata alla Sig.ra..... fù..... sin dall'impianto del catasto urbano del 1963.

## 5-elencazione delle pratiche edilizie

A nome del proprietario esecutato non risultano pratiche edilizie presso il Comune di Castel Giorgio

Invece, a nome della precedente proprietaria era stata presentata una pratica DIA la n. 289 per opere di manutenzione straordinaria con oggetto: "*sostituzione del manto di copertura e posa in opera di guaina impermeabilizzante e nuovo canale di gronda*" . DIA prot. 2614 del 14-06-2003

## 10- descrizione analitica e superficie commerciale

Edificio in muratura portante su due livelli fuori terra, realizzato in pietra e tetto a due falde.

L'accesso avviene al civico 115 per la zona giorno e al civico 113 per la zona notte che si sviluppa al piano primo.

La scala è utilizzata anche dal proprietario dell'altro sub raggiungibile dallo stesso pianerottolo di arrivo a piano primo, sul vano scala.

La zona giorno è costituita da un vano di circa 15 mq con un piccolo bagno e un piccolo ripostiglio nel sottoscala.

La zona notte è costituita da una camera da letto di circa 10 mq, un altro vano molto stretto e il bagno.

I bagni sia a piano terra che primo sono dotati di finestra.

L'altezza dei locali è di circa ml 2.4 a piano terra e ml 2.3 a piano primo.

Le finiture non sono di pregio .

Non esiste il riscaldamento.

Il metano viene comunque usato ma per cucinare.



## CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI CON CRITERIO DI STIMA USATO

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

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

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

Sup. commerciale :

piano terra mq 18 + piano primo mq 18 = mq 36

-----  
**Totale superficie commerciale mq 36**

11- Dotazioni condominiali: Inesistenti

### 12- Valutazione:

Superficie commerciale = mq 36

Valore di mercato = Castel Giorgio = Euro 1.200,00

**Valore LOTTO A MQ 36 X 1.200,00= Euro 43.200,00**

(diconsi euro quarantatremiladuecento/00)

### **A DETRARRE**

**oneri per la pratica autorizzativa CILA** Euro 1.000,00 +iva e oneri

**oneri per aggiornamento catastale** Euro 500,00 +iva e oneri

**oneri per APE** Euro 300,00+iva e oneri

**DA CUI SI HA:**

**Euro 43.200,00**

- **Euro 1.000,00**

- **Euro 500,00**

- **Euro 300,00**

---

**Totale Valore LOTTO A al netto di costi e oneri**

**Euro 41.400,00**

**arrotondabile a**

**Euro 41.400,00**

(diconsi euro quarantunomilaquattrocento)

Tanto doveva in ottemperanza all'incarico affidato.

Rimane a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento che dovesse essere necessario

---

Orvieto, 21-10- 2017

Il C.T.U.

Dott. Arch. Luisa Casasole

---

---

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI**

**UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. Ruolo Generale 19-2017

GIUDICE RELATORE

Dott. ssa Natalia GIUBILEI

Contro

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

promossa da

S.P.A. LUIGI LAVAZZA

Avv. Simona Musso

---

---

**ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

---

---

---

**ESTRATTO DI MAPPA CON INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE**

---

N=B7300

Direzione Provinciale di Terni Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore LIANA PELOROSSO

Vis. ord (1.00 euro)



Comune: CASTEL GIORGIO      Scala originale: 1:1000      7-Set-2017 10:26:1  
 Foglio: 20      Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri      Prot. n. TR0053979/2017  
 Richiedente: ARCH. LUISA CASASOLE

I Particella: 50

---

## **PLANIMETRIA CATASTALE**

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

---



**MINISTERO DELLE FINANZE**

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N°652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 7763803  
Comune Castel S. Pietro Ditta "Carloni Augusto e fratelli"  
Via Castel S. Pietro su Vincenzo

<sup>1)</sup> Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

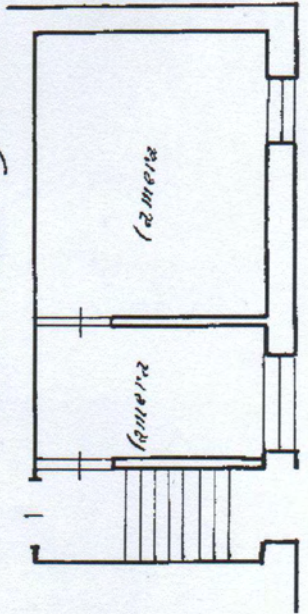
di Castel S. Pietro **COMUNE**

Talloncino di riscontro **DELLA**  
**SCHEDA NUMERO**

**7763803**

*Stella Giuseppe su Antonio*

*Bonni Federico su Lorenzo*



*Tarnati  
Anselmo su  
Pietro*

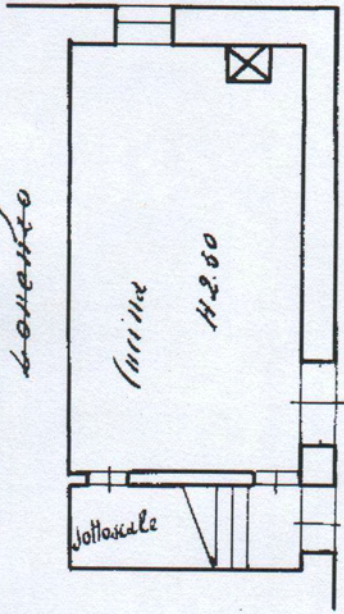
*Strada  
Comunale*

cielo  
terra

Stella Giuseppe su Antonio

Bonifedonio su  
bonetto

Tarnati  
Arvedo su  
Pietro



strada P.T.  
Comunale

Via Casa S. L. S.

ORIENTAMENTO



SCALA di 1:200

Compilata da:

di di Biagianni

(Titolo, nome e cognome del Tecnico)

Iscritto all'Albo de

della Provincia di

Firma Bonni Vittoria

Data 21-5-1941



00427484



---

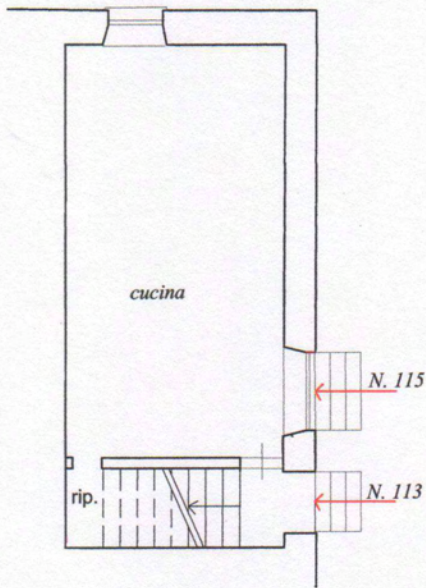
**GRAFICO CHE ILLUSTRA LA PLANIMETRIA CATASTALE ESISTENTE**

**GRAFICO CHE ILLUSTRA LO STATO DEI LUOGHI ESISTENTE**

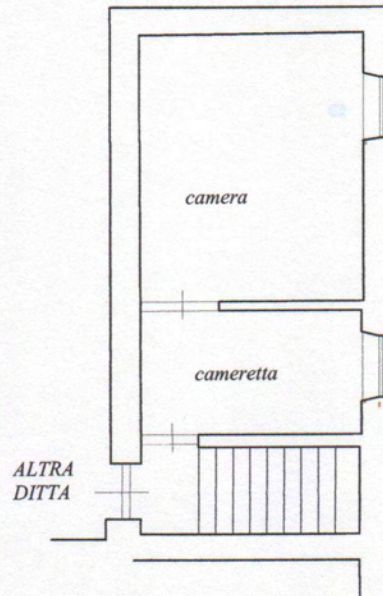
---

# GRAFICO DELLA PLANIMETRIA CATASTALE

PIANO RIALZATO

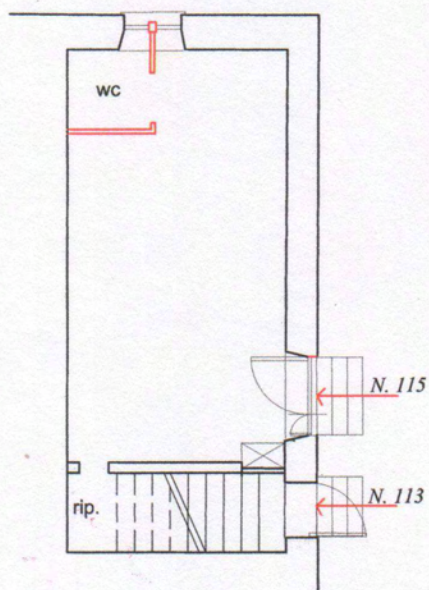


PIANO PRIMO

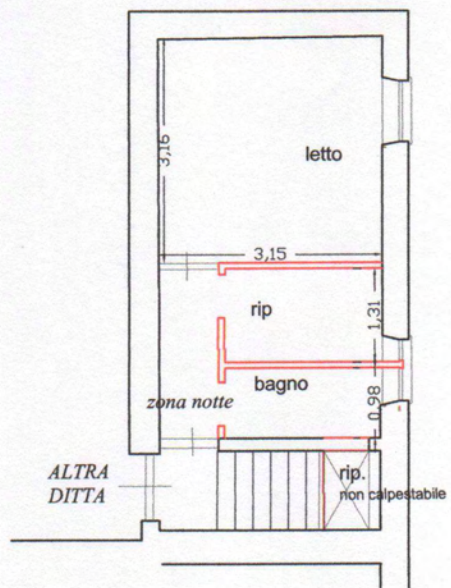


# GRAFICO DELLA SITUAZIONE ATTUALE

PIANO RIALZATO



PIANO PRIMO



---

**PRG - COMUNE DI CASTEL GIORGIO-**

LEGENDA

TAVOLA GRAFICA - PARTE OPERATIVA DI PRG

---

## LEGENDA PRGI parte Operativa

Sistema della Residenza		R	SubSistemi
Zona A	Complessi edilizi soggetti a ristrutturazione edilizia e/o urbanistica		R1 Centri antichi
Zona B	Completamento edilizio		R2 Città in via di definizione e completamento
Zona C	Espansione edilizia		R3 Città in addizione
Zona PEEP	Edilizia economica e popolare		R4 Insediamenti a carattere economico-popolare
			R5 Insediamenti esistenti da riqualificare
			R6 Borghi a carattere agricolo

<b>Delimitazioni e vincoli di rispetto</b>		Limite amministrativo
		Fascia di rispetto cimiteriale
		Nuova Fascia di rispetto cimiteriale
		Limite vincolo idrogeologico
		Fascia di rispetto dei corpi idrici (L.431/85)
		Limiti Ambiti di Trasformabilità Urbana (ATU)
		Limite di rispetto ambientale
		Area ricompresa nel dispositivo di vincolo ai sensi della L. 1497/39
		Limite del perimetro urbano del comune di Castel Giorgio
		Fascia di rispetto del centro storico
	Perimetrazione zona di particolare interesse agricolo	



---

## **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

---



**INGRESSO AL N° 113 : RAMPA DI SCALE E ACCESSO ALLA ZONA NOTTE**

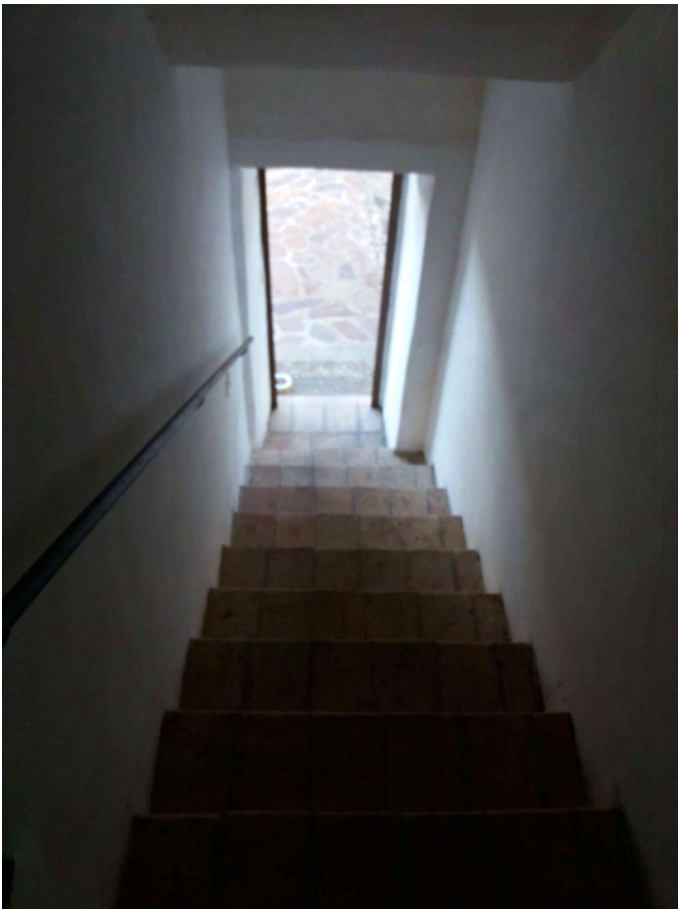
**INGRESSO AL N° 115: ZONA GIORNO**



**FINESTRA CHE ILLUMINA IN PARTE LA ZONA GIORNO E IN PARTE IL BAGNO**



BAGNO DELLA ZONA GIORNO



INGRESSO AL CIVICO 113:

VANO CONTENENTE LA RAMPA DI SCALE

UTILIZZATA ANCHE DAL PROPRIETARIO DELL'ALTRO SUB  
ADIACENTE.





INGRESSO DAL PORTONE CHE STA SUL PIANEROTTOLO DI ARRIVO DELLA RAMPA DI SCALE

E VISTA DEL CORRIDOIO DALLA CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE

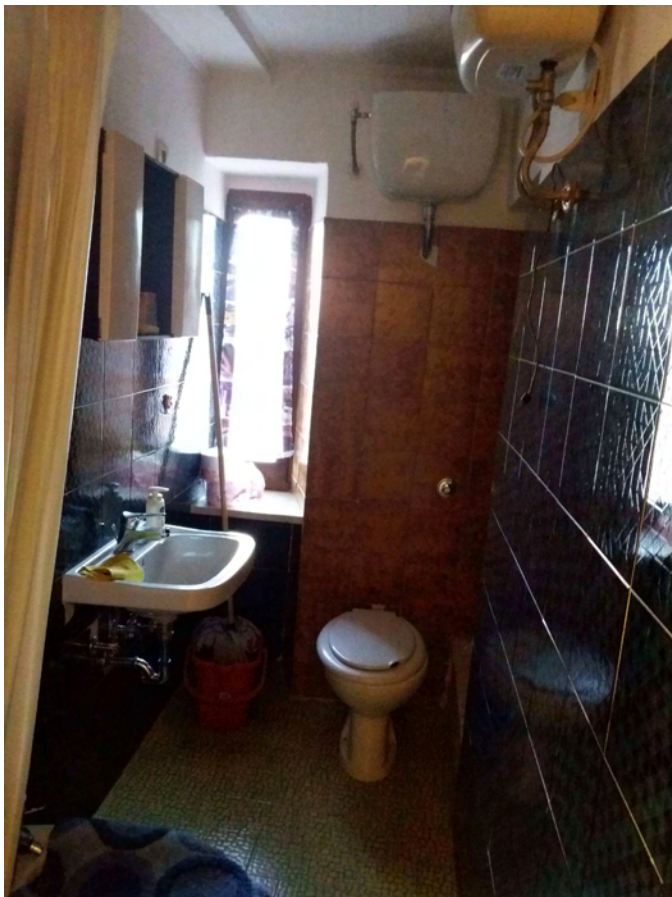
VISTA DELLA CAMERA DA LETTO





VISTA DEL VANO STRETTO E LUNGO ADIACENTE ALLA CAMERA DA LETTO

CONTROSOFFITTO DETERIORATO IN SEGUITO ALLE SCOSSE DI TERREMOTO



VISTA DEL BAGNO DELLA ZONA NOTTE



VISTA DELL'INTORNO



---

Orvieto, 21-10-2017

Il C.T.U.

Dott. arch. Luisa Casasole

---

---