Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

MAGNETE SECURITISATION SRL

contro:

N° Gen. Rep. 289/2014.

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **14/01/2016**

Giudice delle esecuzioni: **Dott. NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Federica Apollonio**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto alla stima: **Ing. Andrea TRABATTONI**
Codice fiscale: TRB NDR 70P07 L117E
Partita IVA: 01235170550
Studio in: Via Lungonera Savoia, 126 - 05100 Terni
Telefono: 0744.471525
Fax: 0744.471525
Email: andrea.trabattoni@ingpec.eu
Pec: andrea.trabattoni@ingpec.eu

Beni in **Ficulle (Tr)**
Località/Frazione **Ficulle - Terni (TR)**
Via Palmiro Togliatti n. 7
Lotto: 001

1. **Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita:**
   A. Quota e tipologia del diritto:
   Piena proprietà per la quota di 1/1 di di un fabbricato sito in Ficulle (TR)– Via Palmiro Togliatti n. 7, con annessa cantina, garage e corte di pertinenza.

   Il proprietario è il

   L'immobile principale è composto da due piani fuori terra adibiti a civile abitazione con sottostante cantina, magazzini, e garage, completa il tutto la corte di pertinenza. L'abitazione con accesso dalla corte è composta al piano terra da ingresso, soggiorno, con angolo cottura, disimpegno, due camere, due bagni, terrazzo e portico. Mediante vano scala interno è possibile accedere al piano primo, dove è posto un locale sottotetto composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, studio e due terrazzi. Al piano interrato accessibile dall'ingresso al piano terra o in modo autonomo dalla corte sono presenti delle cantine, un magazzino, disimpegno e wc. Completa il tutto un garage al piano interrato, e la corte di pertinenza del fabbricato della superficie netta di mq 860,00.

   Identificato al catasto Fabbricati :

   - Intestazione:

   Foglio 11, particella 561, subalterno 2, indirizzo Via Palmiro Togliatti n. 7, piano T-1, sezione censuaria D 570, categoria A/7, classe 2, consistenza 8 Vani, rendita € 826,33;

   Foglio 11, particella 561, subalterno 3, indirizzo Via Palmiro Togliatti n. 7, piano S1, sezione censuaria D 570, categoria C/6, classe 4, consistenza 33 mq, rendita € 61,35;

   Foglio 11, particella 561, subalterno 4, indirizzo Via Palmiro Togliatti n. 7, piano S1, sezione censuaria D 570, categoria C/2, classe 1, consistenza 132 mq, rendita € 170,43;

   Identificato al catasto Terreni:

   - Intestazione:

   Foglio 11, particella 561, indirizzo Via Palmiro Togliatti n. 7, piano T, corte di pertinenza che risulta censita al C.T. al Foglio 11, particella 561 della superficie catastale di mq. 1150, Area di enti urbani e promiscui - ente urbano senza reddito.

2. **Descrizione generale sommaria:**
   Trattasi di un fabbricato sito in Ficulle (TR), in zona semicentrale in area a carattere residenziale. Tale zona accessibile con mezzi privati e pubblici dista dalla stazione ferroviaria di Orvieto circa 13 k m e risulta ben collegata tramite l'autostrada A/1. L'immobile è posto in zona semicentrale rispetto al comune di appartenenza. Tale zona è servita dai principali servizi, scuole, fermate di autolinea ed è caratterizzata dalla presenza di fabbricati simili al bene in

esame per tipologia edilizia.

Caratteristiche zona: semicentrale normale.
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Importanti centri limitrofi:la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno
Importanti centri limitrofi: Orvieto (TR) – Terni (TR) – Perugia (PG).
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Attrazioni paesaggistiche: Chiesa di Santa Maria Vecchia (Ficulle), Orvieto.
Attrazioni storiche: Chiesa di Santa Maria Vecchia (Ficulle), Orvieto.
Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria di Fabro 6 km – Autostrada Casello di Fabro 6 KM – Orvieto 13 km - Autobus 1,0 Km.

3. Stato di possesso:
Occupato dall'esecutati in qualità di proprietario dei beni.

4. Vincoli ed oneri giuridici:
4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:
4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***nessuna***
4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***nessuna***
4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: ***nessuno***
4.1.4 Altre limitazioni d'uso: ***nessuna***

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

-Trascrizione a favore del 21/07/1997 Registro particolare 4906 Registro Generale 6615 Pubblico Ufficiale Campioni Franco Repertorio 6441 del 17/07/1997 – Atto tra vivi Compravendita.

-Trascrizione contro del 29/05/1998 Registro Particolare 3790 Registro Generale 4870 Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio 8113 del 02/05/1998 – Domanda Giudiziale – Dichiarazione di annullamento atti.

-Trascrizione contro del 29/12/1998 Registro Particolare 8241 Registro Generale 11352 Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio 0/106 del 16/11/1998 – Domanda Giudiziale – Dichiarazione di annullamento atti.

Pignoramenti:

4.2.2 Pignoramenti:
- Pignoramento derivante da atto di pignoramento immobili a favore di Magnete Securitisation s.r.l. con sede in Via San Prospero, 4 in Milano (MI) contro il , a firma del Tribunale di Terni, in data in data 29.09.2014 repertorio n. 3075 trascritto in Terni, in data 17.10.2014 registro particolare n. 6872, Registro Generale 8785 gravante su fabbricato distinto al N.C.E.U. del Comune di Ficulle :
Foglio 11, particella 561, subalterno 2, indirizzo Via Palmiro Togliatti n. 7, piano T-1, sezione censuaria D 570, categoria A/7, classe 2, consistenza 8 Vani, rendita € 826,33; Foglio 11, particella 561, subalterno 3, indirizzo Via Palmiro Togliatti n. 7, piano S1, sezione censuaria D 570, categoria C/6, classe 4, consistenza 33 mq, rendita € 61,35; Foglio 11, particella 561, subalterno 4, indirizzo Via Palmiro Togliatti n. 7, piano S1, sezione censuaria D 570, categoria C/2, classe 1, consistenza 132 mq, rendita € 170,43;

4.2.3 Altre trascrizioni: ***nessuna***
4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: ***nessuna***

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:
4.3.1 Conformità urbanistica edilizia:
Il fabbricato di cui fa parte l'abitazione pignorata è stato realizzato in forza della concessione edilizia n. 19/91 con protocollo n. 5889 in data 31.12.1990, poi oggetto di variante con concessione edilizia n. 38/89 con protocollo n. 3490 del 27/02/1995, non ancora rilasciato. L'immobile è inoltre privo del Certificato di Agibilità.
Si dichiara la conformità edilizia.
Necessita della definizione del Condono edilizio e del Certificato di Agibilità presso il Comune di Ficulle.
Costo presunto per redazione di agibilità: € 3.000,00
Oneri totali : € 1.500,00

4.3.2 Conformità catastale:
Le planimetrie catastali attuali corrispondono con lo stato di fatto.
Si dichiara la conformità catastale.
Costo presunto per redazione della pratica catastale: € 0,00
Oneri totali: € 0,00

5.ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:
Spese ordinarie annue di gestione condominiale: **€0,00**
Spese straordinarie di gestione immobile,già deliberate non ancora scadute al momento della perizia: **€0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€0,00**
Ulteriori avvertenze: **nessuna.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:
6.1 Attuali proprietari:

Dal **17/07/1997 ad oggi attuale proprietari** In forza di atto di compravendita a rogito Dott. CAMPIONI FRANCO in data 17/07/1997 in atti dal 10/11/1998 Repertorio n. 6441.

6.2 Precedenti proprietari:

per la quota di ½. Dal **25/06/1987 ante ventennio** in forza di atto di compravendita a rogito Dott. PONGELLI FRANCO in data 25/06/1987 in atti dal 15/07/1987 Repertorio n. 25. Proprietari da data antecedente il ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE:
- Il fabbricato di cui fa parte l'abitazione pignorata è stato realizzato in forza della edilizia n. 38/89 con protocollo n. 3490 del 30/08/1989, poi oggetto di variante con concessione edilizia n. 19/91 con protocollo n. 5889 in data 12.06.1991, e oggetto di condono edilizio richiesto in data 27/02/1995 con protocollo n. 1078 non ancora rilasciato. Si precisa che il fabbricato in oggetto è privo di agibilità.

7.1 Conformità edilizia: L'immobile è conforme.

7.2 Conformità urbanistica:
L'area in cui ricade il fabbricato è censita dal P.R.G. operativo approvato dal Comune di FICULLE con deliberazione del D.C.C. n. 30 - 31 del 22/04/2009, il piano per l'area in oggetto prevede le seguenti zone
Macroarea – SC/CO di completamento
Conformità *urbanistica*: L'immobile è conforme.

Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto Lotto unico

Caratteristiche zona: periferica normale Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Caratteristiche zone limitrofe residenziali. **1. Quota e tipologia del diritto:**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di di un fabbricato sito in Ficulle (TR) – Via Palmiro Togliatti n. 7, con annessa cantina, garage e corte di pertinenza. Il proprietario è il

Superficie complessiva di circa mq 426,00

E' posto al piano: s1-t-1

Stato di manutenzione generale: buono

L'immobile principale è composto da due piani fuori terra adibiti a civile abitazione con sottostante cantina, magazzini, e garage, completa il tutto la corte di pertinenza. L'abitazione con accesso dalla corte è composta al piano terra da ingresso, soggiorno, con angolo cottura, disimpegno, due camere, due bagni, terrazzo e portico. Mediante vano scala interno è possibile accedere al piano primo, dove è posto un locale sottotetto composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, studio e due terrazzi. Al piano interrato accessibile dall'ingresso al piano terra o in modo autonomo dalla corte sono presenti delle cantine, un magazzino, disimpegno e wc. Completa il tutto un garage al piano interrato, e la corte di pertinenza del fabbricato della superficie netta di mq 860,00.

Identificato al catasto Fabbricati :

- Intestazione: Piena proprietà per la quota di 1/1 del

- Foglio 11, particella 561, subalterno 2, indirizzo Via Palmiro Togliatti n. 7, piano T-1, sezione censuaria D 570, categoria A/7, classe 2, consistenza 8 Vani, rendita € 826,33;

- Foglio 11, particella 561, subalterno 3, indirizzo Via Palmiro Togliatti n. 7, piano S1, sezione censuaria D 570, categoria C/6, classe 4, consistenza 33 mq, rendita € 61,35;

- Foglio 11, particella 561, subalterno 4, indirizzo Via Palmiro Togliatti n. 7, piano S1, sezione censuaria D 570, categoria C/2, classe 1, consistenza 132 mq, rendita € 170,43;

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:	*materiale: in c.a, condizioni: buono*
Strutture verticali:	*materiale: in c.a, condizioni : buono*
Travi:	*materiale: c.a, condizioni: buono*
Solai:	*materiale: latero-cemento, condizioni: buono*
Copertura:	*materiale: latero-cemento, condizioni: buono*
Scale:	*materiale: : c.a, condizioni: buono*

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:	*tipologia: doppia anta a battente,materiale: legno, protezione: persiane materiale di protezione: alluminio condizioni: buono*
Infissi interni:	*tipologia: anta a battente, materiale: legno, condizioni: buono*
Manto di copertura:	*materiale: laterizio, condizioni: buono*
Pareti esterne:	*blocchi in laterizio, rivestimento: in intonaco in parte tinteggiato e in parte con rivestimento in pietra.*
Pavimentazione esterna:	*materiale: klinker, condizioni: buono*
Pavimentazione interna:	*materiale:pietra naturale/monocottura/parquet, condizioni: buono*
Rivestimento:	*ubicazione:bagni, materiale:piastrelle in monocottura,condizioni: buono*
Rivestimento:	*ubicazione: cucina, materiale:piastrelle in monocottura,condizioni: buono*
Portone d'ingresso:	*tipologia:anta a battente,materiale:portoncino non blindato con pannelli in legno, condizioni: buono*
Scala:	*posizione interna,rivestimento in pietra, condizioni: buono*

Impianti:

Gas:	*tipologia sottotraccia,alimentazione:metano, rete di distribuzione: canali coibentati condizioni:buono*
Elettrico:	*tipologia:sottotraccia,tensione:220V, condizioni: buono*
Idrico:	*tipologia:sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buono*
Termico	*tipologia:autonomo, alimentazione: diretta da metano, rete di distribuzione: tubi in polipropilene per riscaldamento condizioni:buone*

Destinazione	Parametro	Sup.reale/ potenz.	Coeff.	Sup. equiv.
ingresso	sup lorda di pavimento	15,00	1,00	15,00
soggiorno/cottura 1	sup lorda di pavimento	58,00	1,00	58,00
disimpegno 1	sup lorda di pavimento	4,00	1,00	4,00
camera 1	sup lorda di pavimento	20,00	1,00	20,00
camera 2	sup lorda di pavimento	20,00	1,00	20,00
bagno 1	sup lorda di pavimento	7,00	1,00	7,00
bagno 2	sup lorda di pavimento	7,00	1,00	7,00
terrazzo 1	sup lorda di pavimento	11,00	0,30	3,30
portico	sup lorda di pavimento	20,00	0,30	6,00
soggiorno/cottura 2	sup lorda di pavimento	35,00	1,00	35,00
bagno 3	sup lorda di pavimento	3,00	1,00	3,00
camera 3	sup lorda di pavimento	17,00	1,00	17,00
studio	sup lorda di pavimento	11,00	1,00	11,00
terrazzo 2	sup lorda di pavimento	7,00	0,30	2,10
terrazzo 3	sup lorda di pavimento	9,00	0,30	2,70
magazzino	sup lorda di pavimento	69,00	0,50	34,50
disimpegno 3	sup lorda di pavimento	21,00	1,00	21,00
wc	sup lorda di pavimento	3,00	1,00	3,00
cantina 1	sup lorda di pavimento	36,00	0,25	9,00
cantina 2	sup lorda di pavimento	12,00	0,25	3,00
garage	sup lorda di pavimento	41,00	0,5	20,50
corte di pertinenza	sup lorda	860,00	0,1	86,00
	Totale Sup. equivalente	**1286,00**		**388,10**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data della stesura della presente Consulenza. Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima. I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti. Nel "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al I° trimestre 2015 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per abitazioni, con stato di conservazione abitabile, poste nel Centro di Ficulle tra € 800,00 al mq ed € 1200,00 al mq di superficie. Altri dati di mercato a disposizione, di una certa importanza, formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio che relativamente alla

tipologia Abitazioni civili con stato di conservazione normale e con epoca di riferimento il I° semestre 2015 propone prezzi di mercato variabili tra € 800,00 ed € 1200,00 al mq di superficie.
Inoltre è stata fatta un indagine comparativa nella zona tra le varie agenzie immobiliari che per immobili simili a quello oggetto di stima propongono dei prezzi di mercato variabili tra € 800,00 ed € 1200,00 al mq di superficie.
Dal quadro rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 800,00 al mq ed Euro 1200,00 al mq. Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, ritiene ragionevole adottare per l'immobile pignorato un valore unitario a mq di superficie utile di 1050,00 €/mq.

8.2 Fonti di informazione:

"Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni", Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (Osservatorio dei valori immobiliari) dell'Agenzia del Territorio-OML

8.3 Valutazione corpi:

Lotto unico. Abitazione di tipo popolare [A4]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
ingresso	15,00	€ 1.050,00	€ 15.750,00
soggiorno/cottura 1	58,00	€ 1.050,00	€ 60.900,00
disimpegno 1	4,00	€ 1.050,00	€ 4.200,00
camera 1	20,00	€ 1.050,00	€ 21.000,00
camera 2	20,00	€ 1.050,00	€ 21.000,00
bagno 1	7,00	€ 1.050,00	€ 7.350,00
bagno 2	7,00	€ 1.050,00	€ 7.350,00
terrazzo 1	3,30	€ 1.050,00	€ 3.465,00
portico	6,00	€ 1.050,00	€ 6.300,00
soggiorno/cottura 2	35,00	€ 1.050,00	€ 36.750,00
bagno 3	3,00	€ 1.050,00	€ 3.150,00
camera 3	17,00	€ 1.050,00	€ 17.850,00
studio	11,00	€ 1.050,00	€ 11.550,00
terrazzo 2	2,10	€ 1.050,00	€ 2.205,00
terrazzo 3	2,70	€ 1.050,00	€ 2.835,00
magazzino	34,50	€ 1.050,00	€ 36.225,00
disimpegno 3	21,00	€ 1.050,00	€ 22.050,00
wc	3,00	€ 1.050,00	€ 3.150,00
cantina 1	9,00	€ 1.050,00	€ 9.450,00
cantina 2	3,00	€ 1.050,00	€ 3.150,00
garage	20,50	€ 1.050,00	€ 21.525,00
corte di pertinenza	86,00	€ 1.050,00	€ 90.300,00

Valore corpo	€ 407.505,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 407.505,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 407.505,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Lotto unico	Abitazione in villini [A7]	388,10	€ 407.505,00	€ 407.505,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della 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. (min.15%)	€ 61.125,75
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

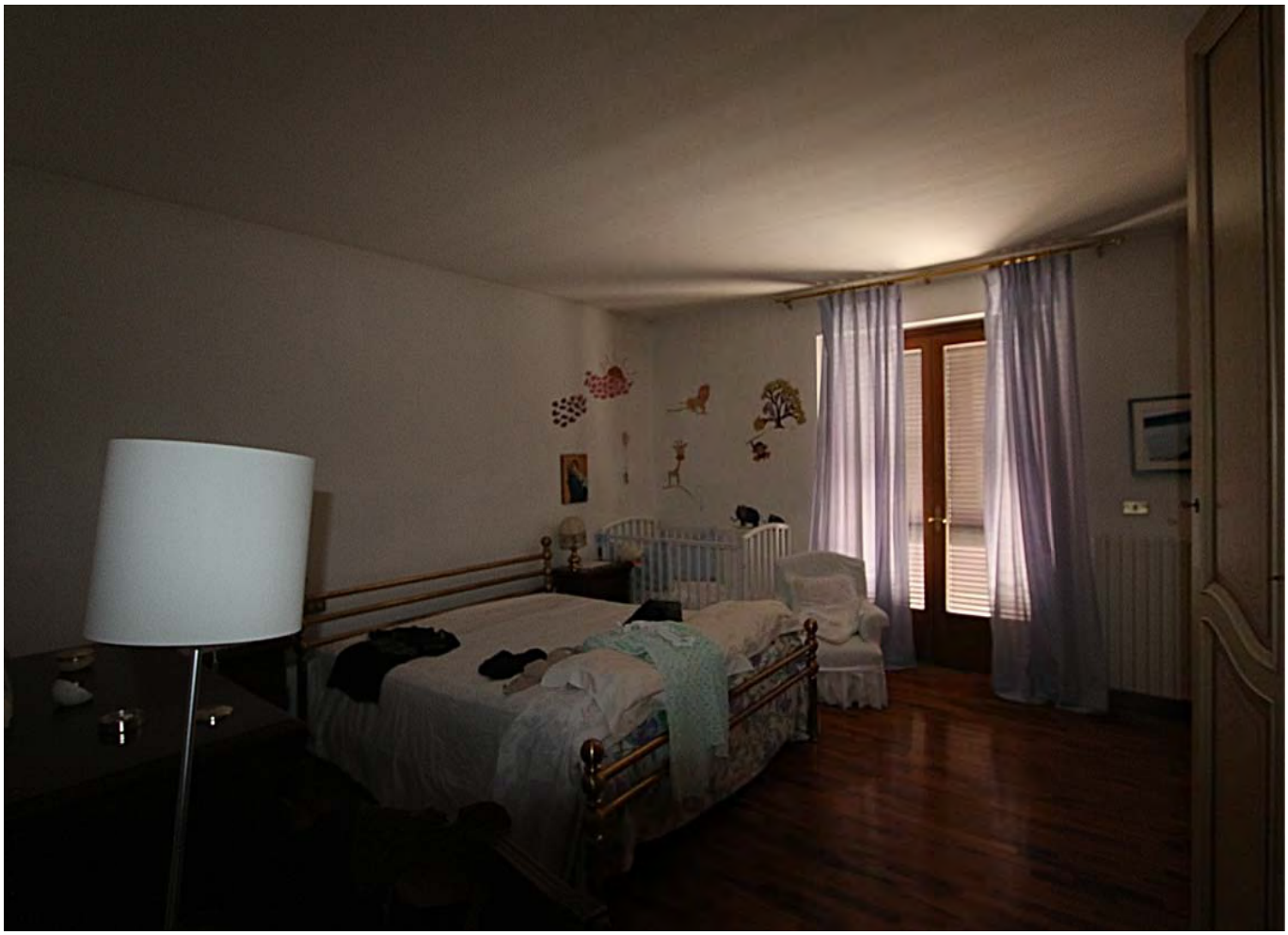
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ **343.379,25**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ **0,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ **0,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ **0,00**

Data generazione:
13-11-2015

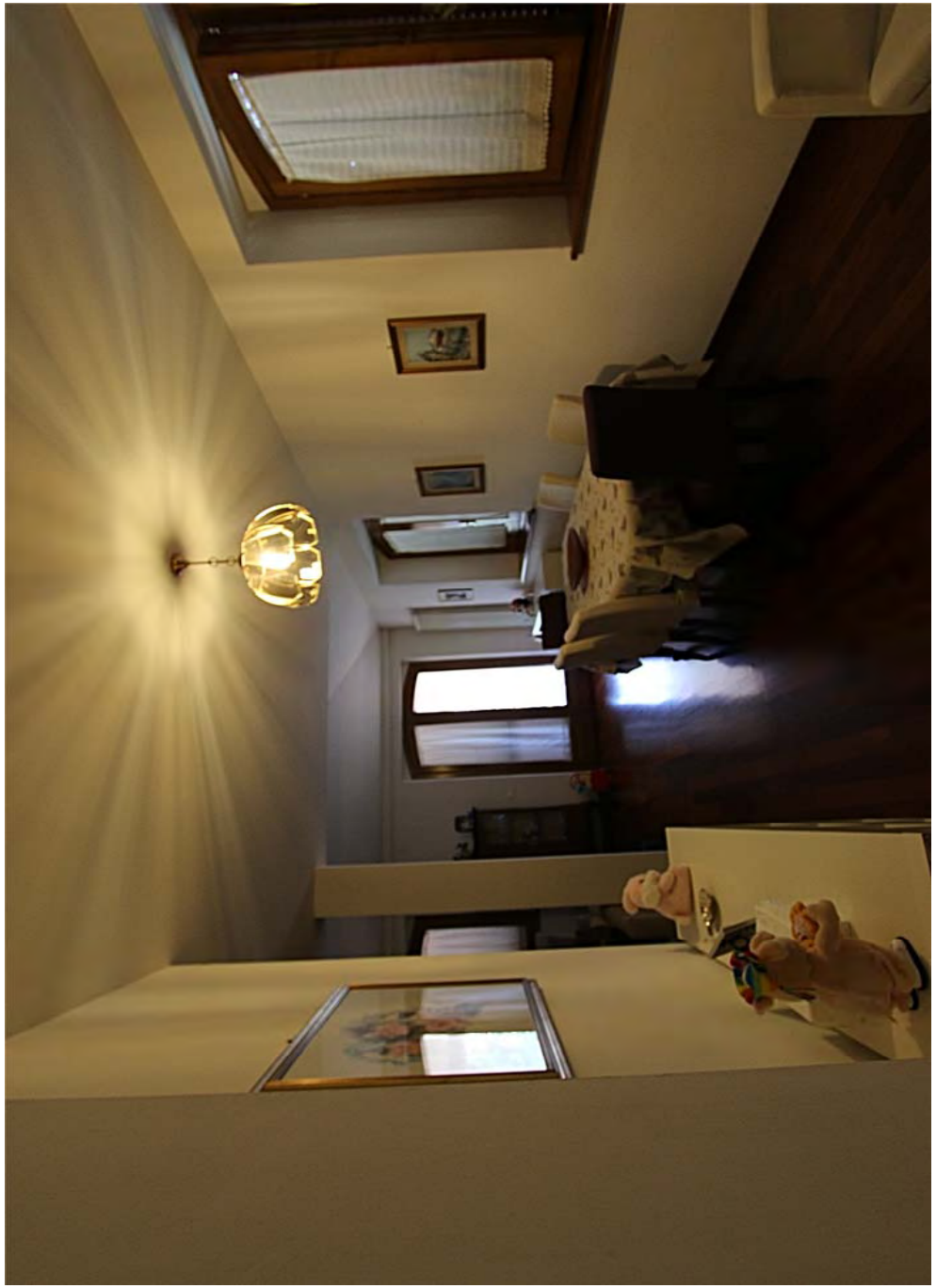
L'Esperto alla stima
Ing. Andrea Trabattoni

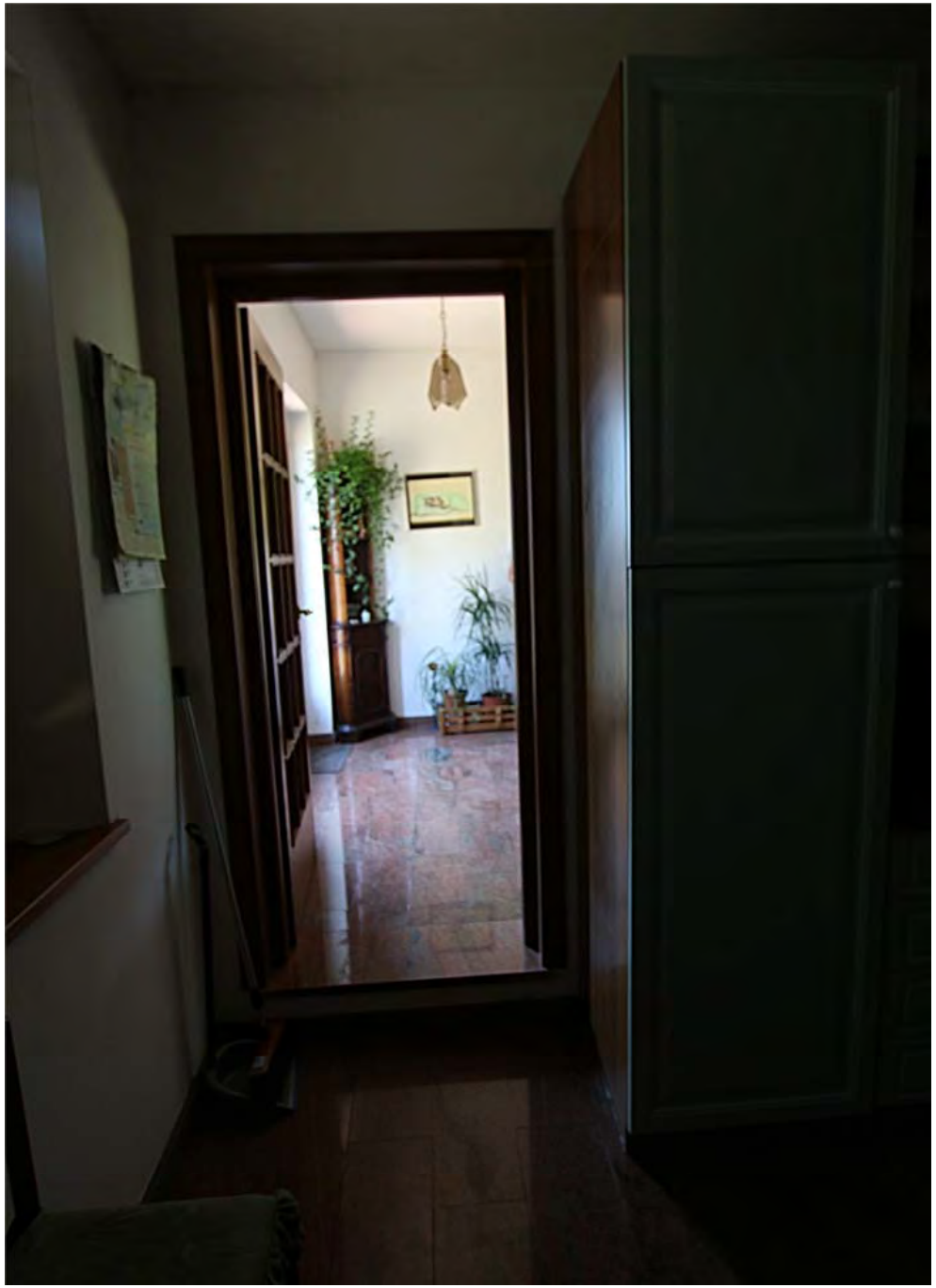
Allegati:

- Allegato 1 _ Estratto di mappa catastale.
- Allegato 2 _ Planimetrie catastali.
- Allegato 3 _ Visure catastali.
- Allegato 4 _ Documentazione fotografica.



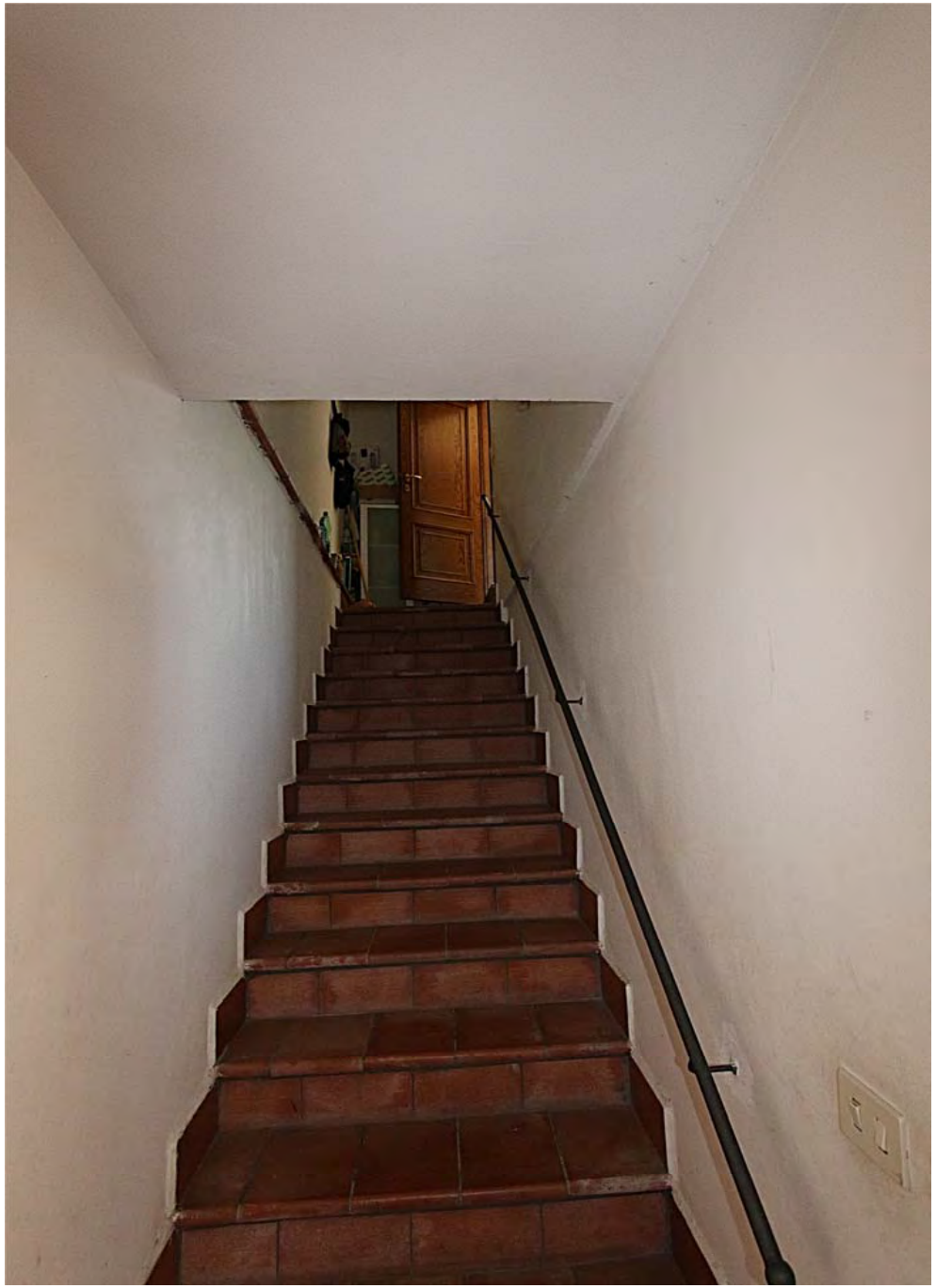
7



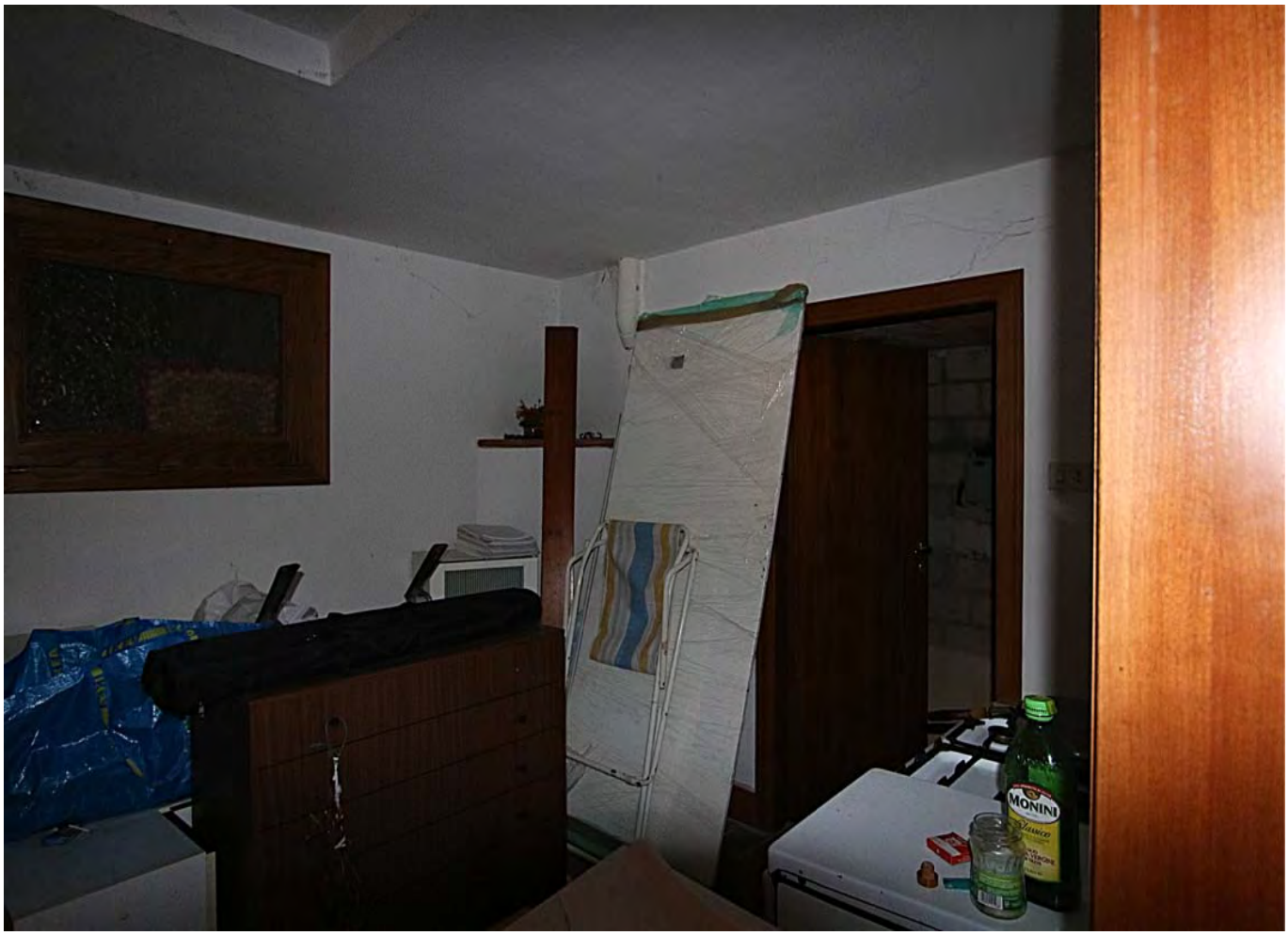


SHIM

DeLonghi



FAPIM
STANLEY
Rapidol
MALTO LUCIDO


MONINI

BORSE
NEXO

RIELLO

LIBERO
MILANO
CERVIA