

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **MAGNETE SECURITISATION SRL**

contro:

N° Gen. Rep. **142/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14/09/2016

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa FRANCESCA TATTA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Teodora Forbicioni
Codice fiscale: FRBTDR66D61G148G
Studio in: Via Dante Pagnottini 1 - 05018 Orvieto
Telefono: 0763-341701
Email: teodoraforbicioni@virgilio.it
Pec: teodora.forbicioni@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via delle Pertiche II, civ.21 - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Residenziale

Dati Catastali: Comune di Orvieto, Foglio 182, particella 214, categoria A/4 classe 6 consistenza 2,5 vani rendita € 116,20 indirizzo: via delle Pertiche II, civ.21

2. Stato di possesso

Bene: Via delle Pertiche II, civ.21 - Orvieto Centro - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via delle Pertiche II, civ.21 - Orvieto Centro - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori iscritti

Bene: Via delle Pertiche II, civ.21 - Orvieto Centro - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 001

Creditore procedente: Magnete Securitisation s.r.l.

Creditore intervenuto: Equitalia Centro S.p.A.

5. Comproprietari (situazione specificata al paragrafo n.6 dell'elaborato)

Beni: Via delle Pertiche,21 - Orvieto Centro - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: [redacted] (quota 2/9)- [redacted] (quota 2/9)- [redacted] (quota 5/9)

6. Misure Penali

Beni: Via delle Pertiche,21 - Orvieto Centro - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: No

7. Continuità delle trascrizioni (vedere paragrafo n.6 dell'elaborato)

Bene: Via delle Pertiche,21 - Orvieto Centro - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 001

Corpo: A

8. Prezzo

Bene: Via delle Pertiche,21 - Orvieto Centro - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 001 - Immobile intero

Prezzo da libero per l'intero: € 79.500,00

Beni in **Orvieto (Terni)**
Località **Orvieto Centro**
Via delle Pertiche,civ.21- Vicolo delle Pertiche A, civ.15

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? NOTA PARAGRAFO N.6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in frazione: Orvieto Centro, Via delle Pertiche,21 – Vicolo delle Pertiche A, 15

Quota e tipologia del diritto (VEDERE PARAGRAFO N. 6)

Quota 5/9 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Quota 2/9 di

Cod. Fiscale:

Quota 2/9 di

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Comune di Orvieto, Foglio 182, particella 214, categoria A/4 classe 6 consistenza 2,5 vani rendita € 116,20 indirizzo: via delle Pertiche II, civ.21

Confini: Via delle Pertiche II, Vicolo delle Pertiche A, Vicolo delle Pertiche B, F.182 part.213

Conformità catastale:

La planimetria catastale risale al 1940. Non risulta allo stato attuale il tramezzo divisorio al piano terra. Nella planimetria non risultano il wc e due finestrini al piano primo.

Regolarizzabili mediante: Nuova planimetria catastale per la variazione della tramezzatura. I finestrini necessitano di valutazione conformità urbanistico/edilizia (vincolo paesaggistico)

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un fabbricato terra-cielo ubicato in centro cittadino in corrispondenza di vie prevalentemente ad uso pedonale quand'anche percorribili con automezzi (traffico limitato all'accesso/uscita ai garages e parcheggi privati in corrispondenza di fabbricati limitrofi). L'edificio, di vecchia costruzione a due piani, è in posizione estrema, di testata rispetto a una schiera e risulta addossato ad edificio più alto. E' definito da via delle Pertiche II (ingresso locale accessorio al p.t. da civ.21) e da due vicoli (vicolo delle Pertiche A e vicolo delle

Pertiche B). E' presente un ingresso in vicolo delle Pertiche A per l'accesso all'appartamento posto al piano primo (civ.15). L'ubicazione è in centro storico, vicino alla via principale di attraversamento della città (Corso Cavour) e quindi ai negozi ed attività commerciali ivi ubicate compreso bar e ristoranti.

Caratteristiche zona: in centro storico

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi con parchimetro.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni storiche: Centro storico città di Orvieto.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici:

4.2.1 Iscrizioni:

ISCRIZIONE del 27/06/2000- Registro Particolare 1129 Registro Generale 6498
Pubblico ufficiale FRAGOMENI GIANNI Repertorio 24157 del 15/06/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

ISCRIZIONE del 27/06/2000- Registro Particolare 1130 Registro Generale 6499
Pubblico ufficiale FRAGOMENI GIANNI Repertorio 24158 del 15/06/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

4.2.2 Pignoramenti:

TRASCRIZIONE del 16/06/2014 – Registro Particolare 4066 Registro Generale 5201
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. C/TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 1601 del 10/05/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

4.2.3 Altre trascrizioni:

TRASCRIZIONE del 21/05/2015 Reg. Pert. 3212 Reg. Gen 4427 Pubblico Ufficiale FRA-
GOMENI GIANNI rep. 24158 del 15/06/2000 Atto per Causa di Morte – Accettazione
Tacita di Eredità

TRASCRIZIONE del 01/02/2016 Reg Part 602 Reg. Gen 868 Pubblico Ufficiale TRIBU-
NALE DI TERNI Rep.1257 del 29/10/2015 – Atto per Causa di Morte – Accettazione

espressa di Eredità

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO nello stato attuale

Attestazione Prestazione Energetica: Non reperita

Avvertenze ulteriori: Da quanto emerso dal sopralluogo si ritiene che l'immobile nello stato attuale non sia abitabile, in quanto necessita di opere di manutenzione/ristrutturazione anche di tipo strutturale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla ricostruzione effettuata sulla scorta della certificazione notarile e delle disposizioni aggiuntive di cui agli allegati del ricorso presentato dalla Magnete Securitisation s.r.l. risulta:

Proprietario dell'immobile dal 03/06/1954 al 30/06/1977

(quota 1000/1000)

per averlo acquistato con atto a rogito

di Orvieto in data

Rep. I

I, trascritto alla formalità n. 450 del

;

dal 30/06/1977 (

1/2008 (morte di C

In morte del Sig. C

in data

con Denuncia di Successione Registrata

Conservatoria dei RR.II. Di Terni,

del

per la quota di 3/9,

quota di 2/9,

quota di 2/9,

A (figlia) per la quota di 2/9;

Dal 15/11/2008 (morte di C)

Con accettazione espressa di eredità trascritta alla Conservatoria dei RR.II. Di Terni, Reg. Part.

del _____ si accertava che il Sig. _____ è l'unico erede legittimo della _____
 (dato derivante a seguito e nell'ambito del procedimento rubricato al n. 442/11 v.G. Tribu-
 nale di Orvieto con provvedimento del _____ dichiarazione di accettazione espressa dal Sig.
 _____) del 1 _____; Ordinanza del 2 _____).

Infatti le sigg.re _____ sono state chiamate ad esprimere la **accetta-
 zione di eredità della madre** _____ e non avendolo fatto nel termine dei 90gg disposti dal
 Giudice hanno perso il diritto di accettarne l'eredità

Pertanto la quota parte pari a 3/9 attribuita a (_____) è passata in eredità al solo figlio (_____)

Quest'ultimo, già erede della quota pari a 2/9 derivante dalla successione in morte del padre Carli
 Romeo, diventa complessivamente proprietario di:

Quota $2/9 + 3/9 =$ **5/9**

La rimanente quota resta alle sorelle nella misura determinata dalla successione in morte del padre
 _____ avvenuta nel 1977, rispetto alla quale non risultano documenti per cui sia stata richie-
 sta loro una espressa accettazione o rinuncia.

Quota $2/9$
Quota (_____) $2/9$

Proprietari attuali

QUOTA 5/9 Sig.
 QUOTA 2/9 Sig.
 QUOTA 2/9 Sig.

NOTA CIRCA LE TRASCRIZIONI:

La scrivente non ritiene corretta la trascrizione Reg. Gen. _____ con
 cui viene attribuita la proprietà dell'intero da _____, in quanto come sopra
 evidenziato _____ era proprietaria di soli 3/9 (come risulta correttamente nella trascrizione
 precedente _____) (**Allegato n.4**)

*Quanto riportato è valido a meno di specifiche situazioni giuridiche delle quali il CTU non ha
 conoscenza in base alle quali le sorelle (_____) avrebbero perso la qualità
 di eredi anche nei confronti del padre _____ e pertanto, in questo caso, la piena proprietà
 (1/1) risulterebbe in capo al solo _____ (come riportato nell'atto di pignoramento)*

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato è ubicato in centro storico in zona omogenea A da PRG
 Si trova sotto il vincolo paesaggistico ed in zona sismica 3

7.1 Conformità edilizia:

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Non risultano presentate pratiche edilizie riguardanti

il fabbricato. Unico documento reperito è la planimetria catastale del 1940 nella quale non risultano il wc e le piccole aperture(finestrini) realizzate in corrispondenza dell'attuale wc e del vano adibito ad uso cucina. La possibilità del recupero di dette aperture è vincolata alla ipotesi di ristrutturazione. La regolarizzazione può essere eseguita anche con il ripristino dello stato originario (cioè con la chiusura dei finestrini). Le altre differenze riscontrate riguardano opere interne eseguibili anche senza titolo abilitativo (attività edilizia libera)

7.2 Conformità urbanistica:

Nulla da segnalare

Descrizione Corpo A

Fabbricato terra/cielo costituito da piano terra con attuale piano di calpestio posto al di sotto del piano strada di circa 60cm con accesso diretto da via delle Pertiche II (civ.21) e piano primo (appartamento) accessibile da ingresso su vicolo laterale (vicolo delle Pertiche A, civ.15) e scalata.

Esiste collegamento tra piano primo e piano terra tramite medesima scalata. Il piano terra è attualmente costituito da unico ambiente e presenta una finestra, oltre l'ingresso, direttamente sulla via principale.

Detto ambiente che sembra in disuso da tempo, necessita di opere di manutenzione e bonifica.

Al piano primo è posta la porzione dell'immobile che nel passato è stata destinata all'uso abitativo. Attualmente in disuso, l'appartamento è in parte utilizzato come magazzino.

La verifica dello stato dei luoghi è stata condizionata dagli ingombri dovuti all'accatastamento di materiale nei locali (mobilia, sedie, ecc.)

Le strutture verticali sono in muratura di tufo e l'orizzontamento intermedio è realizzato con solaio in struttura lignea come la copertura.

Data la vetustà e l'attuale stato di manutenzione si ritiene che gli elementi strutturali, comunque da verificare, vadano consolidati e/o sostituiti (copertura, solaio intermedio, ecc). La copertura in particolare presenta criticità dovute anche alle infiltrazioni di acqua meteorica.

In **allegato 3** si riporta la planimetria dello stato di fatto.

La superficie lorda di ogni piano è pari a circa 45mq, la superficie utile per ogni piano è pari a circa 36mq

1. Quota e tipologia del diritto

- 5/9 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- 2/9 di Piena proprietà

- 2/9 di Piena proprietà

8.3 Valutazione corpi: Dai dati reperiti e dalle caratteristiche proprie dell'immobile riscontrate si ritiene congruo applicare un valore di €1.300 a mq lordo per il piano 1° già utilizzato come appartamento che corrisponde al min. previsto dall'OMI per civili abitazioni in stato conservativo scarso ed un valore ridotto pari ad €800,00 a mq per il locale accessorio posto al p.t.

A.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo P.1°	mq. 45,00	€ 1.300	€ 58.500,00
Valore Accessori P. T.	mq. 45,00	€ 800	€ 36.000,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Residenziale	mq. 90,00	€ 94.500,00	€ 94.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% circa , dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) -€ 14.000,00

Incidenza spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale(con chiusura finestrini): -€ 1.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto (per l'intero):

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 79.500,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 79.500,00**

8.6 Regime fiscale della vendita:

Imposta di registro

CONSIDERAZIONI IN RELAZIONE ALLA SITUAZIONE EVIDENZIATA AL PARAGRAFO N.6:

Come riportato al paragrafo n.6, il CTU ritiene che allo stato attuale la proprietà sia suddivisa tra i fratelli nelle proporzioni:

- 5/9 di Piena proprietà

\ - 2/9 di Piena proprietà
 \ - 2/9 di Piena proprietà

Quanto riportato è valido a meno di specifiche situazioni giuridiche (delle quali il CTU non ha conoscenza) in base alle quali le sorelle avrebbero perso la qualità di eredi anche nei confronti del padre e pertanto, in questo caso, la piena proprietà (1/1) risulterebbe in capo al solo () (come riportato nell'atto di pignoramento)

Qualora sia confermato () quale proprietario dei soli 5/9 dell'immobile oggetto del pignoramento, si potrebbe prevedere una ipotesi di divisione in considerazione anche degli ingressi indipendenti già esistenti per il P.1° ed il P.T.

Nel caso di specie potrebbe essere attribuito a () il piano 1° (già appartamento) e alle sorelle il piano terra

$$€ 94.500 \times 5/9 = € 52.500,00$$

$$€ 94.500 \times 4/9 = € 42.000,00$$

Prevedendo un eventuale conguaglio in denaro (in relazione ai valori di stima precedentemente riportati).

Il CTU sconsiglia la divisione in quanto, a parte interferenze impiantistiche tra piano primo e piano terra che possono essere risolte con interventi economicamente non troppo onerosi, il fabbricato necessita di interventi di ristrutturazione generale (copertura, solaio, ecc). Nell'ambito di una unica proprietà (fabbricato cielo/terra) con la ristrutturazione sussiste la possibilità di recuperare la totalità del volume con più libertà progettuale e quindi si ritiene che la vendita dell'intero fabbricato susciti una appetibilità commerciale superiore rispetto alla vendita del solo piano primo (eventuale quota ()).

In questo caso (vendita unico lotto intero fabbricato), rispetto al prezzo base d'aste, il ricavato verrebbe suddiviso tra i fratelli come di seguito riportato

RISPETTO AL PREZZO A BASE D'ASTA:

$$€79.500,00 \times 5/9 = €44.166,67$$

$$€79.500,00 \times 2/9 = €17.666,67$$

$$€79.500,00 \times 2/9 = €17.666,67$$

L'Esperto

Ing. Teodora Forbicioni

Allegati:

- 1) Documentazione fotografica**
- 2) Documentazione catastale**
- 3) Planimetria dello stato di fatto**
- 4) Documentazione ipotecaria**



Foto 1 – Ingresso civ.15 su Vicolo delle Pertiche A



Foto 2- Ingresso al P.T. su Via delle Pertiche II, civ.21



Foto 3- Angolo con Vicolo delle Pertiche B