TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

Promossa da:

BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A. IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA

Contro

N. Gen. Rep. **94/2014**

Data udienza ex art. 569 c.p.c. : 24-06-2015

Giudice: dott.ssa **Giubilei Natalia**

Custode Giudiziario**: Luisa Falcioni**

RAPPORTO DI STIMA

LOTTO N° 1

Tecnico Incaricato**:** geom**. Paioletti Gino**

Codice Fiscale: PLTGNI50H25C289N

Con studio in: Corso Umberto I°, 42 – 05014 Castel Viscardo (TR)

Tel/Fax 0763-361201—Cell. 3204077393

email: pagistudio@virgilio.it

Lotto 001

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

In comune di Castel Viscardo (TR), piena proprietà per la quota di 1/1 sull'appartamento sito in fraz. Monterubiaglio via G. Mameli, 49 e su piccolo appezzamento di terreno agricolo di mq. 220 sito in fraz. Le Prese.

Identificati in catasto come segue:

Intestazione:

Appartamento posto ai piani S1-T-2-3 e censito al NCEU del Comune di Castel Viscardo (TR) Fraz. Monterubiaglio via Goffredo Mameli, 49 al foglio 7 part. 217 sub 2, categ, A/4, classe 5, vani 6,5, Euro 302,13.

1) Appezzamento di terreno censito al Catasto Terreni al foglio 9 particella 145 sem. arb. Are 02.20, R.D. € 1,48, R.A. € 0,91.

DESCRIZIONE SOMMARIA:

La porzione immobiliare risulta costituita da un edificio contiguo a pianta regolare, con struttura in muratura portante a conci di pietra locale, mista ad elementi di laterizio.

L'edificio si sviluppa su due piani con sovrastante soffitta. Catastalmente risulta composto da due appartamenti distribuiti uno al solo piano primo e l'altro ai piani terra, secondo e terzo.

L'accesso all'unità immobiliare avviene per mezzo della strada comunale via G. Mameli, 49.

Il territorio in cui il complesso è inserito ha una destinazione prettamente residenziale, ed è caratterizzato da insediamenti con una bassa densità edilizia a carattere prevalentemente residenziale o connesso con le attività agricole.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale, provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole.

Importanti centri limitrofi: Orvieto, Castel Viscardo.

Attrazione paesaggistiche: Riserva naturale Monte Rufeno.

Attrazione storiche: Centro storico Orvieto.

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea, ferrovia stazione di Allerona 4 Km, Autostrada A1 uscita di 0rvieto 13 Km.

STATO DI POSSESSO

Al momento il complesso immobiliare risulta occupato dal proprietario e dai suoi famigliari .

.**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCERURA:

Ispezione ipotecaria:

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore Banca Cooperativa Cattolica soc. cooperativa A.R.L. con sede in Montefiascone (VT) per la somma di Euro 60.000,00 reg. part. N. 3397 reg. gen. 15401 del 27/11/2006.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore Banca Cooperativa Cattolica soc. cooperativa A.R.L. con sede in Montefiascone (VT) per la somma di Euro 90.000,00 reg. part. N. 68 reg. gen. 530 del 14/01/2008.

Ipoteca Giudiziale a favore della Banca Popolare di Spoleto s.p.a. in Amministrazione straordinaria con sede in Spoleto Piazza Pianciani n. 5 a carico del sig. …. per Euro 10.065,17 derivante da decreto Ingiuntivo n. 192 anno 2013 ex Tribunale di Orvieto, reg. part. N. 217 reg. gen. 2365 del 18/03/2014, gravante su:

piena proprietà:

Immobile posto nel Comune di Castel Viscardo,fraz. Monterubiaglio, via G. Mameli n. 49, censito al Catasto fabbricati al foglio 7 part. 217 sub. 2 categoria A/4 classe 5 vani 6.5 R.C. € 302,13 e terreno sito in Comune di Castel Viscardo distinto al Catasto terreni al foglio 9 particella 145 sem. arb. Classe 2 consistenza 2 are 20 ca R.D. € 1,48 e R.A. € 0,91.

Pignoramento Immobiliare n. 1089 del 02/04/2014 a favore della Banca Popolare di Spoleto s.p.a. con sede in Spoleto piazza Pianciani n. 5 ed a carico del sig. ; atto giudiziario emesso dal Tribunale di Terni il 02/04/2014 rep. 1089, trascritto in conservatoria il 29/04/2014 al Registro Generale n. 3726 e particolare n. 2887, gravante la piena proprietà sull'immobile posto in Comune di Castel Viscardo,fraz. Monterubiaglio, via G. Mameli n. 49, censito al catasto fabbricati al foglio 7 particella 217 sub. 2 categ. A/4 classe 5 vani 6,5 R.C. € 302,13 e terreno in Comune di Castel Viscardo distinto al N.C.T. al foglio 9 particella 145 sem. arb. Classe 2 consistenza 2 are 20 ca. R.D. €1,48 e R.A. € 0,91.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

ALTRE INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili

Avvertenze ulteriori.

Da quanto è stato accertato dai documenti visionati e dichiarato dagli intervenuti non risultano cause in corso oltre a quanto già sentenziato o atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI :

Titolare/proprietario: Dalla Sig.ra Basili Pierina nata a Ficulle il 27/11/1913 intestataria sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 per successione apertasi in data 21/07/2005 i beni sono stati trasferiti ai Sigg.ri Ferrara Ennia nata a Ficulle il 01/12/1934 per 1/3 – Ferrara Franco nato a Castel Viscardo il 14/05/1939 per 1/3 – Ferrara Ivanca nata a Castel Viscardo il 17/02/1944 per 1/3. Con atto di compravendita del 21/04/2006 rep. N. 16210 reg. a Orvieto il 06/05/2006 al n. 284 i beni venivano trasferiti al Sig. **attuale proprietario.**

PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo: Licenza Edilizia n. 267 del 12/01/1974 – Concessione Edilizia n. 62 del 03/08/1991. Successivamente non risultano rilasciate autorizzazioni o permessi a costruire.

Conformità urbanistico edilizia

Non sono state riscontrate irregolarità:

Descrizione appartamento

Il fabbricato risulta costituito da due appartamenti.

Tramite rampa di scala ad un anta, avente accesso dal piano terra, si accede sia al piano primo di altra proprietà, sia all'abitazione al piano secondo dove troviamo tre

camere, di cui due su via G. Mameli con balcone ed una sul retro con ripostiglio, disimpegno, vano cucina, altro piccolo ripostiglio con scala retrattile per accesso al vano sottotetto sito al piano terzo. La superficie commerciale complessiva dell'appartamento, ottenuta da quella utile maggiorata della muratura perimetrale e delle paretine interne, è pari a mq **86,00**. L'altezza utile interna è di ml. 2.65 costante al piano primo mentre varia da un minimo di m. 1.47 ad un massimo di m. 2.46 per la stanza al piano sottotetto della superficie commerciale di mq. **18,00.**

Al piano terreno con accesso indipendente insistono due locali magazzino della superficie commerciale complessiva di mq. **42,80**,avente una altezza utile interna rispettivamente di ml. 2,40 e di ml. 2,00dal locale retrostante con scaletta interna si accede al locale cantina, grotta interrata di circa mq. **8,00** ed avente un'altezza di ml. 2,30.

L'edificio ha una struttura in elevazione in muratura portante di tipo misto, pietra e mattoni. La copertura del fabbricato è a falda inclinata, con struttura in travi varese e tavelloni; il manto di copertura è costituito da coppi e tegole perimetrali. I solai intermedi risultano in travi di ferro e laterizi. Il pavimento dell'appartamento risulta in marmitte di graniglia, mentre la cucina in gres ceramico. I rivestimenti del servizio igienico e della cucina sono in mattonelle di gres porcellanato, mentre le scale sono in mattoni. Gli infissi interni risultano in legno e vetri; gli infissi esterni sono costituiti da finestre con vetro e persiane in legno.

L'immobile di cui sopra usufruisce dell'approvvigionamento idrico dell'acquedotto comunale, mentre i reflui domestici sono smaltiti mediante allaccio alla pubblica fognatura. L'impianto termico, alimentato da stufa a legna economica, è costituito da elementi radianti in ghisa. Non è noto l'indice di prestazione energetica della unità immobiliare.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia falde inclinate, materiale travi in c.a., condizioni: buone
Scale	tipologia: ad unica rampa, materiale muratura , condizioni: buone
Solai	tipologia: in ferro e laterizi, condizioni: buone
Strutture verticali	materiale muratura in pietra e mattoni, condizioni: buone

Componenti edilizi e

Costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente, materiale legno, protezione, persiane, materiale legno, condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: anta singola , materiale legno e vetro, condizioni: normale
Manto di copertura	materiale: coppi in laterizio, condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura portante, rivestimento pietra e mattoni, condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: pietra e mattoni, condizioni : buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in marmette di graniglia e gres ceramico, condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia sottotraccia, condizioni normale
Fognatura	tipologia: rete di smaltimento con allaccio alla pubblica fognatura, condizioni: normale
Idrico	tipologia: sottotraccia, alimentazione diretta da rete Comunale, condizioni normale
Termico	alimentazione: legna, diffusori in ghisa, condizioni : buone, conformità da collaudare

Destinazione urbanistica;

Nel piano generale vigente è identificato nella zona residenziale.

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Superficie commerciale complessiva mq. **154,80**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento p. 2. e terrazza	Sup. potenziale coperta	Mq 86,00	1.00	86,00
soffitta p. 2	Sup. potenziale coperta	Mq 18,00	0,50	9,00
magazzini p. T	Sup. potenziale coperta	Mq 42,80	0,70	29,96
Grotta p. S1	Sup. potenziale coperta	Mq 8,00	0,30	2,40
		Mq 154,80		**Mq 127,36**

Identificato al catasto fabbricati e terreni

Intestazione :

C.U. Foglio 7 particella 217 sub 2 cat. A/4 cl. 5 vani 6,5 R. C. € 302,13

C.T. Foglio 9 particella145 sem. arb. are 02.20 R.D. €1,48 R.A. € 0,91

Il tutto derivante da compravendita del 21/04/2006 Repertorio n. 16210 rogante notaio Franco Campioni di Orvieto.

Valutazione complessiva del lotto

Criterio di stima

La stima si uniforma alla norma UNI 10750 che è stata elaborata dall'Uniter (ente federato all'Uni) ed è stata approvata dalla commissione tecnica il 26/03/1998. La norma definisce criteri per la valutazione patrimoniale degli immobili sia ad uso residenziale che commerciale, direzionale, industriale e turistico. Per il computo della superficie commerciale degli immobili residenziali e commerciali devono essere considerate:

1) La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupati dai muri interni e perimetrali;

2) Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii, giardini;

3) Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (balconi, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.) il computo delle superfici coperte viene eseguito con i seguenti criteri:

a) 100% della superficie calpestabile

b) 100% della superficie occupata da pareti divisorie interne non portanti;

c) 50% della superficie occupata dalle portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliare la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo della superficie scoperta devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

-25% dei balconi e terrazze scoperte;

-35% dei patii e porticati;

-60% delle verande;

-15% dei giardini di appartamento;

-10% dei giardini di ville e giardini;

-40% dei box.

-30% posti auto coperti;

-15% posti auto scoperti.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno alla stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedono il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale. La valutazione viene eseguita considerando la media dei prezzi presenti in zona per immobile aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe o assimilabili all'immobile oggetto di stima, si è ritenuto pertanto opportuno adottare il criterio di stima sintetico comparativo. Il procedimento di stima si basa sul confronto e per questo è richiesta l'acquisizione dei valori di beni analoghi di quello da stimare. I dati che vengono utilizzati per la comparazione sono derivati dalle fonti di seguito indicate. Tra i diversi immobiliari della zona, la Camera di Commercio di Terni il IV trimestre 2014, per le abitazioni in zona residenziale del comune di Castel Viscardo il prezzo unitario, per immobili simili a quello in

stima, il prezzo unitario di vendita oscilla da € 900,00 a € 1.200,00 considerato che, quest'ultimo non è riferito espressamente alla zona in esame, ma è mediato sull'intero territorio del capoluogo.

Considerato che lo stato di conservazione degli immobili non comporta alcuna detrazione e ritenuto che, in virtù della tipologia edilizia, delle finiture e dell'età delle costruzioni, ai fabbricati debba essere attribuito il prezzo unitario di vendita similare tra quelli accertati, il più probabile valore di mercato dell'appartamento, può essere considerato congruo un valore unitario al mq di superficie commerciale pari ad un minimo di € 1.000,00.

Fonti di informazione

Catasto di Terni, Agenzia immobiliare ed osservatorio del mercato immobiliare, Agenzie immobiliari di Orvieto.

Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore diritto e quota
1	Appartamenti p. S1 – T – 2 - 3	127,36	€ 950,00	€ 120.992,00

ID	Immobile	Superficie	Valore unitario	Valore diritto e quota
2	Terreno agricolo	220,00	€ 8,00	€ 1.760,00

Tornano € 122.752,00

Adeguamento e correzione della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da diposizione del G.E.)	€ 18.412,80

Sommano € 18.412,80

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni allo stato di fatto in cui si trova, esclusi gli oneri derivanti da imposte sui trasferimenti e di iva:

€ 104.339,20

Allegati:

Visura conservatoria;

Visure catastali;

Documentazione fotografica.

Il Perito

(Geom. Gino Paioletti)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/03/2015 - Comune di CASTEL VISCARDO (C289) - < Foglio: 7 - Particella: 217 - Subalterno: 2 >
VIA GOFFREDO MAMELI n. 29 piano: S1-T-2-3;

MODULARIO F. rig rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

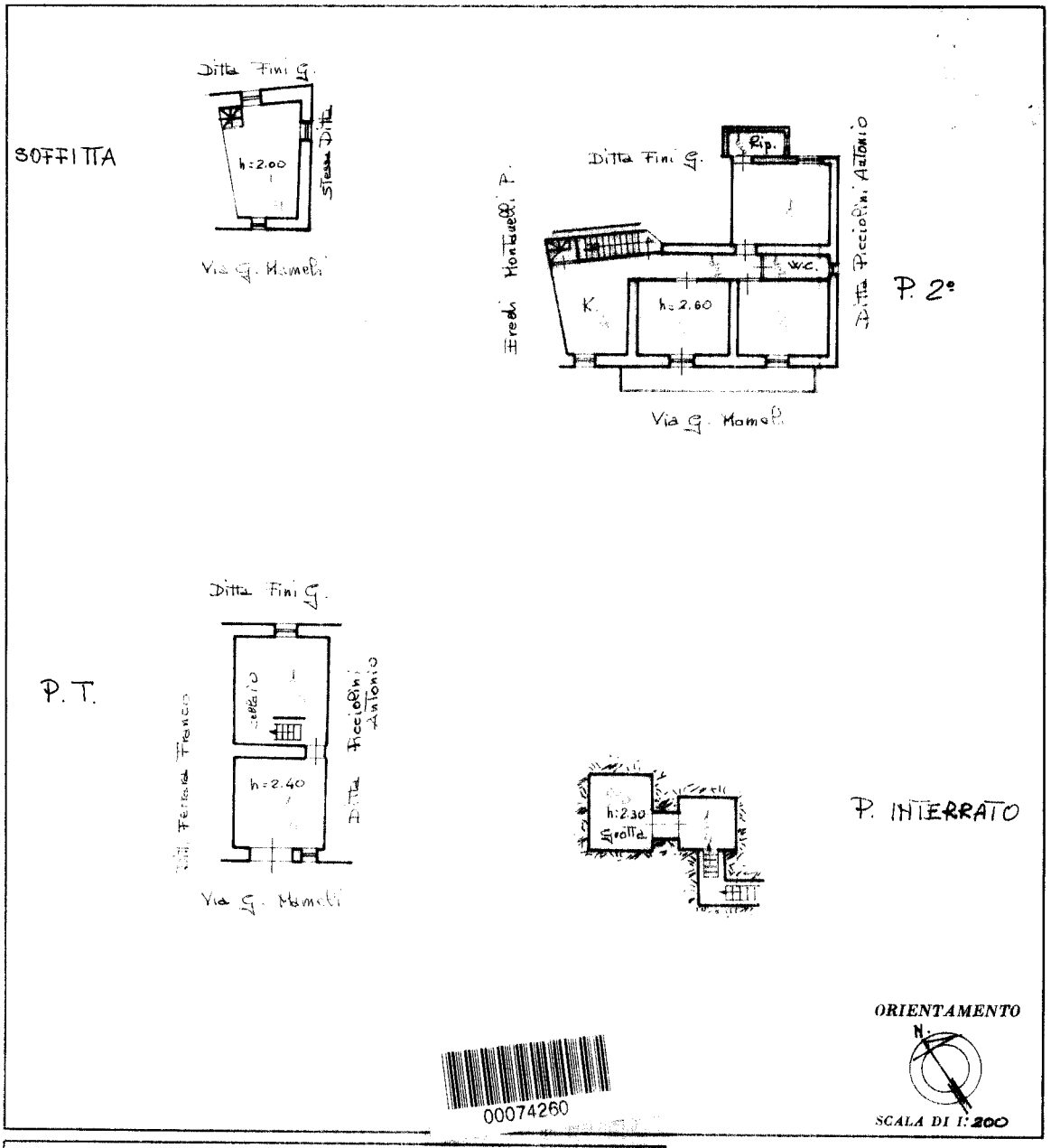
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Fraz. MONTERUBIAGLIO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASTEL VISCARDO *Via* G. MAMELI *civ.* 29

Ditta BASILI PIERINA *nata a* Ficulle *il* 27.11.1913

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI



00074260

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	In sostituzione della Planimetria
PROT. N°	Fg. 7 particella 217 sub 2

Compilata dal Geom. Domenico PIOVANELLO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Viterbo
DATA 14 AGO. 1989
Firma Domenico Piovanello

COLLEGIO GEOMETRI VITERBO

Ultima planimetria in atti