

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

contro: **OMISSIS + 1**

N° Gen. Rep. **76/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**
Custode Giudiziario: **Avv. Elisa Tittocchia**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: **Geom. Giuliano Burattino**
Codice fiscale: BRTGLN68D08G148C
Studio in: P.zza del Commercio, snc - 05018 - Orvieto
Telefono: 0763-300868
Fax: 0763-300868
Email: geom.giulianob@yahoo.it
Pec: giuliano.burattino@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Fraz. Ciconia - Via Poggente (oggi via delle Robinie, 38) - Orvieto (Terni) – c.a.p. 05018

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A/2] e pertinenza Autorimessa [C/6]

Dati Catastali:

1) Abitazione A/2

- Omissis nata a Orvieto il 23/09/1931 - C.F. Omissis - Proprietà per 3/4

- Omissis nata a Orvieto il 26/05/1960 - C.F. Omissis - Proprietà per 1/4

Catasto Fabbricati del Comune di Orvieto - foglio 128, particella 144, subalterno 22, indirizzo Loc. Poggente (oggi Via delle Robinie n. 38), piano 3°-5°, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq 148,00, rendita € 352,48.

2) Autorimessa C/6

- Omissis nata a Orvieto il 23/09/1931 - Omissis - Proprietà per 3/4

- Omissis nata a Orvieto il 26/05/1960 - C.F. Omissis - Proprietà per 1/4

Catasto Fabbricati del Comune di Orvieto - foglio 128, particella 144, subalterno 10, indirizzo Loc. Poggente (oggi Via delle Robinie), piano T, categoria C/6, classe 10, consistenza mq 17,00, superficie catastale mq 17,00, rendita € 21,07.

2. Stato di possesso

Bene: Fraz. Ciconia - Via delle Robinie, 38 - Orvieto (Terni) – c.a.p. 05018

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato, come da contratto di locazione registrato il 04/08/2016 al n. 001039-serie 3T – codice identificativo T3G16T001039000II a favore del sig. Omissis.

Nota: Dalla lettura del contratto si evince che, in qualità di locatore, ha partecipato solo la signora Omissis (proprietaria per 3/4), inoltre risulta locato solo l'appartamento al piano 3° e l'annessa soffitta al piano 5°, erroneamente identificati con il sub. 2 anziché 22.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Fraz. Ciconia - Via delle Robinie, 38 – Orvieto (Terni) – c.a.p. 05018

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI, il fabbricato risulta servito da impianto ascensore.

4. Creditori Iscritti

Bene: Fraz. Ciconia - Via delle Robinie, 38 - Orvieto (Terni) – c.a.p. 05018

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

5. Comproprietari

Beni: Fraz. Ciconia - Via delle Robinie, 38 - Orvieto (Terni) – c.a.p. 05018

Lotto: 001

Corpo: A

Regime patrimoniale: Omissis - vedova

Comproprietari: Omissis - coniugata (bene personale)

6. Misure Penali

Beni: Fraz. Ciconia - Via delle Robinie, 38 - Orvieto (Terni) – c.a.p. 05018

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Non rilevate

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Fraz. Ciconia - Via delle Robinie, 38 - Orvieto (Terni) – c.a.p. 05018

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI – ultima trascrizione del 01/12/2017 - accettazione tacita di eredità

8. Prezzo

Bene: Fraz. Ciconia - Via delle Robinie, 38 - Orvieto (Terni) – c.a.p. 05018

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 201.500,00

Beni in **Orvieto (Terni)**
Località/Frazione **Fraz. Ciconia - Via delle Robinie, 38**

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì, è stato inoltre prodotto ed allegato il primo atto di compravendita del 01/12/1972 rep. n. 26921.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì, come verificato dalla lettura delle visure storiche catastali, dalle ispezioni ipotecarie e come indicato e certificato nella relazione notarile, già agli atti del procedimento.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A/2] sito in Orvieto (Terni) - CAP: 05018 - frazione: Ciconia, Via delle Robinie n. 38.

Note: Il Corpo A comprende anche una autorimessa della superficie catastale di 17,00 mq, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Orvieto al foglio n. 128, particella n. 144, sub. n. 10, con accesso diretto su corsia di manovra condominiale a piano terreno.

Quota e tipologia del diritto:

OMISSIS - Piena proprietà per la quota di 3/4

Cod. Fiscale: Omissis - Stato Civile: VEDOVA
Residenza: Via delle Robinie, 38 – Orvieto (TR)
Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Piena proprietà per la quota di 1/4

Cod. Fiscale: Omissis - Stato Civile: CONIUGATA – (beni personali in quanto ricevuti per successione del padre Omissis, deceduto il 28/10/2003)

Identificato al catasto Fabbricati A/2 Appartamento:

Intestazione:

- Omissis nata a Orvieto il 23/09/1931 - C.F. Omissis - Proprietà per 3/4
- Omissis nata a Orvieto il 26/05/1960 - C.F. Omissis - Proprietà per 1/4

Comune di Orvieto - foglio 128, particella 144, subalterno 22, indirizzo Loc. Poggente (oggi via delle Robinie n. 38), piano 3°-5°, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq 148,00, rendita € 352,48.

Derivante da:

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/10/2003 – protocollo n. TR0041466 in atti dal 28/05/2004 – registrazione ORVIETO volume 342 n. 22 del 03/05/2004 DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE (n. 2509.1/2004), Trascritta a Terni il 30/06/2004 ai nn. 7778/4960.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Millesimi di Proprietà Generale 79,21 (complessivi A2+C6, forniti dall'Amministratore del Condominio)

Confini: Parti comuni, Brizzi, Pelucchi, Dionisi, salvo altri.

Identificato al catasto Fabbricati C/6 Autorimessa:

Intestazione:

- Omissis nata a Orvieto il 23/09/1931 - C.F. Omissis - Proprietà per 3/4

- Omissis nata a Orvieto il 26/05/1960 - C.F. Omissis - Proprietà per 1/4

Comune di Orvieto - foglio 128, particella 144, subalterno 10, indirizzo Loc. Poggente (oggi via delle Robinie), piano T, categoria C/6, classe 10, consistenza mq 17,00, superficie catastale mq 17,00, rendita € 21,07.

Derivante da:

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/10/2003 – protocollo n TR0041466 in atti dal 28/05/2004 – registrazione ORVIETO volume 342 n. 22 del 03/05/2004 DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE (n. 2509.1/2004), Trascritta a Terni il 30/06/2004 ai nn. 7778/4960.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Millesimi di Proprietà Generale 79,21 (complessivi A2+C6, forniti dall'Amministratore del Condominio).

Confini: Parti comuni, Brizzi, Pelucchi, Dionisi, salvo altri.

Oltre alla proporzionale comproprietà su parti, spazi ed impianti del fabbricato condominiale, come per legge.

Per quanto sopra, con esclusione della variazione toponomastica della via, si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto del procedimento si trovano ubicati all'interno del centro abitato di Ciconia, sviluppatosi principalmente tra i fini degli anni 1960 e i primi del 1970.

Il quartiere appartenente a quello di zona denominato Corsica, ha caratteristiche residenziali oltre alla presenza, principalmente ai piani terra, di piccole attività commerciali, artigianali e direzionali.

Si trova collocato alle pendici del masso tufaceo della città di Orvieto, sulla sponda Est del fiume paglia a circa 2 km di distanza in linea d'aria dal centro storico della stessa città di Orvieto.

La principale via d'accesso al centro abitato è garantita dalla strada statale Umbro Casentinese n. 71, che attraverso il ponte dell'Adunata, sul fiume Paglia, viene messa in collegamento con l'altro quartiere di Orvieto Scalo.

Caratteristiche zona: in centro abitato residenziale di Semi-periferia .

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi privati.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Presenza dei principali servizi; scuole, banche, farmacie, negozi, uffici pubblici, ospedale ecc..

Caratteristiche zone limitrofe: principalmente residenziale

Importanti centri limitrofi: città di Viterbo a 40 Km direzione Ovest, città di Perugia a 80 Km direzione Nord, città di Terni a 80 Km direzione Est, città di Roma a 100 Km direzione Sud.

Attrazioni paesaggistiche: Territorio circostante caratteristico e singolare, dominato dalla rupe della città di Orvieto.

Attrazioni storiche: Monumenti e siti archeologici legati principalmente alla storia del territorio della città di Orvieto, tra tutti i principali il Duomo e il Pozzo di San Patrizio.

Principali collegamenti pubblici: Ferrovia direttissima Milano-Napoli stazione di Orvieto scalo a circa Km 1,5, Autostrada del Sole A1 casello di Orvieto a circa Km 2.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato con contratto di locazione intestato al sig. Omissis.

Note: Al momento del sopralluogo l'immobile risultava completamente arredato ed abitato dalla stessa signora Omissis.

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:

Da quanto si è potuto accertare Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Da quanto si è potuto accertare Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- Descrizione onere: non rilevato

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Da quanto si è potuto accertare Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca legale attiva; a favore di EQUITALIA CENTRO SPA con sede in Firenze, contro Omissis; Derivante da: IPOTECA LEGALE ; Importo ipoteca: € 56.176,26 a garanzia di un debito capitale € 28.088,13; gravante sull'immobile al catasto Fabbricati del Comune di Orvieto foglio n. 128 particella n. 144 **sub. n. 22**; Iscritto/trascritto a TERNI in data 20/06/2013 ai nn. 6582/664;
- Ipoteca giudiziale attiva; a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in Roma, contro Omissis e Omissis; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 180.000,00 a garanzia di un capitale di € 129.114,22; gravante sugli immobili al catasto Fabbricati del Comune di Orvieto foglio n. 128 particella n. 144 **sub. n. 22-10**; Iscritto/trascritto a TERNI in data 22/02/2007 ai nn. 2283/501.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in Roma contro Omissis e Omissis; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 23/04/2017 ai nn. 1158/2017, gravante sugli immobili **oggetto del procedimento**; iscritto/trascritto a TERNI in data 24/05/2017 ai nn. 5236/3536;

4.3 Misure Penali

Non rilevate.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 365,83 (come da preventivo di gestione fornito dall'Amministratore per l'anno 2017)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: al 31.11.2017 di € 167,40

Millesimi di proprietà: millesimi proprietà generale appartamento (A/2) e autorimessa (C/6) totali 79,21

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non rilevata

Indice di prestazione energetica: Classe non rilevata

Note Indice di prestazione energetica: Nessuna

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: **OMISSIS e OMISSIS** per la quota rispettivamente di $\frac{1}{2}$ e $\frac{1}{2}$ ciascuno dal 01/12/1972 al 28/10/2003. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio **PONGELLI FRANCO**, in data 01/12/1972, registrato a Orvieto il 18/12/1972 al n. 1527 e trascritto in Conservatoria dei registri immobiliari di ORVIETO, in data 09/01/1973, al Vol. n. 231 - Reg. Gen. n. 133 e Reg. Part. n. 119.

Note: Immobili non ancora censiti al N.C.E.U. di Orvieto, denunciate all'U.T.E di Terni in data 30/10/1972 con le seguenti schede :

- n. 02457 appartamento e soffitta, registrato al n. 1054;
- n. 02456 autorimessa, registrato al n. 1055.

Il fabbricato, di cui le unità immobiliari fanno parte, insiste su area censita al catasto terreni di Orvieto al foglio n. 128, part. n. 144 di mq 2190.

Titolare/Proprietario: **OMISSIS e OMISSIS** per la quota rispettivamente di $\frac{3}{4}$ e $\frac{1}{4}$ ciascuno dal 28/10/2003 alla data odierna. In forza di denuncia nei passaggi a causa di morte del sig. Omissis, successione registrata a Orvieto il 03/05/2004 - volume 342 n. 22, Trascritta a Terni il 30/06/2004 ai nn. 7778/4960.

Note: Riferimento ATTO GIUDIZIARIO del 15/02/2016 n. 405/2016 CORTE D'APPELLO di PERUGIA - ACCETTAZIONE TACITA di EREDITA' - Trascritta a TERNI il 01/12/2017 ai nn. 12029/8334

7. PRATICHE EDILIZIE:

1 Numero pratica: LICENZA EDILIZIA N. 279/5370/69 DEL 25/05/1971

Intestazione: PICCIAIA AMEDEO

Tipo pratica: LICENZA EDILIZIA

Per lavori: Costruzione di complesso edilizio in loc. Ciconia.

Oggetto: Costruzione fabbricato

Rilascio in data 25/05/1971.

2 Numero pratica: LICENZA EDILIZIA N. 304/2969 DEL 19/06/1971

Intestazione: PICCIAIA AMEDEO

Tipo pratica: LICENZA EDILIZIA

Per lavori: Variante per creazione cunicolo passaggio aperto

Oggetto: 1° Variante

Rilascio in data 19/06/1971 .

3 Numero pratica: LICENZA EDILIZIA N. 356/4580 DEL 17/07/1971

Intestazione: PICCIAIA AMEDEO

Tipo pratica: LICENZA EDILIZIA

Per lavori: Variante ubicazione balcone

Oggetto: 2° Variante

Rilascio in data 17/07/1971.

4 Numero pratica: LICENZA EDILIZIA N. 571/7020 DEL 15/11/1971

Intestazione: PICCIAIA AMEDEO

Tipo pratica: LICENZA EDILIZIA

Per lavori: Variante interna, apertura finestra e vano termosifone

Oggetto: 3° Variante

Rilascio in data 15/11/1971.

5 Numero pratica: LICENZA EDILIZIA N. 132/1702 del 27/03/1972

Intestazione: PICCIAIA AMEDEO

Tipo pratica: LICENZA EDILIZIA

Per lavori: Variante per tramezzature interne al piano terreno

Oggetto: 4° Variante

Rilascio in data 27/03/1972.

6 Numero pratica: LICENZA EDILIZIA N. 351/3904 del 17/06/1972

Intestazione: PICCIAIA AMEDEO

Tipo pratica: LICENZA EDILIZIA

Per lavori: Costruzione di cabina elettrica interrata

Oggetto: Nuova Costruzione

Rilascio in data 17/06/1972.

7 Numero pratica: LICENZA EDILIZIA N. 620/6176 e 1702 del 07/10/1972

Intestazione: PICCIAIA AMEDEO

Tipo pratica: LICENZA EDILIZIA

Per lavori: Varianti distributive interne al P.T. e recinzione

Oggetto: 5° Variante

Rilascio in data 07/10/1972

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A/2] e autorimessa [C/6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A/2] e autorimessa [C/6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Comune di Orvieto n. 169 del 01/12/2008 e successive varianti.
Zona omogenea:	Zona B1 (residenziali sature) – Tav. n. 1.1 “Ciconia”
Norme tecniche di attuazione:	Comune di Orvieto - Piano Regolatore Generale - Parte Operativa
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A/2] e autorimessa [C/6] di cui al punto A**

- Appartamento di civile abitazione ubicato al terzo piano di un fabbricato condominiale edificato nel 1972 e composto internamente da un ingresso, cucina tinello, sala soggiorno, disimpegno, tre camere da letto, doppio servizio igienico e tre balconi esterni, oltre ad un vano ad uso soffitta al piano quinto.

L'accesso è ubicato a piano terra su area esterna di pertinenza condominiale e prospiciente via delle Robinie, con una scala interna, servita da impianto ascensore comune, si accede al pianerottolo di disimpegno al piano terzo dove è ubicato il portone d'accesso all'appartamento, mentre per accedere al locale soffitta si devono salire altre due rampe di scale condominiali che conducono al piano quinto o servirsi dell'ascensore.

Tutti i vani sono forniti di finestra o porta finestra con affaccio su area condominiale o di distacco con altre proprietà confinanti.

Considerando che l'intero immobile è stato edificato quarantacinque anni fa, sia l'appartamento che le parti comuni mostrano visivamente uno stato di buona conservazione e manutenzione, oltre ad avere una buona qualità dei materiali di costruzione e di finitura a suo tempo utilizzati per la costruzione.

All'interno del fabbricato condominiale trovano collocazione complessivamente n. 12 appartamenti ai piani 1°-2°-3° e 4° oltre a autorimesse e negozi al piano terra e locali soffitta al piano 5°.

- l'autorimessa di pertinenza è ubicata al piano terreno con accesso e deflusso veicolare da corsia comune ubicata sul retro del fabbricato e da questa su area esterna condominiale, prima di immettersi sulla via pubblica delle Robinie.

Piano terzo	Superficie utile calpestabile mq	altezza utile ml
Ingresso	11,30	2,87
Cucina-tinello	13,21	2,87
Sala -soggiorno	26,20	2,87
Disimpegno	14,50	2,87
Camera 1	15,00	2,87
Camera 2	12,50	2,87
Camera 3	17,00	2,87
WC	3,50	2,87
Bagno	7,70	2,87
Balconi	15,70	2,90

Piano quinto	Superficie utile calpestabile mq	altezza utile ml
Vano soffitta	20,90	massima 2,30
		minima 0,60

Piano Terra	Superficie utile calpestabile mq	altezza utile ml
Autorimessa	15,30	2,90

1. Quota e tipologia del diritto

OMISSIS - Quota: 3/4 - Tipologia del diritto: piena proprietà

Cod. Fiscale: Omissis - Stato Civile: vedova

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena proprietà (bene personale)

Cod. Fiscale: Omissis - Stato Civile: coniugata

E' posto al piano: Appartamento al piano 3° - soffitta al piano 5° - Autorimessa al piano terra

L'edificio è stato costruito nel: anno 1972

L'edificio è stato ristrutturato nel: sono stati eseguiti negli anni interventi di normale manutenzione

L'unità immobiliare (Appartamento) è identificata con il numero: Interno n. 8 (come riportato nell'atto originario del 1972) , ha un'altezza utile interna di ml 2,87, è composta da un unico piano (P. 3°), oltre il locale soffitta al piano 5° e locale autorimessa al piano Terra.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni dell'immobile, così come dell'intero fabbricato di cui è parte integrante, sono buone.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **C.A.** condizioni: **buone**

Travi materiale: **C.A.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **legno** protezione: **avvolgibili**
materiale protezione: **pvc** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **Legno** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole in laterizio** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **muratura in laterizio** rivestimento: **intonaco** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna materiale: **asfalto** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** condizioni: **buone**

Rivestimento	ubicazione: bagni e cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Impianti:	
Ascensore	tipologia: funi condizioni: da verificare
Citofonico	tipologia: audio condizioni: da verificare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da verificare
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: buona condizioni: buone
Gas	tipologia: a vista e sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati da verificare condizioni: da verificare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi di materiale da verificare condizioni: da verificare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni condizioni: da verificare

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 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 i 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 occupate dai muri interni e perimetrali;
- 2) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e 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 pareti portanti interne e perimetrali. Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 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 scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti e per coperto si intende chiuso su tre lati;
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini;

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo 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 immobili 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 a quello da stimare.

I dati che vengono utilizzati per la comparazione sono ricavati dalle fonti di seguito indicate.

Nel listino dei prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria redatto dalla Bii-Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia e la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni riferito al 3° trimestre 2017, le quotazioni afferenti gli immobili siti nel Comune di Orvieto ed assimilabili a quello da valutare sono comprese, per i fabbricati ad uso abitativo ricadenti in semiperiferia tra € 1.100,00 ed € 1.350,00 al mq di superficie commerciale.

Altri dati di mercato a disposizione sono quelli forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che relativamente alla tipologia del bene da valutare e con epoca di riferimento 1° semestre 2017 propone prezzi di mercato variabili tra € 850,00 ed € 1.300,00 al mq di superficie lorda per l'abitazione con stato conservativo considerato normale.

Oltre ai prezzi forniti dalle fonti sopra indicate viene inserito il giudizio strettamente personale dello scrivente C.T.U. che tenendo in considerazione anche ulteriori quotazioni di beni simili ricadenti nella medesima zona di ubicazione e fornite da collaboratori del settore immobiliare, ritiene ragionevole adottare, verificata la collocazione, la conformazione dei locali, la manutenzione, la verifica degli impianti esistenti, un valore unitario al mq di superficie commerciale pari ad € 1.300,00 per l'abitazione e € 600,00 per l'autorimessa.

Fonti di informazione:

Catasto di TERNI, Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI, Uffici del registro di TERNI, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare ORVIETO, LISTINO DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI SULLE PIAZZE DELL'UMBRIA - BORSE IMMOBILIARI ITALIANE

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI

Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI

Uffici del registro di TERNI

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: AGENZIE

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A/2] e pertinenza posto auto coperto [C/6]**

Destinazione	Superficie commerciale equivalente	Superficie utile	Volume	Valore unitario	Valore commerciale
Abitazione A/2	148,00 mq			€ 1.300,00	€ 192.400,00
Autorimessa C/6		15,30 mq		€ 600,00	€ 9.180,00
Valore complessivo					€ 201.580,00
Valore complessivo diritti e quota					€ 201.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

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: **€ 201.500,00**

Allegati

- 1) Documentazione Fotografica;
- 2) Estratto di mappa, planimetrie e visure catastali;
- 3) Ispezione ipotecaria;
- 4) Fascicolo contenente una copia degli atti autorizzati e depositati presso l'archivio del Comune di Orvieto;
- 5) Copia 1° atto di acquisto anno 1972 e contratto di locazione.

Data generazione:
11-12-2017

L'Esperto alla stima
Geom. Giuliano Burattino

TRIBUNALE TERNI
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. n. 76/2017

contro:

OMISSIS

promossa da:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

RELAZIONE

DI CONSULENZA TECNICA INTEGRATIVA

Il Sottoscritto Geom. Giuliano Burattino, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Terni al n° 865, con studio tecnico in Orvieto scalo Piazza del Commercio, snc, in qualità di C.T.U. incaricato, redige la presente relazione in risposta al quesito chiesto dal Giudice, riguardo la opportuna verifica sul valore del canone locativo in particolare se sia inferiore di almeno 1/3 a quello ritenuto giusto ai sensi dell'art. 2923 c.c., incidendo detto elemento sul valore di stima del bene.

Come già indicato in perizia l'immobile oggetto dell'esecuzione, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Orvieto - foglio 128, particella 144, subalterno 22, indirizzo Loc. Poggente (oggi Via delle Robinie n. 38), piano 3°-5°, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq 148,00, rendita € 352,48, risulta **Occupato**, con contratto di locazione registrato il 04/08/2016 al n. 001039-serie 3T – codice identificativo T3G16T001039000II.

Dalla lettura del contratto è stato notato quanto di seguito puntualizzato:

- 1) In qualità di locatore è intervenuta solo una comproprietaria del bene.
- 2) L'oggetto del contratto è soltanto un immobile pignorato (appartamento), descritto come unità immobiliare posta in Orvieto (TR) via delle Robinie n. 38, composta di n. 4 vani, oltre cucina e servizi, non ammobiliato.
- 3) Errata indicazione catastale dell'immobile, in quanto il sub. 2 non corrisponde al bene di proprietà del locatore (esatto sub. 22), si aggiunge l'errata indicazione del numero dei vani.

Il canone annuo di locazione è stato convenuto tra le parti in € 4.800,00 pari ad € 400,00 mensili.

La prima verifica viene eseguita utilizzando il metodo classico, ossia considerando, come base di calcolo, la rendita catastale rivalutata, come di seguito determinato:

- Rendita catastale dell'immobile locato € 352,48
- Valore catastale dell'immobile locato rivalutato ($€ 352,48 \times 5\%$) $\times 120 = € 44.412,48$
- Canone di locazione minimo annuo = $V.c. \times 10\% = € 44.412,48 \times 10\% = € 4.441,25$
- Canone di locazione automatico < di quello dichiarato = $€ 4.441,25 < € 4.800,00$

Oltre al metodo classico della "Rendita" vengono presi in considerazione le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I., gestito dall'Agenzia delle Entrate, che forniscono semestralmente, per quella zona e per quella tipologia di immobile, dei valori di mercato (minimo e massimo).

Dalla verifica dei valori forniti dall'Osservatorio e tenendo in considerazione tutti gli aspetti e condizioni intrinseche ed estrinseche in cui si trova l'immobile locato, il giusto canone di locazione mensile si può determinare in € 500,00.

Pertanto il canone di locazione annuo non risulta inferiore a 1/3, come di seguito determinato:

- Valore del canone annuo ritenuto giusto $€ 500,00 \times 12 = € 6.000,00$
- $1/3$ di $€ 6.000,00 = € 2.000,00$
- $€ 6.000,00 - € 2.000,00 (1/3) = € 4.000,00$

Canone annuo di locazione dell'immobile come da contratto registrato $€ 4.800,00 > € 4.000,00$.

Verificato che il canone di locazione, convenuto tra le parti, non è inferiore di 1/3 a quello determinato, di seguito viene valutata l'incidenza della locazione sul valore di stima del bene.

In merito si possono fare alcune considerazioni logiche per cui l'eventuale incidenza negativa, può essere valida, massivamente, per un possibile acquirente che desideri utilizzare l'immobile nell'immediato e ad uso proprio, o perché il canone risulti decisamente inferiore al valore di mercato.

Diversamente se l'immobile è locato ad un canone congruo e non servisse nell'immediato, l'incidenza negativa della locazione, potrebbe perdere significato e quindi incidere in una percentuale tendente allo 0%.



Nel caso specifico, considerato che il canone di locazione concordato è inferiore a quello ritenuto giusto, che la durata è di anni sei con scadenza 04.08.2022, si può determinare la riduzione del valore con il seguente metodo:

- Valore di stima dell'immobile € 192.400,00
- Contratto di locazione ad attuali € 400,00 mensili
- Scadenza contratto tra 53 mesi
- Valore medio di locazione ritenuto congruo € 500,00 mensili

Valore di riduzione $(400 \times 53) \times (500 / 400) = 21.200 \times 1,25 = € 26.500$

Valore dell'immobile locato (192.400,00-26.500) = € 165.900,00

Per cui ad oggi l'incidenza negativa sul valore di stima dell'immobile si determina nella misura del 13,77%.

In fine si rettifica la perizia depositata con esclusivo riferimento al tipo di impianto termico posto a servizio dell'unità immobiliare (appartamento), in quanto trattasi di impianto termico centralizzato e a combustibile liquido (gasolio).

Si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Con osservanza

Orvieto 03.03.2018

Il C.T.U.
Geom. Giuliano Burattino



Min. A. (Nuovo Campo Edilizio Urbano)



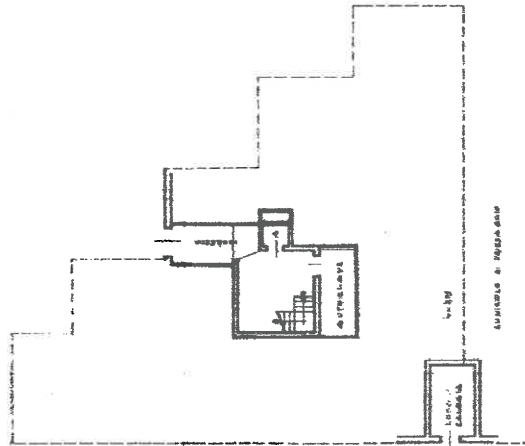
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

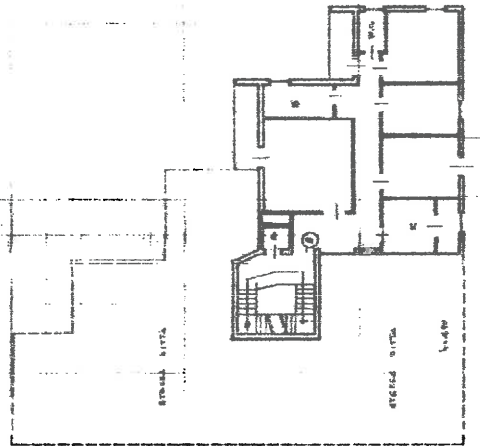
Art. 30

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ORVIETO - Loc. CIGONIA
Ditta PICCIAIA ANDEO, NATO AD ORVIETO il 26.2.1914
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esatale di TERNI, N° 0434

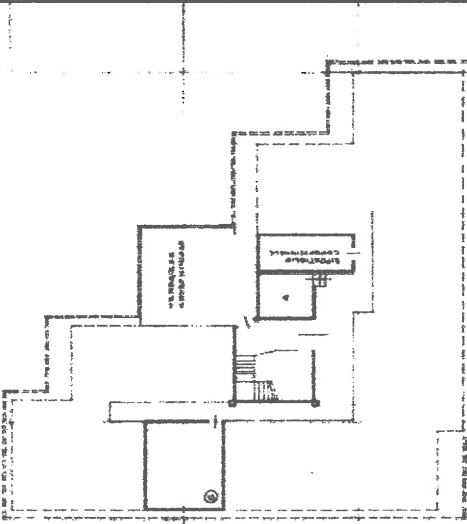
PIANO TERRENO



PIANO TERZO



PIANO SORITTA



ORIENTAMENTO



Scala 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROF. N°
1654

Compilata dal **GEOMETRA**
PICCIAIA PIETRO ANTONIO
Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI** N° 334
della Provincia di **TERNI**
DATA **28.10.72**
Firma **PICCIAIA PIETRO ANTONIO**



Ultima planimetria in atti

item 01

MODULARIO
T. - Cir. 9. 7. - 88



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

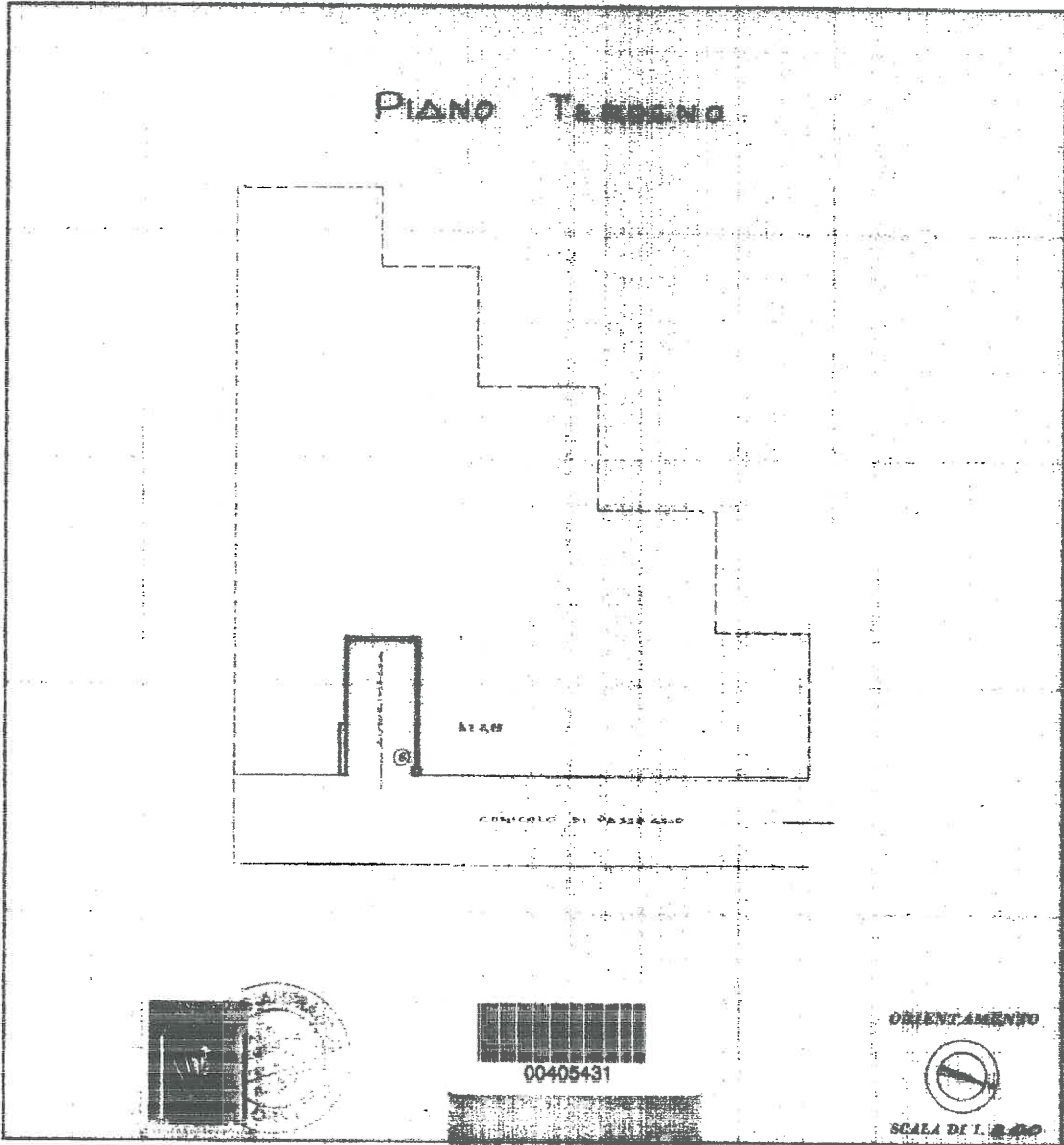
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 14 APRILE 1968, N. 405)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ORVIETO via Loc. CICONIA
Ditta PICCIAIA AMEDEO NATO AD ORVIETO IL 26.7.1914
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di T. E. R. N. I. N° 004456



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 30 OTT. 1972
 PROT. N° 1655

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del redattore)
PICCIAIA GIANFRANCO
 Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
 della Provincia di T. E. R. N. I.
 DATA 28.10.1972
 Firma: Picciaia Gianfranco

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/09/2017 - Comune di ORVIETO (G148) - < Foglio: 128 - Particella: 144 - Subalterno: 10 >
LOCALITA' POGGENTE piano: T;

Ultima planimetria in atti

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **76/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**
Custode Giudiziario: **Avv. Elisa Tittocchia**

DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA
Lotto 001

Esperto alla stima: **Geom. Giuliano Burattino**
Codice fiscale: BRTGLN68D08G148C
Studio in: P.zza del Commercio, snc - 05018 - Orvieto
Telefono: 0763-300868
Fax: 0763-300868
Email: geom.giulianob@yahoo.it
Pec: giuliano.burattino@geopec.it

Accesso condominiale su area esterna di pertinenza comune



Prospetto su via delle Robinie lato Ovest



Prospetto su via delle Robinie lato Nord - Ovest



Prospetto su via delle Robinie lato Nord - Est



Prospetto su via dell'Alloro lato Sud - Est



Prospetto su via dell'Alloro lato Sud - Ovest



Pianerottolo d'ingresso comune piano terzo



Vano ingresso



Locale cucina - tinello



Sala - Soggiorno



Disimpegno zona notte



Camera 1



Camera 2



Camera 3



Bagno di servizio



Bagno principale



Locale soffitta piano 5°



Corsia di accesso comune autorimessa piano terreno



Locale autorimessa piano terra



Orvieto 04.12.2017

C.T.U.
Geom. Giuliano Burattino