

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **omissis**

contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **125/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

Custode Giudiziario: **Luciana Campanelli**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**  
**Villetta a schiera unifamiliare**

Esperto alla stima: **Geom. Velio Massini Rosati**

Codice fiscale: MSSVLE51E29G344T

Studio in: Via G. Marconi 26 - 05023 Baschi

Email: geom.massinirosati@libero.it

Pec: velio.massinirosati@geopec.it

---

Allegati:

- Allegato n. 1: Documentazione fotografica
- Allegato n. 2: Documentazione ipocatastale
- Allegato n. 3: Titoli di provenienza e titoli abilitativi a costruire

Beni in **Fabro (Terni)**  
Località/Frazione  
Via degli Ulivi n. 47

### **Lotto: 001 - Villetta unifamiliare**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Sì

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?**

Sì

#### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Fabbricato di civile abitazione.**

**sito in Fabro (Terni) CAP: 05015, Via degli Ulivi n. 47**

##### **Bani immobili:**

- Fabbricato di civile abitazione Foglio n. 10 particella 778 sub 2, Categoria A2 classe 2, consistenza Vani 5,5, rendita catastale € 454,48
- diritti di comproprietà sulle parti comuni all'intero complesso, B.C.N.C. Foglio n. 10 particella 778 sub 4.

##### **Quota e tipologia del diritto**

(omissis) 1/2

(omissis) 1/2,

##### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: (omissis) Prop. 1/2 (omissis) Prop. 1/2, foglio 10, particella 778, subalterno 3, indirizzo Via degli Ulivi n. 47, piano S1-T-1, Comune di Fabro (Terni)

Derivante da: Atto Pubblico Repertorio n. 17206 del 12/03/2007, Rogante Campioni Franco, registrato in Orvieto (TR) il 18/03/2007 al n. 163 serie 1°T

##### **Conformità Catastale:**

L'unità immobiliare oggetto della presente stima, è porzione del fabbricato insistente sulla particella 778 del foglio n. 10, ed è censita al catasto fabbricati del Comune di Fabro, Part. 778 sub 3.

Il fabbricato è costituito da tre abitazioni cielo terra, censiti con sub 1, 2 e 3, con annesse aree scoperte di pertinenza delle rispettive abitazioni, accatastato con T.M. TR0058745 del 15/09/2005. L'accesso alle abitazioni avviene da Via degli Ulivi, mentre quello ai locali posti al piano seminterrato, di pertinenza delle abitazioni, mediante un viale comune censito al foglio n. 10 particella 778 subalterno n. 4, B.C.N.C..

La superficie complessiva del lotto, particella n. 778, tra coperto e scoperto, era, alla data del 15/09/2005, di mq 608, particella 778 costituita per fusione delle particelle 673 e 695 dello stesso foglio n. 10.

Con successivo Tipo di Frazionamento Prot. TR0193913 del 03/12/2007, è stata variata la superficie della particella 778, da mq 608 a mq 583 e costituita la particella 803 della superficie di mq 25, particella antistante il locale al piano seminterrato del corpo di edificio oggetto di stima, ora censita come corte (variazione d'ufficio in atti dal 11/11/2016). Dopo il frazionamento del 03/12/2007, sopraccitato, si doveva variare l'elaborato planimetrico relativamente al B.C.N.C. Particella 778 sub 4 e costituire al catasto fabbricati l'area urbana con intestati per la particella 803.

Inoltre, si rileva che il viale comune, rappresentato nell'elaborato planimetrico e censito con la particella 778 sub 4 B.C.N.C., corrisponde con lo stato dei luoghi ma non con la

mappa catastale, in quanto una striscia di circa mq 90 (ml 3,80 per circa ml 24 di lunghezza) posta lungo il confine lato ovest, è ancora dell'originaria proprietaria, particelle 694, 804, e 805/parte del foglio n. 10.

La planimetria dell'unità immobiliare oggetto di stima, censita al fg. 10 part. 778 sub 3, comprende area esclusiva per circa mq 140, anzichè mq. 124, in quanto erroneamente comprende anche le particelle 805/parte e 672 , entrambe ancora dell'originaria proprietaria.

L'indirizzo della U.I.U. Fg. 10 part 778 sub 3 è Via degli Ulivi n. 47, in catasto Via delle Mimose, snc, di cui si dovrà redigere la relativa variazione toponomastica.

### **Conclusioni**

La planimetria catastale dell'abitazione, part. 778 sub 3 riporta l'area esclusiva di pertinenza, corrisponde con lo stato dei luoghi ma non con la mappa catastale, in quanto comprende le particelle 672 e 805/parte di altra ditta, quindi necessita la variazione per esatta rappresentazione grafica.

L'elaborato planimetrico del B.C.N.C., Particella 778 Sub 4, comprende la particelle 803 della stessa ditta e particelle 804, 805/parte e 694 intestate ad altra ditta, quindi necessita la variazione per esatta rappresentazione grafica.

Per una corretta indicazione della Via, si dovrà redigere la variazione toponomastica.

**Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale**

## **2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Centri limitrofi:** Area industriale ed artigianale di Fabro a circa mt 500

**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada A1 posta a circa Km 1

## **3. STATO DI POSSESSO:**

Attualmente l'immobile è disabitato e pertanto è libero

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

###### 04.01.01 Iscrizioni:

1) Nota del 19/03/2007, Registro Particolare 807 del 19/03/2007, Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.;

2) Nota del 19/03/2007, Registro Particolare 808 del 19/03/2007, Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.;

3) Nota del 17/01/2011, Registro Particolare 81 del 17/01/2011, Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di Cassa di Risparmio di Orvieto S.P.A.;

###### 04.01.02 Pignoramenti:

4) Nota del 12/07/2017, Registro Particolare 4950 del 12/07/2017, Atto esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento immobili, a favore Cassa di Risparmio di Orvieto SPA.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Millesimi di proprietà:** Non specificato, quota proporzionale su viale Comune per accesso al locale posto al Piano Seminterrato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Allo stato attuale l'abitazione non è dotato di impianti e dispositivi per l'accesso delle persone diversamente abili. Si potrebbe rendere accessibile mediante installazione di una particolare servoscala oppure Installazione di un ascensore esterno.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente.

**Indice di prestazione energetica:** Data la tipologia del fabbricato e tenuto conto dell'anno di costruzione, si ipotizza la classe E.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Attuale Proprietari:

Dal 12/03/2007: (omissis) Prop. ½ e (omissis) Prop. ½, in forza dell'atto di compravendita a rogito di Campioni Dott. Franco, in data 12/03/2007, Repertorio n. 17206, Registrato in Orvieto il 18/03/2007 al n. 163 serie 1°T.

### Precedente Proprietario:

Dal 09/06/1997: (omissis) Prop. 1/1, in forza del Decreto di Trasferimento del Tribunale di Orvieto del 09/06/1997 Repertorio 640, trascritto il 26/06/1997 al n. 4369 di formalità.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

1) Numero pratica: Prot. 9521 del 23.11.2004  
Intestazione: (omissis)  
Tipo pratica: Permesso a costruire

2) Numero pratica: Prot. 2430 del 16.03.2006  
Intestazione: (omissis)  
Tipo pratica: Permesso a costruire

3) Numero pratica: Prot. 5883 del 30/06/2006  
Intestazione: (omissis)  
Tipo pratica: Denuncia di inizio attività - DIA

4) Numero pratica: Prot. 10664 del 20/12/2007  
Intestazione: (omissis)  
Tipo pratica: Denuncia di inizio attività - DIA

5) Permesso di agibilità n. 3 anno 2010 prot. n. 5021 del 09/06/2010  
Rilasciato a nome di (omissis).

Si evidenzia che nell'atto di acquisto, Repertorio n. 17206 del 12/03/2007, all'Art. 3, titoli abilitativi, non è stata riportata la pratica edilizia D.I.A . Prot. 5883 del 30/06/2006. Successivamente all'atto notarile di compravendita (12.03.2007), è stata presentata al Comune di Fabro in data 21/12/2007 pratica edilizia DIA Prot. n. 10664 per manutenzione straordinaria ed opere interne ed in data 21/12/2007 Prot. 10692 richiesta di agibilità rilasciata con Permesso di agibilità n. 3 Prot. 5021 in data 09/06/2010, a nome di omissis anziché a nome dei nuovi proprietari derivanti dai rispettivi rogiti notarili avvenuti entro la

data del 12/03/2007.

### 7.1 Conformità edilizia:

L'unità immobiliare oggetto di stima è conforme ai titoli abilitativi ad eccezione del locale lavanderia al piano seminterrato che è corredato anche di apparecchi igienico sanitari e rubinetteria.

Detta difformità non è sostanziale sia perchè è ricompresa nella stesso locale lavanderia, non incrementa il carico urbanistico e non comporta un cambio di destinazione d'uso.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Fabro (Terni) CAP: 05016, Via degli Ulivi n. 47

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### Note sulla conformità:

#### Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto **Fabbricato di civile abitazione**

Il fabbricato in cui è ricompreso l'appartamento oggetto della presente stima è posto in fregio a Via degli Ulivi. L'edificio, di recente costruzione, è del tipo a schiera composto da n. 3 abitazioni, si sviluppa in senso longitudinale da nord verso sud. L'accesso alle abitazioni avviene da Via degli Ulivi, mentre l'accesso carrabile, al piano seminterrato, avviene da Via delle Mimose. Il corpo di fabbricato oggetto di stima è posto nel lato sud dell'edificio, con accesso pedonale da Via degli Ulivi al civico n. 47. L'abitazione è costituita da due piani fuori terra ed un piano seminterrato. Il piano terra è composto da portico, antistante l'ingresso, locale ingresso-soggiorno-cucina con balcone sul lato sud ovest, w.c., scala di arrivo dal piano seminterrato e scala di partenza al sovrastante piano primo, questo composto da 2 camere, locale pluriuso, bagno e balcone. Il piano seminterrato è costituito da un locale (in catasto deposito), w.c. (in catasto lavanderia), ripostiglio e scala di partenza per salire al sovrastante piano terra. Si accede al piano seminterrato dal viale condominiale, B.C.N.C. in catasto censito al foglio n. 10 particella 778 sub 4 che ha origine da Via delle Mimose, tramite una porta vetrata posta nel lato sud ovest. Fa parte dell'abitazione l'area esterna scoperta a piano terra, posta nel lato Sud ed Est del fabbricato, parte adibita a giardino e parte a viale per una superficie complessiva di circa mq 124,00. All'interno i locali sono intonacati e tinteggiati, con pavimenti in gres ceramico, scale rifinite con gradini e sottogradini in granito, le pareti dei bagni e dell'angolo cottura rivestite con maioliche di buona fattura, il tutto in buono stato di conservazione. I bagni sono corredati di sanitari in porcellana e rubinetteria

cromata di buona fattura. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato con finitura interna ed esterna in legno, gli infissi di finestre sono in legno completi di vetri termici e maniglie, le persiane sono in legno, le porte interne in legno tamburato. L'area esterna scoperta è adibita a giardino per circa mq 19, ed area pavimentata, comprensiva del vialetto di accesso all'abitazione, con piastrelle in gres per circa mq 105. Detta area è recintata con muri parte intonacati e parte in c.a. con sovrastante ringhiera in ferro verniciato a semplice lavorazione. L'accesso su Via degli Ulivi è dotato di cancello in ferro verniciato, pilastri in tubolari in ferro completo di citofono e apertura elettrica.

Le persiane sono in buono stato ad eccezione di quella posta al piano terra, prospetto sud, che è da riverniciare.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, complessivamente in buono stato, fatta eccezione di una piccola superficie nel lato sud, a contatto con il pavimento, nella quale va ripresa la pittura. Il viale BCNC particella 778/4 è in battuto di cemento in pessimo stato di conservazione ad eccezione dell'area antistante la vetrata d'ingresso al subalterno 3, oggetto di stima, che è pavimentata in lastre di pietra di porfido. Detto viale è delimitato nel lato ovest da un muretto con sovrastante ringhiera in ferro, ed a nord, Via delle Mimose, con cancello anch'esso in ferro.

Il viale comprende una striscia di terreno della larghezza di ml 3,80 per tutta la lunghezza del viale, ml 24,00 circa, di altra ditta sul quale si esercita un diritto di passaggio fin dall'epoca della costruzione, riportata nella mappa catastale con le particelle 805/parte, 804 e 694. Detto terreno è indispensabile per l'accesso carrabile ai locali al piano seminterrato.

### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: (omissis) - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

E' posto al piano: Terra, Primo e Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 2007, uso residenziale

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e interrato n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	03/12/07
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90	SI
Note	Dichiarazione di conformità della ditta (omissis). La dichiarazione di conformità si riferisce a tutto il plesso immobiliare.

### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Termico ed Idraulico
Stato impianto	Attualmente l'impianto non viene utilizzato in quanto l'appartamento è disabitato. Non si conosce pertanto lo stato di funzionamento, e prima dell'accensione, si prescrive, un intervento di manutenzione da impiantista autorizzato.
Epoca di realizzazione/adeguamento	28/11/07
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Dichiarazione di conformità della ditta (omissis). La dichiarazione si riferisce a tutto il plesso immobiliare.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Impianto Antintrusione:**

L'abitazione è dotata di impianto di antintrusione del tipo a contatto posto sugli infissi, completo di centralina. Non si conosce lo stato conservativo e funzionamento.
---

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**



Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Sintetico comparativa

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:  
 Agenzia immobiliari della zona.

**8.3 Valutazione corpo fabbricato:****Beni Immobili**

Fabbricato di abitazione, cielo terra, costituito come segue:

- Piano Seminterrato: locale deposito, w.c. e disimpegno	superficie commerciale mq	57
- Piano Terra: cucina/soggiorno/ingresso, w.c.:	superficie commerciale mq	57
portico	superficie commerciale mq	2
balcone	superficie commerciale mq	4
area di pertinenza	superficie commerciale mq	124
- Piano Primo: 2 camere, bagno, disimpegno, ripostiglio	superficie commerciale mq	53
balcone	superficie commerciale mq	4

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Valore / mq	Valore
Locale di deposito P.S1	57,00	0,60	1.100,00	37.620,00
Abitazione Piano Terra e Primo	110,00	1,00	1.100,00	121.000,00
Portico e balconi, Piano terra e Primo	10,00	0,35	1.100,00	3.850,00
Area esterna di pertinenza	124,00	0,09	1.100,00	12.276,00
<b>Valore di mercato</b>				<b>174.746,00</b>

**Il trasferimento è soggetto alle imposte di registro.****8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 690,00
- Variazione BCNC per esatta rappresentazione;	
- Variazione della planimetria catastale per esatta rappresentazione;	

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 174.056,00</b>
---	---------------------

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

**€ 174.056,00**

Data generazione:  
25-01-2018

L'Esperto alla stima  
**Geom. Velio Massini Rosati**

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **125/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.º

**"CORRIGE"**  
**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

Esperto alla stima: **Geom. Velio Massini Rosati**

Codice fiscale: **MSSVLE51E29G344T**

Studio in: **Via G. Marconi 26 - 05023 Baschi**

Email: **geom.massinirosati@libero.it**

Pec: **velio.massinirosati@geopec.it**

Alla pagina 2, punto 1:

**Beni immobili:**

- Fabbricato di civile abitazione Foglio n. 10 particella 778 sub 2, Categoria A2 classe 2, consistenza Vani 5,5, rendita catastale € 454,48

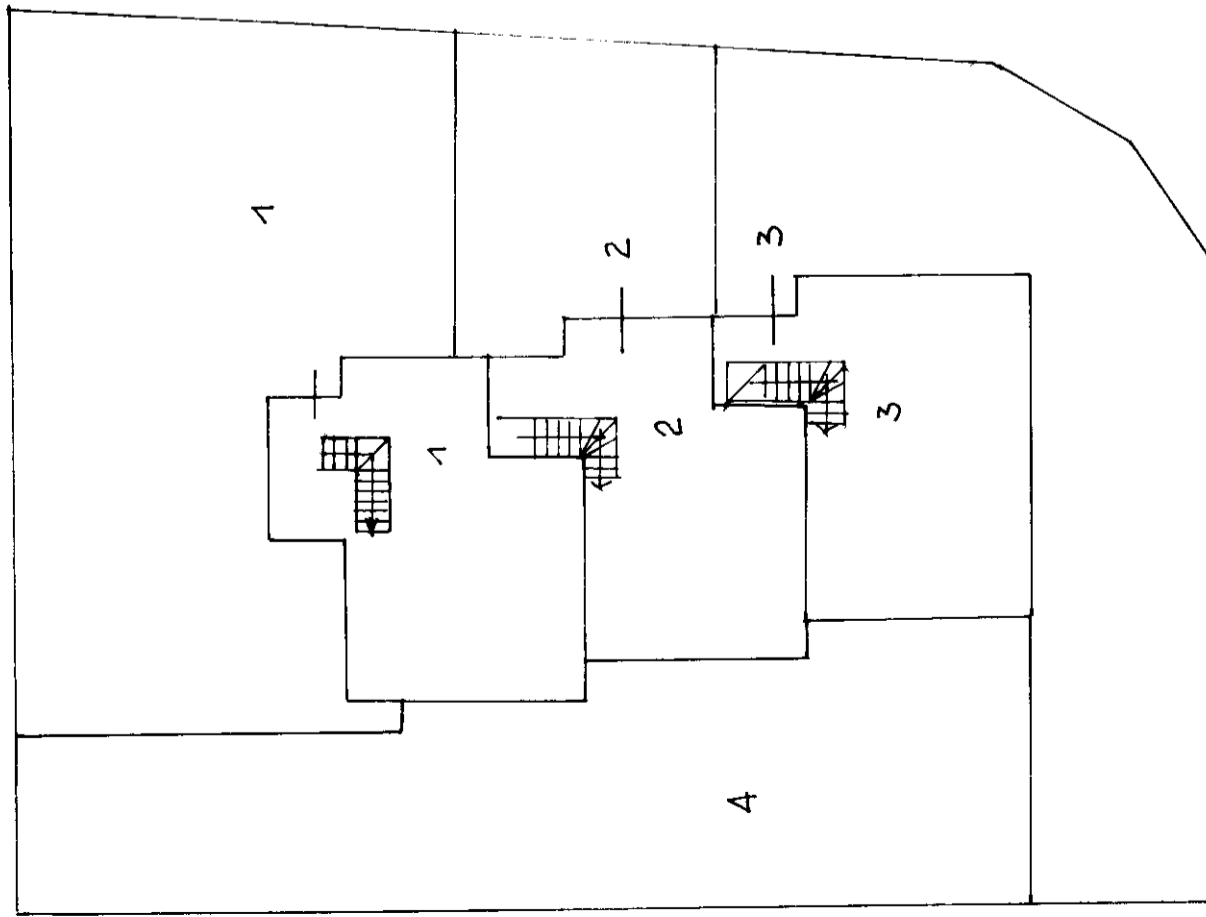
**si sostituisce con il periodo:**

- Fabbricato di civile abitazione Foglio n. 10 particella 778 **sub 3**, Categoria A2 classe 2, consistenza Vani 5,5, rendita catastale € 454,48

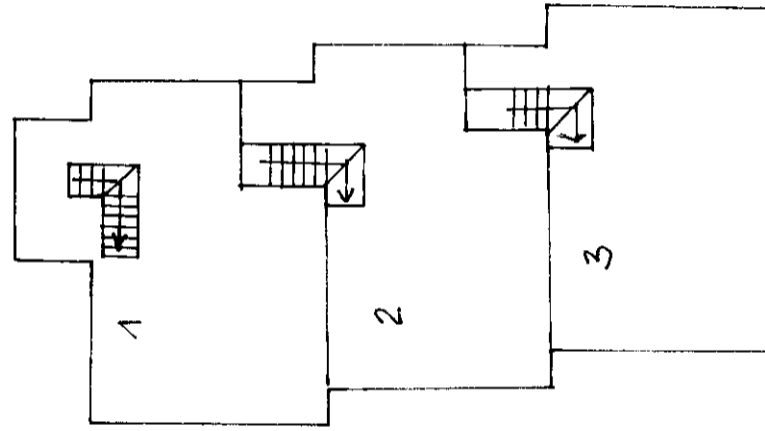
Data : 02-02-2018

L'Esperto alla stima  
**Geom. Velio Massini Rosati**

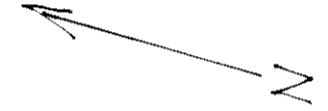
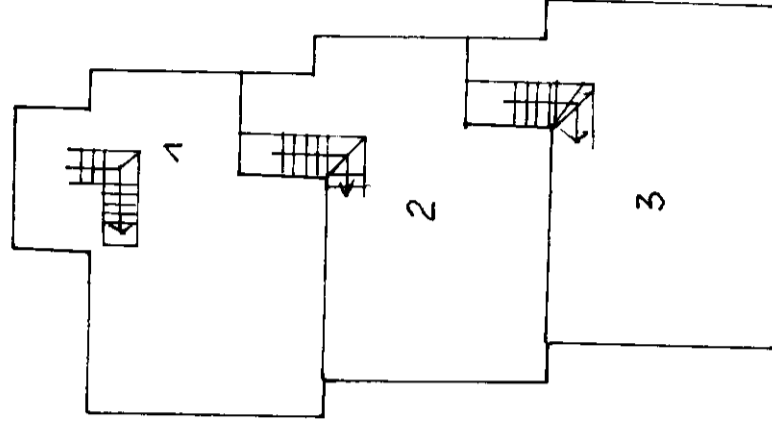
P. Terra



P. Sem.to



P. Primo



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

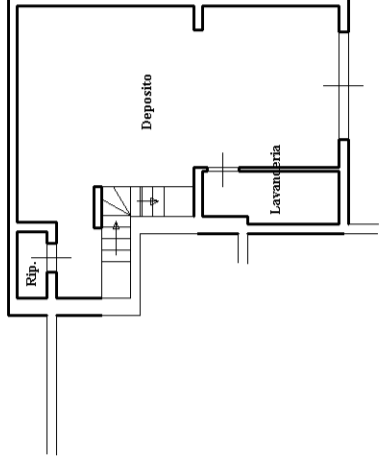
Dichiarazione protocollo n. **TR0217365** del **19/12/2007**  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Fabro  
VIA DELLE MIMOSE  
civ. SNC

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 10  
Particella: 778  
Subalterno: 3

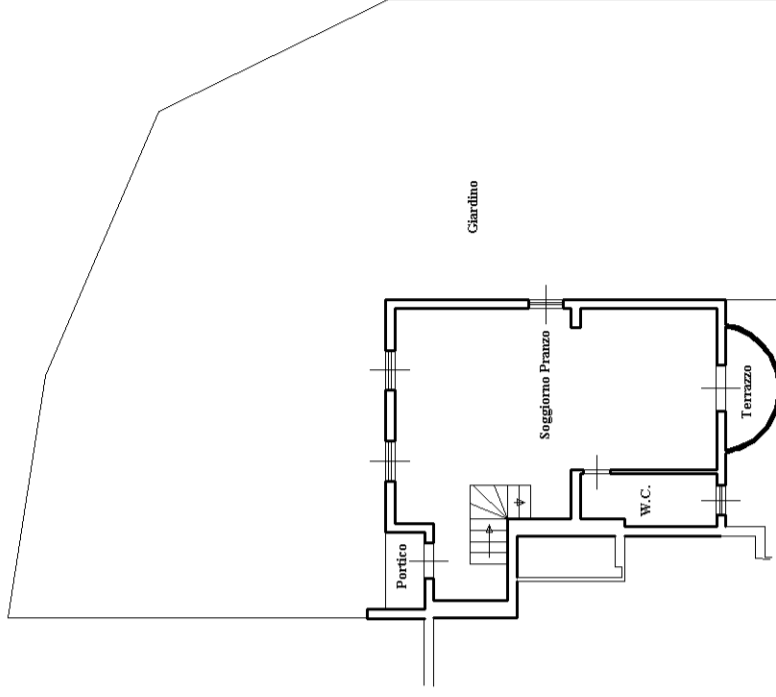
Compilata da:  
DEVOTI ROMOLO  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Terni  
N. 431

Scala 1:200

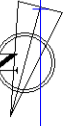
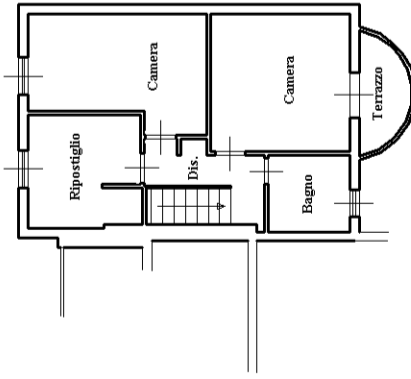
**PIANO S1**  
H = 2.40



**PIANO TERRA**  
H = 2.70



**PIANO PRIMO**  
H = 2.70





N=105400

E=-36100

9-Nov-2017 17:47:57  
Prot. n. T332592/2017

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: FABRO  
Foglio: 10

1 Particella: 713



47

















