Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: OMISSIS

contro: OMISSIS

N° Gen. Rep. **195/2017**

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

Esperto alla stima:**Geom. Samuele Meloni**
Codice fiscale:MLNSML74D29L117U
Partita IVA:1366680559
Studio in:Via del Leone 44 - 05100 Terni
Telefono:0744-431197
Fax:0744-431197
Email:geom.samuele.meloni@gmail.com
Pec:samuele.meloni@geopec.it

Bene in PORANO (TR) Via Col di Lana 23

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di villino a schiera elevata su tre livelli: terra, primo, interrato e piccole corti di pertinenza, sito in Porano (TR) Via Col di Lana 23;

L'immobile è in piena proprietà tra coniugi in regime di comunione dei beni ed è così costituito:

- piano terra: 1 soggiorno, 1 cucina, 1 disimpegno, 1 wc, 2 camere, 1 porzione di terrazzo e 2 aree scoperte adibite a corte, giardino e camminamenti
- piano primo: 2 camere, 1 disimpegno, 1 bagno, 1 terrazzo e 1 sottotetto
- piano primo seminterrato: 1 taverna , 1 lavanderia, 1 wc, 1 box e una rampa;

L'intero compendio è in un normale stato di consevazione sia per ciò che riguarda le aree esterne, sia per il fabbricato in se il quale risulta sia internamente che esternamente in uno stato di conservazione e manutenzione buono.
L'edificio edificato tra il 1988 e il 1991 risulta realizzato con struttura in cemento armato, tamponatura in muratura, presenta una finitura esterna con intonaco civile tinteggiato ed infissi in legno.
Il villino si sviluppa su tre piani di cui un interrato ad uso garage, oltre ad una zona accessori, Taverna, bagno e lavanderia (quest'ultima difforme dagli ultimi titoli edilizi rilasciati, un piano terra ad uso residenziale composto da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e due camere ed un piano primo composto da due camere, un bagno, disimpegno, terrazzo ed una zona sottotetto (anche questa difforme dagli ultimi titoli edilizi rilasciati).
L'immobile presenta delle finiture di livello medio con pavimenti in piastrelle di ceramica porte in legno, pareti con intonaco civile tinteggiato e scala interna di collegamento in marmo.
Le aree esterne sono composte dalla rampa di accesso al piano interrato e dal vialetto di accesso all'abitazione con finitura in porfido oltre che da una piccola rata di terreno sul fronte principale ed una più ampia sul retro destinata a verde.
Il lotto risulta delimitato da una recinzione composta da muretti in C.A. e ringhiera metallica.
Il villino sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 294 (con aree esterne di mq complessivi mq 170), netta di mq 245 oltre alle corti. e commerciale di mq 172.
E' ubicato nel Comune di Porano (TR) Via Col di Lana 23, nella zona residenziale di Porano e distante circa Km 1,5 dal centro storico, circa Km 11 dalla città di Orvieto e a circa 15 km dall'Autostrada A1.
La zona risulta essere ben urbanizzata e con presenza di tutti i sottoservizi necessari,normale la presenza di infrastrutture sociali-economico-commerciali.

Identificazione catasto fabbricati:

- Foglio 12 p.lla 406 sub 3, graffato ai sub 5 e sub 10;
  intestato a omissis proprietario in regime di comunione dei beni omissis

  al foglio 12 mappale 406 sub.3 categoria A/2, classe 3, di
  sub.5
  sub.10
  vani 8 mq. 141 piani T , 1, - rendita: Euro 743,70.

- Foglio 12 p.lla 406 sub 13graffato al sub 17;
  intestato a omissis proprietario in regime di comunione dei beni omissis

  al foglio 12 mappale 406 sub.13 categoria C/6, classe 2,
  sub 17
  consistenza mq 83 piano S1 - rendita: Euro 128,60.

Coerenze:

Al N.C.E.U.

- al f. 12 mappale 406 sub. 3 graffato con i sub. 5 e 10 senza categoria, classe e rendita in Via Col di Lana Piano 1 e T alla; In atti al N.C.E.U. per COSTITUZIONE del 16/02/1991 (n.434.1/1991)
- In data 02/08/1994: variazione per classamento n° 434.1/91 del 16/02/1991, mantiene stesso foglio particella subalterno e indirizzo con cat. A/2, cl. 3, vani 8, - rendita: Lire 1.264,
- In data 01/01/1992, variazione del quadro tariffario, mantiene lo stesso foglio particella subalterno, indirizzo, categoria, classe e vani con rendita di Lire 1.440.000 ed Euro 743,70
- In data 24/06/2014 al prot. N° TR0055577 variazione per codifica piano incoerente (n. 21087.1/2014) senza alcuna variazione
- In data 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie, Sup. Cat totale: 141mq, escluse aree scoperte 126mq.

- al f. 12 mappale 406 sub. 13 graffato con il sub. 17 senza categoria, classe e rendita in Via Col di Lana Piano S1; In atti al N.C.E.U. per COSTITUZIONE del 16/02/1991 (n.434.1/1991)
- In data 02/08/1994: variazione per classamento n° 434.1/91 del 16/02/1991, mantiene stesso foglio particella subalterno e indirizzo con cat. C/6, cl. 2, consistenza 83 mq, - rendita: Lire 224,
- In data 01/01/1992, variazione del quadro tariffario, mantiene lo stesso foglio particella subalterno, indirizzo, categoria, classe e consistenza con rendita di Lire 249.000 ed Euro 128,60
- In data 24/06/2014 al prot. N° TR0055588 variazione per codifica piano incoerente (n. 21093.1/2014) senza alcuna variazione
- In data 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie, Sup. Cat. : 83 mq.

Instestatari:

- SRL IMMOBILIARE RESIDENCE ORVIETANA con sede in ROMA, CF. 02361340587, Proprietario fino al 13/16/2004
- omissis proprietario per 1/1 in regime di comunione dei beni, con Rogito Tribunale di Orvieto rep n° 37 TRASCRIZIONE n° 2196/04 – dec. Di trasferimento immobili n° 2799.1/2005; voltura d'ufficio del 17/03/2004 in atti dal 30/05/2005

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	zona residenziale a traffico moderato con buona presenza di infrastrutture.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali, centro storico e zone agricole.

3. STATO DI POSSESSO:

Il fabbricato di cui la presente risulta, alla data odierna, abitato dall'esecutato.

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 o non note.**
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuna**
4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni: **ISCRIZIONE del 03/12/2007 - Registro Particolare 3637 Registro Generale 15254**

Pubblico ufficiale FRANCO CAMPIONI Repertorio 17995/10800 del 20/11/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

4.2.2. Pignoramenti: **TRASCRIZIONE del 20/10/2017 - Registro Particolare 7316 Registro Generale 10617**
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE TERNI Repertorio 2726/2017 del 02/10/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'immobile non ha spese condominiali.
Non si ha notizia su debiti relativi all'immobile tranne gli oneri comunali di **TARI e TASI** ammontanti ad oggi ad **€ 4.010,00**.

Ulteriori avvertenze: **Nessuna**

5.1 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuale proprietario: omissis come da Decreto di Trasferimento Immobile Atto Giudiziario del 17/03/2004 Rep. 37/2004 stipulato dal Tribunale di Orvieto

Precedenti proprietari: SRL IMMOBILIARE RESIDENCE ORVIETANA con sede in ROMA, CF. 02361340587, ditta costruttrice dell'immobile su terreno di più ampia consistenza, acquistato con Atto Pubblico Notaio Lanciotti Rep. 31946 Registrato a Roma volume 2387 numero 9000 del 30/10/1975.

6. VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE:

La situazione edilizio/urbanistica dell'immobile oggetto della presente risulta essere legittimata come segue:

- C.E. n° 2885 del 30/11/1988
- C.E. in variante n° 313 del 31/05/1990
- Agibilità n° 820 del 25/03/1991

6.1. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

6.1.1. Conformità urbanistico edilizia:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, è emerso quanto in appresso:

L'immobile è stato autorizzato con Concessione Edilizia prot. 2885/88. pratica 70/88 e successiva Variante prot. 313/90 pratica 9/90
In data 25/3/91 è stata rilasciata autorizzazione di Abitabilità/Agibilità prot. 0820 pratica 9/90.

Rispetto a tali titoli sono state riscontrate le seguenti difformità:
Al piano interrato è stata realizzata una zona ad uso taverna con annessi servizi, bagno e lavanderia.
Al piano terra non è stata realizzata una piccola porzione di fondello nella zona ingresso.
Al piano primo/sottotetto è stata realizzata una apertura per l'accesso alla parte di soffitta.

6. 1.2. Conformità catastale:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate Territorio, è emerso quanto in appresso:
La situazione catastale presente in atti è difforme dallo stato di fatto in quanto le variazioni eseguite senza titolo non sono riportate in planimetria

7. SANABILITA'EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE OPERE DIFFORMI:

7.1.1. In ragione di quanto espresso al punto 6, dopo essersi confrontato con il comune di Porano il sottoscritto stabilisce che le difformità presenti risultano sanabili e che il costo per la definizione della pratica di sanatoria sia ragionevolmente quantificabile in:
Euro 8.500,00 comprensivo di spese tecniche.

7.1.2. In ragione di quanto sopra, il sottoscritto ritiene che il costo per la definizione delle pratiche catastali conseguenti alla sanatoria di cui sopra siano ragionevolmente quantificabile in:
Euro 800,00 comprensivo di spese tecniche.

8. VERIFICA GRAVAMI:

8.1. Gravami da censo: **Nessuno**
8.2. Gravami da livello o uso civico: **Nessuno**

9. CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

L'immobile non è dotato di certificazione energetica ai sensi della vigente legislazione in materia, si indica quindi che la presumibile classe energetica dell'immobile sia la "F".

10. SUDDIVISIONE IN LOTTI:

Il bene oggetto di perizia non è suddivisibile in lotti.

11. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE:

L'intero compendio si trova nel complesso in normale stato di consevazione e manutenzione sia per quel che riguarda l'immobile che presenta finiture interne ed esterne in buono stato di conservazione e manutenzione, n on presentando ne vizi ne eventuali infiltrazioni, lesioni ecc.; sia per quel che riguarda le aree esterne anch'esse in buono stato di conservazione e manutenzione senza presenza di vizi apparenti .
L'edificio edificato tra il 1988 e il 1991 non ha mai ufficialmente subito interventi radicali e/o consistenti di ristrutturazione; lo stesso è realizzato con struttura in cemento armato, tamponatura in muratura, presenta una finitura esterna con intonaco civile tinteggiato ed infissi in legno, manto di copertura in laterizio con presenza di alcune porzioni di cemento armato a vista.
Il villino si sviluppa su tre piani di cui un interrato ad uso garage, oltre ad una zona accessori, Taverna, bagno e lavanderia (quest'ultima difforme dagli ultimi titoli edilizi rilasciati), un piano terra ad uso residenziale composto da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e due camere ed un piano primo composto da due camere, un bagno, disimpegno, terrazzo ed una zona sottotetto (anche questa differente dagli ultimi titoli edilizi rilasciati).
L'immobile presenta delle finiture di livello medio con pavimenti in piastrelle di ceramica porte in legno, pareti con intonaco civile tinteggiato e scala interna di collegamento in marmo.
Le aree esterne sono composte dalla rampa di accesso al piano interrato e dal vialetto di accesso all'abitazione con finitura in porfido oltre che da una piccola rata di terreno sul fronte principale ed una più ampia sul retro destinata a verde.
Il lotto risulta delimitato da una recinzione composta da muretti in C.A. e ringhiera metallica con cancello metallico sia pedonale che carrabile.
L'immobile risulta dotato di tutti gli impianti tecnologici necessari.
Il villino sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 294 (con aree esterne di mq complessivi mq 170), netta di mq 245 oltre alle corti. e commerciale di mq 172.
E' ubicato nel Comune di Porano (TR) Via Col di Lana 23, nella zona residenziale di Porano e distante circa Km 1,5 dal centro storico, circa Km 11 dalla città di Orvieto e a circa 15 km dall'Autostrada A1.
La zona risulta essere ben urbanizzata e con presenza di tutti i sottoservizi necessari,normale la presenza di infrastrutture sociali-economico-commerciali.

TABELLA SUPERFICI:

Superfici fabbricato					
ZONA	**ambiente**	**Sup.** (mq)		**Coef**	**Sup. Commerciale (mq)**
PIANO TERRA	SOGGIORNO	28	x	1	28
	CUCINA	10	x	1	10
	DISIMPEGNO	2	x	1	2
	BAGNO	5	x	1	5
	LETTO	15	x	1	15
	LETTO	10	x	1	10
	TERRAZZO	7	x	0,3	2
PIANO PRIMO	LETTO	17	x	1	17
	LETTO	13	x	1	13
	DISIMPEGNO	8	x	1	8
	BAGNO	3	x	1	3
	TERRAZZO	7	x	0,3	2
	SOTTOTETTO	28	x	0,15	4
PIANO PRIMO INTERRATO	TAVERNA	47	x	0,6	28
	LAVANDERIA	5	x	0,8	4
	BAGNO	4	x	0,8	3
	BOX AUTO	36	x	0,5	18
Totale		**245 mq**			**172 mq**

Superfici spazi esterni				
ZONA	**ambiente**	**Sup.** (mq)	**Coeff.**	**Sup. Commerciale (mq)**
	AREA 1	64	1	64
	AREA 2	49	1	49
	RAMPA	57	1	57
Totale		**170 mq**		**170 mq**

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Strutture verticali: materiale: cemento armato, condizioni: buone.
Strutture orizzontali: materiale: laterocemento, condizioni: buone.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: laterocemento, condizioni: buone
Fondazioni: tipologia: non rilevabile, materiale: non rilevabile, condizioni: non rilevabile.
Pareti esterne: materiale: laterizio intonacato, coibentazione: inesistente, condizioni: buone.
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: in legno, protezione: persiane ad ante, condizioni: buone.
Portoni di ingresso: tipologia: anta a battente, materiale: legno, accessori: nessuno, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: ceramica e pietra naturale, condizioni: buone.
Infissi interni: materiale: in legno, condizioni: buone.

IMPIANTI:
Elettrico: tipologia: cavi sotto traccia con corrugato, tensione: 220V, condizioni: normali, conformità: non documentata.

Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: normali, conformità: non documentata.
Fognatura:	tipologia: separata, rete di smaltimento: pubblica fognatura, ispezionabilità: non verificata, conformità: non documentata.
Gas:	rete di approvvigionamento: rete pubblica, ispezionabilità: non verificata, conformità: non documentata.
Termico:	tipologia: autonomo, alimentazione: gas, diffusori: termosifoni ad elementi a parete, condizioni: normali conformità: non documentata.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

12.1. Criterio di Stima

Premesso che lo scopo pratico della presente perizia di stima, trova soluzione nella forma sintetico-comparativa propria del criterio di stima a "Valore di Mercato" il sottoscritto dopo aver eseguito una minuziosa indagine di mercato sulla scorta delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni in argomento e tenendo conto del principio di ordinarietà ha individuato una idonea scala delle quotazioni di mercato applicabili ad immobili analoghi, simili o similari a quello oggetto di stima.
Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica e ubicazione.

12.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Il Borsino Immobiliare, Camera di Commercio di Terni, Agenzia del Territorio di Terni e Bollettino Ufficiale della Regione Umbria, Prezziario Regionale della Regione Umbria. I dati utilizzati per comparare i beni simili con il bene oggetto di stima e per valutare le spese necessarie da decurtare all valutazione sono quindi stati desunti dalle fonti suddette.
Dal quadro dei mercati sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di superficie commerciale indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento.

12.3. Valutazione

Stima:
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali equivalenti:

Destinazione	Mq	Valore unitario	Valore complessivo
Superficie commerciale	172 mq	€ 900,00	€ 154.800,00
Aree esterne	170 mq	€ 70,00	€ 11.900,00
TOTALE			**€ 166.700,00**

12.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 25. 050,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: **€ 9.300,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Oneri per tasse Comunali arretrate:

€ 4. 010,00

12.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 166.700,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 128.340,00

In cifra tonda **€ 128.000,00**

Il Perito
Geom. Samuele Meloni

23

23

Latte

Data presentazione: 16/02/1991 - Data: 28/08/2018 - n. TR0058555 - Richiedente TRIBUNALE TERNI - Ultima Planimetria in atti

MODULARIO
F. rig. rend. 487

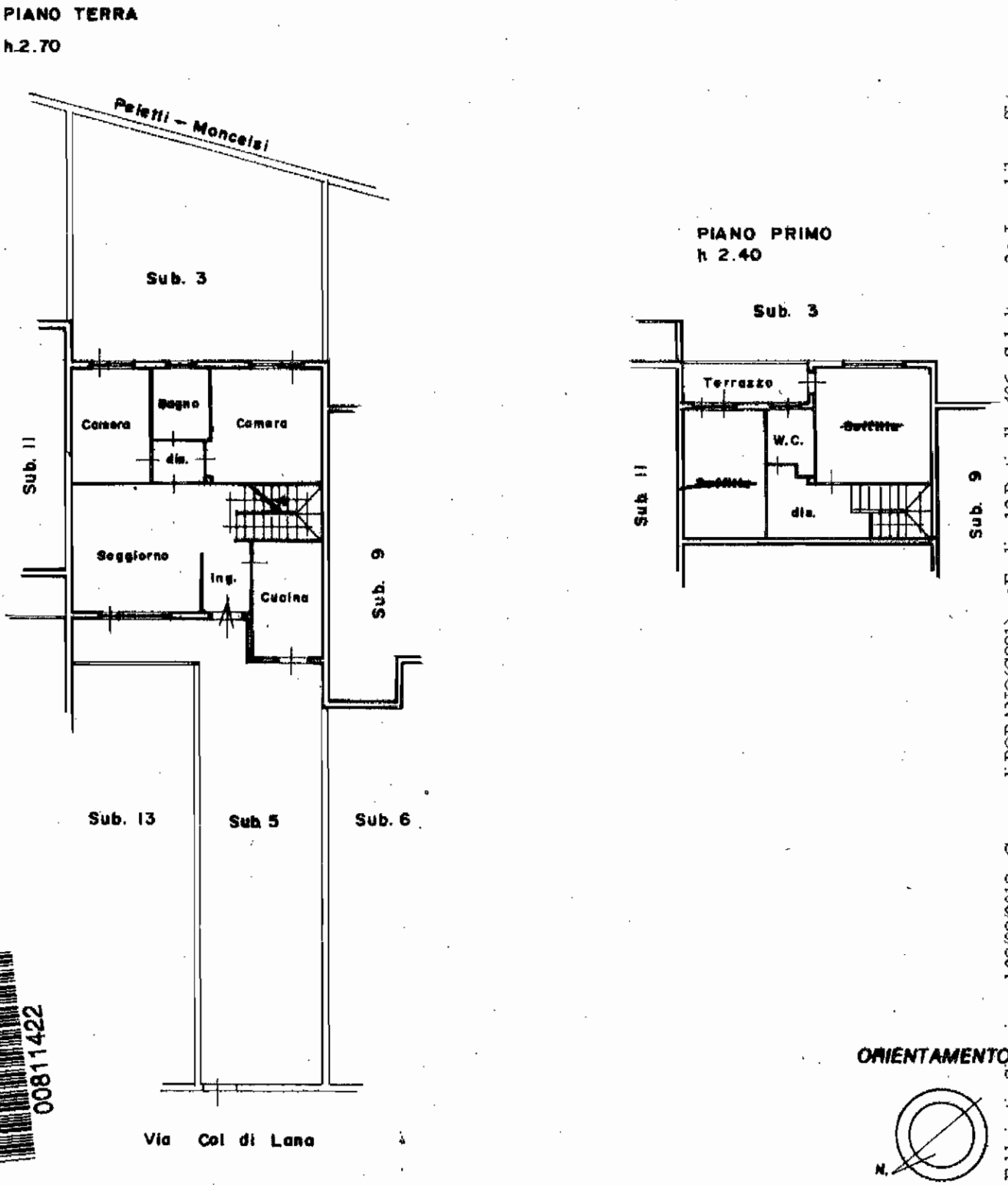
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 8N (CEU)

LIRE 250

Planimetria di u.i.u. in Comune di PORANO via Col di Lana civ. s n c



00811422

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Compilata dall'arch. CHERUBINI WALTER
(Titolo, cognome e nome)

Identificativi catastali
F. 12
n. 406 sub. 1/3

Iscritto all'albo degli architetti
della provincia di RM e RI n. 2376
data 15 MAG. 1990 Firma Walter

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/08/2018 - Comune di PORANO(G881) - < Foglio: 12 Particella: 406 - Subalterno 3 > Immobile graffato
VIA COL DI LANA piano: T-1;

Data presentazione: 16/02/1991 - Data: 28/08/2018 - n. TR0058555 - Richiedente TRIBUNALE TERNI - Ultima Planimetria in atti
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(209 x 297) - Ind. di scala: 1:1

Data presentazione: 16/02/1991 - Data: 28/08/2018 - n. TR0058556 - Richiedente TRIBUNALE TERNI - Ultima Planimetria in atti

MODULARIO
F. rig. rend. 407

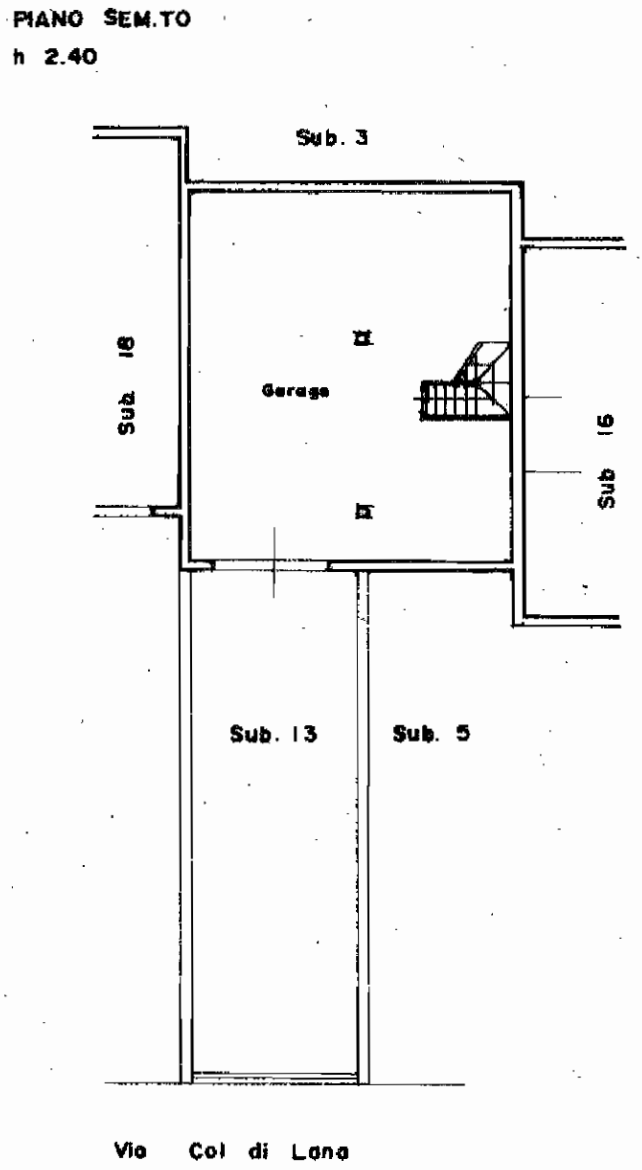
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE 250

Planimetria di u.i.u. in Comune di PORANO via Col di Lana civ. s.n.c.



00811463

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Compilata dall'arch. CHERUBINI WALTER
(Titolo, cognome e nome)

Identificativi catastali
F. 12 n. 406 sub. 117/13

Iscritto all'albo degli architetti
RM e RI n. 2376

data 15 MAR 1990 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/08/2018 - Comune di PORANO(G881) - < Foglio: 12 Particella: 406 - Subalterno 13 > Immobile graffato
VIA COL DI LANA piano: S1;

Roma Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Data presentazione: 16/02/1991 - Data: 28/08/2018 - n. TR0058556 - Richiedente TRIBUNALE TERNI - Ultima Planimetria in atti
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(200) - Fatt. di scala: 1:200