

# TRIBUNALE DI TERNI

## ESECUZIONE IMMOBILIARE

### Esecuzione Forzata

Promossa da:

**omissis**

Contro

**omissis**

N. Gen. Rep. **62/2015**

Data udienza ex art. 569 c.p.c. : 09-06-2016

Giudice: dott.ssa **Giubilei Natalia**

Custode Giudiziario: **Campanelli Luciana**

### RAPPORTO DI STIMA

#### LOTTO N° 1

Tecnico Incaricato: geom. **Paoletti 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](mailto:pagistudio@virgilio.it)

## **Lotto 001**

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

**In comune di Orvieto (TR), piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato ad uso residenziale sito in Orvieto Scalo Piazza Monte Rosa e via Monte Nibbio, ubicata al piano secondo oltre ad una autorimessa posta nel secondo piano sotterraneo .**

**Identificati in catasto come segue:**

**Intestazione: omissis**

- 1) Appartamento posto al piano secondo e censito al NCEU del Comune di Orvieto (TR) Piazza Monte Rosa, 28 al foglio 130 part. 1114 sub 69, categ, A/3, classe 7, vani 5,5 R.C. Euro 468,68.
- 2) Autorimessa posta al piano secondo interrato e censito al NCEU del Comune di Orvieto (TR) via Monte Nibbio, 25 al foglio 130 part. 1114 sub 133, categ, C/6, classe 13, mq 13,00 R.C. Euro 26,86.

### **DESCRIZIONE SOMMARIA:**

La porzione immobiliare risulta inserita in un complesso edilizio costituito da più edifici, di pianta regolare l'edificio a cui l'appartamento appartiene, realizzato con struttura in cemento armato e rivestimento in tufo a vista.

L'edificio si sviluppa su tre piani, oltre al piano terra ed a due piani interrati.

Il vano scala di accesso è a servizio di due appartamenti per ciascun piano.

L'accesso all'edificio avviene tramite una scalata esterna ubicata sulla piazza Monte Rosa servito da un'ampia area antistante pavimentata in cotto e travertino.

Il territorio in cui il complesso è inserito ha una destinazione prettamente residenziale, ed è caratterizzato da insediamenti con una alta densità edilizia e connessa con le attività commerciali.

Caratteristiche zona: sviluppo e completamento

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Orvieto, Castel Viscardo, Porano, Baschi, Ficulle.

Attrazione paesaggistiche: Parco urbano del Paglia, comunità montana.

Attrazione storiche: Centro storico Orvieto.

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea, ferrovia stazione di Orvieto 0,500 Km, Autostrada A1 uscita di Orvieto 1,500 Km.

### **STATO DI POSSESSO**

Al momento le unità immobiliari risultano non occupate .

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### *Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Trascrizione del 25/09/2009 reg. part. 7576 reg. gen. 11772 pubblico ufficiale  
Filippetti Carlo rep. 49217/29968 del 22/09/2009 atto tra vivi compravendita.

Trascrizione del 15/04/2015 reg. part. 2405 reg. gen. 3206 pubblico ufficiale  
ufficiale giudiziale del tribunale rep. 674 del 23/03/2015 atto esecutivo o cautelare –  
verbale di pignoramento immobile.

### *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Comunione dei beni

### *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna

### *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

-----

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

### **Ispezione ipotecaria:**

### **Iscrizioni:**

**Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore Banca Barclays Bank PLC con sede in Milano (Mi) per la somma di Euro 130.000,00 reg. part. N. 2211 reg. gen. 11773 del 25/09/2009.

**Ipoteca Giudiziale** a favore del condominio il borgo con sede in Orvieto (TR) piazza Monte Rosa, 2-62 per Euro 1.830,71 derivante da Atto giudiziario del giudice di Pace di Orvieto del 12/08/2014, reg. part. N. 1456 reg. gen. 10990 del 11/12/2015, gravante su:

### **omissis:**

Immobili nel Comune di Orvieto catasto fabbricati sezione urbana

- Abitazione di tipo economico censita al foglio 130 particella 1114 sub. 69 categ. A/3 vani 5,5, in piazza Monte Rosa, 28 interno 1 piano 2.
- Autorimessa censita al foglio 130 particella 1114 sub. 133 categ. C/6 mq. 13, in via monte Nibbio, 25 piano S2.
- **Pignoramento Immobiliare n. 674 del 23/03/2015** a favore della Mercurio Mortgage Finance s.r.l. con sede in Milano (Mi) ed a carico di (omissis) ; atto giudiziario emesso dal Tribunale di Terni il 23/03/2015 rep. 674, trascritto in conservatoria il 15/04/2015 al Registro Generale n. 3207 e particolare n. 2405, gravante la piena

proprietà sugli immobili posti in Comune di Orvieto, appartamento in piazza Monte Rosa, 28 censito al catasto fabbricati al foglio 130 particella 1114 sub. 69, categ. A/3, vani 5,5, ed autorimessa in via Monte Nibbio, 25 censita al catasto fabbricati al foglio 130 particella 1114 sub. 133, categ. C/6, mq. 13.

**Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna

**ALTRE INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE:**

Spese insolute di condominio Euro 8.955,28

Spese ordinarie annue di condominio Euro 1.000/00.

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: Al ventennio l'edificio risultava di proprietà di (omissis) con sede in (omissis) per 6/15, (omissis) con sede in (omissis) per 5/15, (omissis) con sede in (omissis) per 4/15 in forza dell'acquisto fattone da (omissis) con sede in (omissis) . Atto del 05/12/1991 n. 49994 di rep. Del notaio Pietro Mazza di Roma, trascritto a Terni il 11/12/1991 ai n.ri 10177/7337;

per atto del 5/12/1995 n. 67980 di rep. Del notaio Pietro mazza di Roma, trascritto a Terni il 05/01/1996 ai n.ri 93/81 (omissis) diventa piena proprietaria.

Con atto di compravendita del 24/01/2003 n. 62996 di rep. Notaio Luigi Fasani di Roma, trascritto a Terni il 17/02/2003 ai n.ri 1719/1248 la proprietà passava a (omissis) con sede in (omissis)

Per decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Orvieto in data 09/02/2009 , cron. N.14 trascritto a Terni il 10/03/2009 ai n.ri 2942/2073, la proprietà passava da (omissis) a (omissis) con sede in (omissis)

La (omissis) con atto di compravendita del 22/09/2009 n. 49217/29968 di rep. Del notaio Carlo Filippetti di Terni, trascritto a Terni il 25/09/2009 ai n.ri 11772/7576 cedeva la proprietà dei beni in oggetto a (omissis).

**PRATICHE EDILIZIE:**

**Identificativo:** Il complesso immobiliare è stato edificato in forza di Concessione Edilizia del comune di Orvieto n. 9400526 del 22/12/1994; Concessione Edilizia n. 9400527 del 22/12/1994. Prima variante in corso d'opera n. 9700121 del 28/04/1997 e successive concessioni edilizie n. 9800119 del 11/05/1998, n. 9900074 del 17/03/1999, n. 9900101 del 15/04/1999, n.ri 9900304 – 305 – 306 -

307 – 308 – 309 del 22/10/1999. D.I.A. del 23/04/2009 prat. n. 0398/2009 (prot. n. 0022478); il comune di Orvieto ha rilasciato il certificato di agibilità in data 27/10/1999 n. 9900097 ed in data 23/11/1999 n. 9900104.

### **Conformità urbanistico edilizia**

Non sono state riscontrate irregolarità:

### **Descrizione immobili**

Il fabbricato, fa parte di un complesso di 350 unità immobiliari di cui 179 garage e posti auto, l'edificio a schiera in cui risulta inserita l'abitazione è costituito da sei appartamenti.

Tramite ascensore e rampa di scala a due ante, avente accesso dal piano terrazzato sopra ad un piano di negozi siti al piano terra, si accede al piano dell'abitazione sita al piano secondo, con ingresso a destra del vano scala, dove all'interno troviamo un soggiorno dal quale si accede a disimpegno con bagno, due camere di cui una con bagno proprio, a due balconi, ad una cucina con locale retrostante. La superficie commerciale complessiva dell'appartamento, ottenuta da quella utile maggiorata della muratura perimetrale e delle pareti interne, è pari a mq **87,00**. L'altezza utile interna è di ml. 2.70.

Al piano secondo interrato tramite accesso da scale e corte condominiali insiste un locale autorimessa della superficie commerciale complessiva di mq. **13,00**, avente una altezza utile interna di ml. 2,40, pavimento in battuto di cemento con divisori in celloblock, provvisto di antincendio e basculante e piccola luce esterna provvista di grata.

L'edificio ha una struttura in elevazione in cemento armato e risulta convenientemente tamponato da muratura in laterizio all'esterno ed in tufi a vista esternamente. La copertura del fabbricato è a falda inclinata, con struttura in travi di c.a. e laterizi, il manto di copertura è costituito da rame soprastante a giunti di guaine impermeabili. I solai intermedi risultano in travi di c.a. e laterizi. Il pavimento dell'appartamento risulta in piastrelle di cotto industriale e battiscopa in legno. I rivestimenti dei servizi igienici e della cucina sono in mattonelle di gres porcellanato, mentre le scale sono in granito. Gli infissi interni risultano in legno tamburato; gli infissi esterni sono costituiti da finestre in alluminio anodizzato con vetro termico e avvolgibili in p.v.c..

Buono l'impianto elettrico, realizzato a norma e fornito di videocitofono.

Il tutto risulta in buone condizioni considerata l'epoca stessa di costruzione.

L'immobile di cui sopra usufruisce dell'approvvigionamento idrico dell'acquedotto comunale, mentre i reflui domestici sono smaltiti mediante allaccio alla pubblica fognatura. Buono anche l'impianto termico, alimentato da caldaia a metano e con elementi radianti in alluminio ben posizionati. Non è noto l'indice di prestazione energetica che può sopporre in fascia F, e di cui è in corso la stima della documentazione relativa allo studio della classe energetica.

Per quanto riguarda la dotazione condominiale sono a carico dell'appartamento le spese relative all'ascensore, al vano scale, ed all'illuminazione con gli altri condomini degli alloggi di cui è servito il vano scala, mentre risultano suddivise le altre spese relative al complesso immobiliare con le 350 unità presenti.

### **Caratteristiche descrittive:**

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia falde inclinate, materiale travi in c.a., condizioni: buone
Scale	tipologia: a due rampe, materiale muratura , condizioni: buone
Solai	tipologia: in c.a. e laterizi, condizioni: buone
Strutture verticali	materiale in c.a. muratura in laterizi e tufi, condizioni: buone

#### Componenti edilizi e

#### Costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente, materiale alluminio anodizzato, protezione, avvolgibili in p.v.c., condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: anta singola , materiale legno tamburato, condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: rame , condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: in c. a. muratura in laterizi, rivestimento in tufi a vista, condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle in cotto e travertino, condizioni : buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in cotto industriale e gres ceramico, condizioni: buone
Impianti:	
Elettrico	tipologia sottotraccia, condizioni buone
Fognatura	tipologia: rete di smaltimento con allaccio alla pubblica fognatura, condizioni: normale
Idrico	tipologia: sottotraccia, alimentazione diretta da rete Comunale, condizioni normale
Termico	alimentazione: metano, diffusori in alluminio, condizioni : buone, conformità da collaudare

### **Destinazione urbanistica;**

Nel piano generale vigente è identificato nella zona residenziale.

### **Conformità catastale:**

Non sono state riscontrate irregolarità:

Superficie commerciale complessiva mq. **100,00**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento p. 2. e terrazze	Sup. potenziale coperta	Mq 87,00	1.00	87,00
Autorimessa p. S2	Sup. potenziale coperta	Mq 13,00	0,60	7,80

**Mq 100,00**

**Mq 94,80**

### **Identificato al catasto fabbricati**

Intestazione : (omissis) in Comune di Orvieto, località Orvieto Scalo, piazza Monte Rosa, 28 e via Monte Nibbio, 25 di seguito descritti:

C.U. Foglio 130 particella 1114 sub 69 cat. A/3 cl. 7 vani 5,5 R. C. € 468,88

C.U. Foglio 130 particella 1114 sub 133 categ. C/6 classe 13 mq R.C. € 26,86

Il tutto derivante da compravendita del 22/09/2009 Repertorio n. 49217 rogante notaio Carlo Filippetti di Terni.

### **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 occupate 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 Orvieto il prezzo unitario, per immobili simili a quello in stima, il prezzo unitario di vendita oscilla da € 1.300,00 a € 1.800,00 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 simile 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 € 1.500,00.

## 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	Appartamento p. 2	87,00	€ 1.500,00	€ 130.500,00

ID	Immobile	Superficie	Valore unitario	Valore diritto e quota
2	Autorimessa S2	7,80	€ 1.500,00	€ 11.700,00



**Tornano € 142.200,00**

**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 disposizione del G.E.)	€ 21.330,00
--	-------------

**Sommano € 21.330,00**

**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:

**€ 120.870,00**

**Allegati:**

Visura conservatoria;

Visure catastali;

Documentazione fotografica.

Il Perito  
(Geom. Gino Paoletti)

MODULARIO  
F. sig. rend. 497

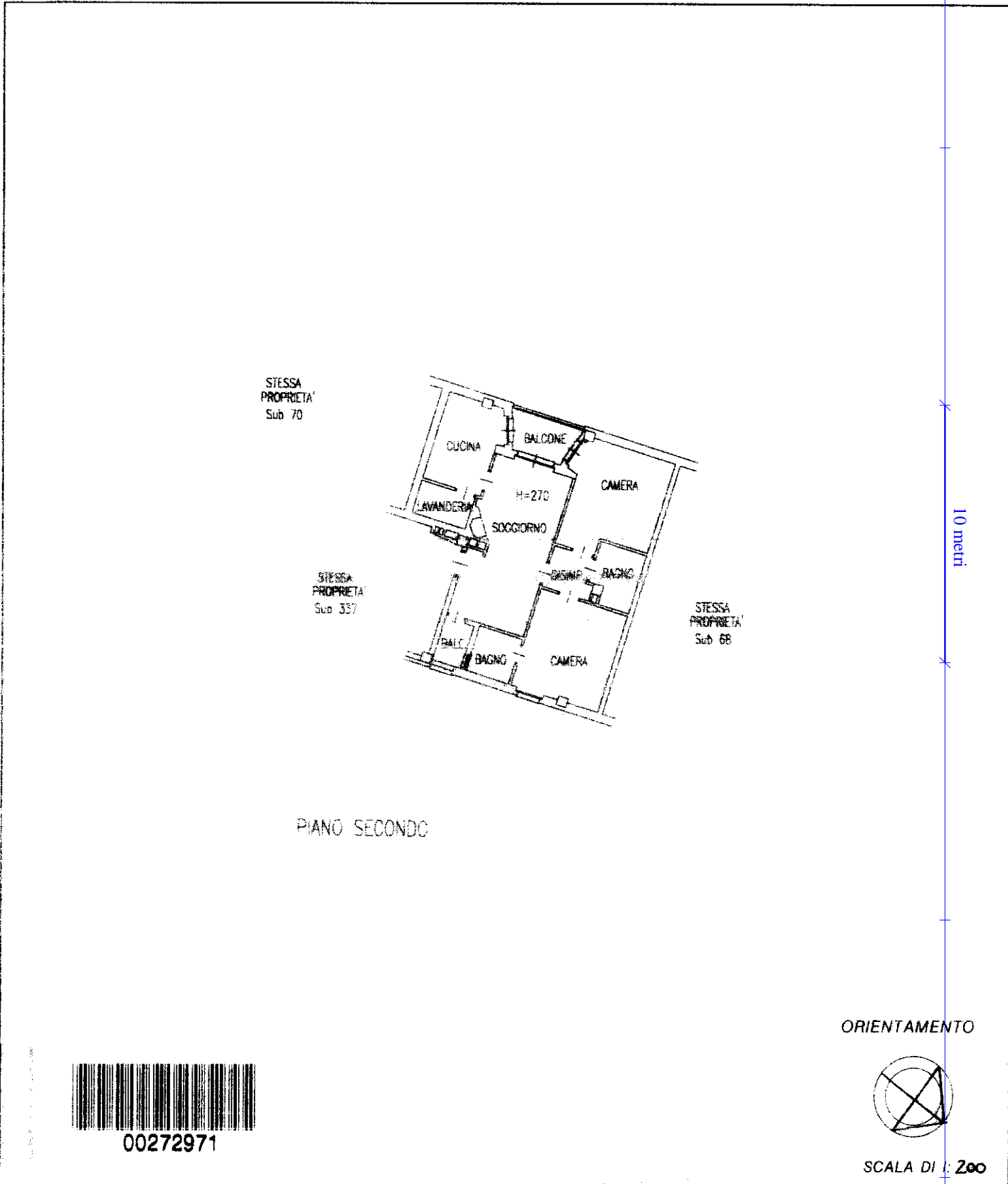


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di ORVIETO via PIAZZA MONTE ROSA civ. 28/1



00272971

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/10/2015 - Comune di ORVIETO (G148) - < Foglio: 130 - Particella: 1114 - Subalterno: 69 >  
PIAZZA MONTEROSA n. 28 piano: 2 interno: 1 scala: H;  
Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - PV

Dichiarazione di N.C.

Ultima planimetria in atto

Compilata dall' ING. ROTISCIAMI

(Titolo, cognome e nome)

VLADIMIRO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 30/07/1999 - Data: 30/10/2015 - n. T30315 - Richiedente: BRZPLA65M09C289Y

Totale schede: 130 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

n. 1114 sub 69

data

Firma

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

Dichiarazione protocollo n. TR0028758 del 26/02/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orvieto

Via Monte Nibbio

civ. 25

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 130

Particella: 1114

Subalterno: 133

Compilata da:  
Rotisciani Vladimiro

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

Prov. Terni

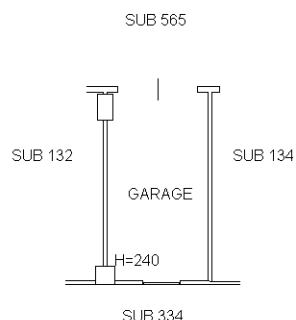
N. 376

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/10/2015 - Comune di ORVIE TO (G148) - < Foglio: 130 - Particella: 1114 - Subalterno: 133 >  
VIA MONTE NIBBIO n. 25 piano: S2;

10 metri



**PIANO SECONDO INTERRATO**



Ultima planimetria in atti



















