

TRIBUNALE DI TERNI

Sezione Civile

ESECUZIONE IMMOBILIARE
Promossa da
EMILIANO-ANA COSTRUCTII S.R.L.
Intervenuti

Bianconi Stefano (Avv. D. Cecchetti)
Proietti Anna Maria (Avv. D. Cecchetti)

N.° Gen. Rep. 102/2010

Giudice: Dott. Carmelo Barbieri
Custode Giudiziario : Dott. Francesco Angeli

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Piero Minotti
c.f. MNTPRI 42H07 L117U
con studio in Terni, Via V. Bellini 17/A
Telef e Fax 0744276076



LOTTO 001 (Lotto unico)
Beni in Comune di Montecastrilli (Tr)-Vicolo Scipione n. 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

Porzione di fabbricato da cielo a terra ad uso abitativo in centro storico del Comune di Montecastrilli (Tr), Vicolo Scipione n.2, censita al NCEU di detto Comune al:

- Foglio n.70, particella n.152/1, cat.A/3, Cl.2, della consistenza catastale di vani 9,5, Rendita € 358,16, Vicolo Scipione n. 2, piano U-3 (Impianto meccanografico del 30.06.1987);
- Foglio n. 70, particella n.152/2, cat. A/3, Cl. 2, della consistenza catastale di vani 10, Rendita € 377,01, Vicolo Scipione n.2, piano T-2 (Impianto meccanografico del 30.06.1987).

Sull'immobile sono stati eseguiti parziali lavori di ristrutturazione interna (cantiere attualmente fermo ed abbandonato, vedasi anche successivo punto 7).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA.

Caratteristiche della zona: zona residenziale e commerciale all'interno del centro storico;

Servizi della zona: la zona è dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria;

Caratteristiche delle zone limitrofe: residenziali e terziario;

Collegamenti pubblici: strada comunale asfaltata ed autolinee urbane.

3. STATO DI POSSESSO.

Diritto di piena proprietà 1/1 di ESECUTATO per atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Cordasco Pasquale di Roma rep. n. 113465 in data 12.05.2008 trascritto al n. 4176 in data 10.06.2008

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 provvedimenti d'assegnazione al coniuge: nessuno;
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico : nessuno;
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso : nessuna.

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

- **Ipoteca volontaria n. 1328 del 10.06.2008** : Atto Notaio Pasquale Cordasco di Roma rep. n. 113466 in data 12.05.2008, concessione a garanzia di mutuo, a favore di BANCA PER LA CASA SPA (sede Milano, Via Tortona 33) e contro ESECUTATO, per € 600.000,00 di cui capitale € 400.000,00;

- **Ipoteca volontaria n. 1897 del 10.08.2009** : Atto Notaio Antonio Gazzanti Pugliese di Crotone di Roma rep. n. 61466 in data 04.08.09, concessione a garanzia di mutuo, a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI (sede di Milano, Via S. Sofia 10) e contro ESECUTATO, per € 1.178.000,00 di cui capitale € 503.000,00;

- **Ipoteca volontaria n. 3131 del 16.12.2009** : Atto Notaio Antonio Gazzanti Pugliese di Crotone di Roma rep. n. 62140 in data 10.12.2009, concessione a garanzia di mutuo, a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI S.p.A. (sede Milano, Via Melchiorre Gioia n. 8) e contro ESECUTATO, per € 270.900,00 di cui capitale € 150.500,00;

- **Formalità n. 5776 del 02.08.2010** : Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Terni in data 06.06.2010 rep.n.498, a favore di EMILIANO-ANA COSTRUCTII S.R.L. (sede Romania) e contro ESECUTATO per la somma di € 97.562,00 oltre spese.



4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia.

4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia: nessuna difformità allo stato attuale delle lavorazioni (vedasi anche successivo punto 7 : pratiche edilizie)

4.3.2 Conformità catastale : le lavorazioni finora effettuate (ma non ancora completate) hanno comportato alcune modifiche distributive interne rispetto alle attuali planimetrie catastali che però non possono essere ancora aggiornate prima dell'ultimazione delle lavorazioni.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

- Non esiste condominio formalmente costituito;
- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile : imprecisate per mancanza di condominio formalmente costituito;
- Spese straordinarie di gestione dell'immobile già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia : nessuna per quanto sopra;
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia : nessuna per come sopra;
- Vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno;
- Stato dell'immobile : attualmente libero, ma non abitabile per lavorazioni di ristrutturazione interna non completate ed attualmente sospese.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO.

- **Formalità n. 1819 del 06.07.1941** : Testamento olografo a rogito Notaio Rotunno Beatrice depositato e pubblicato il 03.04.1936 con verbale del 15.06.1941 registrato a Terni il 20.06.1941 n. 1311 vol. 150, a favore di
deceduto il 01.06.1941;

- **Formalità n. 3481 del 05.12.1941** : Successione in morte di deceduto in
Amelia il 01.06.1941 (den. Ufficio del Registro di Spoleto n. 1 vol. 272) a favore, per
testamento olografo del 03.04.1936, di
su:

- due case site nel Comune di Montecastrilli di piani 4 e vani 15, in Via Scipioni n. 2, in Mappa 23/1-23/2;

- terreni siti ove sopra distinti in Catasto ai nn. 365-364-366-367-368-369-370-371-374-375-22, in Mappa Castelfranco n. 448-449, ed in Mappa Dunarobba n. 765-766-767-768-769-770-771-772-773-774-775-776-777-778-990/991 di dec. 192,94;

- altro in Mappa Montecastrilli n. 22 A/1519;

- **Formalità n. 1204 del 11.05.1943** : Atto di divisione a rogito Notaio Rotunno Beatrice di Montecastrilli rep. n. 72 in data 13.04.1943 con il quale i sigg.ri
procedono alla divisione dei loro beni in comune, assegnando al sig.

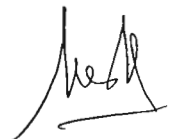
:

- casa sita in Comune di Montecastrilli distinta in Catasto alla Partita n. 1662 in Vico Scipione n. 2 di piani 4 e vani 15, distinta in mappa Montecastrilli ai nn. 23/1 e 23/2, nonché l'orto ed i terreni annessi a detto fabbricato distinti in Catasto alla Mutazione n. 3666 in Mappa Montecastrilli n. 22 resto e 22/1519 di tav. 0.11

- terreni siti nel Comune di Montecastrilli in Mappa Montecastrilli n. 365/A-336/A-367-368/A370/A ed in Mappa Castelfranco nn. 448-449 di tav. 37.76;

- **Formalità n. 2756 del 07.04.1992** : successione in morte di a favore
del figlio (per ½ di P.P.) e della moglie (per
½ di P.P.) su:

- 1/1 della P.P. dell'immobile sito in Comune di Montecastrilli, Via Scipione n. 2, distinto nel CEU di detto Comune alla Partita 632, F. 70, partic. 15271, Cat. A/3, per un valore di €. 36.000.000;



- 1/1 della P.P. dell'immobile sito in Comune di Montecastrilli, Via Scipione n. 2, distinto nel NCEU di detto Comune alla Partita 632, F. 70, partic. 152/2, cat. A/3, per un valore di €. 38.000.000;

- **Formalità n. 1280 del 21/02/2008 (a rettifica e sostituzione della formalità n. 2756 del 07.04.1992 in quanto trattasi di successione testamentaria dove il de cuius lasciava i beni immobili a suo figlio. Atto Notaio Filippetti reg.to a Terni il 25.07.1991 al n. 1547) :**

Successione in morte di _____ deceduto in Montecastrilli il 14/06/1991 (den. Agenzia delle Entrate di Terni n. 14 vol. 706 presentata il 17.03.1992), a favore di _____ (per 1/1 di p.p.) , su:

- 1/1 della P.P. dell'immobile sito in Comune di Montecastrilli, Via Scipione n. 2, distinto nel NCEU di detto Comune alla Partita 632, F. n. 70, partic. n. 152/1, Cat. A/3, per un valore di €. 36.000.000;

- 1/1 della P.P. dell'immobile sito in Comune di Montecastrilli, Via Scipione n. 2, distinto nel NCEU di detto Comune alla Partita 632, F. n. 70, partic. n. 152/2, cat. A/3, per un valore di €. 38.000.000;

- **Formalità n. 4176 del 10.06.2008 :** Atto a rogito Notaio Pasquale Cordasco di Roma rep. n. 113465 in data 12.05.08 con il quale il sig. _____ vende e trasferisce in piena proprietà al sig. ESECUTATO (stato civile libero) il seguente immobile sito in Comune di Montecastrilli , Vico Scipione n. 2, e precisamente:

- casa di civile abitazione articolata su quattro piani, seminterrato, terra, primo e secondo, con annesso orto interno, in cattivo stato di manutenzione, di catastali vani 19,5, il tutto censito nel catasto fabbricati di detto Comune al F. n. 70, partic. 152/1, Vico Scipione n. 2, p. U-3, Cat. A/3, Cl. 2, vani 9,5 ed al F. 70, partic. 152/2, Vico Scipione n. 2, p.T-2, Cat. A/3, Cl. 2, vani 10

7 - PRATICHE EDILIZIE.

Il fabbricato di cui è porzione l'immobile in argomento è stato costruito in data anteriore al 01.09.1967.

Limitatamente alla porzione in argomento, l'ESECUTATO ha presentato domanda di Sanatoria per lavori di ristrutturazione edilizia prot. n. 0008159 del 27.08.2009, con allegata documentazione tecnico-progettuale relativa allo stato delle lavorazioni già eseguite in assenza di titolo all'atto della richiesta (lavorazioni sospese dal Comune per assenza di titolo autorizzativo)

Per le suddette opere già eseguite in assenza di titolo, e limitatamente alle stesse, il Comune di Montecastrilli ha successivamente rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria n.ro 1938/2009 del 10.01.2011.

Dagli atti consultati presso il competente ufficio comunale, risulta che l'ESECUTATO ha presentato anche domanda di autorizzazione con allegato progetto per i successivi lavori di completamento ed ultimazione della ristrutturazione edilizia che possono essere autorizzati ai sensi della L.R. n. 21/04.

7.1 Descrizione dell'immobile.

L'immobile in argomento, della superficie commerciale totale di circa 440,00 mq, consiste in una porzione da cielo a terra di fabbricato di vetusta costruzione nel centro storico del Comune di Montecastrilli (TR), distribuita su n. 4 livelli senza ascensore, sulla quale sono in corso dei lavori di ristrutturazione interna attualmente sospesi ed incompleti. All'immobile suddetto è annessa una corte-giardino interna di esclusiva proprietà, della superficie di circa mq. 100.

Il tutto come meglio distinto e dettagliato nelle tabelle che seguono:



Al piano terra (Accorpamento con locali 1° e 2° seminterrato,tot. circa mq. 98,00) :

| Destinazione | Parametro | Sup. potenziale | Altezza | Coefficiente | Sup. equivalente | Note |
|--------------------|------------------|-----------------|-----------|--------------|------------------|------|
| Ingresso | Sup. reale netta | 12,87 | 4,60/3,35 | 1 | 12,87 | |
| Disimpegno | “ | 6,43 | 2,30/2,00 | 1 | 6,43 | |
| Ripostiglio | “ | 7,92 | 2,35 | 1 | 2,35 | |
| Vano scale | “ | 2,00 | | 1 | 2,00 | |
| Disimpegno | “ | 6,00 | 2,30 | 1 | 6,00 | |
| Locale 1 | “ | 12,03 | 2,30 | 1 | 2,30 | |
| Locale 2 | “ | 7,57 | 3,55 | 1 | 3,55 | |
| Locale 3 | “ | 21,14 | 3,55 | 1 | 3,55 | |
| Locale 4 | “ | 33,72 | 2,80/3,20 | 1 | 33,72 | |
| Locale 6 | “ | 25,30 | | 1 | 25,30 | |
| Totale p.t. | | | | | 98,07 | |

Al piano primo (Tot. circa mq. 121,60) :

| Destinazione | Parametro | Sup. potenziale | Altezza | Coefficiente | Sup. equivalente | Note |
|-----------------------|------------------|-----------------|---------|--------------|------------------|------|
| Vano scale | Sup. reale netta | 9,00 | | 1 | 9,00 | |
| Disimpegno | “ | 4,55 | | 1 | 4,55 | |
| Disimpegno | “ | 6,30 | 2,25 | 1 | 2,25 | |
| Disimpegno | “ | 11,10 | 2,25 | 1 | 2,25 | |
| Disimpegno | “ | 4,01 | 2,90 | 1 | 4,01 | |
| WC | “ | 4,24 | 2,90 | 1 | 4,24 | |
| Letto | “ | 22,85 | 2,75 | 1 | 22,85 | |
| Soggiorno | “ | 20,50 | 2,60 | 1 | 20,50 | |
| Letto | “ | 11,85 | 2,60 | 1 | 11,85 | |
| Letto | “ | 7,54 | 2,40 | 1 | 7,54 | |
| Disimpegno | “ | 2,07 | 2,60 | 1 | 2,60 | |
| Letto | “ | 19,21 | 2,60 | 1 | 19,21 | |
| Bagno | “ | 7,66 | 2,60 | 1 | 7,66 | |
| WC | “ | 3,10 | 2,10 | 1 | 3,10 | |
| Totale p.primo | | | | | 121,60 | |

Al piano secondo (Tot. circa mq. 129,59) :

| Destinazione | Parametro | Sup. potenziale | Altezza | Coefficiente | Sup. equivalente | Note |
|--------------|------------------|-----------------|---------|--------------|------------------|------|
| Vano scale | Sup. reale netta | 2,50 | | 1 | 2,50 | |
| Disimpegno | “ | 4,50 | 3,65 | 1 | 3,65 | |
| Ingresso | “ | 4,12 | 3,65 | 1 | 3,65 | |
| Soggiorno | “ | 19,90 | 3,00 | 1 | 3,90 | |



| | | | | | | |
|--------------------------|---|-------|-----------|---|---------------|--|
| Disimpegno | “ | 4,06 | 2,90 | 1 | 2,90 | |
| Cucina | “ | 12,03 | 3,00/1,75 | 1 | 12,03 | |
| Disimpegno | “ | 3,80 | 2,90 | 1 | 3,80 | |
| WC | “ | 4,60 | 2,90 | 1 | 4,60 | |
| Letto | “ | 23,33 | 3,05/2,25 | 1 | 23,33 | |
| Soggiorno | “ | 34,41 | 3,60 | 1 | 34,41 | |
| Letto | “ | 18,60 | 3,60 | 1 | 18,60 | |
| Letto | “ | 12,02 | 3,60 | 1 | 12,02 | |
| WC | “ | 4,20 | 2,10 | 1 | 4,20 | |
| Totale p. secondo | | | | | 129,59 | |

Al piano terzo (sottotetto attualmente scoperto) (Tot. circa mq. 92,50) :

| Destinazione | Parametro | Sup. potenziale | Altezza | Coefficiente | Sup. equivalente | Note |
|-----------------------------------|------------------|-----------------|-----------|--------------|------------------|------|
| Disimpegno | Sup. reale netta | 11,10 | 3,30/2,65 | 1 | 11,10 | |
| Soffitta | “ | 11,50 | 2,25/1,10 | 1 | 11,50 | |
| Soffitta | “ | 37,20 | 2,65/1,70 | 1 | 37,20 | |
| Soffitta | “ | 32,70 | 2,65/1,70 | 1 | 32,70 | |
| Totale p. terzo sottotetto | | | | | 92,50 | |

TOTALE GENERALE : mq. (98,00 + 121,60 + 129,59 + 92,50) = mq. 440,00 circa

7.2 Caratteristiche descrittive dell'edificio e dell'appartamento.

Fondazioni : continue sotto i muri portanti.

Strutture verticali: murature di pietrame misto, in buone condizioni di manutenzione e prive di significativi fenomeni lesionistici a vista;

Solai: in elementi lignei di piccola e grande orditura a vista in buone condizioni statiche e piastrelle laterizie a vista, in parte sabbiate e trattate all'intradosso, altre intonacate e/o tinteggiate;

Copertura : tetto a falde isolate con manto in tegole su orditura portante lignea di grande e piccola orditura e piastrelle laterizie a vista all'intradosso, parte di recente completo rifacimento ed in buone condizioni, e parte (piano terzo sottotetto) attualmente smantellato e da rimontare completamente con materiali di recupero giacenti in cantiere (coppi e piastrelle laterizie).

Infissi esterni: alcuni in legno, altri in metallo, tutti in pessime condizioni e da rifare completamente;

Infissi interni: quasi totalmente mancanti; quelli presenti in pessime condizioni e da sostituire;

Manto di copertura: coppi laterizi di recupero in buone condizioni;

Pareti esterne: muratura di pietrame intonacata a grezzo;

Pavimentazioni interne: in parte già rifatte con mattoni di cotto laterizio di recupero in buone condizioni, ed in parte da rifare ex novo in alcuni ambienti su massetto già predisposto;

Portone d'ingresso: in legno massello, in discrete condizioni;

Impianti (elettrico, idrico, igienico-sanitario, riscaldamento etc) : totalmente mancanti/obsoleti/fuori norma e da rifare completamente ex novo;

Fognatura: mista fronte strada comunale con recapito a depuratore pubblico;

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.

8.1 Criterio di stima.

Valore unitario a mq. di superficie netta equivalente secondo le informazioni assunte per immobili simili, tenuto conto dello stato delle lavorazioni già effettuate e di quelle ancora da effettuare per il completamento della ristrutturazione in corso, nonché dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.

8.2 Fonti d'informazione.

Ufficio Tecnico Erariale di Terni, Conservatoria dei RR.II. di Terni, Ufficio Tecnico Comunale di Terni e Montecastrilli, Agenzie immobiliari (Tecnocasa, Giangiuli Immobiliare, Immobiliarenuova), Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria edito dalle CC.C.I.A.A. di Terni e di Perugia.

8.3 Stima.

Dalle indagini di mercato come sopra effettuate, e tenuto conto delle condizioni attuali dell'immobile, è risultato un valore commerciale di mercato pari ad € 750,00/mq di superficie commerciale netta.

Stima del lotto:

- Mq 440 x €/mq. 750,00 = € 330.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

- riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: 15% x 330.000,00 = € 49.500,00

Restano € 280.500,00

Prezzo base d'asta del lotto in cifra tonda € 280.500,00
(diconsi Euro duecentottantamilacinquecento/00)

Terni, Maggio 2011



Il Perito: ing. Piero Minotti



E=2500

Particella: 152

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N°652)

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE

di

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 25146802
Comune Montebassone Ditta Trotti Don. Camillo
Via Vico Scipione 1652

Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

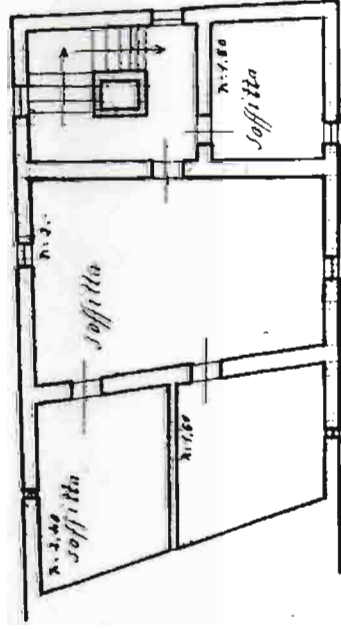
Talloncino di riscontro

DELLA

SCHEDA NUMERO 0

25146802

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproducendo la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.



P.I.

P.III.

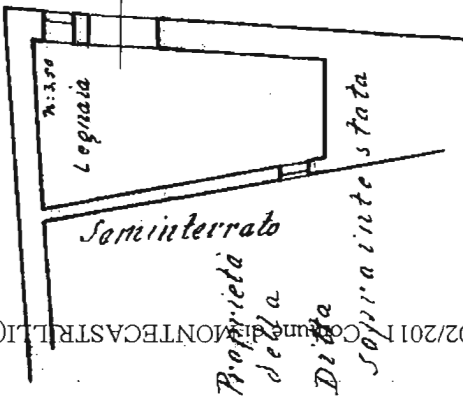
Orto di proprietà della ditta soprainterata.

Vico Francia

Balestera Sabatino

Vico Scipione

Corso Vittorio Em II



Vico Francia

Seminterrato

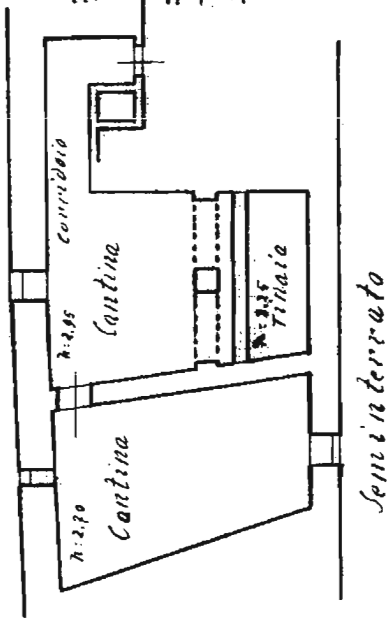
Legnaia
n. 2.70

Corso Vittorio E. n. II

Proprietà
della
Ditta

Sopraintestata

1° p. Sem. v.

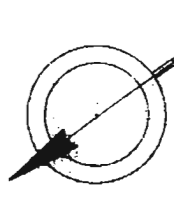


Seminterrato

Proprietà della Ditta
Sopraintestata

2° p. Sem. v.

ORIENTAMENTO



SCALA di 1:200
Compilata da

Geom. Montana Crumeneghido
(Titolo, nome e cognome del Tecnico)

iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Torino

Firma: Montana



00507772

F 7/0

1998

Data



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIAI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 - XVII N°652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 25146803

Campese Montecastelli

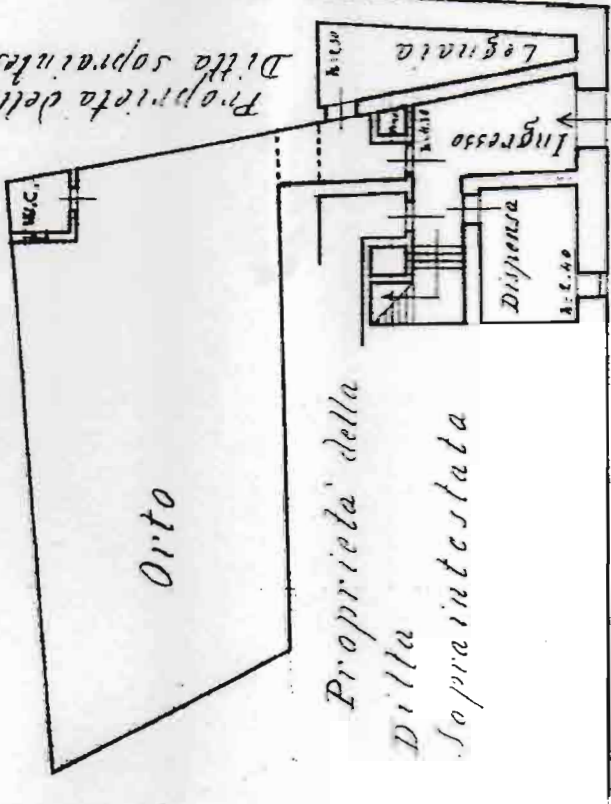
Via Vico Scipione n°2

Ditta "Trotti Don Camillo"

fu G. Battista

Signore cognome, nome, paternità (in sole prima intestataria)

Vico Francia



Bianconi Elisa

Corso Vittorio Em II

p.t.

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA (R.D.L. 13 aprile 1939 - XVII, n. 652)

COMUNE

di

Talloncino di riscontro

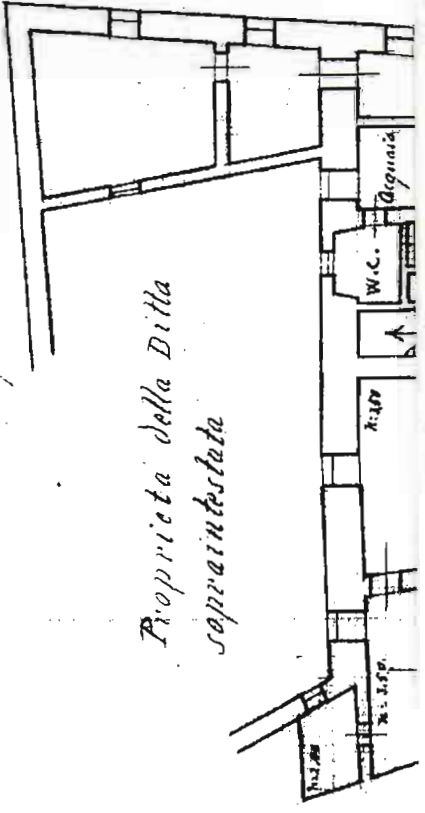
DELLA

SCHEDA NUMERO

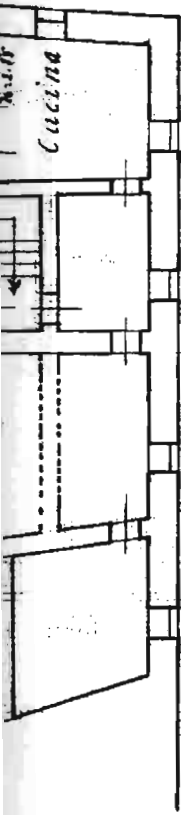
25146803

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproducendo la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939 - XVII, n. 652.

Vico Scipione



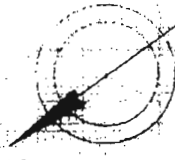
p.t.



P FZQ
152/1



ORIENTAMENTO
N.



SCALA di 1:500

Compilata dal

Geom. Maurizio Giannacchino
(Titolo, nome e cognome del Tecnico)

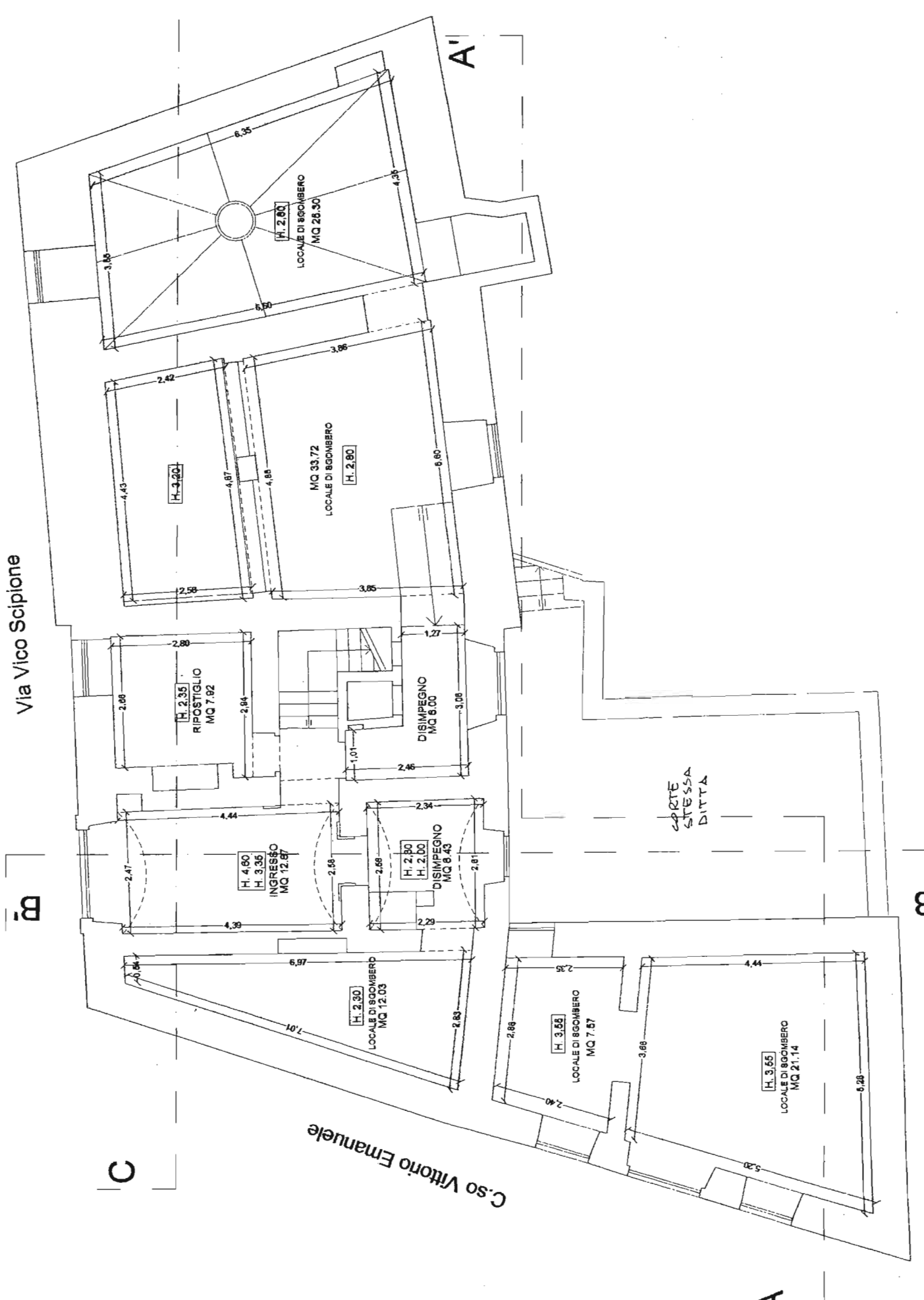
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Terni

Data _____ Firma *M. Giannacchino*

F-2;

PIANTA PIANO TERRA

Via Vico Scipione



C

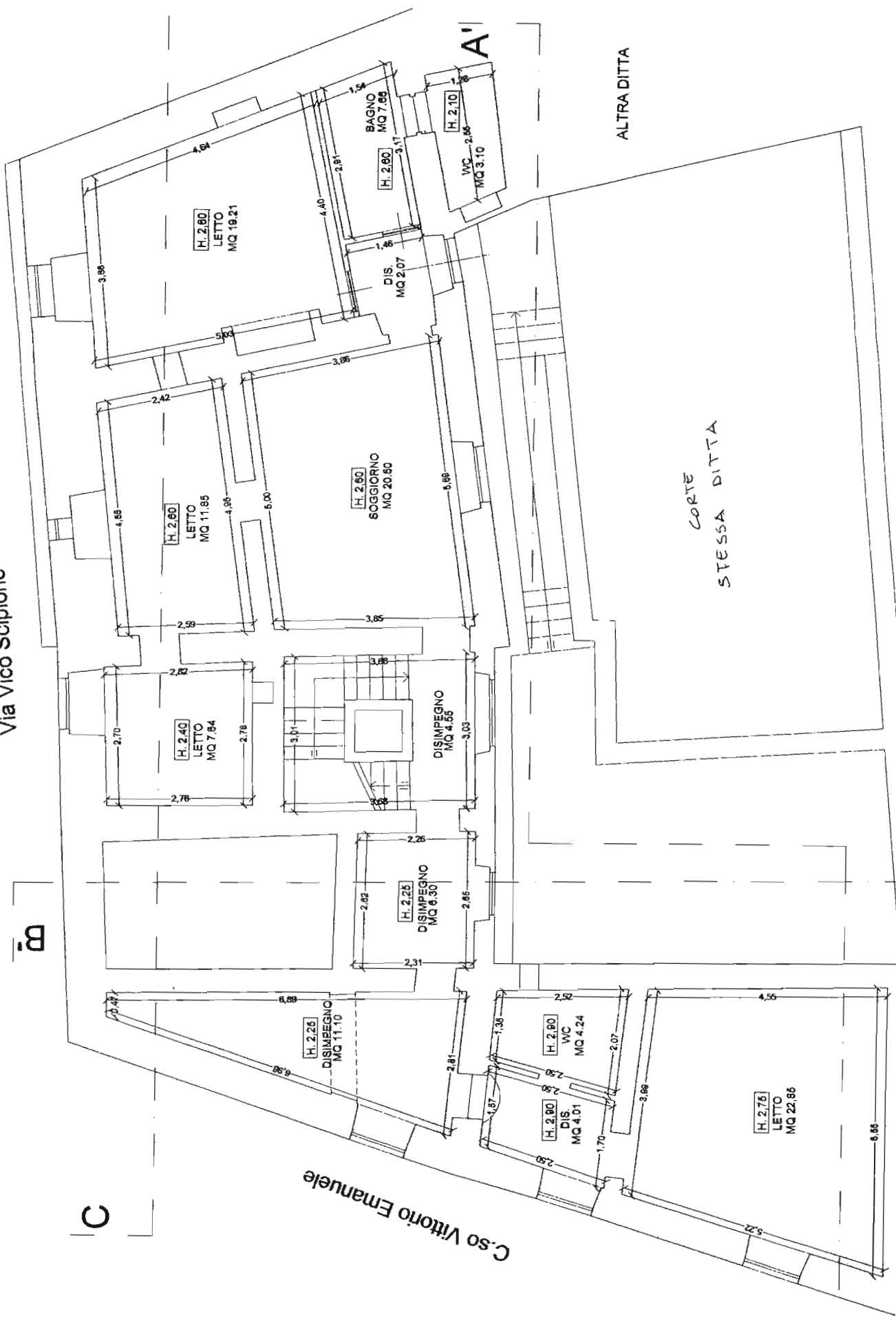
A'

A

C.so Vittorio Emanuele

PIANTA PIANO PRIMO

Via Vico Scipione

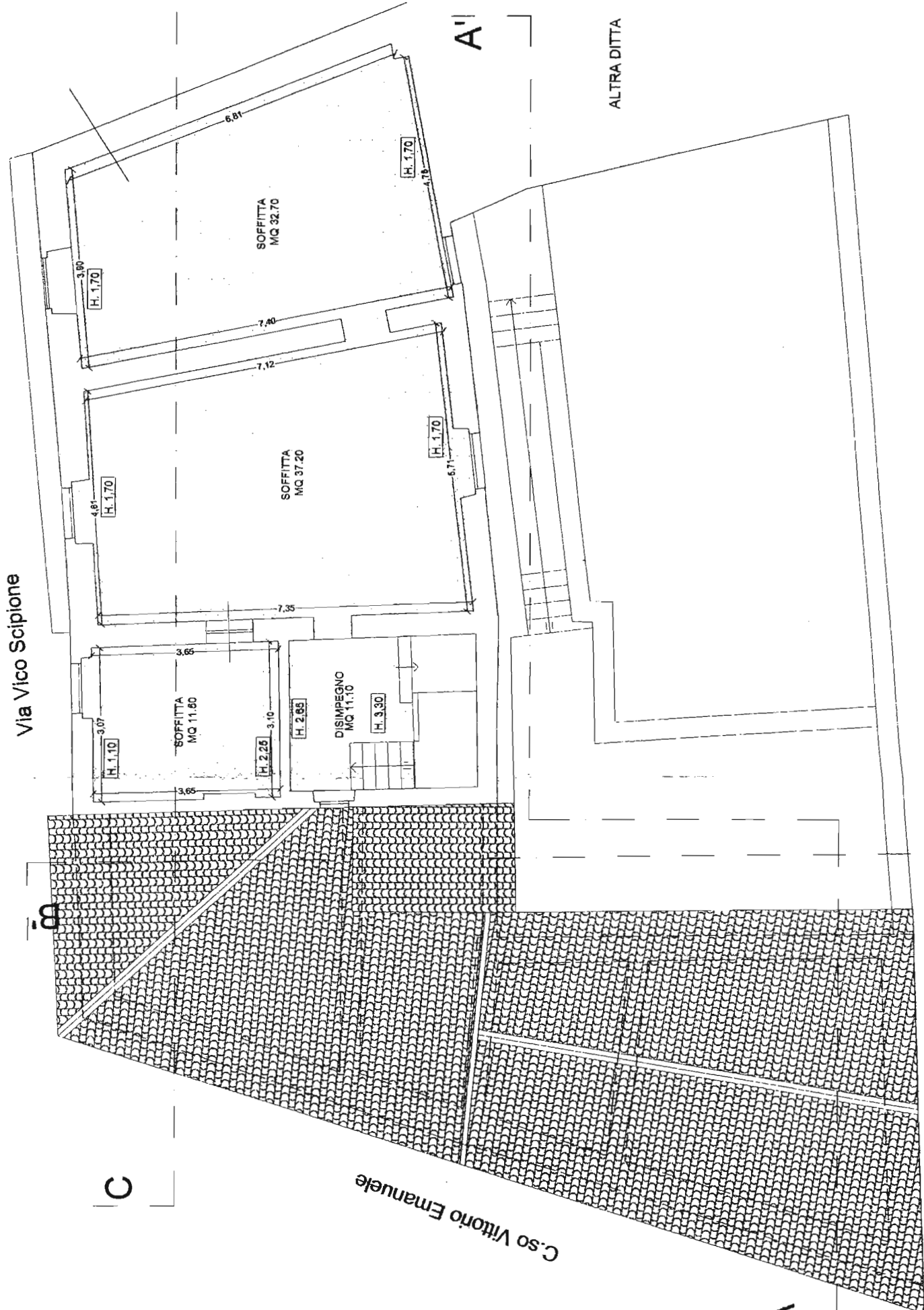


C.so Vittorio Emanuele

A

PIANTA PIANO SOTTOTETTO

Via Vico Scipione



C.so Vittorio Emanuele

ALTRA DITTA





