
TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
Promossa da:
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Contro:
...OMISSIS...
...OMISSIS...

Lotto Unico

N. Gen. Rep. **170/2014**
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **08.05.2015**
Giudice: **Dott.ssa Natalia GIUBILEI**
Custode Giudiziario: **Avv. Barbara ARDINI**

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: **Geom. Samuele PETRUCCI**
CODICE FISCALE: PTR SML 77E23 L117S
PARTITA IVA : 00136958881
Con studio in: via Alberto Mario 29/a - 05100 terni
Telefono: 0744/406293
Fax: 0744/406293
E-mail: samuele.petrucci@geopec.it

Beni in **Fraz. Visciano, Narni (TR) - Zona agricola**
Strada di Visciano n. 15

Lotto: Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni di appartamento ad uso civile abitazione posto su due livelli, terra e primo con annessa corte sito nella Frazione di Visciano nel Comune di Narni (TR) – Strada di Visciano n. 15.

Identificato al Catasto Fabbricati (appartamento):

Intestazione: ...OMISSIS... nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS... - C.F. ...OMISSIS... - proprietario per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni, **Foglio 137, particella 32, sub -**, categoria A/3, classe 3 consistenza 5 vani, superficie piano T-1° rendita € 309,87.

Derivante da: Decreto (Disp. delle Autorità) del 17.09.2003 Trascrizione n. 7804.1/2003 in atti dal 21.04.2004

Coerenze: L'appartamento oggetto di esecuzione confina su tre lati con area/corte esclusiva e sul lato ovest con la p.lla 281.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni di rata di terreno sito in zona agricola nella Frazione di Visciano nel Comune di Narni (TR) – Strada di Visciano n. 15.

Identificato al Catasto Terreni:

Intestazione: ...OMISSIS... nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS... - C.F. ...OMISSIS... - proprietario per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni, **Foglio 137, particella 6**, qualità Seminativo, classe 3 superficie 520 mq, R.D. € 2,01, R.A. € 1,75

Derivante da: Impianto meccanografico del 15.05.1971

Coerenze: Il terreno confina su due lati con strada vicinale e gli altri con p.lla 298. Salvo altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terra e primo con corte di pertinenza, facente parte di un fabbricato singolo cielo terra, sito in Comune di Narni (TR) Fraz. Visciano – Strada di Visciano n. 15.

Caratteristiche zona: di uso agricolo.

Area urbanistica: mista residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi limitati. La zona è parzialmente provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Importanti centri limitrofi: Narni.

Attrazioni paesaggistiche: Oasi di Alviano.

Attrazioni storiche: Rocca di Alborno, Sacro Speco di S. Francesco, Abbazia di S. Casciano.

Principali collegamenti pubblici (km): autobus (0,5)

3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili, al momento del sopralluogo effettuato in data 19.12.2014, sono risultati occupati e utilizzati dal debitore con la famiglia. L'appartamento è completamente arredato.

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 al coniuge: nessuno

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4 Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** con sede in Roma P.IVA 09339391006 per la quota di 1/1 di piena proprietà contro **...OMISSIS... - C.F. ...OMISSIS...** per la quota di 1/2 e **...OMISSIS... - C.F. ...OMISSIS...** per la quota di 1/2, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Atto a Rogito Notaio Clericò Filippo di Terni in data 31/05/2011 al n. Rep. 11325/7678

- **Iscritto a Terni in data 06/06/2011 al n. 1095 Reg. Part.**

Importo ipoteca: **€ 266.000,00.**

Importo capitale: **€ 133.000,00.**

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di **VELA OBG S.R.L.** con sede a Conegliano (TV) P.IVA 04514090267 per la quota di 1/1 di piena proprietà contro **...OMISSIS... - C.F. ...OMISSIS...** per la quota di 1/1 in regime di Comunione Legale e **...OMISSIS... - C.F. ...OMISSIS...** per la quota di 1/1 in regime di Comunione Legale, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Atto Giudiziario del Tribunale di Terni in data 16/06/2014 al n. Rep. 1786

- **Trascritto a Terni in data 18/07/2014 al n. 4875 Reg. Part.**

4.2.3 Difformità catastali:

- **Non sono state riscontrate irregolarità:**

In esito dello stato attuale dell'immobile così come rilevato in sede di sopralluogo, la planimetria catastale depositata presso l'Ufficio del Territorio di Terni - Catasto Fabbricati è conforme.

4.3 Altre informazioni per l'acquirente:

Attuali e precedenti proprietari:

Attuale Titolare/Proprietario:

...OMISSIS... nato a **...OMISSIS...** il **...OMISSIS...**- C.F. **...OMISSIS...**- proprietario per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni dal **...OMISSIS...** ad oggi (**attuale proprietario**)

coniugato con **...OMISSIS...** nata a **...OMISSIS...** il **...OMISSIS...** - C.F. **...OMISSIS...**

In forza di Decreto di trasferimento Immobili (Disp. delle Autorità) del 17.09.2003 Trascrizione n. 7804.1/2003 in atti dal 21.04.2004 Rep. n. 1400 Rogante Tribunale Civile e Penale di Terni

Precedente Titolare/Proprietario:

...OMISSIS... - proprietario per la quota di 1/2 da: **Compravendita del 15.10.1991 al 17/09/2003**

...OMISSIS... - proprietaria per la quota di 1/2 da: **Compravendita del 15.10.1991 al 17/09/2003**

5. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo: Concessione Edilizia N. 14354

Intestazione: ...OMISSIS... nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS... - C.F. ...OMISSIS...

tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori di: Sanatoria per lavori di ampliamento fabbricato di abitazione in Strada di Visciano - Foglio 137, P.Illa 32

Rilascio in data 04/02/1997 al n. di prot. 14354

(Trattasi di Concessione Edilizia per l'ampliamento del fabbricato oggetto di esecuzione).

Identificativo: Permesso di Costruire N. 19018

Intestazione: ...OMISSIS... nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS... - C.F. ...OMISSIS...

tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori di: Completamento fabbricato di civile abitazione in strada di Visciano - Foglio 137, P.Illa 32 e recinzione lotto – Foglio 137, P.Illa 6

Rilascio in data 15/09/2004 al n. di prot. 19018

(Trattasi di Autorizzazione per la ristrutturazione e il completamento dei lavori iniziati e non del tutto ultimati con la precedente Conc, Edilizia n. 14354 del 04/02/1997).

5.1 Conformità urbanistico-edilizia:

In sede di sopralluogo è stato rilevato che,

Per quanto concerne il fabbricato residenziale identificato con la P.Illa 32 del Foglio 137, **sono state riscontrate**, rispetto all'ultima licenza Edilizia assentita, **le seguenti irregolarità**:

al piano terra:

- l'ingresso è stato spostato dal soggiorno al locale pluriuso di fianco creando un disimpegno;
- nel locale ricavato dal ridimensionamento del pluriuso è stato creato un bagno;
- nel soggiorno dove era prevista la porta d'ingresso è presente una finestra;
- la pensilina a copertura dell'ingresso è stata realizzata sopra l'effettiva porta d'accesso;
- condotto di aerazione del wc sprovvisto di griglia esterna;

al piano primo:

- diversa distribuzione dei vani principali con ridimensionamento del disimpegno;
- le camere da letto sono rimaste due ma sono spostate rispetto al progetto;
- il bagno è stato realizzato nel lato nord-ovest, con accesso diretto dal disimpegno;
- nel locale adiacente al terrazzo è stato ricavato un ripostiglio dove è presente la caldaia;
- il terrazzo non è stato ultimato nella pavimentazione, nei canali di gronda ed è sprovvisto di parapetto;
- la finestra presente nel progetto sul lato sud, al centro del prospetto, in realtà è stata realizzata spostata di mt 3 a sinistra nella camera piccola;
- sopra alla scala è stato ricavato un piccolo vano ripostiglio rialzato con accesso dalla camera matrimoniale;
- la caldaia, esternamente, è sprovvista di un torrino di esalazione che porti i fumi oltre il tetto.

La recinzione della corte del fabbricato con cancello d'accesso sono state indicate nel progetto di ristrutturazione del 2004, ma non sono state realizzate.

Per maggiori dettagli, misure e/o particolari, si rimanda alla planimetria catastale, fedele allo stato dei luoghi rilevato, allegata alla presente perizia.

Le suddette difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia a Sanatoria, per legittimare le differenze di posizione delle aperture delle finestre e dell'ingresso, la diversa distribuzione degli spazi interni. e il completamento delle opere.

Gli oneri per la regolarizzazione delle suddette difformità, comprensivi delle spese tecniche e/o onorari relativi a professionista abilitato per la redazione e presentazione della pratica, vengono stimati dallo scrivente, **pari a circa Euro 5.000,00=.**

Per quanto concerne invece il terreno agricolo ad uso orto, distaccato dall'abitazione ma poco distante, comunque compreso nel lotto d'esecuzione, identificato con la P.Illa 6 del Foglio 137, **sono state riscontrate le seguenti irregolarità**:

sono presenti manufatti abusivi ad uso magazzino realizzati con misto di legno, metallo ed elementi

prefabbricati, oltre a materiale di risulta accumulato a deposito.

Le suddette difformità sono regolarizzabili mediante: completa demolizione dei manufatti e smaltimento dei materiali di risulta, ivi compresi tutti i materiali, di diversa natura, lasciati a cielo aperto.

Gli oneri per la regolarizzazione delle suddette difformità vengono stimati dallo scrivente, **pari a circa Euro 5.000,00=.**

6. CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

L'immobile **non è in possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica** che, presumibilmente, viene indicata da parte dello scrivente come facente parte della **Classe G** - mentre il relativo Attestato verrà redatto all'Atto del trasferimento del bene.

Il costo stabilito dalla procedura per la redazione dell'Attestazione è di **€ 300,00** oltre **IVA e contributi**.

7. DESCRIZIONE ANALITICA:

Descrizione analitica dell'appartamento (di cui al punto **A**):

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terra e primo, con corte di pertinenza.

Piena proprietà per la quota di 1/1, in regime di comunione dei beni, di **appartamento ad uso civile abitazione** posto al piano terra e primo. L'unità immobiliare è così composta: al piano terra ingresso dalla corte esclusiva, bagno, ampio vano soggiorno con angolo cottura e scale per l'accesso al piano superiore; al piano primo disimpegno a servizio del bagno, camera piccola e camera grande con ripostiglio e terrazzo.

Nella corte di pertinenza vi è possibilità di un posto auto scoperto.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento di civile abitazione posto al piano terra e primo (intero fabbricato)	sup reale lorda	102,40	1,00	102,40
Terrazzo di pertinenza dell'appartamento, al piano primo	sup reale lorda	5,50	0,30	1,65
Corte esclusiva di pertinenza dell'appartamento, al piano terra	sup reale lorda	66,70	0,10	6,65

mq 174,60

mq. 110,70

Superficie commerciale complessiva di circa **mq 174,60 – Sup. Raggiagliata** pari a circa **mq 110,70=** Posto al piano Terra e Primo (appartamento) e Terra (corte)

L'edificio è di remota realizzazione (ante'67) ed è stato ristrutturato nel 2005, anche se le opere non risultano completamente ultimate.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 15 della Strada di Visciano – Fraz. Visciano, Narni (TR), l'appartamento garantisce un'altezza interna abitabile media pari a ml 2,70.

L'intero fabbricato di proprietà esclusiva è composto da n. 2 piani complessivi, entrambi fuori terra.

Caratteristiche descrittive:

<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente. materiale: legno. protezione: persiana. materiale protezione: alluminio. condizioni: buone.
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente. materiale: legno tamburato. condizioni: buone.
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto. coibentazione: guaina bituminosa e isolamento. condizioni: buone.
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura mista pietra, laterizio e blocchi poroton. coibentazione: inesistente. rivestimento: intonaco di cemento. condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: battuto cemento. condizioni: mediocri.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di gres. condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente. materiale: legno e metallo. accessori: senza maniglione antipanico. condizioni: buone.
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in gres. condizioni: buone. ubicazione: cucina. materiale: piastrelle in gres. condizioni: buone.
<i>Scale</i>	posizione: interne ad unica rampa. rivestimento: piastrelle cotto. condizioni: mediocri.
<u>Impianti:</u>	
<i>Antenna</i>	tipologia: standard. condizioni: buone. conformità: da collaudare.
<i>Allarme</i>	tipologia: antifurto SIM-GPRS. condizioni: buone. conformità: da collaudare.

Citofonico	tipologia: audio. condizioni: buone. conformità: da collaudare.
Elettrico	tipologia: sottotraccia. tensione: 220V. condizioni: buone. conformità: da collaudare.
Fognatura	tipologia: separata. rete di smaltimento: tubi in PVC. recapito: collettore o rete comunale. ispezionabilità: buona. condizioni: buone. conformità: da collaudare.
Gas	tipologia: sottotraccia. alimentazione: bombole gpl private. rete di distribuzione: tubi in rame. condizioni: buone. conformità: da collaudare.
Idrico	tipologia: sottotraccia. alimentazione: diretta da rete comunale. rete di distribuzione: tubi in polipropilene. condizioni: buone. conformità: da collaudare.
Telefonico	tipologia: assente.
Termico	tipologia: autonomo con caldaia gas. alimentazione: bombola gpl. rete di distribuzione: tubi in rame. diffusori: termosifoni in alluminio. condizioni: buone. conformità: da collaudare.

Descrizione analitica del terreno (di cui al punto **B**):
Piena proprietà per la quota di 1/1 di rata di terreno agricolo

Piena proprietà per la quota di 1/1, in regime di comunione dei beni, di **terreno ad uso agricolo** con qualità seminativo di disposizione regolare e pianeggiante, servito comodamente da una strada vicinale, della Superficie complessiva di mq **520,00**.

Destinazione urbanistica:

In forza di Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 24/03/2004 gli immobili sono oggi identificati e ricadono nella Zona "E2" – Destinata ad uso agricolo di tutela paesistica -

Norme tecniche ed indici:

ZONA E2 Ambiente serbatoio di ruralità a carattere locale v4.3 Colle LeTreie – Visciano

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione, costituito da un singolo lotto rappresentato da un appartamento di civile abitazione posto al piano terra e primo, costituente un unico fabbricato cielo-terra, ubicato in zona agricola della Frazione di Visciano nel Comune di Narni (TR), con piccola corte di pertinenza perimetrale e modesta rata di terreno agricolo ubicata a poca distanza.

Il sottoscritto ritiene opportuno utilizzare il procedimento sintetico comparativo per parametri tecnici; questo tipo di stima è possibile grazie alla disponibilità di dati relativi a recenti compravendite, espressi in €/mq che il mercato immobiliare mette a disposizione.

La comparazione è effettuata su immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da stimare; in particolare ci si riferisce all'ubicazione, alla tipologia edilizia, al parametro tecnico scelto che in questo caso è il metro quadrato di superficie commerciale, alla consistenza, alle rifiniture, agli accessori e allo stato di conservazione e manutenzione. Riferendosi proprio a queste ultime due voci è da sottolineare che l'immobile in oggetto, si trova in modeste condizioni.

Le indicazioni di mercato per la civile abitazione, sono state reperite da diverse fonti, quali:

- Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio riferito al 1° semestre 2014 (ultimo disponibile): per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni analoghe, le quotazioni medie sono comprese tra €/mq 800,00 ed €/mq 1.200,00.
- Prezziario degli immobili pubblicato dalla Camera di Commercio di Terni e Perugia riferito al 3° trimestre 2014 (ultimo disponibile): le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare, sono comprese tra €/mq 600,00 ed €/mq 1.000,00.
- Agenzie immobiliari operanti nella zona di riferimento, che hanno indicato, per recenti compravendite di immobili nel medesimo stato conservativo di quello oggetto della presente stima, valori compresi tra €/mq 600,00 e €/mq 1.000,00 €/mq.

In considerazione del fatto che l'immobile in oggetto è stato recentemente ristrutturato, ma non completamente ultimato e che presenta difetti e vizi per i quali sono necessarie bonifiche e risanamenti; che è un fabbricato indipendente; che è ubicato nella frazione di Visciano (piccolo borgo in zona rurale ma facilmente accessibile); sulla scorta dei parametri sopra indicati e mediando gli stessi; tenuto altresì in considerazione l'attuale andamento del mercato (negativo), il sottoscritto ritiene opportuno prendere in considerazione e determina un valore al mq. pari ad **Euro/mq 850,00=** riferito alla superficie commerciale dell'abitazione.

Le indicazioni di mercato per il terreno agricolo, sono state reperite da diverse fonti, quali:

- Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio riferito alla Pubblicazione sul BUR del 5/01/2011 (ultimo disponibile): per terreni ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni analoghe, le quotazioni medie sono comprese tra €/Ha 17.500 ed €/Ha 33.800.
- Prezziario degli immobili pubblicato dalla Camera di Commercio di Terni e Perugia riferito al 3° trimestre 2014 (ultimo disponibile): le quotazioni afferenti ai terreni agricoli assimilabili a quello da valutare, sono comprese tra €/Ha 3.000 ed €/Ha 35.000.
- Agenzie immobiliari operanti nella zona di riferimento, che hanno indicato, per recenti compravendite di terreni agricoli della medesima tipologia, valori compresi tra €/Ha 25.000 e €/Ha 35.000.

pertanto in considerazione del fatto che tale terreno è comodo e pianeggiante ed è ubicato in prossimità dell'abitazione, ben servito da strada vicinale, si ritiene opportuno considerare un valore pari ad **Euro/Ha 30.000=** riferito alla superficie commerciale del terreno agricolo e tenuto conto della modesta superficie.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni; Ufficio del registro di Terni; Ufficio tecnico di Narni (TR) – Urbanistica; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare; Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria, accertati presso la Borsa Immobiliare, redatto con la collaborazione delle Camere di Commercio; Recenti Atti di compravendita stipulati sia nel Comune di Narni, sia nelle frazioni del Comune stesso, sia nei Comuni limitrofi, su immobili (appartamenti e terreni) della tipologia simile di quelli oggetto di stima. Esperienza personale professionale.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda (Mq)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terra e primo	174,60 (110,70)	94.095,00	94.095,00
B	Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo	520,00	1.560,00	1.560,00
			95.655,00	95.655,00

8.4 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:	- € 14.348,25
- Spese/Oneri necessari per la regolarizzazione delle difformità Edilizie, comprensivi delle spese tecniche e/o onorari relativi a professionista abilitato per la redazione e presentazione della pratica.	- € 5.000,00
- Spese/Oneri necessari alla demolizione e smaltimento dei manufatti e dei materiali di risulta presenti nel terreno agricolo.	- € 5.000,00
- Spese tecniche e/o onorari relativi a professionista abilitato per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.	- € 400,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **Euro 70.906,75**

8.6 Considerazioni conclusive:

Si precisa infine che il trasferimento è soggetto ad imposta di registro.

L'Esperto alla stima
Geom. Samuele Petrucci

TRIBUNALE DI TERNI

Giudice: Dott.ssa Natalia GIUBILEI

Esecuzione Forzata

Promossa da:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Contro:

...OMISSIS...

...OMISSIS...

ALLEGATO

Documentazione Fotografica

Geom. Samuele PETRUCCI

CODICE FISCALE: PTR SML 77E23 L117S

PARTITA IVA : 00136958881

via Alberto Mario 29/a - 05100 terni

Tel/Fax: 0744/406293

E-mail: samuele.petrucci@geopec.it

Identificazione fotografica delle unità immobiliari



unità immobiliare di cui al punto A









unità immobiliare di cui al punto B

