

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

promossa da: **UNICREDIT SPA**

contro: **Omissis**

N° Gen.Rep. **114/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Marco Tamburini**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 1**

**Esperto alla stima:** Arch. Luca Mordini  
**Codice fiscale:** MRDLCU67D15H501L  
**Studio in:** Via di Orvieto 55 - 05011 Allerona  
**Email:** lucamordini@tiscali.it  
**Pec:** luca.mordini@archiworldpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Roma, 67 - Ficule (Terni) - 05016

**Lotto:** 1

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

**Dati Catastali:** foglio 17, particella 272, indirizzo Via Roma 67, piano Terra, comune Ficule, categoria A4, classe 3, consistenza 6 vani, superficie Totale 130 mq - Totale escluse aree scoperte 124 mq, rendita € € 266,49

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Roma, 67 - Ficule (Terni) - 05016

**Lotto:** 1

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Roma, 67 - Ficule (Terni) - 05016

**Lotto:** 1

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Roma, 67 - Ficule (Terni) - 05016

**Lotto:** 1

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** UNICREDIT SPA

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Roma, 67 - Ficule (Terni) - 05016

**Lotto:** 1

**Corpo:** A

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Comproprietari: Omissis

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Roma, 67 - Ficule (Terni) - 05016

**Lotto: 1**

**Corpo: A**

**Misure Penali: NO**

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Roma, 67 - Ficule (Terni) - 05016

**Lotto: 1**

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Roma, 67 - Ficule (Terni) - 05016

**Lotto: 1**

**Prezzo da libero:** € 75.000,00

**Prezzo da occupato:** € 75.000,00

Beni in **Ficulle (Terni)**  
Località/Frazione  
Via Roma, 67

## **Lotto: 1**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Ficulle (Terni) CAP: 05016, Via Roma 67**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Omissis - Piena proprietà**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 17, particella 272, indirizzo Via Roma 67, piano Terra, comune Ficulle, categoria A4, classe 3, consistenza 6 vani, superficie Totale 130 mq - Totale escluse aree scoperte 124 mq, rendita € € 266,49

Millesimi di proprietà di parti comuni: no

Confini: Via Roma Foglio 17 P.Ile 265-295-375

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DIFFORMITA' PLANIMETRIA CATASTALE  
Regolarizzabili mediante: REDAZIONE DOCFA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

Descrizione delle opere da sanare: Diverse tramezzature ed altezze interne

DOCFA: € 430,00

Oneri Totali: **€ 430,00**

Note: La redazione del DOCFA è PARI AD € 300,00 + IVA 22% + CASSA NAZIONALE 4% + € 50,00 SPESE DIRITTI CATASTALI

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

L'immobile è posto lungo la viabilità principale che attraversa il centro storico di Ficulle con affaccio su Via Roma al civico 67. L'appartamento ubicato al Piano Terra, attualmente in stato fatiscente in quanto alcuni lavori di ristrutturazione interna non sono stati ultimati, è costituito da un unico ambiente diviso da due tramezzi alti ml.3,00 circa. Gli ambienti hanno una copertura a doppia falda con altezza interna minima pari a ml.4,50 e massima 6,20. La struttura portante è in muratura di pietra a faccia-vista ad esclusione del solo fronte su Via Roma che risulta intonacato. Il solaio di copertura è in travi principali e travetti in legno con tavelloni in laterizio e manto di copertura in tegole marsigliesi in laterizio. Il solaio di interpiano è attualmente demolito e sono in sito le sole travi di legno principali infisse nelle murature d'ambito. Internamente non vi sono delimitazioni di ambienti, mancano gli intonaci alle pareti, gli impianti, i pavimenti e gli infissi. La situazione generale è di fatiscenza. Sono presenti materiali da costruzione accatastati.

Esternamente su Via Roma sono presenti due finestre con infissi e persiane in legno in stato fatiscente e un portone in legno privo di pregio. L'immobile è dotato di un'area scoperta di mq.50 circa con accesso sul lato est costituita da un piccolo giardino delimitato da muretti in pietra su cui insiste un magazzino che da controlli presso il Comune di Ficulle risulta privo di titolo abilitativo. Da tale area scoperta si accede attraverso una scala in muratura a tre livelli sottostanti. Al primo ed al secondo livello inferiore sono presenti due locali cantina delle stesse dimensioni in stato fatiscente. Al terzo livello inferiore sono presenti due locali cantina con la copertura crollata, una grotta-cantina scavata nel tufo e un'area scoperta di mq. 100 circa attualmente infestata da una fitta vegetazione che la rende impraticabile.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'immobile non è abitabile in quanto in stato fatiscente

### 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.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di UNICREDIT SPA contro Omissis; Importo ipoteca: € 340000,00; Importo capitale: € 170000,00; A rogito di Notaio Dott. Raffaele Tamburrino in data 30/05/2006 ai nn. 194/155 in data 13/06/2006 ai nn. 1691

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di UNICREDIT SPA contro Omissis; A rogito di notifica atto giudiziario in data 14/05/2016 ai nn. 28509 iscritto/trascritto in data 20/06/2016 ai nn. 4276;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** NO

**Millesimi di proprietà:** NO

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NO

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** CLASSE G

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO

**Avvertenze ulteriori:** NO

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** CINOTTI

ANTONIO, ASSUNTA, BENITO, DANIELE, FERRUCCIO, GIUSEPPE, GREGORIO, LIVIA, NORMA, OTTAVIO, VITTORIO - SERRAVALLE QUINTA - FEDELE MARIA RITA **proprietario/i ante ventennio al 10/11/1992**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di B. CINOTTI, in data 10/11/1992, ai nn. 1; registrato a, in data , ai nn. 4498.1.

**Titolare/Proprietario:** CONTU GIACOMO + MARIOTTI MARIA ANGELA **proprietario/i ante ventennio al 30/05/2006**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dott. Franco PONGELLI, in data 13/02/1993, ai nn. 140689/16622; registrato a ORVIETO, in data 05/03/1993, ai nn. 146/IV; trascritto a AGENZIA TERRITORIO TERNI, in data 11/03/1993, ai nn. 1670.

**Titolare/Proprietario: Omissis, proprietario/i ante ventennio ad oggi.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dott. TAMBURRINO RAFFAELE, in data 30/05/2006, ai nn. 193/154; registrato a 3° UFF. ENTRATE ROMA, in data 09/06/2006, ai nn. 13067/1T; trascritto a AGENZIA TERRITORIO TERNI, in data 13/06/2006, ai nn. 4788.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 11/1976  
 Intestazione: CINOTTI GIUSEPPE  
 Tipo pratica: Permesso a costruire  
 Per lavori: SPOSTAMENTO DUE PORTE INTERNE  
 Oggetto: Ristrutturazione  
 Presentazione in data 24/01/1976 al n. di prot.  
 Rilascio in data 29/01/1976 al n. di prot.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale D.C.C. N°30 del 22.04.2009 (P.R.G. Strutturale)
Zona omogenea:	Macroarea Co.It - Zona B di Completamento - Sottozona B1 di Completamento Intensivo (abitazione) e Zona Vp Verde Privato (area esterna)
Norme tecniche di attuazione:	Il Comune di Ficulle è dotato di P.R.G. Operativo Vigente ma non Adottato con Delibera Consiglio Comunale D.C.C. N°30 del 22.04.2009 (P.R.G. Parte Strutturale)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	I.f.= 1,20 mc/mq

Altezza massima ammessa:	H= 10,00 ml
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Superficie minima di intervento Sm= 600 mq
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

L'immobile è posto sulla viabilità principale che attraversa il centro storico di Ficulle con affaccio su Via Roma al civico 67. L'appartamento ubicato al Piano Terra attualmente è in stato fatiscente e è costituito da un unico ambiente diviso da due tramezzi incompleti alti ml.3,00 circa in quanto erano in corso lavori di ristrutturazione non ultimati. Gli ambienti hanno una copertura a capanna a doppia falda con altezza interna minima pari a ml.4,50 e massima 6,20. La struttura portante è in muratura di pietra a faccia-vista ad esclusione del solo fronte su Via Roma che risulta intonacato. Il solaio di copertura è in travi principali e travetti in legno con tavelloni in laterizio e manto di copertura in tegole marsigliesi in laterizio. Il solaio di interpiano è attualmente demolito e sono presenti in sito le sole travi di legno principali infisse nelle murature d'ambito. Internamente non vi sono delimitazioni di ambienti, mancano gli intonaci alle pareti, gli impianti, i pavimenti e gli infissi. La situazione generale è di fatiscenza. Sono presenti materiali da costruzione accatastati. Esternamente su Via Roma sono presenti due finestre con infissi e persiane in legno in stato fatiscente e un portone in legno privo di pregio. L'immobile è dotato di un'area scoperta di mq.50 circa con accesso sul lato est costituito da un piccolo giardino delimitato da muretti in pietra su cui insiste un magazzino che da controlli presso il Comune di Ficulle risulta privo di titolo abilitativo. Da tale area scoperta si accede attraverso una scala in muratura a tre livelli più bassi. Al primo ed al secondo livello inferiori sono presenti due locali cantina delle stesse dimensioni in stato fatiscente. Al terzo livello inferiore sono presenti due locali cantina con la copertura crollata, una grotta-cantina scavata nel tufo e un'area scoperta di mq. 100 circa attualmente infestata da una fitta vegetazione che la rende impraticabile.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di Omissis**

Superficie complessiva di circa mq **82,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1942

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1976

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 67; ha un'altezza utile interna di circa m. Altezza media m. 5,35 (minima m.4,50 - massima m.6,20)

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in stato fatiscente con lavori di ristrutturazione interna bloccati e non finiti.



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza è stato effettuato in base misurazione della superficie utile calpestabile.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE - RESIDENZIALE	superf. interna netta	82,00	1,00	82,00
		<b>82,00</b>		<b>82,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: I-2016

Zona: FICULLE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONI CIVILI

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 1050

**Accessori**

A

1. Garage/cantina                      posto al piano TERRA, SEMINTERRATO 1 E 2 composto da N°5 LOCALI CANTINA-MAGAZZINO - Sviluppa una superficie complessiva di 57,00 mq  
Valore a corpo: **€ 5700**

A

2. Corte privata adibita a posto al piano TERRA composto da AREA A VERDE - Sviluppa una superficie giardino e piccolo vano uso complessiva di 100 mq - Destinazione urbanistica: VERDE PRIVATO deposito  
Valore a corpo: **€ 2800**

A

3. Corte privata adibita a posto al piano TERRA composto da AREA DI CORTE ESCLUSIVA (GIARDINO) - giardino e piccolo vano uso Sviluppa una superficie complessiva di 50 mq - Destinazione urbanistica: deposito  
ZONA B  
Valore a corpo: **€ 3600**

Impianto elettrico:

Non esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: L'abitazione si trova in stato fatiscente ed è priva di qualsiasi impianto

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: L'abitazione si trova in stato fatiscente ed è priva di qualsiasi impianto

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note L'abitazione si trova in stato fatiscente ed è priva di qualsiasi impianto

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Note impianto antincendio: L'abitazione si trova in stato fatiscente ed è priva di qualsiasi impianto

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Note ascensori montacarichi: L'abitazione si trova in stato fatiscente ed è priva di qualsiasi impianto

Carri ponte non presenti.

Note Carri ponte: L'abitazione si trova in stato fatiscente ed è priva di qualsiasi impianto

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Note Generali:

L'abitazione si trova in stato fatiscente ed è priva di qualsiasi impianto

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: Sono presenti manufatti contenenti fibre di amianto consistenti in lastre di copertura posizionate a terra nell'area scoperta al piano terra e nelle coperture di alcuni dei manufatti denominati cantine - Eventuali ulteriori informazioni: Non è quantificabile la superficie del materiale in quanto le lastre sono in parte coperte e nascoste sotto uno strato di guaina e in parte coperte da macerie e folta vegetazione

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

La stima viene effettuata con il metodo sintetico. Le fonti sono costituite dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate relative al I° semestre 2016 per la zona centrale del Comune di Ficulle. Nella stima dell'immobile si terrà in debita considerazione la presenza di altezze interne che consentono di realizzare due piani a destinazione abitativa ai sensi della L.R.N°1/2015 art.156 - Uso dei vani degli edifici esistenti e quindi in concreto di raddoppiare la superficie utile interna dell'immobile stesso.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Ficulle;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Ficulle;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate relative al I° semestre 2016 per la zona centrale del Comune di Ficulle;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il parametro OMI per tipologia di abitazioni civili in stato conservativo normale esprime un valore medio pari ad € 900,00 per superficie Lorda che si traduce in un valore medio pari ad € 1.200,00 in c.t. per superficie Netta (maggiorazione del 30 % per le murature d'ambito).;

Altre fonti di informazione: Agenzie Immobiliari operanti nel territorio di Ficulle.

**8.3 Valutazione corpi:**

**A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Garage/cantina, con annesso Corte privata adibita a giardino e piccolo vano uso deposito, con annesso Corte privata adibita a giardino e piccolo vano uso deposito**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE RESIDENZIALE	- 82,00	€ 950,00	€ 77.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 77.900,00
Valore corpo			€ 77.900,00
Valore Accessori			€ 12.100,00
Valore complessivo intero			€ 90.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 90.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4] con	82,00	€ 90.000,00	€ 90.000,00

	annesso Garage/cantina, con annesso Corte privata adibita a giardino e piccolo vano uso deposito, con annesso Corte privata adibita a giardino e piccolo vano uso deposito			
--	--	--	--	--

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 13.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 430,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Bonifica lastre di amianto	€ -1.070,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 75.000,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	<b>€ 75.000,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 75.000,00</b>

Data generazione:  
16-01-2017

L'Esperto alla stima  
**Arch. Luca Mordini**