

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

Promossa da:

UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA

contro

OMISSIS

N. Gen. Rep. **43/2013**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-07-2014

Giudice: **Dott.ssa Vella Paola**

Custode Giudiziario: **Claudio Diomedì**

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: **Petroni Alessandro**

CODICE FISCALE: PTRLSN52R15D538L

Con studio in: Via della Rimembranza,91 – Arrone (Terni)

Telefono e fax : 0744/388711

st.petroni-angelini@virgilio.it

Beni in Terni - Fraz. Papigno
Via Umberto I° n.61

Lotto: 01

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Terni, Frazione Papigno, Via Umberto I° n.61.

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento sito in Terni, Frazione Papigno, Via Umberto I° n.61.

Intestato al catasto fabbricati a: OMISSIS nato a Terni il 03.05.1980, **foglio 161, particella 169, sub 3, graffata con la particella 343 sub 6**, categoria A/4, classe 9^, consistenza 7 vani, piano T-1 rendita catastale €361,52.

Derivante da atto di compravendita a rogito Dott. Fulvio Sbrolli Notaio in Terni del 19 aprile 2006 rep.155069 con il quale i Sigg.ri OMISSIS e OMISSIS vendevano e trasferivano al Sig. OMISSIS che acquistava, l'unità immobiliare oggetto della presente C.T.U..

Coerenze: Via pubblica su più lati eredi OMISSIS, salvo altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di una unità immobiliare disposta su due piani, piano primo e piano seminterrato. Il piano primo ha una destinazione residenziale mentre al piano seminterrato è presente un locale destinato a cantina facente parte dell'unità abitativa.

Caratteristiche della zona: l'appartamento è ubicato nel centro storico dell'abitato di Papigno.

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato al raggiungimento della proprietà con parcheggi ubicati esternamente al centro storico.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali.

Importanti centri limitrofi: Terni.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore, Lago di Piediluco.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero: al momento del sopralluogo è risultato libero da cose e persone e comunque nella disponibilità del proprietario, Sig. OMISSIS.

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: Negativo.

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:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA** contro OMISSIS derivante da Atto Notaio Sbrolli del 19.04.2006 rep.155070 iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 20/04/2006 al n.1098.

Importo ipoteca: € 170.000,00. Importo capitale: € 85.000,00.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento immobiliare a favore di **UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA** contro OMISSIS derivante da Atto del Tribunale di Terni n.79 del 5.03.2013 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 26/03/2013 al n.2233.

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Avvertenze ulteriori :

Come da certificazione rilasciata dalla Cancelleria del Tribunale di Terni (allegato " F ") non risultano pendenti, a carico di OMISSIS, procedimenti civili iscritti relativi a contenziosi che hanno per oggetto il bene pignorato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

OMISSIS e OMISSIS proprietari dal 20/04/1990 al 19/04/2006 in forza di Atto autenticato nelle firme Scrittura Privata Notaio Carlo Filippetti in data 20/04/1990 rep.14729 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 04/05/1990 al n.2689.

OMISSIS (attuale proprietario), nato a Terni il 03.05.1980 dal 19/04/2006 in forza di atto di compravendita rogito notarile in data 19/04/2006 rep.155069 registrato all'agenzia delle Entrate di Terni in data 19.04.2006 al n.1441, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 20/04/2006 al n.3148.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica:Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47).

Intestazione:OMISSIS e OMISSIS in qualità di proprietari.

Per lavori: Opere interne.

Presentazione in data 14/09/1990 al n.di prot. 36745.

Rilascio in data 10/10/1990.

Conformità urbanistico edilizia:

- Non sono state riscontrate irregolarità: dal confronto fra la planimetria di accatastamento estrapolata presso l'Archivio dell'Agenzia delle Entrate di Terni (ex Catasto), la presa d'atto n.prot.36745 rilasciata in data 10.10.1990 con lo stato di fatto, non si sono riscontrate difformità.

Descrizione : **appartamento** di cui al punto **A**

Trattasi di una porzione immobiliare facente parte di un fabbricato di più ampia consistenza sita nel Comune di Terni - Frazione di Papigno, Via Umberto I° n.61 disposta su due piani.

Al piano primo è ubicato l'appartamento costituito da ingresso, soggiorno, corridoio-disimpegno, cucina, bagno e n.3 camere da letto oltre ad un vano cantina sito al piano seminterrato e collegato dall'interno con il piano abitativo.

Superficie complessiva di circa mq. **105,86**.

L'edificio è stato costruito nel prima del 1° settembre 1967 ristrutturato nell'anno 1990 pratica 36745 del 14.9.1990, esecuzione di opere interne autorizzate con presa d'atto ai sensi dell'art.26 L.47/'85, rilasciata il 10.10.1990.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 61 della Via Umberto I°.

Il fabbricato dove è inserita l'unità immobiliare è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e interrati n. 2.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Scale
tipologia:a rampa unica, materiale: marmo,
ubicazione: interna, servoscala: presente.
condizioni:buone.

Strutture verticali
Componenti edilizie e
costruttive:
materiale: muratura, condizioni: sufficienti

Infissi esterni
tipologia: doppia anta a battente, materiale:
alluminio, protezione: persiane, materiale: alluminio,
condizioni: buone.

Infissi interni	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone. Note: nel vano cucina e di accesso alla zona notte sono presenti due porte "all'inglese".
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: mediocri. Note: dall'esterno si nota che la canna fumaria del camino ubicato nel locale cucina è in eternit. La messa in sicurezza della canna fumaria, a parere del sottoscritto, prevede l'utilizzo di una speciale vernice per bloccare eventuali sfaldamenti e successivo rivestimento con muratura di mattoni e sovrastante comignolo.
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento lato interno, mentre nel prospetto opposto la parete è in muratura non intonaca, condizioni: mediocri.
Pavim. interna	materiale: piastrelle di gres, condizioni: buone.
Plafoni	materiale: stabilitura ed in alcuni ambienti risultano controsoffittati, condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, accessori: senza maniglione antipanic, condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di maiolica, condizioni: buone.
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia, tensione:220V, condizioni: sufficienti, conformità: non accertabile.
Fognatura	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: impossibile, condizioni: sufficienti, conformità: non verificabile.
Gas	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: non accertata. Note: Al momento del sopralluogo l'utenza è risultata staccata e priva della caldaia. Gli elementi radianti sono in ghisa.
Idrico	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale gestita dal SII, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: sufficienti, conformità: non accertabile

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Generale vigente: in forza di delibera del C.C. N.307 del 15.12.2008 è identificato nella zona Centro Storico.

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità.

Destinazione	Parametro	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente
Cucina	sup reale netta	11,65	1,00	11,65
camera da letto	sup reale netta	12,20	1,00	12,20
Soggiorno	sup reale netta	15,08	1,00	15,08
camera da letto	sup reale netta	14,00	1,00	14,00
Bagno	sup reale netta	5,35	1,00	5,35
corridoio-disimpegno	sup reale netta	7,08	1,00	7,08

Ingresso	sup reale netta	6,04	1,00	6,04
Cantina	sup reale netta	24,24	1,00	24,24
camera da letto	sup reale netta	7,70	1,00	7,70
Terrazzo	sup reale netta	2,52	1,00	2,52
		105,86		105,86

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a Terni il 03.05.1980, **foglio 161, particella 169, sub 3, graffata con la particella 343 sub 6**, categoria A/4, classe 9, consistenza 7 vani, piano T-1, rendita €361,52.

Derivante da: atto di compravendita a rogito Dott. Fulvio Sbrolii Notaio in Terni del 19 aprile 2006 rep.155069 con il quale, i Sigg.ri OMISSIS e OMISSIS vendevano e trasferivano al Sig. OMISSIS che acquistava, l'unità immobiliare oggetto della presente C.T.U..

Coerenze: Via pubblica su più lati eredi OMISSIS, salvo altri.

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

Per attribuire al bene il suo più probabile valore di mercato il sottoscritto tecnico ha applicato il criterio di stima del "più probabile valore di mercato". Detto criterio si basa su recenti compravendite verificatesi nella zona semicentrale del Comune di Terni e più precisamente nella Frazione di Papigno-Centro Storico aventi una destinazione residenziale e riguardanti beni simili a quello da stimare.

Il procedimento utilizzato è quello sintetico comparativo per parametri tecnici (metro quadro netto) in quanto il più utilizzato per stime di beni urbani. Le fonti che il sottoscritto ha consultato sono quelle riportate nel punto successivo. Inoltre, ho provveduto ad "intervistare" agenti immobiliari e titolari di Ditte Edili operanti in zona al fine di acquisire informazioni utili relativamente al mercato delle case ubicate in piccoli centri urbani e di recente ristrutturate come quella in oggetto.

Per quanto sopra, il sottoscritto ha ritenuto equo applicare un valore unitario di €1.000/mq. per la parte abitativa, mentre per il vano cantina il valore unitario è pari a €400/mq. e €300/mq. per il terrazzo

8.2 Fonti di informazione:

Catasto: Osservatorio del mercato immobiliare - Quotazioni Terni-Centri minori, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzie immobiliari operanti in zona (Bonifazi Immobiliare - Agenzia Valnerina).

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	105,86	89.552,00	89.552,00
			89.552,00	89.552,00
			0	0

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 e per la messa in sicurezza della canna fumaria in eternit e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€. 13.432,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€. 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 76.119,20**

Terni, lì 13 marzo 2014

L'Esperto alla stima
Dott. Geom. Alessandro Petroni