

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT SPA**

contro: "Omissis"

N° Gen. Rep. **175/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Emiliano Strinati**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001 - ABITAZIONE
CON GIARDINO E
GARAGE**

Esperto alla stima: **Arch. Sandro Di Mattia**

Codice fiscale: DMTSDR50L08F844S

Studio in: Via della Doga 49F - 05100 Narni

Telefono: 0744-751564

Fax: 0744-737054

Email: sandro.dimattia@yahoo.it

Pec: sandro.dimattia@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Viale Giacomo Matteotti 61 - Avigliano Umbro (Terni) - 05020

Lotto: 001 - ABITAZIONE CON GIARDINO E GARAGE

Corpo: A - APPARTAMENTO CON GIARDINO E GARAGE

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: "Omissis" per 1000/1000, foglio 45, particella 462, subalterno 1 e 5 graffati, indirizzo Viale Giacomo Matteotti 61, piano S1-T-1, comune AVIGLIANO UMBRO, categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5, superficie 148, rendita € 386,05 foglio 45, particella 462, subalterno 3, indirizzo Viale Giacomo Matteotti 61, piano S1, comune AVIGLIANO UMBRO, categoria C/6, classe 5, consistenza 30, superficie 30, rendita € 51,13

2. Stato di possesso

Bene: Viale Giacomo Matteotti 61 - Avigliano Umbro (Terni) - 05020

Lotto: 001 - ABITAZIONE CON GIARDINO E GARAGE

Corpo: A - APPARTAMENTO CON GIARDINO E GARAGE

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale Giacomo Matteotti 61 - Avigliano Umbro (Terni) - 05020

Lotto: 001 - ABITAZIONE CON GIARDINO E GARAGE

Corpo: A - APPARTAMENTO CON GIARDINO E GARAGE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO Adattabile

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale Giacomo Matteotti 61 - Avigliano Umbro (Terni) - 05020

Lotto: 001 - ABITAZIONE CON GIARDINO E GARAGE

Corpo: A - APPARTAMENTO CON GIARDINO E GARAGE

Creditori Iscritti: UNICREDIT SPA

5. Comproprietari

Beni: Viale Giacomo Matteotti 61 - Avigliano Umbro (Terni) - 05020

Lotto: 001 - ABITAZIONE CON GIARDINO E GARAGE

Corpo: A - APPARTAMENTO CON GIARDINO E GARAGE

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Viale Giacomo Matteotti 61 - Avigliano Umbro (Terni) - 05020

Lotto: 001 - ABITAZIONE CON GIARDINO E GARAGE

Corpo: A - APPARTAMENTO CON GIARDINO E GARAGE

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Giacomo Matteotti 61 - Avigliano Umbro (Terni) - 05020

Lotto: 001 - ABITAZIONE CON GIARDINO E GARAGE

Corpo: A - APPARTAMENTO CON GIARDINO E GARAGE

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Viale Giacomo Matteotti 61 - Avigliano Umbro (Terni) - 05020

Lotto: 001 - ABITAZIONE CON GIARDINO E GARAGE

Prezzo da libero: in cifra tonda € 145.000,00

Beni in **Avigliano Umbro (Terni)**
Località/Frazione
Viale Giacomo Matteotti 61

Lotto: 001 - ABITAZIONE CON GIARDINO E GARAGE

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - APPARTAMENTO CON GIARDINO E GARAGE.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Viale Giacomo Matteotti 61

Quota e tipologia del diritto

“Omissis” - Piena proprietà

Cod. Fiscale: “Omissis”

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: “Omissis” per 1000/1000, foglio 45, particella 462, subalterno 1 e 5 graffiati, indirizzo Viale Giacomo Matteotti 61, piano S1-T-1, comune AVIGLIANO UMBRO, categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5, superficie 148, rendita € 386,05

Confini: L'immobile trattato risulta del tutto coerente con quanto catastalmente indicato e confina con Mancini Giovanni per più lati, Fazi Carla e Tonino, Luzi Enrico salvo se altri ecc.ecc.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: “Omissis” per 1000/1000, foglio 45, particella 462, subalterno 3, indirizzo Viale Giacomo Matteotti 61, piano S1, comune AVIGLIANO UMBRO, categoria C/6, classe 5, consistenza 30, superficie 30, rendita € 51,13

Confini: L'immobile trattato risulta del tutto coerente con quanto catastalmente indicato e confina con stessa proprietà per più lati, Luzi Enrico salvo se altri ecc.ecc.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il Fabbricato bifamiliare che comprende il compendio immobiliare trattato è ubicato a sud-ovest del centro cittadino, in una tranquilla zona panorami raggiungibile dalla vicina Strada Provinciale 37 percorrendo viale Matteotti fino al civico n. 61, ben asservita da tutti i servizi pubblici primari e secondari.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Istruzione primaria e secondo di 1° grado - Ufficio Postale – Istituti di

Credito – Supermercato – Centro Medico privato – Centro diagnostico – C.R.I.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Amelia – Todi – Narni - Terni

Attrazioni paesaggistiche: Foresta Fossile di Dunarobba.

Attrazioni storiche: Luoghi di culto.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 150 Metri

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: No

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 attiva; A favore di UNICREDIT SPA contro "Omissis"; Derivante da: MUTUO; Importo ipoteca: L. 220.000.000; Importo capitale: L. 110.000.000 ; A rogito di Paolo CIRILLI in data 03/04/2001 ai nn. 3933; Iscritto/trascritto a TERNI in data 04/04/2001 ai nn. 3031/533 ; Note: Domicilio ipotecario eletto "ROMA via Alessandro Specchia n. 16"

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di UNICREDIT SPA contro "Omissis"; Importo ipoteca: € 194.000,00; Importo capitale: € 97.000,00 ; A rogito di Fulvio SBROLLI in data 09/02/2005 ai nn. 145440; Iscritto/trascritto a TERNI in data 11/02/2005 ai nn. 1571/413 ; Note: Domicilio ipotecario eletto "ROMA via Alessandro Specchia n. 16"

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di UNICREDIT SPA contro "Omissis"; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobiliare ; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale Terni in data 29/06/2016 ai nn. 2134/2016 iscritto/trascritto a TERNI in data 20/07/2016 ai nn. 7111/5067;

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: Non esiste millesimazione

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No ma adattabile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente da redigere

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: "Omissis" proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Carlo FILIPPETTI, in data 28/01/1992, ai nn. 18088; trascritto a TERNI, in data 12/02/1992, ai nn. 1734/1503.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1623

Intestazione: IMPRESA FAZI ENNIO E MARIO S.N.C.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI DUE ALLOGGI A SCHIERA

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/03/1990

Abitabilità/agibilità in data 08/10/1991

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Viale Giacomo Matteotti 61

Strumento urbanistico Approvato:	PRG
----------------------------------	-----

In forza della delibera:	CC n. 2-3 del 26/02/2010
Zona omogenea:	CO
Norme tecniche di attuazione:	Art. 32 NTA-PO - Articolazione delle zone C 1. Le zone omogenee C si articolano nelle seguenti sottozone in funzione della densità edilizia e delle destinazioni d'uso. 2. C0) Sottozona a destinazione residenziale in corso di attuazione: questa sottozona riguarda ambiti già previsti dal PdF con lottizzazioni approvate e convenzionate in cui il piano ammette le destinazioni Art. 75 NTAPS - Ambiti urbani consolidati: macrozona n. 21. Gli ambiti urbani consolidati comprendono le aree urbane e periurbane, totalmente o parzialmente edificate diverse dai centri e nuclei storici, caratterizzate da insediamenti consolidati in cui ai sensi del comma 1 dell'art. 15 delle NTA del PTCP, l'indirizzo prioritario è quello della qualificazione ed il completamento dei tessuti urbani esistenti. 2. Gli ambiti di cui al comma precedente, sono state perimetrate nella carta dei contenuti territoriali e urbanistici (Tav. 2) e contraddistinte con il numero "2". 3. All'interno delle aree così perimetrate gli interventi saranno sostanzialmente quelli di recupero, di completamento dei lotti ineditati, di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, gli ambiti di cui al presente articolo sono assimilabili alle zone di tipo "B" di cui al D.M. 2 aprile 1968.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - APPARTAMENTO CON GIARDINO E GARAGE**

Appartamento di civile abitazione composto da: Soggiorno/Pranzo, Cucina/Tinello con balcone e Antibagno/Bagno al piano terra; Studio, due Camere doppie con balcone e Bagno al piano primo; Cantina e Garage al piano seminterrato, il tutto internamente collegato da una scala in muratura. E' pertinenza esclusiva dell'appartamento un piccolo portico antistante l'ingresso nonché il Giardino circostante, il quale risulta completamente recintato con muretto intonacato e rete metallica.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di "Omissis" - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: "Omissis"

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva reale rilevata non adeguata di circa mq **198,70**

E' posto al piano: Terra-Primo- Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1990-1991

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui seminterrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento trattato, così come allo stato attuale, risulta in ottimo stato di mantenimento privo di vizi apparenti sia per quanto riguarda le finitura che l'impiantistica. Il fabbricato che lo comprende, staticamente privo di vizi apparenti, si presenta invece in buono stato di mantenimento anche se necessita di un generale intervento manutentivo alle facciate esterne

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: laterocemento a nervatura parallela condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: continue materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: rampa in c.a. ; ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone - Note: Piano Seminterrato
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone - Note: Piani fori terra

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: misto alluminio-legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: no condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: elementi portanti in cotto coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco tradizionale a calce condizioni: buone

Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: metatto e legno accessori: ordinari condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: monocottura condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: monocottura condizioni: buone
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: con certificazione 46/90
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: certificazione 46/90
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: certificazione 46/90
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: buone conformità: certificazione 46/90
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: certificazione 46/90

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici reali dell'unità abitativa, dei balconi, del portico e della cantina, alle quali è riferita la consistenza ai fini valutativi, sono state direttamente rilevate in sito. La superficie non residenziali dei balconi, del portico, della cantina, del Garage sarà adeguata a quella dell'appartamento presa come

base di riferimento, mediante l'applicazione del coefficiente correttivo mediamente ricorrente sul mercato edilizio locale e e più precisamente: 0,25 per i balconi - 0,35 per il portico - 0,40 per la Cantina - 0,50 per il Garage. Per quanto riguarda il Giardino, la sua superficie, non ufficializzata in nessun documento, è stata graficamente rilevata dall'Elaborato Planimetrico in scala 1:500 depositato in Catasto.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
RESIDENZA	sup reale netta	115,20	1,00	115,20
BALCONI	sup reale netta	20,15	0,25	5,04
PORTICO	sup reale netta	5,60	0,35	1,96
CANTINA	sup reale netta	27,85	0,40	11,14
GARAGE	sup reale netta	29,90	0,50	14,95
		198,70		148,29

Accessori:

A - APPARTAMENTO CON GIARDINO E GARAGE
 1. Giardino posto al piano Terra - Sviluppa una superficie complessiva di 340 mq
 Valore a corpo: € **7000**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per l'Appartamento, relativi accessori diretti, pertinenze coperte e scoperte, (Portico, Balconi, Cantina e Garage), sarà definito il più probabile valore di mercato basando la stima sul metodo della consistenza riferita a valori unitari definiti sinteticamente risultanti

dalla media tra quelli rilevati dalle fonti di riferimento come in appresso indicate. Il Giardino sarà valutato a corpo. In sede di definizione del valore si terrà particolare conto anche della tipologia dell'alloggio e delle condizioni generali del fabbricato che lo comprende. La consistenza sarà riferita a quella presa per base del mq di superficie utile commerciale. La superficie reale degli accessori diretti e delle pertinenze coperte e scoperte sarà rapportato a quella residenziale mediante l'applicazione di coefficienti correttivi mediamente ricorrenti sul mercato edilizio locale e più precisamente: 0,25 per i balconi aggettanti, 0,35 per i portici, 0,40 per le cantine e 0,50 per Garages.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI;

Uffici del registro di TERNI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI
 Agenzia delle Entrate di Terni - CC.CC.II.AA. di Terni - Immobiliare .it
 - Casa.it.

8.3 Valutazione corpi:

A - APPARTAMENTO CON GIARDINO E GARAGE. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Giardino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Per l'Appartamento, relativi accessori diretti, pertinenze coperte e scoperte, (Portico, Balconi, Cantina e Garage), sarà definito il più probabile valore di mercato basando la stima sul metodo della consistenza riferita a valori unitari definiti sinteticamente risultanti dalla media tra quelli rilevati dalle fonti di riferimento come in appresso indicate. Il Giardino sarà valutato a corpo. In sede di definizione del valore si terrà particolare conto anche della tipologia dell'alloggio e delle condizioni generali del fabbricato che lo comprende. La consistenza sarà riferita a quella presa per base del mq di superficie utile commerciale. La superficie reale degli accessori diretti e delle pertinenze coperte e scoperte sarà rapportato a quella residenziale mediante l'applicazione di coefficienti correttivi mediamente ricorrenti sul mercato edilizio locale e più precisamente: 0,25 per i balconi aggettanti, 0,35 per i portici, 0,40 per le cantine e 0,50 per Garages.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
RESIDENZA	115,20	€ 1.100,00	€ 126.720,00
BALCONI	5,04	€ 1.100,00	€ 5.541,25
PORTICO	1,96	€ 1.100,00	€ 2.156,00
CANTINA	11,14	€ 1.100,00	€ 12.254,00
GARAGE	14,95	€ 1.100,00	€ 16.445,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 163.116,25
Valore Corpo			€ 163.116,25
Valore Accessori			€ 7.000,00
Valore complessivo intero			€ 170.116,25

Valore complessivo diritto e quota

€ 170.116,25

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Netta</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A APPARTAMEN TO CON GIARDINO E GARAGE	– Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Giardino	148,29	€ 170.116,25	€ 170.116,25

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%)

€ 25.517,44

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 144.598,81

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": in cifra tonda

€ 145,000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Imposta di Registro

Data generazione:
01-02-2017

L'Esperto alla stima
Arch. Sandro Di Mattia

ALLEGATO 01

Documentazione Fotografica



FOTO AEREA



PROSPETTO NORD





PROSPETTO SUD





PROSPETTO SUD-EST

FOTO INTERNE



PIANO TERRA - SOGGIORNO



PIANO TERRA – CUCINA PRANZO



PIANO TERRA –
CUCINA PRANZO



PIANO TERRA – BAGNO



PIANO PRIMO –
CAMERA MATRIMONIALE



PIANO PRIMO – CAMERA



PIANO PRIMO - BAGNO



PIANO SEMINTERRATO – CANTINA



PIANO SEMINTERRATO – GARAGE