

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

Promossa da:
POGLIANI & RIVOLTA SPA

Contro:
*****OMISSIS*****

N. Gen. Rep. 1/2011
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14/03/2013
Giudice: Dott.ssa Paola Vella
Custode Giudiziario: Dott. Gaetano Lacagnina

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: Ing. Gabriele Grimani
Codice fiscale: GRMGR60D10L117Y
Partita IVA: 01412840553
Con studio in: L.go Liberotti, 14 - Terni
telefono: 0744/408315

**Beni in Montecastrilli (TR)
Località Casteltodino
Largo San Domenico n.15**

Lotto: 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Montecastrilli (Terni), Località Casteltodino, Largo San Domenico n.15, identificato al catasto fabbricati come segue: foglio 34, particella 100, subalterno 5, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, piani T-1-2, rendita €310,91.

Nei vari documenti il numero civico dell'immobile è spesso errato, venendo indicato in 5 o 9; il numero all'ingresso dell'unità immobiliare, unico presente e tracciato con vernice e normografo, è quello in epigrafe.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona: in centro storico, normale.

Area urbanistica: prevalentemente residenziale, di traffico limitato, con parcheggi scarsi.

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

Caratteristiche delle zone limitrofe: prevalentemente agricole.

Importanti centri limitrofi: Montecastrilli (3km), Terni (20km), Todi (24km).

Principali collegamenti pubblici: autobus (100m), fermata ferroviaria (3,5km).

Servizi offerti dalla zona: scuola elementare.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da ***OMISSIS*** in qualità di proprietaria dell'immobile.

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 che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento, a favore di POGLIANI & RIVOLTA SPA, contro ***OMISSIS***, nata a Acquasparta (TR) il 25/11/1934, c.f. PRGRNI34S65A045K, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, atto esecutivo del Tribunale di Terni in data 03/01/2011 al n.1108/2011, trascritto a Terni in data 19/01/2011 ai nn.426/712.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

Note:

Sono inoltre presenti le seguenti trascrizioni che rimarranno:

- Domanda giudiziale, a favore di ***OMISSIS*** nata a Acquasparta (TR) il 25/11/1934 c.f. PRGRNI34S65A045K, contro ***OMISSIS*** nato a Todi il 21/10/1928 c.f. CHTPRS28R21L188Y, derivante da ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI, atto del Tribunale di Terni in data 25/07/2011 della procedura n.1781/2011, trascritto a Terni in data 05/08/2011 ai nn.6586/9737.
- Atto per causa di morte, a favore di ***OMISSIS*** nata a Montecastrilli (TR) il 17/06/1958 c.f. CHTNNL58H57F457K (diritti di proprietà per 2/9), ***OMISSIS*** nata a Montecastrilli (TR) il 17/06/1958 c.f. CHTDTL58H57F457U (diritti di proprietà per 2/9), ***OMISSIS*** nato a Montecastrilli (TR) il 06/09/1964 c.f. CHTMCL64P06F457X (diritti di proprietà per 2/9) e ***OMISSIS*** nata a Acquasparta (TR) il 25/11/1934 c.f. PRGRNI34S65A045K (diritti di proprietà per 3/9), contro ***OMISSIS*** nato a Todi il 21/10/1928 c.f. CHTPRS28R21L188Y, derivante da CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, atto dell'Ufficio del Registro di Terni in data 17/02/2012, trascritto a Terni in data 27/03/2012 ai nn.2671/3454.
- Atto giudiziario, a favore di ***OMISSIS*** nata a Acquasparta (TR) il 25/11/1934 c.f. PRGRNI34S65A045K, contro ***OMISSIS*** nato a Todi il 21/10/1928 c.f. CHTPRS28R21L188Y, derivante da SENTENZA DI AVVENUTA ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ, atto del Tribunale di Terni in data 19/12/2011 della procedura n.1781/2011, trascritto a Terni in data 28/12/2012 ai nn.9780/12934.

Si evidenzia poi che l'ipoteca volontaria n.1012 del 23/06/2001, riportata nella certificazione notarile prodotta dal creditore, è stata cancellata con annotazione del 26/08/2011, come riportato nella ispezione ipotecaria allegata alla presente.

4.3 Giudizio di conformità catastale e urbanistico edilizia:

4.3.1 Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

nella planimetria catastale al piano terra è riportata una stanza (dispensa) adiacente al soggiorno che attualmente risulta suddivisa in antibagno e wc; difformità regolarizzabile mediante variazione catastale DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni; oneri totali per onorari spese: € 600,00;

non è stata presentata la voltura a seguito della trascrizione della sentenza di avvenuta accettazione tacita di eredità; difformità regolarizzabile con la presentazione della voltura; oneri totali per onorari spese: € 200,00;

4.3.2 Conformità urbanistico edilizia:

Si è riscontrato che sono state omesse le comunicazioni relativamente alla fusione delle unità immobiliari originarie p.100/2 e p.100/3, a formare l'attuale p.100/5, e relativamente alla suddivisione della dispensa in antibagno e bagno. Da un confronto con l'Ufficio Tecnico comunale è emerso che oggi nulla è dovuto in quanto sia il primo intervento, attuato senza opere edilizie e con diminuzione del numero di unità immobiliari, sia il secondo, ricadono nella categoria delle opere interne, oggi liberalizzate, per le quali una procedura di sanatoria appare non dovuta.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- ***OMISSIS***, nato a Todi (PG) il 21/10/1928, c.f. CHTPRS28R21L188Y, morto a Montecastrilli (TR) il 04/02/2009.

Da ante ventennio al 04/02/2009, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio A. Macrì in data 21/11/1966 al n. 7769, trascritto a Terni in data 01/12/1966 al n. 6246.

La compravendita riguardava i subalterni 2 e 3, successivamente fusi a formare l'unità immobiliare attuale subalterno 5 (variazione del 21/02/1994 in atti dal 14/11/1997).

Titolare/Proprietario:

- ***OMISSIS***, nata a Acquasparta (TR) il 25/11/1934, c.f. PRGRNI34S65A045K.

Dal 04/02/2009 (attuale proprietario), in forza di sentenza del Tribunale di Terni in data 19/12/2011 nella procedura n.1781/2011, trascritta a Terni in data 28/12/2012 ai nn.9780/12934.

Trattasi di sentenza di avvenuta accettazione tacita di eredità, su istanza avanzata dalla società creditrice, che dichiara ***OMISSIS*** unica erede e successore del defunto ***OMISSIS***, e conseguentemente unica proprietaria dell'immobile de quo.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Immobile di impianto storico; il titolo abilitativo edilizio più recente è una Autorizzazione edilizia per lavori di rifacimento del tetto, intestata a ***OMISSIS*** e rilasciata in data 12/06/1989 al n.730.

Descrizione : appartamento di cui al punto A

Trattasi di un appartamento sito nel centro storico dell'abitato di Casteltodino, frazione del Comune di Montecastrilli (TR). L'immobile, facente parte dell'antica cinta muraria, è distribuito su tre piani: cantina e legnaia al piano terra, zona giorno (composta di cucina con camino, soggiorno, antibagno, wc e sottoscala) al primo piano e zona notte (composta di disimpegno, due camere matrimoniali, una camera singola ed un bagno) al secondo piano; l'accesso all'appartamento avviene tramite una scala esterna gravata di servitù a favore dell'immobile adiacente (p.101/4), mentre il collegamento tra il primo ed il secondo piano avviene a mezzo di una scala interna a rampa unica di 17 alzate. L'edificazione dell'immobile è di epoca storica e gli interventi edilizi maggiori più recenti risalgono al 1989. E' raggiungibile con autovetture di media grandezza e dispone di spazi pubblici di parcheggio (scarsi) nelle immediate vicinanze. Si presenta in discrete condizioni di manutenzione. La cucina ed una camera matrimoniale si affacciano nel borgo, su Largo San Domenico; il soggiorno, il wc e le restanti camere, affacciate esternamente rispetto al nucleo storico, prospettano i Monti Martani e la valle antistante; il bagno si affaccia sulla copertura di un immobile limitrofo. Superficie netta complessiva di circa mq 140.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: pietra ubicazione: interna condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con completamento in opera condizioni: sufficienti
Balconi	materiale: misto acciaio-c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne	materiale: muratura mista coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Portone di ingresso	tipologia: anta a battente materiale: legno condizioni: sufficienti

Infissi esterni	tipologia: anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Pavim. interna	materiale: marmette di graniglia condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagni materiale: piastrelle condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: sufficienti
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti
Termico	tipologia: autonomo (caldaia recente posizionata nella cantina) alimentazione: metano rete di distribuzione: sottotraccia diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n.32 del 28/06/2001, l'immobile ricade in zona "A" (centro storico)

Consistenza:

Destinazione	Parametro	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente
ingresso	sup reale netta	2,60	1,00	2,60
cucina	sup reale netta	19,00	1,00	19,00
sottoscala	sup reale netta	3,00	0,50	1,50
soggiorno	sup reale netta	19,10	1,00	19,10
antibagno	sup reale netta	5,30	1,00	5,30
wc	sup reale netta	2,90	1,00	2,90
disimpegno	sup reale netta	5,00	1,00	5,00
camera	sup reale netta	8,60	1,00	8,60
camera	sup reale netta	15,40	1,00	15,40
bagno	sup reale netta	3,10	1,00	3,10
camera	sup reale netta	24,20	1,00	24,20
balcone	sup reale netta	2,50	0,20	0,50
cantina	sup reale netta	25,00	0,60	15,00
legnaia	sup reale netta	3,00	0,40	1,20
		mq.138,70		mq.123,40

Identificazione al catasto fabbricati:

Dati identificativi:

foglio 34, particella 100, subalterno 5.

Dati di classamento:

categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita €310,91.

Dati derivanti da:

VARIAZIONE del 21/02/1994 n.712/1994 in atti dal 14/11/1997 FUS. E CLASSAMENTO.

Intestazione:

- ***OMISSIS*** nata a Montecastrilli (TR) il 17/06/1958 c.f. CHTNML58H57F457K, proprietà per 2/9;
- ***OMISSIS*** nata a Montecastrilli (TR) il 17/06/1958 c.f. CHTDTL58H57F457U, proprietà per 2/9;
- ***OMISSIS*** nato a Montecastrilli (TR) il 06/09/1964 c.f. CHTMCL64P06F457X, proprietà per 2/9;
- ***OMISSIS*** nata a Acquasparta (TR) il 25/11/1934 c.f. PRGRNI34S65A045K, proprietà per 3/9.

Dati derivanti da:

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/02/2009 n.1122.1/2012 in atti dal 01/03/2012 (protocollo n.TR0021297) Registrazione: UR Sede: TERNI Volume:9990 n:258 del 17/02/2012 SUCCESSIONE DI ***OMISSIS***.

Note:

l'intestazione è conseguenza della presentazione della denuncia di successione sopra indicata, effettuata senza tenere conto della sentenza del Tribunale di Terni depositata in data 19/12/2011 e relativa alla domanda giudiziale per l'accertamento di diritti reali (individuazione degli eredi del defunto ***OMISSIS***) avanzata dal creditore.

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

Considerate tutte le caratteristiche dell'immobile descritto, sia intrinseche, sia estrinseche, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, lo scrivente si è avvalso delle conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato. Sulla scorta dei requisiti e delle caratteristiche del cespite, rispetto ai quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di condizioni tecnico economiche assimilabili, il sottoscritto ritiene di poter oggettivamente il richiesto giudizio di stima attraverso la valorizzazione successiva.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia del Territorio di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni

Ufficio del Registro di Terni;

Ufficio Tecnico del Comune di Montecastrilli (TR);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- Listino dei prezzi degli immobili della Borsa Immobiliare dell'Umbria.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie reale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	138,70	€ 103.656,00	€ 103.656,00

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 e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 15.548,40
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 800,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 87.307,60L'Esperto alla stima
Ing. Gabriele Grimani

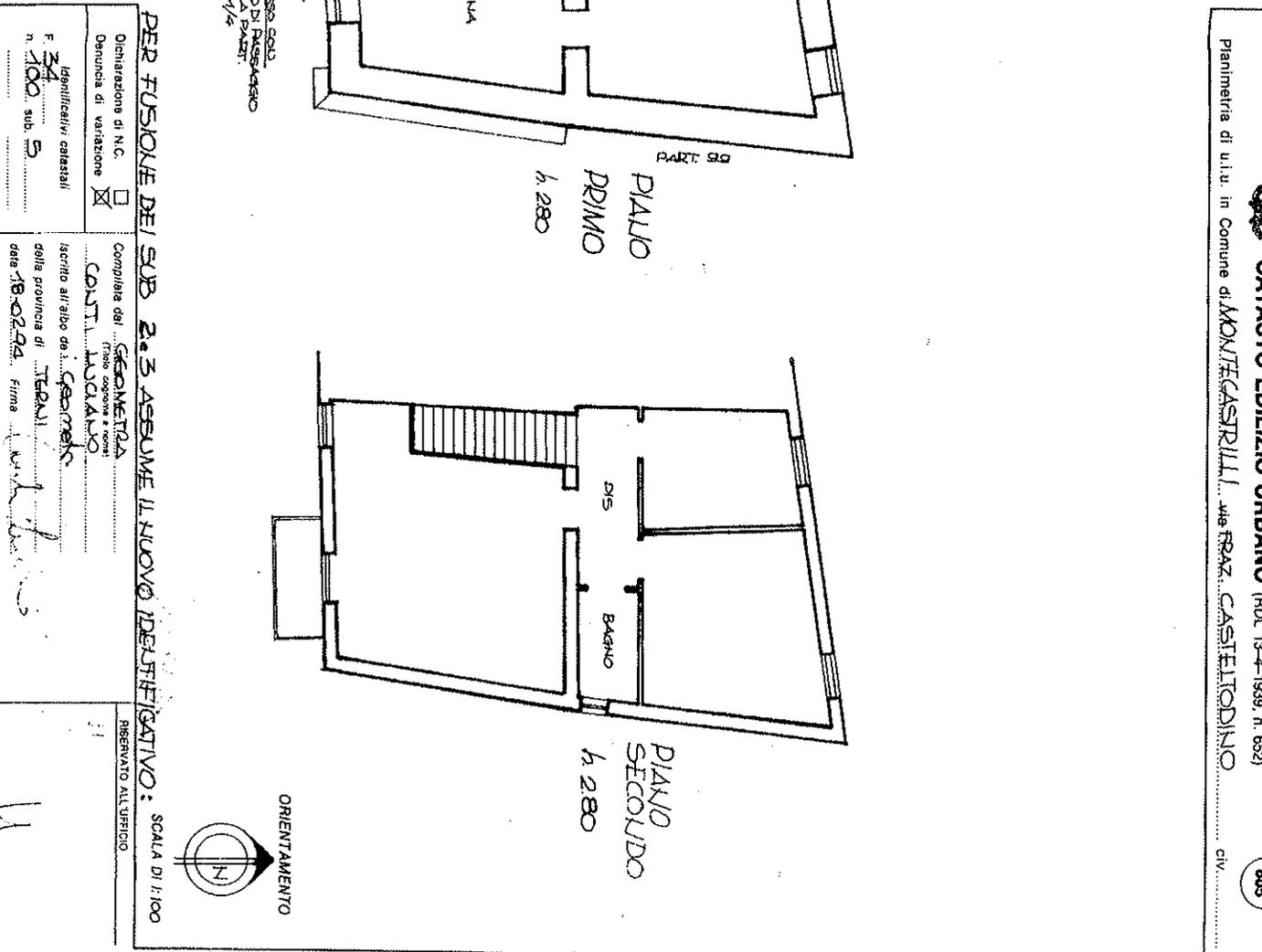
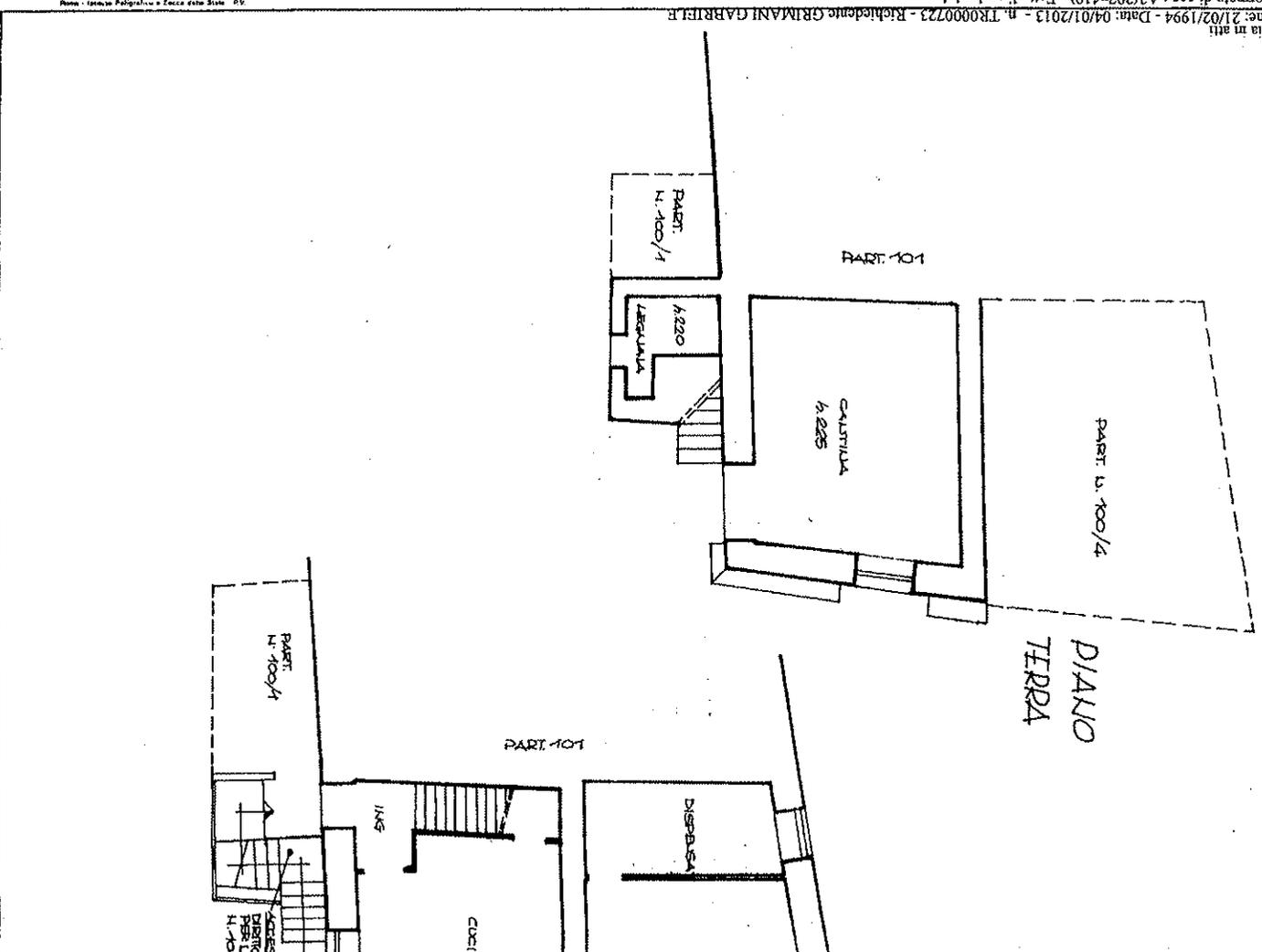
ALLEGATI

- Documentazione fotografica
- Estratto di mappa
- Planimetria catastale
- Planimetria aggiornata
- Visura catastale
- Atto di compravendita
- Ispezione ipotecaria

E=1600



I Particella 100



MONITORIO
 f. 1/2 - rev. 1/04/08
 MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)
 Pianimetria di u.l.u. in Comune di **MONTECASTRILLI**, via RAZZ... CASTELTODINO... CIV.

PER FUSIONE DEI SUB 2 e 3 ASSUME IL NUOVO IDENTIFICATIVO: SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione

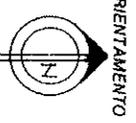
Compilata dal **GEOMETRA**
CONTI LUIGIANO

Iscritto all'albo dei **Geometri**
 della provincia di **TERNI**

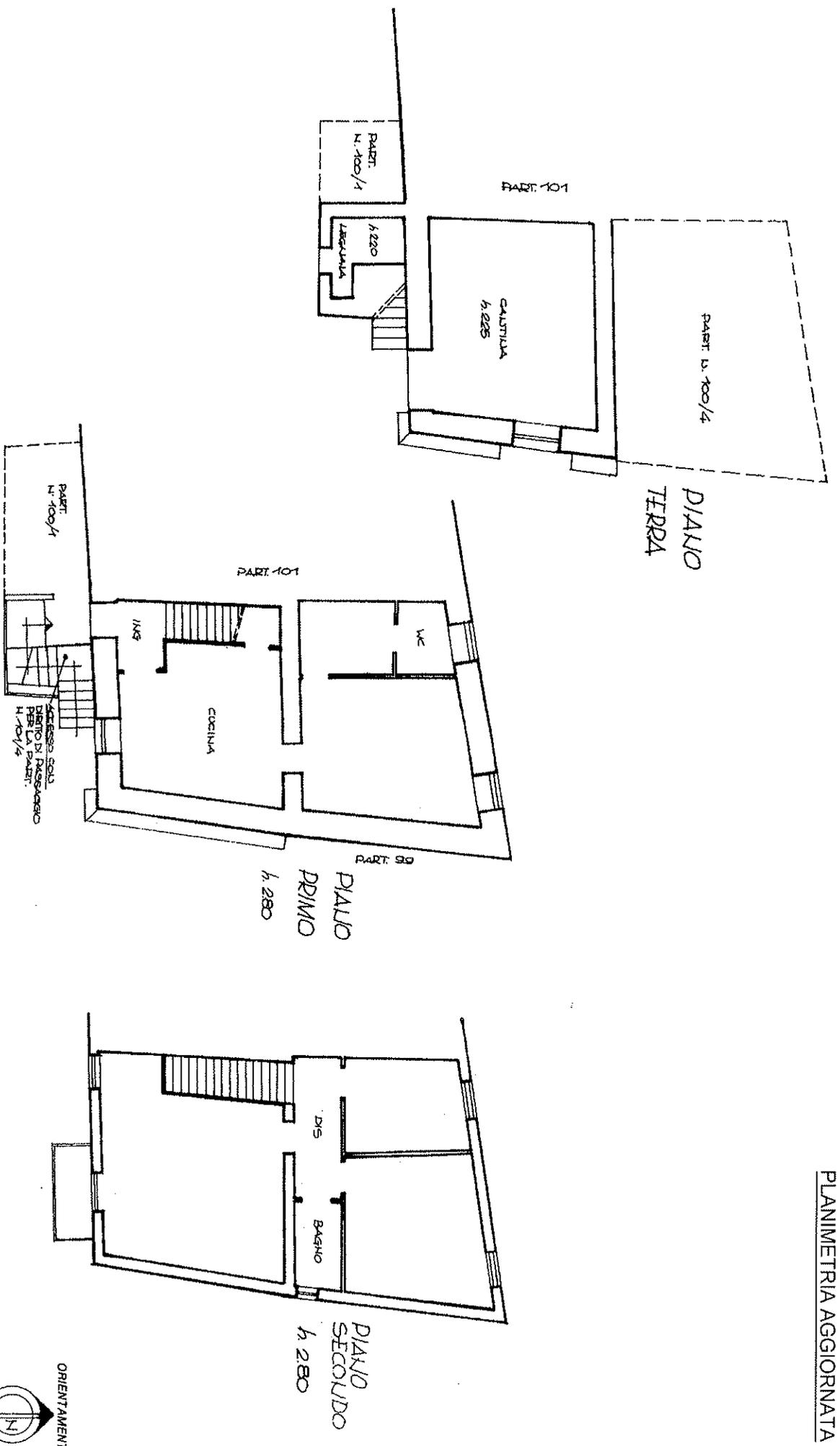
data **18-02-04** Firma *Luigi Conti*

IDENTIFICATIVI CATASTALI
 F. **34**
 n. **100** sub. **5**

RISERVATO ALL'UFFICIO



PLANIMETRIA AGGIORNATA



ALLEGATI

- Documentazione fotografica
- Estratto di mappa
- Planimetria catastale
- Planimetria aggiornata
- Visura catastale
- Atto di compravendita
- Ispezione ipotecaria

Vista da Largo San Domenico



Vista da SP41



Vista da SP41



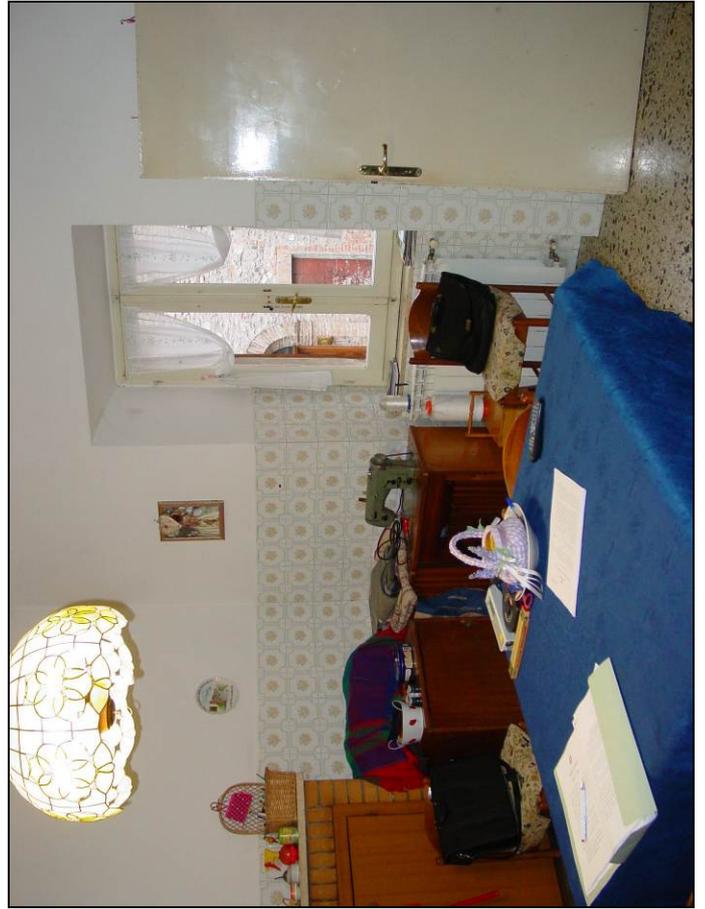
Cantina



Legnaia



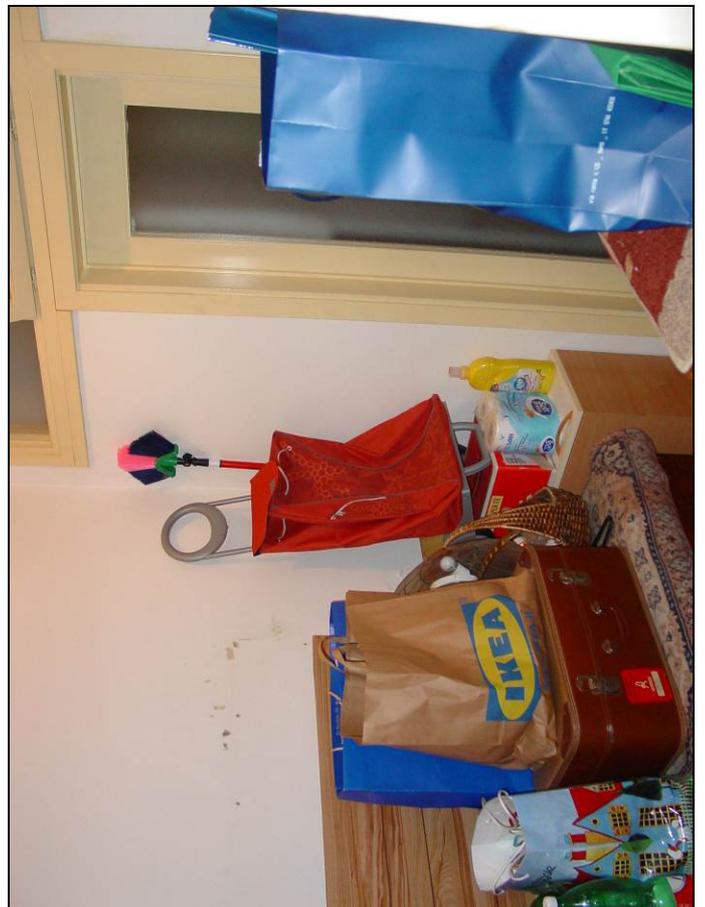
Cucina



Soggiorno



Antibagno



WC



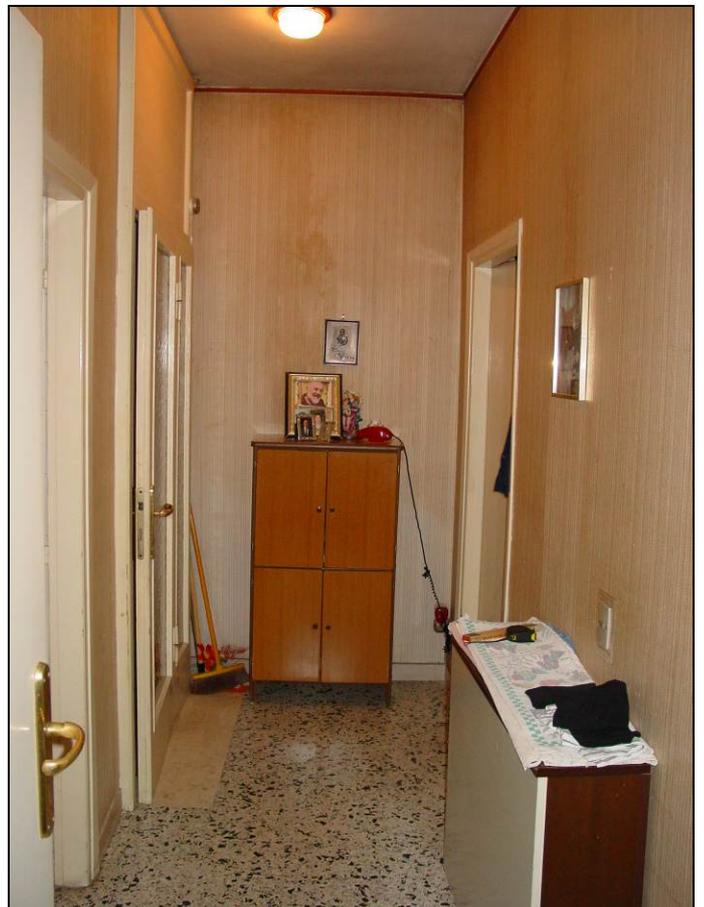
Sottoscala cucina



Scala interna



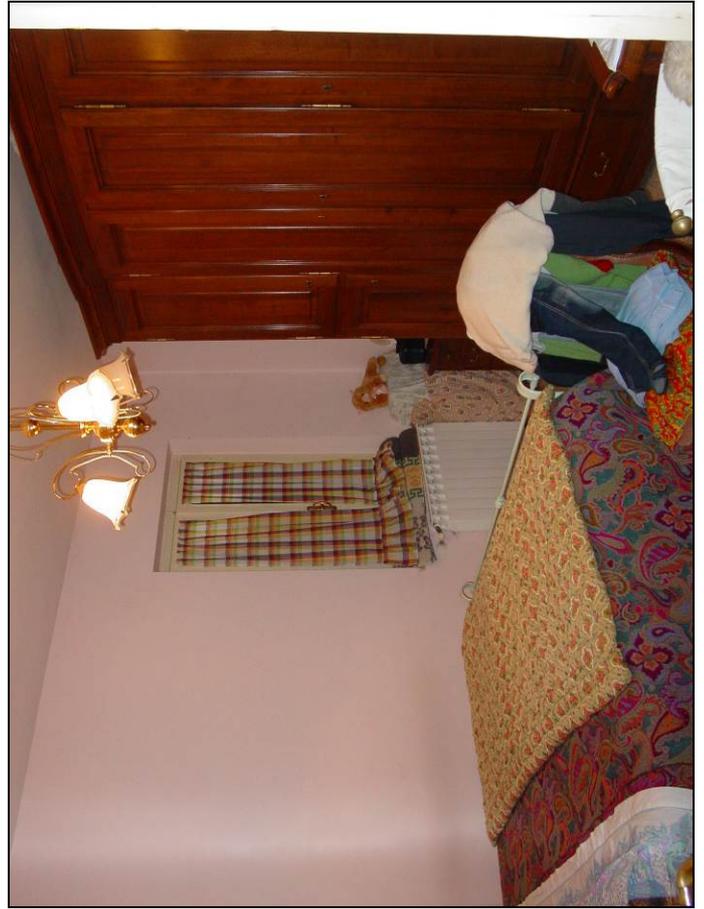
Disimpegno



Camera singola



Camera matrimoniale 1



Camera matrimoniale 2



Bagno

