

TRIBUNALE DI TERNI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **UNICREDIT S.p.a.**
e per essa "**Unicredit Credit Management Bank S.p.a.**"
Contro: **Omissis**

Procedimento n°**166/2015** R.G.E.

GIUDICE delle Esecuzioni: **Dr.ssa Natalia GIUBILEI**

CUSTODE Giudiziario: **Dr. Sergio MARCELLI**

PERIZIA DI STIMA DEL CTU
INTEGRAZIONE 2

Rapporto di valutazione: Lotti n° 001- 002

1 - ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI (come da atto di pignoramento immobiliare)

A-Unità immobiliare residenziale, inserita in un blocco lineare adiacente a 10 piccoli locali uso sgombero facenti parte di un altro mappale, sita al piano terra, ubicata nel Comune di Terni in Voc. Macchiagrossa n°5.

Proprietà':

Proprietà per **1/1** al **Sig. Omissis**.

Intestazione:

Omissis, nato a terni il 08.11.1952.

Censita al N.C.E.U.

-Foglio n° 79 Part. 132, zona 2°, cat. A/3, cl.1, vani 1,5, r.c. € 27,11

Derivante da:

(Atto di donazione) a rogito Notaio Alcini in data 26.02.1982 di cui al rep.43494 a carico di Boncio Noè, Olindo e Ottavio, trascritto in data 23.03.82 ai nn°1695 reg.part. e 2263 reg. gen. (Relazione notarile allegata).

L-Terreni siti in Voc. Macchiagrossa, Terni.

Proprietà:

-Proprietà per **1/1**;

Intestazione:

- **Omissis**, nato a Terni l'08.11.1952.

Censita al N.C.T.

-Foglio n° 79 Part. 131, seminativo e seminativo irriguo di cl.2°, sup. 6.035 mq.; r.d. € 38,60, r.a. € 30,84.

Derivante da:

Frazionamento n°976 del 04/06/2003, in atti dal 04/06/2003 prot. n.47864.

H-Terreni siti in Voc. Macchiagrossa, Terni.

Proprietà:

Proprietà per 1/3 del Sig. **Omissis** risultante dalla relazione notarile, invece da alcuni successivi approfondimenti eseguiti dal sottoscritto, successivamente alla presentazione della Perizia di Stima, causa atto di permuta mancante, successioni di Boncio Noè e Proietti Silvana e successione in morte della Sig.ra Giangrazi Maddalena (1/3 di proprietà), risulterebbe la seguente situazione aggiornata:

Intestazione:

Omissis, nato a Terni l'08.11.1952. c.f.: BNCMRN52S08L117W diritti pari ad **1/2** ;

Boncio Antonella, nata a Terni 03.01.1956. c.f.: BNCNNL56A43L117S diritti pari ad **1/6**;

Giangrazi Maddalena deceduta a Terni il 28.11.2008, diritti pari ad **1/3**, le succede la sorella Giangrazi Paolina, unica erede in quanto la decuius non aveva figli, che a sua volta deceduta a Narni il 29/06/2015, lascia eredi i quattro figli e precisamente.

-Antonelli Mario nato l'11/12/44 a Campotosto (AQ); cod.fisc: NTNMR44T11B569S ,DIRITTI PER QUOTE PARI A 1/12.

-Antonelli Domenica nata il 22/07/47 a Campotosto (AQ); cod fisc: NTNDNC47L62B569A, DIRITTI PER QUOTE PARI A **1/12**.

-Antonelli Bruna nata il 08/03/50 a Campotosto (AQ); cod. fisc: NTNBRN50C48B569H, DIRITTI PER QUOTE PARI A **1/12**.

-Antonelli Franco nato il 21.12.61 a Narni (TR); cod. fisc: NTNFN61T21F844Z, DIRITTI PER QUOTE PARI A **1/12**.

Riepilogando, i diritti sulla 92 sono così ripartiti: $1/2 + 1/6 + 4/12 = 1/1$

Censito al N.C.T.

-Foglio n°79 Part. 92 , seminativo di cl. 2°, sup.880 mq., r.d. € 4,36, r.a. € 4,32, confinante con strada marattana;

Derivante da:

Denuncia di Successione del 26/06/2000 n°168159.1/2000, in atti dal 30.10.2000 reg. U.R. sede di Terni vol.875 n.14 del 09/09/2000

2. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

In adempimento alla comunicazione del 22.03.2016 a mezzo pec. e in considerazione della variegata consistenza degli immobili in oggetto, nonché della loro frammentazione in quote, si è ritenuto opportuno optare per la creazione di **2 lotti di vendita**, il 1° lotto costituito da immobili di cui l'esecutato ha la piena proprietà; il 2° lotto costituito da una consistenza molto più ampia, ma su cui detiene solo quote maggioritarie. Si precisa che il **lotto 1**, alla luce di chiarimenti con il Giudice dell'Esecuzioni, avvenuti durante l'udienza fissata per il giorno 29 Settembre 2016 ore 11,15 è composto da un terreno di mq. 6.035,00, e dall'unità immobiliare insistente sulla particella 132 del Fg 79 la quale pur presentando delle anomalie a livello della mappa, può essere, successivamente alla vendita, sistemata attraverso allineamenti e presentazioni docfa. Si precisa che la sovrapposizione dei due mappali è di piccola entità ed è biunivoca. L'unità poi non avrebbe l'altezza minima di legge come abitazione, ma essendo costruita prima del 1967 anche questa anomalia può essere superata dalla concordanza di precedenti regolamenti comunali. Logicamente le variazioni catastali avranno una incidenza economica che è al momento valutabile, in via approssimativa, in € 800,00.

2.1 LOTTO 1:

composto da :

- da un terreno (seminativo e seminativo irriguo)
 - Foglio N.79 Part. 131, per complessiva sup. 6.035, r.d. € 38,60, r.a. € 30,84.
- da un alloggio residenziale censito al Fg. 79 n° 132 cat. A/3 cl.1, vani 1,5, r.c. € 27,11, consistenza in mq. utili residenziali 50 mq.

2.2 – SI PROCEDE pertanto alla valutazione del terreno.

2.2.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE del terreno

rispondenza dei dati specificati all'atto del pignoramento oltre eventuali operazioni catastali e spese di correzione degli elaborati catastali:

Comune di Terni:

-Foglio N.79 Part.131, porz AA seminativo di 2° cl. di mq. 3635 ded. B3, r.d. € 18,02, r.a. € 17,83, porz. AB seminativo irriguo di 2° cl. di mq. 2.400,00 ded. B3, r.d. € 3,67 e r.a. € 3,63.

2.2.2 - DIFFORMITA' CATASTALI:

A carico del terreno non esistono difformità catastali.

2.2.3- DIFFORMITA' EDILIZIE E/O URBANISTICHE

Non presenti.

- **SI REDIGE QUINDI**, la relazione di stima dettagliata per il **lotto n°01** individuato, indicando:

2.2.4 -ESATTA INDIVIDUAZIONE ED ELENCAZIONE DEL BENE:

Comune di Terni

Voc. Macchiagrossa n° 5, 05100 Terni.

2.2.5 -BREVE DESCRIZIONE

Caratteristiche zona: I terreni ,nello stato in cui si trovano , hanno una vocazione agricola.

Zona urbanistica: I fabbricati e parte dei terreni si trovano in una zona FD1(43) stabilita dal N.P.R.G. parte operativa dal 2008. Ciò significa che un eventuale intervento di Pianificazione dovrà agire sull'intero nucleo/comparto, che però è composto da fabbricati residenziali dell'esecutato, della sorella e di altre tre diverse proprietà immobiliari. E' estremamente improbabile che ciò avvenga e comunque una quantificazione delle cubature afferenti l'esecutato risulterebbe molto ardua a meno che si predisponga uno studio di fattibilità che al momento risulta estraneo all'incarico affidato al C.T.U.

Pertanto si procede con le valutazioni afferenti gli immobili vendibili e appartenenti pro-quota all'esecutato.

La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe:

- Campagna agricola in una ampia fascia tutt'intorno;

Importanti centri limitrofi:

- Narni Scalo a 4 Km di distanza;

Attrazioni paesaggistiche:

- Nessuna in particolare, le piu' vicine in un raggio di km.8,00;

Attrazioni storiche:

- Centri minori nelle immediate vicinanze.

Principali collegamenti pubblici:

- Autobus a richiesta, 150mt.;
- Destinazione urbanistica: Comparto FD1(43) vedere sopra.

2.2.6 - LO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta libero da strutture e cose di vario genere.

2.2.7- AZIONE DEGLI INTESTATARI.

Dalle visure catastali è emerso che la situazione intestataria del titolo di proprietà relativa all'immobile sito in Comune di Terni contraddistinto nel N.C.T. al

-Foglio N.79 Part. 131, risulta:

Attualità – Ditta **Omissis**, nato a Terni l'8.11.1952., quota 1000/1000.

2.2.8 - AZIONI LOCATIZIE.

Allo stato attuale l'immobile risulta libero.

2.2.9- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

Relativamente ai vincoli a carico dell'acquirente

2.2.9.1- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

nessuna

2.2.9.2- Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale: nessuna.

2.2.9.3- Atti di asservimento urbanistico: nessuno

2.2.9.4- Altre limitazioni d'uso: nessuna.

2.2.9.5- Sui vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati e regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.

Iscrizioni contro **Omissis**, (soggetto debitore) nato a Terni ;

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Territorio di TR in data 28.07.2015 ai nn.5037 reg.part. e 6087 reg. gen. a favore di Unicredit spa.

Altre informazioni

2.2.9.6 -Spese di gestione ordinaria immobile:

nessuna;

2.2.9.7-Spese di manutenzione ordinaria:

nessuna;

2.2.9.8 -Spese di manutenzione straordinaria già deliberate:

nessuna;

2.2.9.9 -Eventuali altre cause in corso:

nessuna;

2.2.9.10- Spese condominiali: nessuna

2.2.9.11 Elencazione dei precedenti proprietari nel ventennio. Nessuno in quanto risulterebbero il padre e gli zii; (Boncio Noè, Olindo e Ottavio).

3. ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE SVOLTE E REGOLARITA' DELLO STESSO SOTTO IL PROFILO URBANISTICO, con eventuali costi per la sanabilità.

Sulla particella n°131 del Fg. 79 non risultano allo stato di fatto pratiche edilizie in essere a nome dell'esecutato o d'altri aventi diritto.

3.1 Conformità urbanistico edilizia:

Non risultano allo stato di fatto difformità edilizie e urbanistiche

3.2 IL POSSESSO DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA o eventuale classe e successiva redazione.

Essendo un terreno, nulla.

4 DESCRIZIONE ANALITICA DI CIASCUNO DEI BENI COMPRESI NEL LOTTO

Il terreno è stato già descritto al precedente punto 2.1.

4.1 TERRENO AGRICOLO.

2.1 -Foglio N.79 Part. 131 (ex 79), seminativo e seminativo irriguo di cl.2° mq. 6.065,00 sito in Comune di Terni Voc. Macchiagrossa.

Accesso da strada vicinale che si innesta sulla Marattana al Km.6° da Terni.

Da una mappa del 1983, sulla stessa particella 79 veniva riportato un fabbricato rurale di mc. 980 autorizzato con C.E. n°27673 del 22.06.1983, ora non più presente.

All'interno della particella 131 insiste un piccolo manufatto dove sono alloggiati le pompe per l'irrigazione.

Confini: strada vicinale sul lato est, particella 68 a nord stessa ditta cointestata, particella 31 ad ovest di altra ditta, particella 132 e 126 a sud stessa ditta cointestata.

Sup. netta: mq. 6.035,00;

Grado di manutenzione: semi-coltivato.

5.1 – ALLOGGIO RESIDENZIALE. **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

rispondenza dei dati specificati all'atto del pignoramento oltre eventuali operazioni catastali e spese di correzione degli elaborati catastali:

Comune di Terni:

-Foglio N.79 Part.132.

5.1.1 - EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI, (posti auto, giardini ecc.);

Nessuna.

5.1.2 - DIFFORMITA' CATASTALI:

A carico dell'alloggio esistono difformità catastali, ma modificabili come precisato al precedente punto 2.

5.1.3 -ESATTA INDIVIDUAZIONE ED ELENCAZIONE DEL BENE:

Comune di Terni

Voc. Macchiagrossa n° 5, 05100 Terni.

5.1.4 -BREVE DESCRIZIONE

Caratteristiche zona: L'alloggio nello stato in cui si trova , ha uno stato di manutenzione medio.

Zona urbanistica: Il fabbricato si trovano in una zona FD1(43) stabilita dal N.P.R.G. parte operativa dal 2008. Ciò significa che un eventuale intervento di Pianificazione dovrà agire sull'intero nucleo/comparto, che però è composto da fabbricati residenziali dell'esecutato, della sorella e di altre tre diverse proprietà immobiliari. E' estremamente improbabile che ciò avvenga e comunque una quantificazione delle cubature afferenti l'esecutato risulterebbe molto ardua a meno che si predisponga uno studio di fattibilità che al momento risulta estraneo all'incarico affidato al C.T.U.

Risulta un grosso terreno asservito (*formalità n° 7011/8895 del 24.10.1973*) per la realizzazione di uno dei tre fabbricati appartenenti ad altri proprietari, l'asservimento trascritto in conservatoria, ad esempio limiterebbe di molto le cubature potenziali.

Pertanto si procede con le valutazioni afferenti gli immobili vendibili e appartenenti pro-quota all'esecutato.

La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe:

- Campagna agricola in una ampia fascia tutt'intorno;

Importanti centri limitrofi:

- Narni Scalo a 4 Km di distanza;

Attrazioni paesaggistiche:

- Nessuna in particolare, le piu' vicine in un raggio di km.8,00;

Attrazioni storiche:

- Centri minori nelle immediate vicinanze.

Principali collegamenti pubblici:

- Autobus a richiesta, 150mt.;
- Destinazione urbanistica: Comparto FD1(43) vedere sopra.

5.1.5 - LO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

5.1.6-AZIONE DEGLI INTESTATARI.

Dalle visure catastali è emerso che la situazione intestataria del titolo di proprietà relativa all'immobile sito in Comune di Terni contraddistinto nel N.C.T. al

- Foglio N.79 Part. 132,risulta:

Attualità – Ditta **Omissis**, nato a Terni l'8.11.1952., quota 1000/1000.

5.1.6 - AZIONI LOCATIZIE.

Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dall'esecutato.

5.1.7.-VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

Relativamente ai vincoli a carico dell'acquirente

5.1.7.1- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

nessuna

5.1.7.2- Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa

coniugale: nessuna.

5.1.7.3- Atti di asservimento urbanistico: nessuno

5.1.7.4- Altre limitazioni d'uso: nessuna.

5.1.7.5- Sui vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati e regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.

Iscrizioni contro **Omissis**, (soggetto debitore) nato a Terni ;

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Territorio di TR in data 28.07.2015 ai nn.5037 reg.part. e 6087 reg. gen. a favore di Unicredit spa.

Altre informazioni

5.1.7.6 -Spese di gestione ordinaria immobile:

nessuna;

5.1.7.7-Spese di manutenzione ordinaria:

nessuna;

5.1.7.8 -Spese di manutenzione straordinaria già deliberate:

nessuna;

5.1.7.9 -Eventuali altre cause in corso:

nessuna;

5.1.7.10- Spese condominiali: nessuna

5.1.7.11 Elencazione dei precedenti proprietari nel ventennio. Nessuno in quanto risulterebbero il padre e gli zii; (Boncio Noè, Olindo e Ottavio).

6. AZIONE DEGLI INTESTATARI.

Dalle visure catastali è emerso che la situazione intestataria è quella sopra riportata.

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 001

Il quesito estimativo posto allo scrivente è stato quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto della compravendita costituente il lotto oggetto di causa.

Si tratta di determinare il valore venale in comune commercio dei beni o, come d'accezione comune, il più probabile valore di mercato, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato; in definitiva un valore adeguato alla realtà economica all'epoca della valutazione.

Da indagine eseguite presso alcuni operatori commerciali del settore (agenzie immobiliari) è emerso che l'interesse all'acquisto è, in questa particolare fase economica molto scarso; alcune agenzie in zona V.le Cesare Battisti e Narni Scalo pongono in vendita rate di terreno molto simili a quello oggetto di esecuzione immobiliare, al prezzo medio di euro/ha. da 18.000 a 25.000 ca.

Le particolari condizioni del mercato immobiliare agricolo inducono lo scrivente a risolvere il quesito di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo.

Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche del cespite immobiliare, rispetto alle quali è stata esperita un'indagine economica incentrata tanto su immobili di analoghe condizioni tecnico-economiche e tipologiche quanto su informazioni relative alla potenziale richiesta di tipologie similari.

Pertanto, nella determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha tenuto conto di alcuni fattori, intrinseci ed estrinseci, che necessariamente influiscono sulla stima dei beni e le fattezze stilistiche dell'immobile nella sua totalità.

Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti:

A) Nel prezzario pubblicato dall' Agenzia del Territorio, Ufficio del territorio di Terni riferito all'annualità 2011 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati definiti come di seguito: Regione agraria n° 5 Colline di Terni, quotazione pari ad €/ha 21.395,00 quale valore medio tra il seminativo e il seminativo irriguo vendibile.

Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione e in considerazione che il prezzo che si verrà ad applicare sarà riferito all'intero, la scelta dello scrivente si pone presuntivamente intorno **€ 19.000,00/ha.**

Il valore rappresenta, il giudizio strettamente personale dello scrivente ed è elaborato in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui gli immobili fanno parte e della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili.

Le superfici saranno determinate in base ai metodi di misurazione tradizionale e al D.M. n.801/1977 considerando le riduzioni previste per le Superfici non residenziali, calcolata sempre al netto delle pareti interne e perimetrali, desunte attraverso misurazioni di verifica effettuate sul posto a campione.

Per quanto attiene l'alloggio, considerando le condizioni intrinseche ed estrinseche, la posizione, lo stato di vetusta, l'altezza ridotta, le già richiamate difficili condizioni del mercato immobiliare e l'entourage, si può fissare, con assoluta attendibilità un prezzo al mq. di superficie utile (S.U.C.) **pari ad € 550,00.**

7.1 Fonti d'informazione.

- Agenzia del Territorio di Terni,
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare
- Listino Immobiliare di Terni e Provincia.
- Agenzie immobiliari on-line.

7.2 Valutazione.

vedi tabelle allegate.

7.2.1 Adeguamenti e correzioni della stima:

Si è applicata una riduzione del prezzo/ha stimato, sia per il momento congiunturale, sia per il fatto che il terreno appare semicoltivato.

7.2.2 Spese tecniche di regolarizzazione edilizia: nessuna

7.2.3 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o edilizia

7.2.4 Stato d'uso, stato di possesso e generalità dei locatari;

Come desunto dal sopralluogo e dagli accertamenti c/o L'Agenzia delle Entrate, l'immobile in oggetto risulta di esclusiva proprietà dell'esecutato.

7.3 Vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura quali servitù, domande giudiziali, assegnazioni, convenzioni urbanistiche ecc:

nessuno.

7.4 Assenza di garanzia per vizi occulti;

in considerazione di quanto rilevato durante il sopralluogo preliminare, non si ritiene che possano sussistere vizi occulti.

7.5 Spese condominiali insolute;

nessuna.

7.6 Necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici:

nessuno.

7.7 Altri oneri.

nessuno.

7.8 IL VALORE FINALE DEI BENI al netto delle decurtazioni, relativo al **LOTTO 001:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore di diritto e quota
A	Terreno	6.035,00 mq.	6.035,00 mq.	6.035,00x1,9€/mq.= € 11.466,50	€ 11.466,50
B	Alloggio	50,00 mq.	50,00 mq.	50,00 x €/mq. 550,00- (800,00) € 26.700,00	€ 26.700,00
STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA (semplificata) Lotto 001					€ 38.166,50

ammonta pertanto ad € 38.000,00 (trentottomila/00) arrot.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO 002

1. LOTTO 002

Le superfici sono state determinate in base ai metodi di misurazione tradizionale e al D.M. n.801/1977 considerando le riduzioni previste per le superfici residenziali e non, calcolate sempre al netto delle pareti interne perimetrali, desunte attraverso misurazioni di verifica effettuate sul posto a campione.

1.1 Tutti i valori degli immobili riportati nella 1° perizia di stima integrativa sono rimasti invariati tranne che per il mappale 92 del foglio 79 (vedere motivi di cui al precedente punto H).

1.2-Altri oneri:
nessuno.

1.3- IL VALORE FINALE DEI BENI del LOTTO 002

ID	Immobile	Sup. equival.	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore di diritto e quota
B	Residenziale e annessi per 3/4	153,00 mq. x 550,00€/mq	-----	€ 84.150,00	€ 63.112,50
C-D	Tettoie per 3/4	1.125,00 mq. x 50,00 €/mq.	-----	€ 56.250,00	€ 42.187,50
E	Magazzino per 3/4	155,00 mq. x 150,00 €/mq.	-----	€ 23.250,00	€ 17.437,50
H-	Terreni per 1/2	880,00 mq. x 1,90 €/mq.	-----	€ 1.672,00	€ 836,00
I-	Terreni per 5/6	50.880,00 x 1,9 €/mq		€ 96.672,00	€ 80.560,00
	Spese tecniche per ripristini edilizi	-----	-----	€ 2.700,00-	€ 2.100,00-
	TOTALE			€ 259.294,00	€ 202.033,50

STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA (semplificata) LOTTO 002

-ammonta pertanto ad € 259.294,00

(duecentocinquantanovemilamiladuecentonovantaquattro,00) per l'intero lotto 002

-ammonta pertanto ad € 202.033,50

(duecentoduemilatrentatre/50) per la quota di diritto dell'esecutato lotto 002.

4.TRASFERIMENTO DEI BENI

In considerazione della tipologia giuridico-fiscale della parte proprietaria eseguita si precisa che il trasferimento del bene non sarà oggetto di tassazione iva vigente al momento del trasferimento.

CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni, dei raffronti e dei calcoli di cui è stato fornito resoconto, si conclude che il valore di stima richiesto si può ritenere pari **ad € 297.294,00.**

(duecentonovantasettemiladuecentonovantaquattro/00).

Si riporta la tabella conclusiva:

Rapporto di valutazione: Lotto n° 001 + Lotto n° 002
TOTALE PERIZIATO: € 38.000+259.294,00= € 297.294,00 Importo afferente soltanto per il calcolo della notula delle competenze professionali.

TOTALE A VENDITA PER QUOTE DI PROPRIETA' dell'esecutato: LOTTO 001 + LOTTO 002= € 38.000,00+ € 202.033,50= € 240.000,00 arrotondato.

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico conferito.

Terni, 02/10/2016

Esperto alla stima
Dr.Arch.BrunoPOMPEI

TRIBUNALE DI TERNI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **UNICREDIT S.p.a.**
e per essa **“Unicredit Credit Management Bank S.p.a.”**
Contro: **Omissis**

Procedimento n°**166/2015** R.G.E.

GIUDICE delle Esecuzioni: **Dr.ssa Natalia GIUBILEI**

CUSTODE Giudiziario: **Dr. Sergio MARCELLI**

PERIZIA DI STIMA DEL CTU

SUPPLEMENTO PERITALE "3"

Rapporto di valutazione: Lotti n° 001- 002

1 - ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI (come da atto di pignoramento immobiliare)

A-Unità immobiliare residenziale, inserita in un blocco lineare adiacente a 10 piccoli locali uso sgombero facenti parte di un altro mappale, sita al piano terra, ubicata nel Comune di Terni in Voc. Macchiagrossa n°5.

Proprietà':

Proprietà per **1/1** al **Sig. Omissis**.

Intestazione:

Omissis, nato a Terni il 08.11.1952.

Censita al N.C.E.U.

-Foglio n° 79 Part. 132, zona 2°, cat. A/3, cl.1, vani 1,5, r.c. € 27,11

Derivante da:

(Atto di donazione) a rogito Notaio Alcini in data 26.02.1982 di cui al rep.43494 a carico di Omissis, Omissis, trascritto in data 23.03.82 ai nn°1695 reg.part. e 2263 reg. gen. (Relazione notarile allegata).

L-Terreni siti in Voc. Macchiagrossa, Terni.

Proprietà:

-Proprietà per **1/1**;

Intestazione:

- **Omissis**, nato a Terni l'08.11.1952.

Censita al N.C.T.

-Foglio n° 79 Part. 131, seminativo e seminativo irriguo di cl.2°, sup. 6.035 mq.; r.d. € 38,60, r.a. € 30,84.

Derivante da:

Frazionamento n°976 del 04/06/2003, in atti dal 04/06/2003 prot. n.47864.

H-Terreni siti in Voc. Macchiagrossa, Terni.

Proprietà:

Proprietà per 1/3 del Sig. **Omissis** risultante dalla relazione notarile, invece da alcuni successivi approfondimenti eseguiti dal sottoscritto, successivamente alla presentazione della Perizia di Stima, causa atto di permuta mancante, successioni di Omissis e Omissis e successione in morte della Sig.ra Giangrazi Maddalena (1/3 di proprietà), risulterebbe la seguente situazione aggiornata:

Intestazione:

Omissis, nato a Terni l'08.11.1952. c.f.: Omissis diritti pari ad **1/2** ;

Omissis nata a Terni 03.01.1956. c.f.: BNCNNL56A43L117S
diritti pari ad **1/6**;

Giangrazi Maddalena deceduta a Terni il 28.11.2008, diritti pari ad **1/3**,
le succede la sorella Giangrazi Paolina, unica erede in quanto la decuius non
aveva figli, che a sua volta deceduta a Narni il 29/06/2015, lascia eredi i
quattro figli e precisamente.

-Antonelli Mario nato l'11/12/44 a Campotosto (AQ); cod.fisc: NTNMR44T11B569S ,DIRITTI PER
QUOTE PARI A **1/12**.

-Antonelli Domenica nata il 22/07/47 a Campotosto (AQ); cod fisc: NTNDNC47L62B569A, DIRITTI
PER QUOTE PARI A **1/12**.

-Antonelli Bruna nata il 08/03/50 a Campotosto (AQ); cod. fisc: NTNBRN50C48B569H, DIRITTI
PER QUOTE PARI A **1/12**.

-Antonelli Franco nato il 21.12.61 a Narni (TR); cod. fisc: NTNFN61T21F844Z, DIRITTI PER
QUOTE PARI A **1/12**.

Riepilogando, i diritti sulla 92 sono così ripartiti: $1/2 + 1/6 + 4/12 = 1/1$

Censito al N.C.T.

-Foglio n°79 Part. 92 , seminativo di cl. 2°, sup.880 mq., r.d. € 4,36, r.a.
€ 4,32, confinante con strada marattana;

Derivante da:

Denuncia di Successione del 26/06/2000 n°168159.1/2000, in atti dal
30.10.2000 reg. U.R. sede di Terni vol.875 n.14 del 09/09/2000

2. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Rispetto al nuovo quesito posto dal Giudice delle Esecuzioni nell'ultima udienza del mese di Dicembre 2016 e precisamente " valuti i terreni compresi nel lotto 1, estendibile anche a quelli costituenti il lotto 2 da un punto di vista edificabile come previsto dal vigente Piano Regolatore Generale di Terni ".

Il sottoscritto in prima analisi ha formulato un articolato quesito alla Direzione Urbanistica del Comune di Terni **in data 09.01.2017 prot. 2628**.

Successivamente, tramite pec., Il Comune di Terni ha risposto a tutti i quesiti posti dal CTU "allegato 1".

Sostanzialmente è stato chiarito che nel comparto rientrano tutte le proprietà, anche quelle estranee alla esecuzione immobiliare, è possibile attuare il piano tramite intervento edilizio diretto unitario tramite convenzione con il Comune per le dotazioni territoriali (verde, parcheggi, opere di urbanizzazione).

Orbene, i proprietari non interessati all'intervento possono non partecipare, a costoro devono essere riservate le cubature residue calcolate rispetto alla percentuale dei terreni costituenti il comparto.

Nel caso specifico, l'esecutato proprietario, rappresenta una quota fortemente maggioritaria rispetto ai 3.000 mc. max realizzabili nel comparto, oltre ai volumi edificati già presenti.

La L.R. Umbria n° 1/2015 all'art.91 comma 15 bis ha inoltre chiarito la problematica connessa agli asservimenti registrati e trascritti gravanti sui terreni. Nel caso in oggetto, siccome esiste un atto registrato e trascritto in merito ad una grossa porzione di terreno in loc. Macchiagrossa, all'epoca appartenente allo zio dell'esecutato, si precisa che in merito alle variate destinazioni d'uso che il piano prevede, detto asservimento perde di efficacia e quindi, allo stato attuale le cubature previste dal piano non subiranno diminuzioni, e pertanto tutte ampiamente utilizzabili.

Rimane precisato che però la S.U.C. (superficie utile coperta) delle residenze **non potrà** essere ampliata.

Sulla base di queste considerazioni le valutazioni immobiliari dei terreni saranno modificate, e precisamente il valore agricolo calcolato sulla base dei parametri regionali e commerciali della zona, verrà sostituito con il più probabile prezzo di mercato, tenuto conto anche del prezzo/mc. deliberato dal Comune di Terni per la perequazione urbanistica.

In adempimento alla comunicazione del 22.03.2016 a mezzo pec. e in considerazione della variegata consistenza degli immobili in oggetto, nonché della loro frammentazione in quote, si è ritenuto opportuno optare per la creazione di **2 lotti di vendita**, il 1° lotto costituito da immobili di cui l'esecutato ha la piena proprietà;

il 2° lotto costituito da una consistenza molto più ampia, ma su cui detiene solo quote maggioritarie.

Si precisa che il **lotto 1**, alla luce di chiarimenti con il Giudice dell'Esecuzioni, avvenuti durante l'udienza fissata per il giorno 29 Settembre 2016 ore 11,15 è composto da un terreno di mq. 6.035,00, e dall'unità immobiliare insistente sulla particella 132

del Fg 79 la quale pur presentando delle anomalie a livello della mappa, può essere, successivamente alla vendita, sistemata attraverso allineamenti e presentazioni docfa. Si precisa che la sovrapposizione dei due mappali è di piccola entità ed è biunivoca. L'unità poi non avrebbe l'altezza minima di legge come abitazione, ma essendo costruita prima del 1967 anche questa anomalia può essere superata dalla concordanza di precedenti regolamenti comunali. Logicamente le variazioni catastali avranno una incidenza economica che è al momento valutabile, in via approssimativa, in € 800,00.

2.1 LOTTO 1:

composto da :

- da un terreno edificabile

-Foglio N.79 Part. 131, per complessiva sup. 6.035;

- da un alloggio residenziale censito al Fg. 79 n° 132 cat. A/3 cl.1, vani 1,5, r.c. € 27,11, consistenza in mq. utili residenziali 50 mq.

2.2 – SI PROCEDE pertanto alla valutazione del terreno.

2.2.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE del terreno

rispondenza dei dati specificati all'atto del pignoramento oltre eventuali operazioni catastali e spese di correzione degli elaborati catastali:

Comune di Terni:

-Foglio N.79 Part.131, **mq. 6.035 edificabili.**

2.2.2 - DIFFORMITA' CATASTALI:

A carico del terreno non esistono difformità catastali.

2.2.3- DIFFORMITA' EDILIZIE E/O URBANISTICHE

Non presenti.

- **SI REDIGE QUINDI**, la relazione di stima dettagliata per il **lotto n°01** individuato, indicando:

2.2.4 -ESATTA INDIVIDUAZIONE ED ELENCAZIONE DEL BENE:

Comune di Terni

Voc. Macchiagrossa n° 5, 05100 Terni.

2.2.5 -BREVE DESCRIZIONE

Caratteristiche zona: I terreni ,nello stato in cui si trovano , pur avendo una spiccata vocazione agricola, sono all'interno di un comparto edificatorio per strutture ricettive.

Zona urbanistica: I fabbricati e parte dei terreni si trovano in una zona FD1(43) stabilita dal N.P.R.G. parte operativa dal 2008. Ciò significa che un eventuale intervento di Pianificazione dovrà agire sull'intero nucleo/comparto, che però è composto da fabbricati residenziali dell'esecutato, della sorella e di altre tre diverse proprietà immobiliari. Pur valutando improbabile l'ipotesi che possa realizzarsi il comparto, considerando anche i tempi di forte flessione dei prezzi e delle richieste immobiliari, dove gli investimenti sono pressoché fermi, il sottoscritto deve necessariamente valutare i terreni che ne fanno parte, con le loro potenziali volumetrie stabilite dal quadro normativo.

Pertanto si procede con le valutazioni dei terreni e degli immobili vendibili e appartenenti pro-quota all'esecutato.

La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe:

- Campagna agricola in una ampia fascia tutt'intorno;

Importanti centri limitrofi:

- Narni Scalo a 4 Km di distanza;

Attrazioni paesaggistiche:

- Nessuna in particolare, le piu' vicine in un raggio di km.8,00;

Attrazioni storiche:

- Centri minori nelle immediate vicinanze.

Principali collegamenti pubblici:

- Autobus a richiesta, 150mt.;
- Destinazione urbanistica: Comparto FD1(43) vedere sopra.

2.2.6 - LO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta libero da strutture e cose di vario genere.

2.2.7- AZIONE DEGLI INTESTATARI.

Dalle visure catastali è emerso che la situazione intestataria del titolo di proprietà relativa all'immobile sito in Comune di Terni contraddistinto nel N.C.T. al

-Foglio N.79 Part. 131, risulta:

Attualità – Ditta **Omissis**, nato a Terni l'8.11.1952., quota 1000/1000.

2.2.8 - AZIONI LOCATIZIE.

Allo stato attuale l'immobile risulta libero.

2.2.9- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

Relativamente ai vincoli a carico dell'acquirente

2.2.9.1- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

nessuna

2.2.9.2- Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale: nessuna.

2.2.9.3- Atti di asservimento urbanistico: nessuno

2.2.9.4- Altre limitazioni d'uso: nessuna.

2.2.9.5- Sui vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati e regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.

Iscrizioni contro **Omissis**, (soggetto debitore) nato a Terni ;

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Territorio di TR in data 28.07.2015 ai nn.5037 reg.part. e 6087 reg. gen. a favore di Unicredit spa.

Altre informazioni

2.2.9.6 -Spese di gestione ordinaria immobile:

nessuna;

2.2.9.7-Spese di manutenzione ordinaria:

nessuna;

2.2.9.8 -Spese di manutenzione straordinaria già deliberate:

nessuna;

2.2.9.9 -Eventuali altre cause in corso:

nessuna;

2.2.9.10- Spese condominiali: nessuna

2.2.9.11 Elencazione dei precedenti proprietari nel ventennio. Nessuno in quanto risulterebbero il padre e gli zii; (Omissis).

3. ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE SVOLTE E REGOLARITA' DELLO STESSO SOTTO IL PROFILO URBANISTICO, con eventuali costi per la sanabilità.

Sulla particella n°131 del Fg. 79 non risultano allo stato di fatto pratiche edilizie in essere a nome dell'esecutato o d'altri aventi diritto.

3.1 Conformità urbanistico edilizia:

Non risultano allo stato di fatto difformità edilizie e urbanistiche

3.2 IL POSSESSO DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA o eventuale classe e successiva redazione.

Essendo un terreno, nulla.

4 DESCRIZIONE ANALITICA DI CIASCUNO DEI BENI COMPRESI NEL LOTTO

Il terreno è stato già descritto al precedente punto 2.1.

4.1 TERRENO a vocazione agricola, ma edificabile.

2.1 -Foglio N.79 Part. 131 (ex 79), seminativo e seminativo irriguo di cl.2° mq. 6.065,00 sito in Comune di Terni Voc. Macchiagrossa.

Accesso da strada vicinale che si innesta sulla Marattana al Km.6° da Terni.

Da una mappa del 1983, sulla stessa particella 79 veniva riportato un fabbricato rurale di mc. 980 autorizzato con C.E. n°27673 del 22.06.1983, ora non più presente.

All'interno della particella 131 insiste un piccolo manufatto dove sono alloggiati le pompe per l'irrigazione.

Confini: strada vicinale sul lato est, particella 68 a nord stessa ditta cointestata, particella 31 ad ovest di altra ditta, particella 132 e 126 a sud stessa ditta cointestata.

Sup. netta: mq. 6.035,00;

Grado di manutenzione: semi-coltivato.

5.1 – ALLOGGIO RESIDENZIALE. **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

rispondenza dei dati specificati all'atto del pignoramento oltre eventuali operazioni catastali e spese di correzione degli elaborati catastali:

Comune di Terni:

-Foglio N.79 Part.132.

5.1.1 - EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI, (posti auto, giardini ecc.);

Nessuna.

5.1.2 - DIFFORMITA' CATASTALI:

A carico dell'alloggio esistono difformità catastali, ma modificabili come precisato al precedente punto 2.

5.1.3 -ESATTA INDIVIDUAZIONE ED ELENCAZIONE DEL BENE:

Comune di Terni

Voc. Macchiagrossa n° 5, 05100 Terni.

5.1.4 -BREVE DESCRIZIONE

Caratteristiche zona: L'alloggio nello stato in cui si trova , ha uno stato di manutenzione medio.

Zona urbanistica: Il fabbricato si trovano in una zona FD1(43) stabilita dal N.P.R.G. parte operativa dal 2008. Ciò significa che un eventuale intervento di Pianificazione dovrà agire sull'intero nucleo/comparto, che però è composto da fabbricati residenziali dell'esecutato, della sorella e di altre tre diverse proprietà immobiliari. E' estremamente improbabile che ciò avvenga e comunque una quantificazione delle cubature afferenti l'esecutato risulterebbe molto ardua a meno che si predisponga uno studio di fattibilità che al momento risulta estraneo all'incarico affidato al C.T.U.

Risulta un grosso terreno asservito (*formalità n° 7011/8895 del 24.10.1973*) per la realizzazione di uno dei tre fabbricati appartenenti ad altri proprietari, l'asservimento trascritto in conservatoria, è però allo stato attuale ininfluente per l'entrata in vigore dell'art. 91 comma 15/bis della L.R. Umbria n° 1/2015.

Pertanto si procede con le valutazioni afferenti gli immobili vendibili e appartenenti pro-quota all'esecutato.

La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe:

- Campagna agricola in una ampia fascia tutt'intorno;

Importanti centri limitrofi:

- Narni Scalo a 4 Km di distanza;

Attrazioni paesaggistiche:

- Nessuna in particolare, le piu' vicine in un raggio di km.8,00;

Attrazioni storiche:

- Centri minori nelle immediate vicinanze.

Principali collegamenti pubblici:

- Autobus a richiesta, 150mt.;
- Destinazione urbanistica: Comparto FD1(43) vedere sopra.

5.1.5 - LO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

5.1.6-AZIONE DEGLI INTESTATARI.

Dalle visure catastali è emerso che la situazione intestataria del titolo di proprietà relativa all'immobile sito in Comune di Terni contraddistinto nel N.C.T. al

- Foglio N.79 Part. 132,risulta:

Attualità – Ditta **Omissis**, nato a Terni l'8.11.1952., quota 1000/1000.

5.1.6 - AZIONI LOCATIZIE.

Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dall'esecutato.

5.1.7.-VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

Relativamente ai vincoli a carico dell'acquirente

5.1.7.1- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

nessuna

5.1.7.2- Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa

coniugale: nessuna.

5.1.7.3- Atti di asservimento urbanistico: nessuno

5.1.7.4- Altre limitazioni d'uso: nessuna.

5.1.7.5- Sui vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati e regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.

Iscrizioni contro **Omissis**, (soggetto debitore) nato a Terni ;

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Territorio di TR in data 28.07.2015 ai nn.5037 reg.part. e 6087 reg. gen. a favore di Unicredit spa.

Altre informazioni

5.1.7.6 -Spese di gestione ordinaria immobile:

nessuna;

5.1.7.7-Spese di manutenzione ordinaria:

nessuna;

5.1.7.8 -Spese di manutenzione straordinaria già deliberate:

nessuna;

5.1.7.9 -Eventuali altre cause in corso:

nessuna;

5.1.7.10- Spese condominiali: nessuna

5.1.7.11 Elencazione dei precedenti proprietari nel ventennio. Nessuno in quanto risulterebbero il padre e gli zii; (Omissis).

6. AZIONE DEGLI INTESATARI.

Dalle visure catastali è emerso che la situazione intestataria è quella sopra riportata.

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 001

Il quesito estimativo posto allo scrivente è stato quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto della compravendita costituente il lotto oggetto di causa.

Si tratta di determinare il valore venale in comune commercio dei beni o, come d'accezione comune, il più probabile valore di mercato, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato; in definitiva un valore adeguato alla realtà economica all'epoca della valutazione.

Da indagine eseguite presso alcuni operatori commerciali del settore (agenzie immobiliari) è emerso che l'interesse all'acquisto è, in questa particolare fase economica molto scarso; alcune agenzie in zona V.le Cesare Battisti e Narni Scalo pongono in vendita rate di terreno edificabili molto simili a quello oggetto di esecuzione immobiliare, al prezzo medio di euro/mc. da 70 a 90€.

Le particolari condizioni del mercato immobiliare commerciale inducono lo scrivente a risolvere il quesito di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo.

Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche del cespite immobiliare, rispetto alle quali è stata esperita un'indagine economica incentrata tanto su immobili di analoghe condizioni tecnico-economiche e tipologiche quanto su informazioni relative alla potenziale richiesta di tipologie simili.

Pertanto, nella determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha tenuto conto di alcuni fattori, intrinseci ed estrinseci, che necessariamente influiscono sulla stima dei beni e le fattezze stilistiche dell'immobile nella sua totalità.

Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti:

A) Nel prezzario pubblicato dall' Agenzia del Territorio, Ufficio del territorio di Terni riferito all'annualità 2011 le quotazioni afferenti alle aree assimilabili a quella da valutare sono comprese come di seguito: € 85,00/ MC.

Il valore rappresenta, il giudizio strettamente personale dello scrivente ed è elaborato in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui gli immobili fanno parte e della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili.

Le superfici saranno determinate in base ai metodi di misurazione tradizionale e al D.M. n.801/1977 considerando le riduzioni previste per le Superfici non residenziali, calcolata sempre al netto delle pareti interne e perimetrali, desunte attraverso misurazioni di verifica effettuate sul posto a campione.

Per quanto attiene l'alloggio, considerando le condizioni intrinseche ed estrinseche, la posizione, lo stato di vetusta, l'altezza ridotta, le già richiamate difficili condizioni del mercato immobiliare e l'entourage, si può fissare, con assoluta attendibilità un prezzo al mq. di superficie utile (S.U.C.) **pari ad € 600,00.**

7.1 Fonti d'informazione.

- Agenzia del Territorio di Terni,
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare
- Listino Immobiliare di Terni e Provincia.
- Agenzie immobiliari on-line.

7.2 Valutazione.

vedi tabelle allegate.

7.2.1 Adeguamenti e correzioni della stima:

Si è applicata una riduzione del prezzo/mc.stimato, per il momento congiunturale flebile che ormai si stà protraendo da diversi anni.

7.2.2 Spese tecniche di regolarizzazione edilizia: nessuna

7.2.3 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o edilizia

7.2.4 Stato d'uso, stato di possesso e generalità dei locatari;

Come desunto dal sopralluogo e dagli accertamenti c/o L'Agenzia delle Entrate, l'immobile in oggetto risulta di esclusiva proprietà dell'esecutato.

7.3 Vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura quali servitù, domande giudiziali, assegnazioni, convenzioni urbanistiche ecc:

nessuno.

7.4 Assenza di garanzia per vizi occulti;

in considerazione di quanto rilevato durante il sopralluogo preliminare, non si ritiene che possano sussistere vizi occulti.

7.5 Spese condominiali insolute;

nessuna.

7.6 Necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici:

nessuno.

7.7 Altri oneri.

nessuno.

7.8 IL VALORE FINALE DEI BENI al netto delle decurtazioni, relativo al **LOTTO 001:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. Lorda Vol. equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore di diritto e quota
A	Terreno	6.035,00 mq.	6.035,00 mq. Volume equiv. Mc. 309,00	6.035,00x€/mc.85	€ 26.265,00
B	Alloggio	50,00 mq.	50,00 mq.	50,00 x €/mq. 600,00-	€ 30.000,00
STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA (semplificata) Lotto 001					€ 56.265,00

ammonta pertanto ad € 56.500,00 diconsì (Euro Cinquantaseimilacinquecento/00) arrotondato.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO 002

1. LOTTO 002

Le superfici sono state determinate in base ai metodi di misurazione tradizionale e al D.M. n.801/1977 considerando le riduzioni previste per le superfici residenziali e non, calcolate sempre al netto delle pareti interne perimetrali, desunte attraverso misurazioni di verifica effettuate sul posto a campione.

1.1 Tutti i valori degli immobili riportati nella 1° perizia di stima integrativa sono rimasti invariati tranne che per il mappale 92 del foglio 79 (vedere motivi di cui al precedente punto H).

1.2-Altri oneri:
nessuno.

1.3- IL VALORE FINALE DEI BENI del LOTTO 002

ID	Immobile	Sup. equival.	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore di diritto e quota
B	Residenziale e annessi per 3/4	153,00 mq. x 550,00€/mq	-----	€ 84.150,00	€ 63.112,50
C-D	Tettoie per 3/4	1.125,00 mq. x 50,00 €/mq.	-----	€ 56.250,00	€ 42.187,50
E	Magazzino per 3/4	155,00 mq. x 150,00 €/mq.	-----	€ 23.250,00	€ 17.437,50
H-	Terreni per 1/2	880,00 mq. Vol. equiv. 45,00	-----	€ 3.825,00	€ 1.912,00
I-	Terreni per 5/6	50.880,00 mq. Vol. equiv. 2.605		€ 221.425,00	€ 84.521,00
	Spese tecniche per ripristini edilizi	-----	-----	€ 2.700,00-	€ 2.100,00-
	TOTALE			€ 386.200,00	€ 310.941,00

STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA (semplificata) LOTTO 002

-ammonta pertanto ad € 386.200,00 (trecentottantaseimiladuecento,00) per l'intero lotto 002

-ammonta pertanto ad € 310.941,00 (trecentodiecimilanovecentoquarantuno/00) per la quota di diritto dell'esecutato su lotto 002.

4.TRASFERIMENTO DEI BENI

In considerazione della tipologia giuridico-fiscale della parte proprietaria eseguita si precisa che il trasferimento del bene non sarà oggetto di tassazione iva vigente al momento del trasferimento.

CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni, dei raffronti e dei calcoli di cui è stato fornito resoconto, si conclude che il valore di stima richiesto si può ritenere pari **ad € 386.200,00. (trecentottantaseimiladuecento/00).**

Si riporta la tabella conclusiva:

Rapporto di valutazione: Lotto n° 001 + Lotto n° 002
TOTALE PERIZIATO: € 56.500+386.200,00= € 442.700,00 Importo afferente soltanto per il calcolo della notula delle competenze professionali.

TOTALE A VENDITA PER QUOTE DI PROPRIETA' dell'esecutato: LOTTO 001 + LOTTO 002= € 56.500,00+ € 310.941,00= € 367.441,00 (valutabile per arrotondamento ad € 367.500/00).

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico conferito.

Terni, 09/02/2017

Esperto alla stima
Dr.Arch.BrunoPOMPEI

TRIBUNALE DI TERNI PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **UNICREDIT S.p.a.**
e per essa **“Unicredit Credit Management Bank S.p.a.”**
Contro: **Boncio Moreno**

Procedimento n°166/2015 R.G.E. GIUDICE

delle Esecuzioni: **Dr.ssa Natalia GIUBILEI**

CUSTODE Giudiziario: **Dr. Sergio MARCELLI**

PERIZIA DI STIMA DEL CTU
INTEGRAZIONE

Rapporto di valutazione: Lotti n° 001- 002

B-Unità immobiliare residenziale con annesse cantine sottostanti e distaccate ma graffate con la stessa area destinata a corte, sita al piano T-1° in Voc. Macchiagrossa n°5.

Proprietà:

Proprietà per 3/4 bene personale del Sig. Boncio Moreno (*quota modificata per effetto della mancata successione in morte della Sig. Proietti Silvana*)

Intestazione:

Boncio Moreno, nato a Terni l'08.11.1952.

Censita al N.C.E.U.

-Foglio n°79 Part. 115 sub 4 , zona 2, cat.A/3, cl.6, vani 8,5 , sup. Cat. 140 mq. escluse aree scoperte, r.c. € 338,02;

Derivante da:

Atto Notarile Vincenzo Clericò, rep.6223 del 29.01.2004, registrato all'U.R. sede di Terni al n° 86 dell'11.02.2004, Divisione.

C-Unità immobiliare non residenziale (destinazione a tettoia coperta/scoperta)sita in Voc. Macchiagrossa 5, Terni.

Proprietà:

Proprietà per 3/4 bene personale del Sig. Boncio Moreno (*quota modificata per effetto della mancata successione in morte della Sig. Proietti Silvana*)

Intestazione:

Boncio Moreno, nato a Terni l'08.11.1952.

Censita al N.C.E.U.

-Foglio n°79 Part. 115 sub 7 , zona 2, cat.C/7, cl.1, 980 mq. , sup. Cat. 1000 mq., r.c. € 248,00;

Derivante da:

Atto Notarile dello Studio Clericò, registrato all'U.R. sede di terni al n° 86 dell'11.02.2004, Divisione.

D-Unità immobiliare non residenziale (destinazione a tettoia coperta/scoperta)sita in Voc. Macchiagrossa 5, Terni.

Proprietà:

Proprietà per 3/4 bene personale del Sig. Boncio Moreno (*quota modificata per effetto della mancata successione in morte della Sig. Proietti Silvana*)

Intestazione:

Boncio Moreno, nato a Terni l'08.11.1952.

Censita al N.C.E.U.

-Foglio n°79 Part. 115 sub 6 , zona 2, cat.C/7, cl.1, 145 mq. , sup. Cat. 145 mq., r.c. € 36,69;

Derivante da:

Atto Notarile dello Studio Clericò, registrato all'U.R. sede di terni al n° 86 dell'11.02.2004, Divisione.

E-Unità immobiliare non residenziale (destinazione a magazzino) sita in Voc. Macchiagrossa 5, Terni.

Proprietà:

Proprietà per 3/4 bene personale del Sig. Boncio Moreno (*quota modificata per effetto della mancata successione in morte della Sig. Proietti Silvana*)

Intestazione:

Boncio Moreno, nato a Terni l'08.11.1952.

Censita al N.C.E.U.

-Foglio n°79 Part. 115 sub 5 , zona 2, cat.C/2 cl.4, 155 mq. , sup. Cat. 184 mq., r.c. € 240,15;

Derivante da:

Atto Notarile dello Studio Clericò, registrato all'U.R. sede di terni al n° 86 dell'11.02.2004, Divisione.

F-Area rurale sita in Voc. Macchiagrossa, Terni.

Proprietà:

Proprietà per 3/4 bene personale del Sig. Boncio Moreno (*quota modificata per effetto della mancata successione in morte della Sig. Proietti Silvana*)

Intestazione:

Boncio Moreno, nato a Terni l'08.11.1952.

Censita al N.C.E.U.

-Foglio n°79 Part. 117 , sup. cat. 1,00 mq., senza reddito;

Derivante da:

Atto Notarile dello Studio Clericò, registrato all'U.R. sede di terni al n° 86 dell'11.02.2004, Divisione.

G-Area rurale sita in Voc. Macchiagrossa, Terni.

Proprietà:

Proprietà per 3/4 bene personale del Sig. Boncio Moreno (*quota modificata per effetto della mancata successione in morte della Sig. Proietti Silvana*)

Intestazione:

Boncio Moreno, nato a Terni l'08.11.1952.

Censita al N.C.E.U.

-Foglio n°79 Part. 134 , sup. cat. 4,00 mq., senza reddito;

Derivante da:

Atto Notarile dello Studio Clericò, registrato all'U.R. sede di terni al n° 86 dell'11.02.2004, Divisione.

I-Terreni siti in Voc. Macchiagrossa, Terni.

Proprietà:

quota di 5/6 di piena proprietà (*quota modificata per effetto della mancata successione in morte della Sig. Proietti Silvana*)

Intestazione:

Boncio Moreno, nato a Terni l'08.11.1952.

Censita al N.C.T.

-Foglio n°79 Part. 68-122-123-126-129, seminativi irrigui e frutteto di cl. 1°-2°, sup.50.880 mq., r.d. € 322,64, r.a. € 272,68.

Derivante da:

Successione in morte di Boncio Noè apertasi il 07.12.2002, denuncia n°16/931, trascritta c/o Agenzia delle Entrate di Terni in data 21.08.2003 ai nn. 6503 reg.part. e 9409 reg.gen.

1.4.6 -BREVE DESCRIZIONE

Caratteristiche zona: I terreni ,nello stato in cui si trovano , hanno una vocazione agricola.

Zona urbanistica: I fabbricati e parte dei terreni si trovano in una zona FD1(43) stabilita dal N.P.R.G. parte operativa dal 2008. Ciò significa che un eventuale intervento di Pianificazione dovrà agire sull'intero nucleo/comparto, che però è composto da fabbricati residenziali dell'esecutato, della sorella e di altre tre diverse proprietà immobiliari. E' estremamente improbabile che ciò avvenga e comunque una quantificazione delle cubature afferenti l'esecutato è condizionata da uno studio urbanistico che tenga conto sia delle superfici che delle singole rendite catastali, dalle quali si potranno costruire i valori. Siccome l'incarico dato al sottoscritto non prevede questo tipo di studio , al momento non si ritiene equo assegnare dei valori aggiuntivi alle proprietà dell'esecutato. Pertanto si procede con le valutazioni afferenti gli immobili vendibili e appartenenti pro-quota all'esecutato.

2.15 IL VALORE FINALE DEL BENE al netto delle decurtazioni, relativo al **LOTTO 01:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore di diritto e quota
A	Senza annessi	6.035,00 mq.	6.035,00 mq.	6.035,00 x 1,9 €/mq.= 11.466,50	€ 11.466,50
STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA (semplificata)					

ammonta pertanto ad € 11.500,00 (undicimilacinquecento/00) arrotondato.

3.7.1-LO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'immobile occupato al piano 1° dalla figlia dell'esecutato e precisamente la Sig. Boncio Sara nata il 11-09-1980 C.F BNCSRA80P51L117W, la parte trasformata al piano terra e i locali di deposito dallo stesso esecutato.

3.7.2- SITUAZIONE DEGLI INTESSTATARI

Dalle visure catastali, nonché dal certificato notarile è emerso che la situazione intestataria del titolo di proprietà relativa all'immobile sito in Comune di Terni contraddistinto nel N.C.E.U. al-Foglio N.79 Part. 115 Sub. 4, vani 8,5 è intestata all'esecutato per 3/4.

3.13-IL VALORE FINALE DEI BENI del LOTTO 002

ID	Immobile	Sup. equival.	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore di diritto e quota
B	Residenziale e annessi per 3/4	153,00 mq. x 550,00€/mq	-----	€ 84.150,00	€ 63.112,50
C-D	Tettoie per 3/4	1.125,00 mq. x 50,00 €/mq.	-----	€ 56.250,00	€ 42.187,50
E	Magazzino per 3/4	155,00 mq. x 150,00 €/mq.	-----	€ 23.250,00	€ 17.437,50
H-	Terreni per 1/3	880,00 mq. x 1,90 €/mq.	-----	€ 1.672,00	€ 557,33
I-	Terreni per 5/6	50.880,00 x 1,9 €/mq		€ 96.672,00	€ 80.560,00
	Spese tecniche per ripristini edilizi	-----	-----	€ 2.700,00-	€ 2.100,00-
	TOTALE			€ 259.294,00	€ 201.754,83

-ammonta pertanto ad € 259.294,00

(duecentocinquantanovemilamiladuecentonovantaquattro,00) per l'intero lotto 002

-ammonta pertanto ad € 201.754,83

(duecentounomilasettecentocinquantaquattro,83) per la quota di diritto lotto 002.

4.TRASFERIMENTO DEI BENI

In considerazione della tipologia giuridico-fiscale della parte proprietaria eseguita si precisa che il trasferimento del bene non sarà oggetto di tassazione iva vigente al momento del trasferimento.

CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni, dei raffronti e dei calcoli di cui è stato fornito resoconto, si conclude che il valore di stima richiesto si può ritenere pari ad € 270.794,00.

(duecentosettantamilasettecentonovantaquattro/00).

Si riporta la tabella conclusiva:

Rapporto di valutazione: Lotto n° 001 + Lotto n° 002
TOTALE PERIZIATO: € 11.500,00+259.294,00= € 270.794,00 Importo afferente soltanto per il calcolo della notula delle competenze professionali.

TOTALE A VENDITA PER QUOTE DI PROPRIETA': LOTTO 001 + LOTTO 002= € 11.500,00+ € 201.754,83 = € 213.255,00 arr.

Terni, 10/09/2016

Esperto alla stima
Dr.Arch.Bruno POMPEI