

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
Promossa da:
UNICREDIT BANCA SPA

Contro:
OMISSIS

N. Gen. Rep. **5091/2012**
Data udienza ex art. 569 c.p.c.:
Giudice: **Dott. Baglioni Claudio**
Custode Giudiziario: **Francesco Romoli**

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: Arch. **Moretti Giani Simone**
CODICE FISCALE:
PARTITA IVA:
Con studio in: Via Via Soava 4 - 05010 Castel Viscardo
telefono:
fax: 0763-628947
email: s.morettigiani@email.it

Beni in Montecchio (Terni) Località/frazione Tenaglie
Largo San Rocco
Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**A. Montecchio (Terni) Località/frazione Tenaglie Largo San Rocco**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Montecchio (Terni) Località/frazione Tenaglie Largo San Rocco .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, foglio 20, particella 193-194 sub 2 categoria A/5, classe 4 consistenza vani 2, superficie piano terra e primo rendita € 78.50, Coerenze: Via San Rocco, Piazza San Rocco, proprietà eredi Boco Camilla, salvi altri.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, foglio 20, particella 191 sub 3-194 sub 4 categoria A/4, classe 2 consistenza vani 3.5, superficie piano secondo rendita € 110.26, Coerenze: Via San Rocco, Piazza San Rocco, proprietà eredi Boco Camilla, salvi altri.

B. Montecchio (Terni) Località/frazione Tenaglie Largo San Rocco

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Montecchio (Terni) Località/frazione Tenaglie Largo San Rocco .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 20, particella 191 sub 1-194 sub 3 categoria C/6, classe 3 consistenza 21 mq, superficie piano rendita € 27,11, Derivante da: Via San Rocco n.16 T; Impianto meccanografico del 30/06/1987

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: questi servizi sono nella vicina Montecchio

Caratteristiche zone limitrofe agricole.

Importanti centri limitrofi: Orvieto e Todi.

Attrazioni paesaggistiche: Oasi di Alviano.

Attrazioni storiche: Palazzo seicentesco nel borgo di Tenaglie, Borghi medievali limitrofi e necropoli Umbro-Etrusca in località San Lorenzo nel Comune di Montecchio.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da omissis in qualità di proprietario 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:*

- pignoramento immobiliare a favore di **UNICREDIT BANCA SPA** contro **OMISSIS** iscritto/trascritto a ufficio provinciale di terni territorio in data 27/12/2012 ai nn. 9712 12845

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

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:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **UNICREDIT BANCA SPA** contro **OMISSIS** iscritto/trascritto a ufficio provinciale di terni in data 08/01/2008 ai nn. 283 35
Importo ipoteca: **€ 150.900,00.**
Importo capitale: **€ 100.600,00.**

4.2.2 Pignoramenti:
Nessuna.

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:	€

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Precedenti proprietari:

GIUBBINI Davide, nato a Roma il 27 aprile 1968, domiciliato a Roma, via Acqua Bullicante n. 7, codice fiscale GBB DVD 68D27 H501X;

GIUBBINI Giovanna, nata a Montecchio il 29 settembre 1928, domiciliata a Montecchio, via della Fratta n. 11, codice fiscale GBB GNN 28P69 F462T;

GIUBBINI Rolando, nato a Montecchio il 25 luglio 1931, domiciliato a Roma, via Lucio Mummio n. 7, codice fiscale GBB RND 31L25 F462E, il quale dichiara di intervenire al presente atto sia in proprio sia quale procuratore speciale delle signore:

GIUBBINI Stefania, nata a Roma il 6 settembre 1962, domiciliata a Roma, via Francesco Cherubini n. 4, codice fiscale GBB SFN 62P46 H501P;

GIUBBINI Sonia, nata a Roma il 22 giugno 1968, domiciliata a Roma, via Francesco Cherubini n. 4, codice fiscale GBB SNO 68H62 H501J;

BUONCRISTIANI Fiorella, nata a Roma il 4 ottobre 1939, domiciliata a Roma, via Francesco Cherubini n. 4, codice fiscale BNC FLL 39R44 H501R.

dal **ante ventennio** al **07/01/2008** In forza di denuncia di successione

Titolare/Proprietario: omissis dal **07/01/2008** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita registrato Orvieto in data 07/01/2008 ai nn. 33247/10298 trascritto a Terni in data 08/01/2008 ai nn. 1T 160

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo: Progetto per l'ampliamento del fabbricato di proprietà del sig. GIUBBINI Genesisio
 Intestazione: Sopraelevazione della propria casa di abitazione
 tipo pratica: Licenza Edilizia
 Per lavori: sopraelevazione
 Presentazione in data 13/05/1969 al n. di prot. 363
 Rilascio in data 05/06/1969 al n. di prot. n.62 prot. 1205
 Abitabilità/agibilità in data 17/04/1970 al n. di prot. 857

Identificativo: tinteggiatura sulla facciata della propria casa di abitazione
 Intestazione: tinteggiatura abitazione
 tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Per lavori: tinteggiatura facciata
 Presentazione in data 15/09/1972 al n. di prot. 2329
 Rilascio in data 11/01/1973 al n. di prot.

Identificativo: verniciatura pareti esterne della propria abitazione
 Intestazione: tinteggiatura esterna fabbricato propria abitazione
 tipo pratica: Licenza Edilizia
 Presentazione in data 21/07/1980 al n. di prot. 1888, pratica edilizia n.53
 Rilascio in data 30/07/1980 al n. di prot.

Conformità urbanistico edilizia:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Il C.T.U. dichiara che la costruzione non è conforme alle autorizzazioni o concessioni amministrative in quanto è stato realizzato un balcone al piano primo, a servizio della camera da letto 1, che costituisce un abuso edilizio non essendo stato previsto nel progetto di ampliamento n. 363 del 13/5/1969.

Regolarizzabili mediante: Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n.47)

Il rilascio del Permesso in Sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, da parte del proprietario dell'immobile, di una somma non superiore a 6.000,00 € e comunque non inferiore a 600,00 €, stabilita dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale in relazione all'entità dell'intervento (L.R. 21/2004 art.17). Considerando l'intervento in questione, il costo dell'oblazione si può considerare di 1000,00 € circa.

Il costo per la redazione del Progetto in Sanatoria, redatto da un tecnico abilitato, si può considerare di 500,00 € circa oltre oneri fiscali.

: € 1.500,00

Spese di sanatoria presunte : **€ 1.500,00**

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

L'intero edificio è costituito da tre piani, due dei quali, in particolare il piano primo ed il piano secondo, occupati dall'abitazione. Tramite una scala esterna, caratterizzata da 7 gradini, da un pianerottolo e da un parapetto in ferro, si entra nel soggiorno di 12 mq . Fanno parte dello stesso piano la cucina di 12,50 mq ed il vano scala. Per quanto riguarda le superfici aero-illuminanti, la cucina ha una finestra di dimensioni 90 cm x 145 cm, mentre il soggiorno ha una finestra con dimensioni 80 cm x 120 cm ed un lucernario sopra la porta d'ingresso. Due rampe di scale permettono di accedere al piano superiore costituito da due camere da letto, rispettivamente di 13,00 mq e di 10,50 mq e da un bagno di 2,70 mq. Tutte e due le camere da letto hanno un balcone di affaccio. La camera da letto 1 ha un balcone con dimensioni 3,00 m x 1,00 m, mentre la camera da letto 2 ha un balcone con dimensioni 0,90 m x 4,00 m. Entrambe le camere da letto hanno come superficie aero-illuminante la porta finestra del balcone. Il bagno ha una finestra di dimensioni 50 cm x 135 cm ed è caratterizzato da un lavabo, un bidè, un vaso sanitario ed una vasca. Il C.T.U. sottolinea che l'impianto di riscaldamento è inesistente.

Superficie complessiva di circa mq **85.5**
è posto al piano primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel 1950-60 ristrutturato nel 1980

L'unità immobiliare è identificata con il numero 10 di interno , ha un'altezza interna di circa 280 cm
E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: misto acciaio-c.a. , condizioni: da ristrutturare
Copertura	tipologia: a falde , materiale: c.a. , condizioni: da ristrutturare
Solai	tipologia: in legno; travetti in precompresso e tavelloni , condizioni: sufficienti
Strutture verticali Componenti edilizie e costruttive:	materiale: muratura , condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: finestre a due ante con persiane , materiale: legno , protezione: inesistente , condizioni: mediocri
Infissi interni	tipologia: porte ad una anta , materiale: legno , condizioni: mediocri
Manto di copertura	materiale: tegole portoghesi , coibentazione: assente , condizioni: pesse
Pareti esterne	materiale: muratura in pezzame di pietra (piano terra e piano primo) e blocchi di tufo (piano secondo) , coibentazione: assente , rivestimento: intonaco , condizioni: pesse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres, marmette di graniglia , condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno tamburato , accessori: senza maniglione antipanico , condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno , materiale: piastrelle di gres , condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampe parallele , rivestimento: marmo ,

Impianti:	condizioni: sufficienti
Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: pessime , conformità: non a norma
Termico	Note: L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E' INESISTENTE

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore generale vigente: è identificato nella zona B1 Residenziale di completamento

Norme tecniche ed indici: Art. 7.1 B 1 Residenziale di completamento

1. Sono zone urbanizzate alla fine degli anni settanta e sorte lungo le principali direttrici viarie. In queste zone è ammessa l'edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:

H (altezza massima) - 10,50 ml

If (Indice Fondiario) - 2,5 mc/mq

distacco dai confini - 5,00 ml

lotto minimo - 500 mq

Conformità catastale:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Uno degli immobili pignorati, consistente in una abitazione su due livelli costituita da 5 vani e mezzo, in realtà è accatastato come:

- porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, sita in via San Rocco n. 10, posta su due livelli piani terra e primo, distinta al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 20, particella 193 graffata con la particella 194 sub. 2, cat. A/5, classe 4[^], vani 2 (due), R.C. Euro 78,50.

- porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, sita in via San Rocco, posta al piano secondo, distinta al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 20, particella 191 sub 3 graffata con la particella 194 sub. 4, cat. A/4, classe 2[^], vani 3,5 (tre virgola cinque), R.C. Euro 110,26.

Il C.T.U. sottolinea che comunque è indicato il numero esatto dei vani: 2 vani al piano terra-primo e 3,5 vani al piano secondo.

L'incongruenza catastale è presente anche da un punto di vista planimetrico, in quanto:

- al piano terra le planimetrie riportano correttamente due vani, ma non è rappresentata la scala;
- al piano primo sono indicate correttamente due camere da letto, un bagno e la scala, ma in modo errato è rappresentata una stanza in più;
- è indicato un balcone che in realtà è un abuso edilizio in quanto non presente nel progetto presentato il 13/5/del 1969 Pratica edilizia n. 363.

Regolarizzabili mediante: Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n.47)

Fusione e esatta rappresentazione

Fusione e esatta rappresentazione : **€ 500,00**

Oneri totali : **€ 500,00**

Riferito limitatamente a: La pratica riguarda solo l'abitazione

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie Commerciale (Sc), calcolata secondo i criteri dettati dal DPR del 23 marzo 1998 n° 138: Superficie coperta abitazione = 41,00 + (44,50-4,00) = mq 81,50 Pertinenze di uso esclusivo di ornamento: superficie complessiva di mq 4,00: così suddivisa: spazio scala esterna = 5,50 mq, balcone 1 = 3,00 mq, balcone 2 = 3,50 mq; 5,50+3,00+3,50/3 = 4,00 mq Superficie Commerciale = 81,50 + 4,00 = mq 85,50	sup reale lorda	85,50	1,00	85,50
		85,50		85,50

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, foglio 20, particella 193-194 sub 2 categoria A/5, classe 4 consistenza vani 2, superficie piano terra e primo rendita € 78.50, Coerenze: Via San Rocco, Piazza San Rocco, proprietà eredi Boco Camilla, salvi altri.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, foglio 20, particella 191 sub 3-194 sub 4 categoria A/4, classe 2 consistenza vani 3.5, superficie piano secondo rendita € 110.26, Coerenze: Via San Rocco, Piazza San Rocco, proprietà eredi Boco Camilla, salvi altri.

Descrizione : **cantina** di cui al punto **B**

Il corpo è ubicato al piano terra dell'edificio con accesso disposto sul lato nord. La cantina vera e propria, con dimensioni 5,00 m x 3,30 m, è accessibile per mezzo di un corridoio di larghezza 1,27 m e di lunghezza 3,50 m circa. Il locale è aerato da una piccola finestrella. Le pareti sono intonacate con un intonaco degradato; il solaio di copertura, caratterizzato da travi di legno con travetti e pannelle, anch'esso necessita di un restauro.

Superficie complessiva di circa mq **21**

è posto al piano terra

L'edificio è stato costruito nel 1950-1960

L'unità immobiliare è identificata con il numero 16 di interno, ha un'altezza interna di circa 290 cm e 270 cm

E' composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: in legno; travetti in precompresso e tavelloni , condizioni: sufficienti
Strutture verticali Componenti edilizie e costruttive:	materiale: muratura in pietrame , condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi , materiale: legno , condizioni: mediocri
Pareti esterne	materiale: muratura in pezzame di pietra , coibentazione: assente , rivestimento: intonaco , condizioni: normali
Pavim. Interna	materiale: cotto , condizioni: scarse
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno massello , accessori: senza maniglione antipanico , condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: pesse , conformità: non a norma

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: è identificato nella zona zona B1 Residenziale di completamento

Norme tecniche ed indici: Norme tecniche ed indici: Art. 7.1 B 1 Residenziale di completamento

1. Sono zone urbanizzate alla fine degli anni settanta e sorte lungo le principali direttrici viarie. In queste zone è ammessa l'edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:

H (altezza massima) - 10,50 ml

If (Indice Fondiario) - 2,5 mc/mq

distacco dai confini - 5,00 ml

lotto minimo - 500 mq

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie Netta Calpestabile = mq 21,00	sup reale netta	21,00	1,00	21,00
		21,00		21,00

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 20, particella 191 sub 1-194 sub 3 categoria C/6, classe 3 consistenza 21 mq, superficie piano rendita € 27,11,

Derivante da: Via San Rocco n.16 T; Impianto meccanografico del 30/06/1987

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****METODO DI STIMA SINTETICO**

Il criterio valutativo adottato è basato sulla stima sintetico-comparativa con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle risultanze elaborate da vari istituti specializzati nel settore immobiliare.

- AGENZIA DEL TERRITORIO**

Banca dati delle quotazioni immobiliari, II semestre 2013, Provincia di Terni, Comune di Montecchio, Fascia Suburbana, valori unitari per una superficie commerciale di una Abitazione con stato conservativo "normale":

minimo €/mq 780 – massimo €/mq 930

Si ritiene che il valore di mercato unitario al metro quadrato attribuibile ad essa, in quanto l'abitazione non è in buone condizioni e manca di un impianto di riscaldamento, possa essere di €/mq 500.

Per quanto riguarda la cantina invece si ritiene che il valore di mercato unitario possa essere di €/mq 200.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Montecchio, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzia del territorio

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	85,50	42.750,00	42.750,00
B	cantina	21,00	4.200,00	4.200,00
			46.950,00	46.950,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
---	------------

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 44.950,00**

L'Esperto alla stima
Arch. **Simone Moretti Giani**

