
TRIBUNALE DI TERNI
CIVILE

Esecuzione Forzata
promossa da:
UNICREDIT SPA

N. Gen. Rep. **000083/14**

Giudice Dr. GIUBILEI NATALIA
Custode Giudiziario AVV. CAPRA LEONARDO

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. SERGIO GRANATI
iscritto all'Albo della provincia di Terni al N. 459
iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 90
C.F. GRNSRGG52S10L117M-P.Iva 00169140555

con studio in Terni (Terni) VIALE VILLAFRANCA, 25
telefono: 0744220200

fax: 0744288244
email: info@studiogranati.it



Beni in Guardea (Terni) PARCO DEI CERRI - LOTTO 4
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di PORZIONE DI CASA BIFAMILIARE sito in Guardea (Terni) frazione FRATTUCCIA PARCO DEI CERRI - LOTTO 4.

Composto da Porzione di fabbricato da cielo a terra e area di pertinenza

Ai fini della ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA, l'immobile è da classificare il classe "G" posto al piano T-1 sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **99,5**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a Omissis nato a ROMA il 01/01/1958 Proprieta' per 1/1 in regime di comunione dei beni foglio 40 mappale 258 subalterno 1, categoria A/2, classe 3, composto da vani 6 VANI, posto al piano T-1, - rendita: 387,34.

Coerenze: Particelle 260, CORRISPONDENTE ALL'AREA DI CORTE DELLO STESSO FABBRICATO

Note: l'accesso avviene attraverso una strada bianca insistente sulla particella 261, intestata a terzi, denominata strada consortile

- fabbricati: foglio 40 mappale 260

Coerenze: Particelle 257, 259, 142, 262, 148 e 261 dello stesso foglio catastale

Note: TRATTASI DELL'AREA DI CORTE E PERTINENZA DEL FABBRICATO l'accesso avviene attraverso una strada bianca insistente sulla particella 261, intestata a terzi, denominata strada consortile

- A.1. Giardino:** fabbricati: foglio 40 mappale 260 superficie catastale 280.
Coerenze: Vedi descrizione al punto precedente
Note: area di corte recintata dove insistono vari alberi di alto fusto, parte sistemata a verde e parte con camminamenti in porfido

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (degradata) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS E OMISSIS in qualità di proprietario del bene

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: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di **BANCA PER LA CASA S.P.A.**, contro **OMISSIS E OMISSIS**, a firma di NOTAIO PASQUALINI GIAN LUCA in data 24/08/2006 ai nn. 50680 iscritto a TERNI in data 28/08/2006 ai nn. 2478

importo ipoteca: € 560.000,00

importo capitale: € 280.000,00

Giudice Dr. GIUBILEI NATALIA
Curatore/Custode: AVV. CAPRA LEONARDO
Perito: Geom. SERGIO GRANATI



Iscrizione legale (Attiva) derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 a favore di **EQUITALIA GERIT S.P.A., contro OMISSIS**, a firma di EQUITALIA GERIT S.P.A. in data 10/09/2008 ai nn. 264083 iscritto a TERNI in data 01/10/2008 ai nn. 2213
importo ipoteca: € 36.154,00
importo capitale: € 18.077,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di UNICREDIT SPA contro OMISSIS E OMISSIS a firma di TRIBUNALE DI TERNI in data 11/08/2011 ai nn. 784 trascritto a TERNI in data 13/10/2011 ai nn. 8327

Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di UNICREDIT SPA contro OMISSIS E OMISSIS a firma di TRIBUNALE DI TERNI in data 25/03/2014 ai nn. 977 trascritto a TERNI in data 29/05/2014 ai nn. 3661

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: L'immobile è conforme planovolumetricamente al progetto con cui è stato realizzato, si riscontra invece l'esistenza di un balcone non autorizzato al piano primo lato ovest, coevo con la realizzazione del fabbricato. regolarizzabili mediante Segnalazione Certificata Inizio attività in Sanatoria

Rilievo dello stato dei loggi e redazione del progetto di sanatoria, comprese tutte le pratiche amministrative : € 1.400,00

Oneri per diritti di segreteria e sanatoria, quest'ultimi derivanti da determina dirigenziale dell'Ufficio, il tutto stimabile presuntivamente : € 1.000,00

Oneri totali: € 2.400,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: LA PLANIMETRIA NON RAPPRESENTA LA REALE CONSISTENZA IMMOBILIARE, RISULTANDO MANCANTE LA RAPPRESENTAZIONE DEL BALCONE AL PIANO PRIMO E DELL'AREA DI CORTE E PERTINENZA, INOLTRE, LE PIANTE NON RAPPRESENTANO LA REALE SUPERFICIE CATASTALE DELL'IMMOBILE regolarizzabili mediante VARIAZIONE CATASTALE

RILIEVO E VARIAZIONE CATASTALE: € 400,00

ONERI AGENZIA DELLE ENTRATE: € 50,00

Oneri totali: € 450,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00



Ulteriori avvertenze: SE PUR RICERCATO L'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO, NON E' STATO POSSIBILE RINTRACCIARLO, POICHE' DURANTE I DUE SOPRALLUOGHI EFFETTUATI NON E' STATO POSSIBILE CONFERIRE CON ALTRI CONDOMINI DELLA LOTTIZZAZIONE PER POTER CHIEDERE IFORMAZIONI IN MERITO

IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO SI DICHIARA NELL'ATTO DI ACQUISTO DELL'IMMOBILE, già allegato "all'atto a rogito notaio Antonio Bianchi di Roma del 14.12.1984 Rep.n.14977/4719 (registrato a Roma il 21.12.1984 al n.53656 e trascritto a Temi il 21.1.1985 al n.216 di R.P."

Essendo l'immobile di proprietà di persone fisiche, **il trasferimento sarà soggetto ad Imposta di Registro**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Omissis nato a ROMA il 01/01/1958 proprietario dal 24/08/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di NOTAIO PASCQUALINI GIANLUCA in data 24/08/2006 ai nn. 50679 trascritto a TERNI in data 28/08/2006 ai nn. 7275 in regime di comunione dei beni con la sig.ra Omissis nata a Rocca di Papa il 23.11.1962

6.2 Precedenti proprietari:

MALARA Demetrio nato a MADDALONI il 22/08/1943 - Proprieta' per 1/2

PILI Serena nata in EGITTO il 06/12/1948 - Proprieta' per 1/2 da data antecedente il ventennio al 12/11/2004 in forza di atto di compravendita a firma di NOTAIO VESCHI EMANUELA in data 22/07/1987 ai nn. 4422 trascritto a TERNI in data 30/07/1987 ai nn. 5289

LOLLOBATTISTA Antonella nata a ROMA il 04/02/1959 proprietario dal 12/11/2004 al 24/08/2006 in forza di atto di compravendita a firma di NOTAIO SOLARIS PAOLO in data 12/11/2004 ai nn. 12293 trascritto a TERNI in data 10/12/2004 ai nn. 8893

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 49/80 Concessione Edilizia rilasciata in data 06/08/1980- n. prot. 1702/10 l'gibilità è stata rilasciata in data 08/09/1982- n. prot. 49/80

Descrizione **PORZIONE DI CASA BIFAMIGLIARE** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di PORZIONE DI CASA BIFAMIGLIARE sito in Guardea (Terni) frazione FRATTUCCIA PARCO DEI CERRI - LOTTO 4.

Composto da Porzione di fabbricato da cielo a terra e area di pertinenza

Ai fini della ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA, l'immobile è da classificare il classe "G" posto al piano T-1 sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **99,5**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a Omissis nato a ROMA il 01/01/1958 Proprieta' per 1/1 in regime di comunione dei beni foglio 40 mappale 258 subalterno 1, categoria A/2, classe 3, composto da vani 6 VANI, posto al piano T-1, - rendita: 387,34.

Coerenze: Particelle 260, CORRISPONDENTE ALL'AREA DI CORTE DELLO STESSO FABBRICATO

Note: l'accesso avviene attraverso una strada bianca insistente sulla particella 261, intestata a terzi, denominata strada consortile

- fabbricati: foglio 40 mappale 260

Coerenze: Particelle 257, 259, 142, 262, 148 e 261 dello stesso foglio catastale

Note: TRATTASI DELL'AREA DI CORTE E PERTINENZA DEL FABBRICATO

l'accesso avviene attraverso una strada bianca insistente sulla particella 261, intestata a terzi, denominata strada consortile

L'edificio è stato costruito nel 1982.

Giudice Dr. GIUBILEI NATALIA
Curatore/Custode: AVV. CAPRA LEONARDO
Perito: Geom. SERGIO GRANATI



L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2.70.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera 22 DEL 23.05.1994 l'immobile è identificato nella zona "C" - Nuovi insediamenti residenziali oggetto di piano attuativo; intervento comunque completato

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ABITAZIONE PIANO TERRA	Sup. reale lorda	47,20	0,90	42,48
ABITAZIONE PIANO PRIMO	Sup. reale lorda	47,20	1,00	47,20
BALCONE	Sup. reale lorda	5,10	0,30	1,53
	Sup. reale lorda	99,50		91,21

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: scarse.
Note: Nella fase di sopralluogo, si è notato un leggero cedimento fondate sul lato sud del fabbricato, il quale sembrerebbe comunque stabilizzato

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
Note: Sul lato sud, al piano primo, è evidente una fessurazione della muratura portante, derivante dal cedimento fondale descritto al paragrafo "fondazioni"

Copertura:

tipologia: a falde, condizioni: sufficienti.

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Solai:

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello:

tipologia: anta singola a battente, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: sufficienti.

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: portelloni, materiale protezione: legno, condizioni: scarse.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

Manto di copertura:

materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: da ristrutturare.

Note: E' necessario il rimaneggiamento del manto e la sostituzione della impermeabilizzazione delle falde del tetto; ad oggi esistono varie infiltrazioni d'acqua dalla copertura che hanno danneggiato le finiture interne del piano primo, che dovranno essere ripristinate

Rivestimento:

ubicazione: cucina, materiale: intonaco plastico, condizioni: buone.

Rivestimento:

ubicazione: bagno, materiale: maiolicato, condizioni: buone.

Portone di ingresso:

tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: scarse.

Scale:

posizione: interna, rivestimento: cotto di laterizio, condizioni: buone.

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni piетrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco, condizioni: scarse.

Pavim. Interna:

materiale: cotto, condizioni: sufficienti.

Pavim. Esterna:

materiale: porfido, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Gas:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Note: Il bombolone del gas è stato rimosso dal sito ove era installato

Giudice Dr. GIUBILEI NATALIA
Curatore/Custode: AVV. CAPRA LEONARDO
Perito: Geom. SERGIO GRANATI



Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: non verificabile, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

Note: Dai riscontri possibili a vista, sia l'impianto che la caldaia di alimentazione sembrano essere stati installati di recente, ma non vi è stata la possibilità di avere riscontri certi, anche perchè non è stato possibile rintracciare il libretto di caldaia, da cui evincere sia l'epoca di installazione che le eventuali manutenzioni e verifiche.

Accessori:

A.1. Giardino: fabbricati: foglio 40 mappale 260 superficie catastale 280.
Coerenze: Vedi descrizione al punto precedente
Note: area di corte recintata dove insistono vari alberi di alto fusto, parte sistemata a verde e parte con camminamenti in porfido
Sviluppa una superficie complessiva di CATASTALI 260 CIRCA

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scrivente ritiene di poter risolvere il quesito di stima, attraverso il criterio od aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo.
Sulla scorta, quindi, delle risultanze di un appropriata scala di merito comparativo, basate sulle conoscenze acquisite da una lunga pratica estimativa ed incentrata su immobili di analoghe od analogabili condizioni tecnico-economiche, lo scrivente ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di TERNI, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio del mercato immobiliare (OMI-Ag. del territorio), listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria a cura delle camere di commercio di Perugia e Terni

8.3. Valutazione corpi

A. PORZIONE DI CASA BIFAMIGLIARE

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
ABITAZIONE PIANO TERRA	42,48	€ 850,00	€ 36.108,00
ABITAZIONE PIANO PRIMO	47,20	€ 850,00	€ 40.120,00
BALCONE	1,53	€ 850,00	€ 1.300,50
	91,21		€ 77.528,50

- Valore corpo: **€ 77.528,50**
- Valore accessori: **€ 15.000,00**
- Valore complessivo intero: **€ 92.528,50**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 92.528,50**

Riepilogo:

Giudice Dr. GIUBILEI NATALIA
Curatore/Custode: AVV. CAPRA LEONARDO
Perito: Geom. SERGIO GRANATI



ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	porzione di casa bi familiare con annesso giardino.	99,5	€ 92.528,50	€ 92.528,50

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 l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 13.879,28

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.850,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 78.649,23

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 75.799,23

Relazione lotto 001 creata in data 30/03/2015
Codice documento: E141-14-000083-001

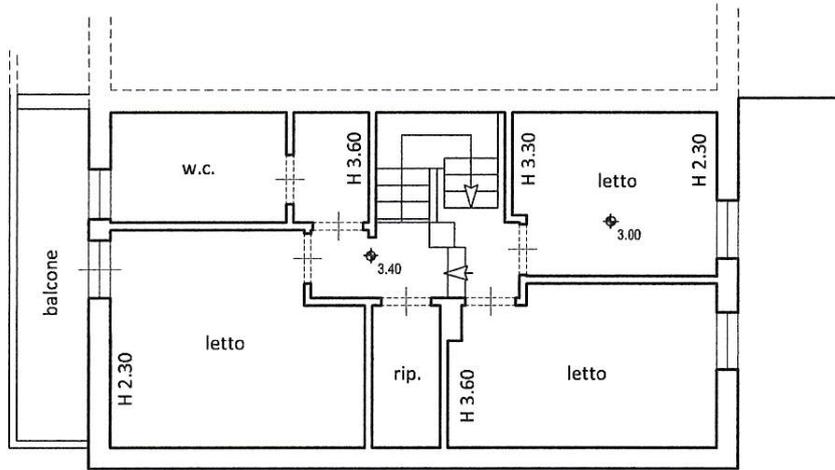
il perito
Geom. SERGIO GRANATI



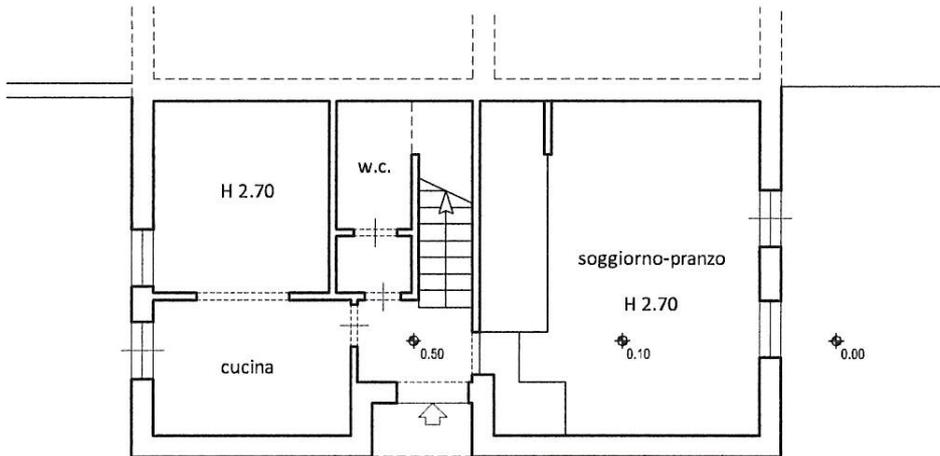
Giudice Dr. GIUBILEI NATALIA
Curatore/Custode: AVV. CAPRA LEONARDO
Perito: Geom. SERGIO GRANATI



Allegato 01

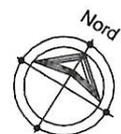


PIANO PRIMO



PIANO TERRA

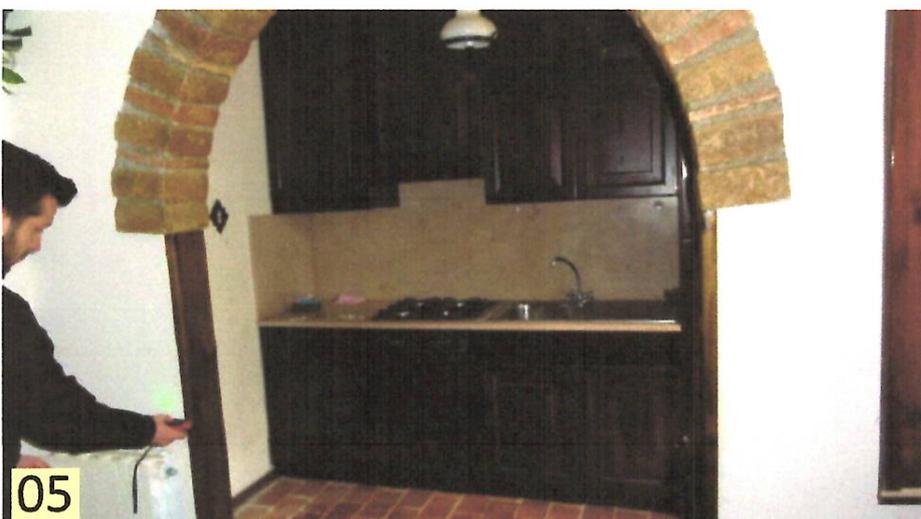
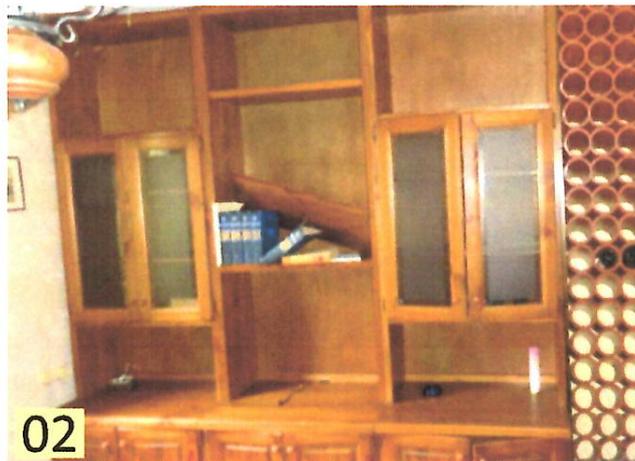
Piante dell'immobile rilevato - rapp. 1:100



Allegato 02



Allegato 03/01



Allegato 03/02



07



08



09



10



11



Allegato 03/03



MODULARIO F Cat. S. T. - 308



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

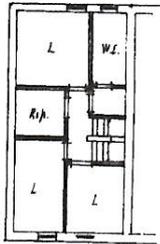
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire 30

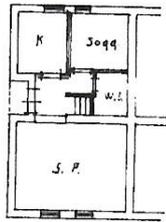
Il DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1939, N. 632

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di GUARDEA Via loc. Mano' Area Frattuccia
Data 19/01/2015
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI

BIFAMILIARE n° 2
Quota INDIVIDUALE n° 4



PIANO PRIMO
H = 2,70 m



PIANO TERZO
H = 2,70 m



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROT. N°	

Compilata dal geometra
Medici Antonio Donnicco
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo de geometri
della Provincia di Terni
DATA 19/01/2015
Firma: [Signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/01/2015 - Comune di GUARDEA (E241) - < Foglio: 40 - Particella: 258 - Subalterno: 1 >
FRAZIONE FRATTUCCIA piano: T-1;

10 metri

Ultima planimetria in atti

