

Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA**

contro: ***** omissis *****

N° Gen. Rep. 112/2015

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 9-06-2016

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

Custode Giudiziario: **Maria Grazia Bordoni**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto unico
--

Esperto alla stima:	Arch. Moreno Ciavattini
Codice fiscale:	CVTMRN52A10F844Y
Partita Iva	00353770555
Studio in:	strada dei Pini 14/5 – 05035 NARNI (TR)
Telefono:	0744-722275
Fax:	0744-722275
Telefono cellulare	335 6459889
Email:	morciav@tin.it
Pec:	moreno.ciavattini@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via della Rinascita, 24 – località Giardini - - 05031 Arrone (Terni)

Lotto: unico **Corpo:** A

Categoria: Abitazione di tipo economico (A3)

Dati Catastali: foglio 10, particella 37, subalterno 6, indirizzo via della Rinascita, 24, scala unica, piano S1-2, comune ARNONE, categoria A3, classe 1, consistenza 5,5, superficie 94 mq (91 mq escl. scoperte), rendita € 207,36

2. Stato di possesso

Bene: via della Rinascita, 24 – località Giardini - 05031Arrone (Terni)

Lotto: unico **Corpo:** A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via della Rinascita, 24 – località Giardini – 05031 Arrone (Terni)

Lotto: unico **Corpo:** A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via della Rinascita, 24 – località Giardini – 05031 Arrone (Terni)

Lotto: unico **Corpo:** A

Creditori Iscritti: UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA

5. Comproprietari

Bene: via della Rinascita, 24 – località Giardini – 05031 Arrone (Terni)

Lotto: unico **Corpo:** A

Comproprietari: *****omissis*****

6. Misure Penali

Bene: via della Rinascita, 24 – località Giardini – 05031 Arrone (Terni)

Lotto: unico **Corpo:** A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via della Rinascita, 24 – località Giardini – 05031 Arrone (Terni)

Lotto: unico **Corpo:** A

Misure Penali: NO

Continuità delle trascrizioni: si

8. Prezzo

Bene: via della Rinascita, 24 - Giardini - Arrone (Terni) - 05031

Lotto: unico **Corpo:** A

Prezzo da libero: € 60.800,00

Prezzo da occupato € 60.800,00

(in quanto occupato dallo stesso esecutato e dai suoi familiari)

Beni in Arrone (Terni)
Località/Frazione **Giardini**
via della Rinascita, 24

Lotto: unico

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Si**

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A. Abitazione di tipo economico, sita in frazione: Giardini, via della Rinascita, 24

Quota e tipologia del diritto

*****omissis*****- piena proprietà

Cod. Fiscale *****omissis***** residenza *****omissis***** stato civile coniugato in regime di comunione dei beni

Comproprietario: *****omissis*****- Tipologia del diritto: piena Proprietà

*****omissis*****sono coniugati in regime di comunione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1- *****omissis*****2- *****omissis***** , foglio 10, particella 37, subalterno 6, indirizzo via della Rinascita, 24, scala unica, piano S1-2, comune ARNONE, categoria A3, classe 1, consistenza 5,5, superficie 94 mq (91 mq escl. scoperte), rendita € 207,36

Millesimi di proprietà di parti comuni: 166,7

Confini: vano scala, distacco su corte comune e su via pubblica

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità e pertanto si dichiara la conformità catastale.

NOTE: La consistenza catastale e la planimetria risultano conformi (una parte del tramezzo sul lato sinistro dell'ingresso è stato demolito sino all'altezza di m 1,00, senza apportare modifiche alla distribuzione ed alla destinazione dei vani, ma tale modifica non si ritiene abbia apportato alcuna effettiva variazione ai fini catastali come a quelli edilizio-urbanistici).

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Alloggio compreso in una palazzina pluripiano in località Giardini del centro abitato di Arrone

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: 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: scuole, distretto sociosanitario, chiesa. Importanti centri limitrofi: Terni .

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: montagne di Polino, cascata delle Marmore, fiume Nera, lago di Piediluco.

Attrazioni storiche: centro storico di Arrone, centri storici della Valnerina.

Principali collegamenti pubblici: trasporti pubblici su gomma verso Terni e Norcia

Servizi offerti dalla zona: Servizi generali, distretto sociosanitario, servizi commerciali di prima necessità, giardini pubblici

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, 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:* Nessuna.
- 4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* Nessuna.
- 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuna.
- 4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

- 4.2.1 *Iscrizioni:*
 - Ipoteca volontaria annotata; a favore di UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA contro *****omissis*****; Derivante da: ipoteca volontaria ; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 60.000,00 ; iscritta in data 7 febbraio 2007 ai nn. 353 reg. part. E 1687 reg. gen, in forza di atto di mutuo a rogito di notaio Carlo Filippetti in Terni del 2 febbraio 2007 rep. 44778/26259;
- 4.2.2 *Pignoramenti:*
 - Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 18 giugno 2015, al n. 3933 reg.part. e 5327 reg. gen, in virtù di atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Terni del 25 maggio 2015 rep. 1582/2015. Trascritto a carico dei sigg. 1- *****omissis***** 2- *****omissis***** , a favore della UNICREDIT spa con sede in Roma cf 00348170101.
- 4.2.3 *Altre trascrizioni:* Nessuna.
- 4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* Nessuna.

4.3 Misure Penali Non rilevate

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevate €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 200.00 €

NB come accertato tramite dichiarazione rilasciata dall'amministratore del condominio, facente funzione, *****omissis*****in data 14-04-2016, acquisita dal sottoscritto CTU tramite e-mail del 16-04-2016 ore 19.16, da *****omissis***** .

Millesimi di proprietà: 166,7

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: l'immobile non è dotato di ascensore, né di servoscala, la distribuzione interna e la dotazione non garantisce la visitabilità, ma la adattabilità con limitati lavori, ove fosse possibile accedere al pianerottolo di ingresso alla unità immobiliare, tramite un servoscala (mentre sarebbe difficile installare un ascensore, data la distribuzione dell'edificio e la posizione dell'ingresso e del pianerottolo al piano)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non risultano

Attestazione Prestazione Energetica: Presente (redatta a corredo della presente perizia dal sottoscritto CTU)

Indice di prestazione energetica: G (attribuita in sede di stima)

Note Indice di prestazione energetica: redatto dal sottoscritto CTU

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non esistono

Avvertenze ulteriori: non risultano

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/proprietario.

Dall'impianto meccanografico 1987: Natili Armando nato a Ferentillo il 9-03-1919;

Dal 24-11-1991 Natili Alberto nato ad Arrone il 29-02-1948 proprietà per 1/3, Natili Alfredo nato ad Arrone il 19-05-1946 per 1/3, Pace Diana nata ad Arrone il 10-07-1922 (denuncia di successione del 24-11-1991, trascritta al n. 6054.1/1992 in atti dal 20-09-1993 registr. UR sede di Terni volume 714 n.81 del 2-09-1992)

Dal 24-04-2000: Natili Alberto nato ad Arrone il 29-02-1948 proprietà per 1/2, Natili Alfredo nato ad Arrone il 19-05-1946 per 1/2, (denuncia di successione per causa di morte Pace Diana, del 24-04-2000, trascritta al n. 159197.1/2000 in atti dal 17-10-2000 registr. UR sede di Terni volume 872 n.60 del 20-07-2000)

Dal 02-02-2007: 1- *****omissis*****2- *****omissis*****rogito notaio Filippetti in Terni rep. 44777 del 2-02-2007, nota presentata con modello unico n. 1060.1/2007

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n.10/1957

Intestazione: Istituto Autonomo Case Popolari di Terni

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione dell'edificio per 6 alloggi

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: Non è stato accertato il rilascio del certificato di abitabilità.

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità Edilizia.

Note: L'edificio è stato realizzato con Licenza Edilizia n. 10 del 1957 e non ha subito trasformazioni aventi influenza sulla conformità edilizio-urbanistica.

La unità immobiliare oggetto di stima è stata oggetto di condono edilizio per la regolarizzazione della chiusura di una loggia. E' stata rilasciata dal comune la Autorizzazione in Sanatoria n. 06 del 1988 (in data 7-09-1988)

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Programma di Fabbricazione
In forza della delibera:	DGR n.80 del 5-02-1990
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	Zona residenziale B2, lotto minimo 600 mq, Indice di Fabbricabilità Fondiaria 1,5 mc/mq, H max 9,50, rapporto di copertura 35%,
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	DCC nn. 2 (parte strutturale) e 3 (parte operativa) del 3-02-2013, controdeduzioni con DCC n. 7 del 13-04-2015
Zona omogenea:	Zona B1c (Aree sature)
Norme tecniche di attuazione:	Lotto minimo 600 mq, Indice di Fabbricabilità Fondiaria 1,5 mc/mq, H max 8,00, , rapporto di copertura 35%,
Immobile sottoposto a vincolo di urbanistico:	NO
Elem. Urbanist. che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	8,00
Volume massimo ammesso:	900
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra accertato si dichiara la conformità urbanistica; note: L'edificio è stato realizzato con Licenza Edilizia n. 10 del 1957 e non ha subito trasformazioni aventi influenza sulla conformità edilizio-urbanistica. La unità immobiliare oggetto di stima è stata oggetto di condono edilizio per la regolarizzazione della chiusura di una loggia. E' stata rilasciata dal comune la Autorizzazione in Sanatoria n. 06 del 1988 (in data 7-09-1988)

Descrizione: **abitazione di tipo economico (A3) di cui al punto A**

Il bene consiste in un alloggio posto al piano terzo di una palazzina in muratura di 6 alloggi + accessori, si compone di ingresso, cucina, due camera da letto, disimpegno, loggia e balcone. Al piano seminterrato è dotato di due cantine di superficie complessiva mq 14,76.

Le superfici nette si desumono dal seguente prospetto:

descrizione vani	superf. Netta Mq	fattore	sup. equiv.
ingresso	7,54	1,00	7,54
bagno	3,70	1,00	3,70
camera grande	14,04	1,00	14,04
camera piccola	12,68	1,00	12,68
tinello	11,86	1,00	11,86
cucina	11,49	1,00	11,49
ripostiglio	3,64	1,00	3,64
totale sup. utile netta (Sr)	64,94		64,94
loggia	5,88	0,60	3,53
balcone	4,06	0,60	2,43
cantina 1	8,61	0,60	5,17
cantina 2	6,15	0,60	3,69
totale sup. non residenziale (Snr)	24,70		14,82
superficie totale netta	89,64		79,76
superficie lorda comprensiva dei muri P3 + s1	102,90		

1. Quota e tipologia del diritto

*****omissis*****- piena proprietà

Cod*****omissis*****residenza *****omissis*****stato civile coniugato in regime di comunione dei beni

Comproprietario: *****omissis*****- Tipologia del diritto: piena Proprietà

*****omissis***** sono coniugati in regime di comunione dei beni

Superficie complessiva di circa mq **79,76** (Su netta +60% Snr come definite dalla L.457/78)

E' posto al piano: quarto livello (dopo seminterrato, rialzato e primo)- al catasto definito piano 2

L'edificio

è stato costruito nel: 1957

ristrutturato: il fabbricato non sembra essere stato sottoposto ad interventi manutentivi o di ristrutturazione rilevanti, né tantomeno recenti. Sono stati peraltro sostituiti gli infissi esterni e la caldaia con i radiatori dell'impianto di riscaldamento.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: non risultano assegnati interni, ha un'altezza interna di circa: 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. quattro livelli complessivi: tre + seminterrato (al catasto definiti piani S1-T-1-2) di cui fuori terra n. 3 e di cui seminterrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Non si rilevano dissesti, lesioni o insufficienze strutturali; la dotazione di finiture ed impianti corrisponde a quella della edilizia residenziale corrente degli anni '50 del 900; non dispone di spazi comuni di pertinenza consistenti e, sul lato nord, si affaccia direttamente sulla strada pubblica. Lo stato manutentivo può definirsi mediocre. Non è dotato di ascensore. La mancanza di presidi

adeguati contro il disperdimento energetico, produce in alcuni punti delle pareti interne confinanti con l'esterno, fenomeni di condensa (vedi foto). Le tinte esterne sono visibilmente degradate.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **da ristrutturare**
 Fondazioni tipologia: **continue in muratura** materiale: **muratura** condizioni: **buone**
 Scale tipologia: **a rampe parallele** materiale: **c.a.** ubicazione: **interna** servoscala: **assente**
 condizioni: **sufficienti**
 Solai tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele** condizioni: **sufficienti**
 Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **tapparelle**
 materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**
 Note: dotati di vetrocamera di normale consistenza
 Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **sufficienti**
 Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **scarse**
 Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pietrame** coibentazione: **inesistente** rivestimento:
intonaco di cemento condizioni: **scarse**
 Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gres ceramico** condizioni: **sufficienti**
 Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** accessori:
senza maniglione antipanico condizioni: **scarse**
 Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle in monocottura** condizioni: **sufficienti**
 Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle in monocottura** condizioni: **sufficienti**
 Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **pietra di Trani** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **funzionante, non dotato di certificato di conformità ai sensi della 46/90**
 Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **funzionante, non dotato di certificato di conformità ai sensi della 46/90, ma soggetto ad interruttore magnetotermico**
 Fognatura tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità: **sufficiente** condizioni: **sufficienti** conformità: **priva di certificato di conformità**
 Gas tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **sufficienti** conformità: **priva di certificato di conformità**
 Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **funzionante, non provvisto di certificato di conformità ex L46/90**
 Telefonico tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **sufficienti** conformità: **funzionante, non provvisto di certificazione ex L46/90**
 Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **funzionante, sprovvisto di certificato di conformità L46/90**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La stima è stata effettuata con il criterio del più probabile valore di mercato di beni consimili, applicando il prezzo medio rilevato alla Superficie Complessiva (SC), determinata, ai sensi della L.457/78, sommando alla

superficie utile netta (SR) la Superficie non Residenziale (SnR) soggetta ad un coefficiente di riduzione (pari a 0,6),

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	superf. interna netta	64,94	1,00	64,94
Loggia e balcone al piano residenziale, Cantine al piano seminterrato Cantine al piano seminterrato	sup reale netta	24,70	0,60	14,82
TOTALE SUPERFICIE COMPLESSIVA				79,76

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica basata sul valore medio di mercato di edilizia residenziale omogenea, tenuto conto delle prestazioni funzionali, della dotazione e dello stato di manutenzione. Le fonti di informazione utilizzate per il parametro unitario sono consistite nei dati pubblicati dalla camera di commercio, dalla pubblicitaria specializzata, da interrogazione diretta di agenzie immobiliari. Sono state poi calcolate le **superfici utili nette** (con riduzioni opportune per le superfici non residenziali) alle quali è stato applicato il suddetto parametro di valore medio di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Terni, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 900,00 € / mq (di superficie netta equivalente, definite dalla L. 457/78 Superficie complessiva Sc)

8.3 Valutazione corpi:

A.

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenziale	79,76	€ 900,00	€ 71.784,00

Valore corpo	€ 71.784,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 71.784,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 71.784,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 10.767,60
Rimborso forfettario di spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 200,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00
 Giudizio di comoda divisibilità: no

8.5 Prezzo base d'asta del lotto: € 60.816,40
(arrotondato) € **60.800,00**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **60.800,00**
 Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" (occupato dall'esecutato): € **60.800,00**

Data generazione:
 18-04-2016

Allegati:

- 1- visura catastale storica dell'immobile
- 2- mappa catastale dell'edificio
- 3- planimetria catastale dell'alloggio
- 4- documentazione fotografica
- 5- attestato di prestazione energetica (APE)
- 6- video EDICOM (non allegato materialmente alla presente stima, ma consegnato direttamente da Edicom)

L'Esperto alla stima
Arch. Moreno Ciavattini



Foto 1 vista dell'ingresso da via della Rinascita 24



Foto 2 prospetto nord-est (alloggio al piano secondo – si noti la chiusura a vetri della loggia, condonata)



Foto 3 prospetto sud-ovest



Foto 4 vista del pianerottolo di ingresso al piano secondo



Foto 5 vista dell'interno, dal soggiorno; a destra l'ingresso, in fondo le camere da letto.



Foto 6 vista dell'interno dalle camere verso il soggiorno.



Foto 7 vista dell'interno della camera da letto piccola.



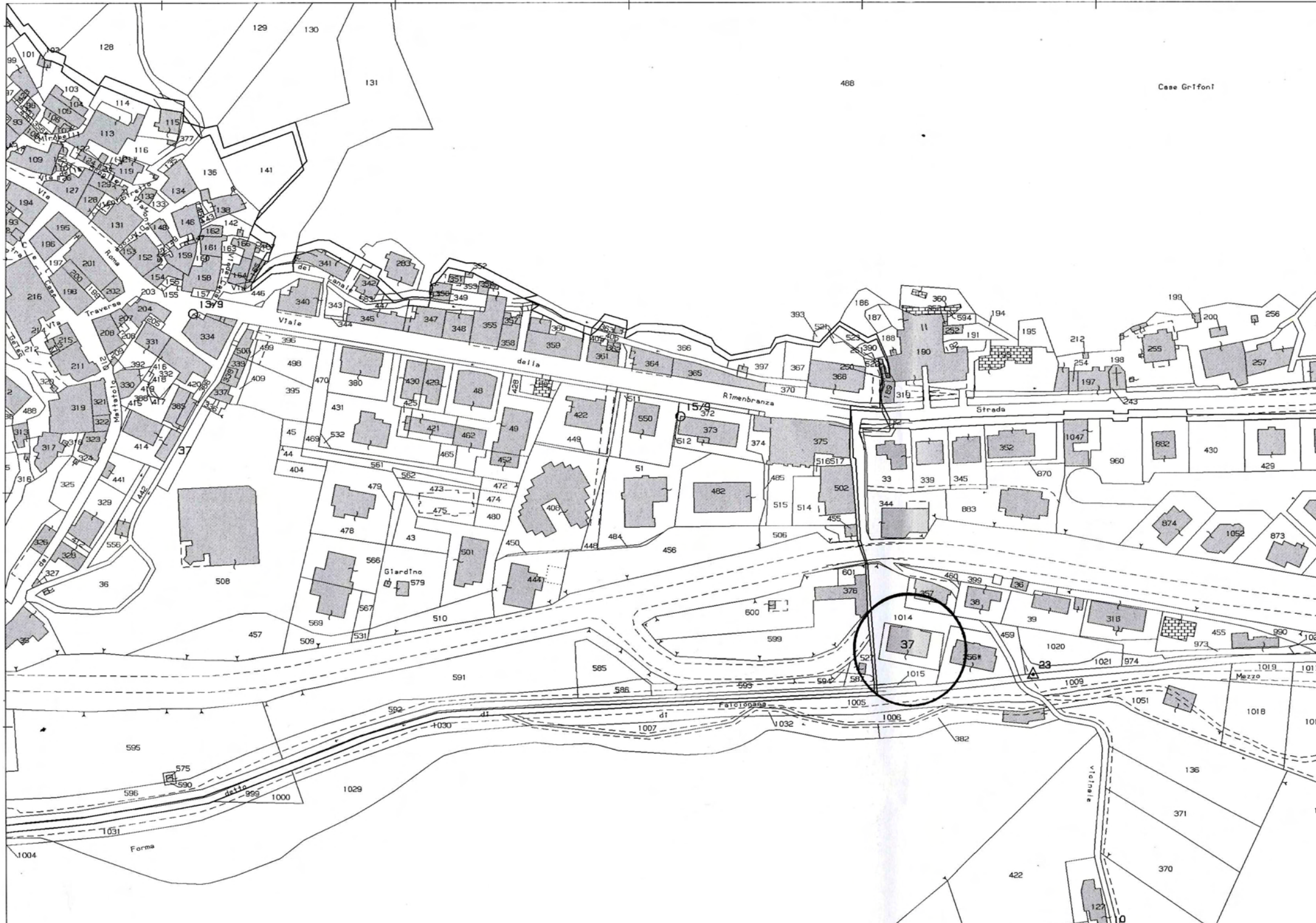
Foto 8 vista della camera da letto grande.



Foto 9: vista dell'interno della loggia vetrata



Foto 10 vista dell'interno: fenomeni di condensa nella camera grande.



MODULARIO
F. 10 - Fog. rend. 497



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

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
100

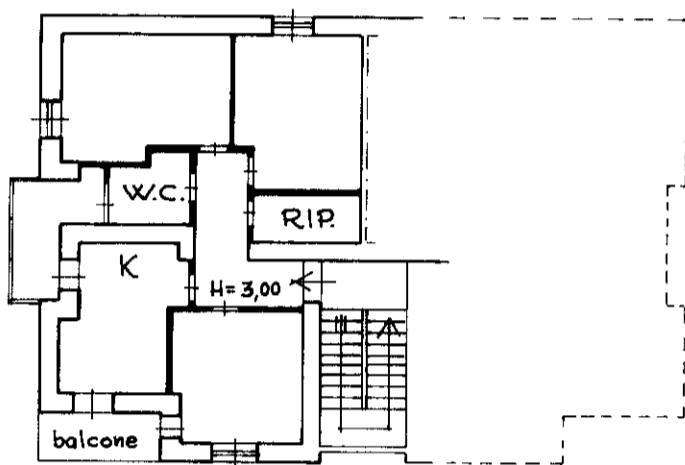
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ARRONE Via della Rinascita, n. 24

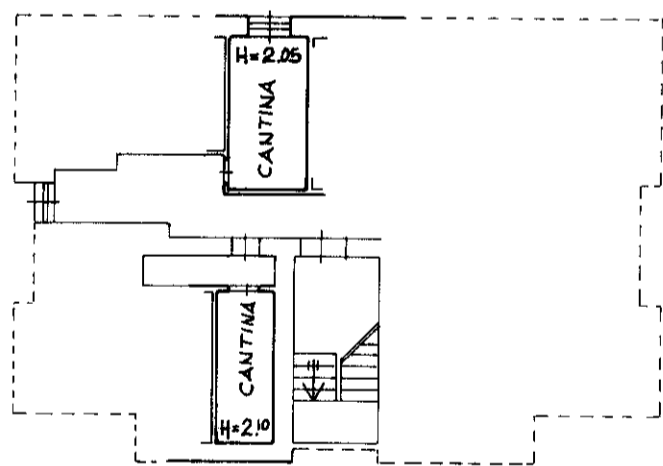
Ditta " NATILI ARMANDO nato a Ferentillo (Terni) il 9-3-1919,,

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI

PIANO SECONDO



PIANO SEMINTERRATO



00341602

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

AMPLIAMENTO DEL F. 10
N° 37 sub 6 -

Compilata dal Geometra
Alessandro Petroni
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Terni

DATA 28 gennaio 1986

Firma: Petroni Alessandro

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/02/2016 - Comune di ARNONE (A439) - Foglio: 10 - Particella: 37 - Subalterno: 6 >
VIA DELLA RINASCITA n. 24 piano: S1-2;

10 metri