
TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

Promossa da:
UNICREDIT S.P.A. E PER ESSA DOBANK S.P.A.

Contro:
...OMISSIS...

Lotto Unico

N. Gen. Rep. **249/2016**
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **25.05.2017**
Giudice: **Dott.ssa Natalia GIUBILEI**
Custode Giudiziario: **Rag. Massimiliano STRINATI**

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: **Geom. Samuele PETRUCCI**
CODICE FISCALE: PTR SML 77E23 L117S
PARTITA IVA : 00136958881
Con studio in: Zona Fiori 20/b - 05100 terni
Telefono: 328 2635894
E-mail: samuele.petrucchi@geopec.it

Beni in Narni (TR) – Località Le Morre
Strada Santa Lucida n. 13

Lotto: Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni di appartamento ad uso civile abitazione e cantina di pertinenza, posto al piano terra, sito nel Comune di Narni (TR) – Loc. Le Morre, Strada Santa Lucida n. 13.

Identificato al Catasto Fabbricati (appartamento):

Intestazione: ...OMISSIS... nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS... - C.F. ...OMISSIS... - proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni, e ...OMISSIS... nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS...- C.F. ...OMISSIS... - proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni di **Foglio 178, particella 84, sub 1**, categoria A/4, classe 4 consistenza 5 vani, piano T-S1 rendita € 253,06.

Derivante da: COMPRAVENDITA - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23.11.2006 Trascrizione in atti dal 02/12/2006 Repertorio n. 44445 Rogante: FILIPPETTI CARLO. Reg. n. 15738.

Coerenze: L'appartamento oggetto di esecuzione confina su tre lati con spazi condominiali (p.lla 113) e nel lato interno con il vano scale (comune).

B. Piena proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni di locale garage sito nel Comune di Narni (TR) – Loc. Le Morre, Strada Santa Lucida.

Identificato al Catasto Fabbricati (garage):

Intestazione: ...OMISSIS... nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS... - C.F. ...OMISSIS... - proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni, e ...OMISSIS... nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS...- C.F. ...OMISSIS... - proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni di **Foglio 178, particella 83, sub 4**, categoria C/6, classe 3 superficie 14 mq., piano T rendita € 35,43.

Derivante da: COMPRAVENDITA - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23.11.2006 Trascrizione in atti dal 02/12/2006 Repertorio n. 44445 Rogante: FILIPPETTI CARLO. Reg. n. 15738.

Coerenze: Il posto auto confina su due lati con sub 3 e sub 5, negli altri due con spazi condominiali (p.lla 113).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terra con cantina di pertinenza al piano seminterrato, facente parte di un fabbricato comprendente più unità immobiliari, sito in Comune di Narni (TR) – Loc. Le Morre, Strada Santa Lucida n. 13. Il garage è ubicato al piano terra di un fabbricato ad un piano contenente altre autorimesse posto nella parte posteriore del fabbricato principale di civile abitazione.

Caratteristiche zona: residenziale periferica – attrezzature ed impianti di interesse generale.

Area urbanistica: agricola a traffico locale con buona dotazione di parcheggi. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Importanti centri limitrofi: Narni, Orte.

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Alviano.

Attrazioni storiche: Rocca Albornoziana.

Principali collegamenti pubblici (km): autobus (1,5) raccordo autostradale (1,5)

3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili, al momento del sopralluogo effettuato dal sottoscritto con il custode giudiziario, in data 23.02.2017, sono risultati disabitati e le utenze dismesse. L'appartamento non è arredato.

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 al coniuge: nessuno

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4 Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno

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 **BANCA PER LA CASA S.P.A.** con sede in Milano (MI) C.F. 13263030150 per la quota di 1/1 di piena proprietà contro **...OMISSIS... - C.F. ...OMISSIS...** per la quota di 1/2 e **...OMISSIS... - C.F. ...OMISSIS...** per la quota di 1/2, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Atto a Rogito Notaio Filippetti Carlo di Terni (TR) in data 23/11/2006 al n. Rep. 44446/26017

- **Iscritto a Terni in data 02/12/2006 al n. 3471 Reg. Part.**

Importo ipoteca: **€ 180.000,00.**

Importo capitale: **€ 90.000,00.**

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di **UNICREDIT S.P.A.** con sede in Roma (RM) P.IVA 00348170101 per la quota di 1/1 di piena proprietà contro **...OMISSIS... - C.F. ...OMISSIS...** per la quota di 1/2 e **...OMISSIS... - C.F. ...OMISSIS...** per la quota di 1/2, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Atto Giudiziario del Tribunale di Terni in data 13/11/2016 al n. Rep. 3352/2016

- **Trascritto a Terni in data 05/12/2016 al n. 8123 Reg. Part.**

4.2.3 Difformità catastali:

- **Non sono state riscontrate irregolarità:**

In esito dello stato attuale dell'immobile così come rilevato in sede di sopralluogo, le planimetrie catastali depositate presso l'Ufficio del Territorio di Terni - Catasto Fabbricati, sia dell'abitazione e cantina che del garage, sono conformi.

4.3 Altre informazioni per l'acquirente:

Si rende noto che la cantina, realmente in uso ai proprietari, non corrispondente con quella indicata nella planimetria catastale allegata agli Atti, ma ne utilizzano una adiacente, speculare, di pari caratteristiche e superficie.

Spese di gestione condominiale:

Non vi sono allo stato attuale spese condominiali né esse sono ipotizzabili in futuro in quanto lo stabile è costituito da un edificio quadrifamiliare con quattro unità immobiliari (abitazioni e cantine) pertanto non è stato istituito il condominio e trattasi di semplice comunione.

Avvertenze ulteriori:

Si segnala altresì che le utenze di acqua ed elettricità non sono allacciate ad alcun gestore di servizi.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuale Titolare/Proprietario:

...OMISSIS... nato a **...OMISSIS...** il **...OMISSIS...** - C.F. **...OMISSIS...** - proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni

dal **23/11/2006** ad oggi (**attuale proprietario**)

...OMISSIS... nata a **...OMISSIS...** il **...OMISSIS...** - C.F. **...OMISSIS...** - proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni

dal **23/11/2006** ad oggi (**attuale proprietario**)

In forza di COMPRAVENDITA - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/11/2006 Trascrizione in atti dal 02/12/2006 Repertorio n. 44445 Rogante: FILIPPETTI CARLO.

Precedente Titolare/Proprietario:

...OMISSIS...con sede in ALBANO LAZIALE - proprietà per la quota di 1/1

dal **05.04.2006** al **23/11/2006**

In forza di COMPRAVENDITA - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/04/2006 Trascrizione in atti dal 08/05/2006 Repertorio n. 49004 Rogante: PASQUALINI GIAN LUCA.

Precedente Titolare/Proprietario:

...OMISSIS...con sede in ROMA - proprietà per la quota di 1/1

dal **18.01.2005** al **05.04.2006**

In forza di COMPRAVENDITA - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/01/2005 Trascrizione in atti dal 31/01/2005 Repertorio n. 2464 Rogante: RUMMO ROMOLO.

Precedente Titolare/Proprietario:

...OMISSIS... con sede in ROMA - proprietà

dal **22.12.1997** al **18.01.2005**

In forza di TRASFERIMENTO - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/12/1997 Voltura in atti dal 12/10/1999 Repertorio n. 8099 Rogante: DR. MATILDE ATLANTE.

Precedente Titolare/Proprietario:

...OMISSIS... – proprietà per 1000/1000

da **ANTE VENTENNIO** al **22.12.1997**

6. PRATICHE EDILIZIE:

Sulla base delle informazioni disponibili e alle schede catastali depositate, è possibile ipotizzare che il complesso di fabbricati comprendente le unità immobiliari oggetto di esecuzione sia stato realizzato intorno alla metà dell'anno 1950.

6.1 Conformità urbanistico-edilizia:

Da indagini esperite negli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Narni ed in seguito a colloqui tenuti con i Responsabili Tecnici del Comune stesso, non è stato possibile reperire alcuna Licenza Edilizia o alcun riferimento utile a comprenderne l'effettiva condizione delle regolarità Edilizie.

A tal proposito si allega Dichiarazione resa dal SUAPE del Comune di Narni in merito all'irreperibilità di tale documentazione.

In relazione a quanto precedentemente indicato è ragionevole sostenere che, data la corrispondenza con le planimetrie catastali ante '67, le unità immobiliari non hanno subito modifiche, ma **le stesse non sono in possesso dell'Agibilità dei locali.**

Gli eventuali oneri per la presentazione della Richiesta di Agibilità per immobile sprovvisto al Comune di Narni, comprensivi delle spese tecniche e/o onorari relativi a professionista abilitato per la redazione e

presentazione della pratica, vengono stimati dallo scrivente:

- **pari a circa Euro 2.500,00=**

7. CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

L'immobile **non è in possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica** che, presumibilmente, viene indicata da parte dello scrivente come facente parte della **Classe G** - mentre il relativo Attestato verrà redatto all'Atto del trasferimento del bene.

Il costo stabilito dalla procedura per la redazione dell'Attestazione è di **€ 300,00** oltre **IVA e contributi**.

8. DESCRIZIONE ANALITICA:

Descrizione analitica dell'appartamento (di cui al punto **A**):

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terra, con cantina di pertinenza.

Piena proprietà per la quota di 1/1, in regime di comunione dei beni, di **appartamento ad uso civile abitazione** posto al piano terra (int. 1) con cantina di pertinenza al piano seminterrato. L'unità immobiliare è così composta: ingresso su corridoio, soggiorno, cucina, due camere da letto e un bagno; nella corte di pertinenza sono presenti accessori di utilizzo comune.

Descrizione analitica del posto auto (di cui al punto **B**):

Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage al piano terra.

Piena proprietà per la quota di 1/1, in regime di comunione dei beni, di **garage** al piano terra, con accesso diretto da cortile e camminamenti comuni, della Superficie complessiva di mq **14,55**.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento di civile abitazione posto al piano terra/rialzato	sup reale lorda	73,00	1,00	73,00
Cantina di pertinenza dell'appartamento, al piano S.1	sup reale lorda	14,00	0,35	4,90
Garage posto al piano terra	sup reale lorda	14,55	0.55	8,00
		mq 101,55		mq. 85,90

Superficie commerciale complessiva di circa **mq 101,55 – Sup. Raggiagliata** pari a circa **mq 85,90=** Posto al piano Terra (appartamento), Seminterrato (cantina) e Terra (garage).

Il complesso di edifici che comprende le u.i.u. oggetto di esecuzione risale agli anni '50, inizialmente realizzato per i dipendenti della centrale elettrica A.C.E.A., nel tempo è stato oggetto di piccole manutenzioni ma nessuna ristrutturazione rilevante.

Le unità immobiliari sono identificate con il numero civico 13 di Strada Santa Lucida in Località Le Morre del Comune di Narni (TR), l'appartamento garantisce un'altezza interna abitabile media pari a ml. 3,20.

Caratteristiche descrittive:

<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente. materiale: alluminio. protezione: persiana. materiale protezione: alluminio. condizioni: discrete.
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente. materiale: legno. condizioni: discrete.
<i>Manto di copertura</i>	materiale: laterizio. coibentazione: guaina bituminosa. condizioni: discrete.
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura mista. coibentazione: nessuna. rivestimento: intonaco. condizioni: discrete.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle in gres. condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente non blindata. materiale: legno. accessori: senza maniglione antipanico. condizioni: discrete.
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle monocottura. condizioni: discrete. ubicazione: cucina. materiale: piastrelle monocottura. condizioni: buone.
<u>Impianti:</u>	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio. condizioni: discrete. conformità: da collaudare.
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia. tensione: 220V. condizioni: discrete. conformità: da collaudare.
<i>Fognatura</i>	tipologia: separata. rete di smaltimento: tubi in PVC. recapito: collettore comune. ispezionabilità: buona. condizioni: discrete. conformità: da collaudare.

Gas tipologia:**sottotraccia.**
 alimentazione:**GPL.**
 rete di distribuzione:**tubi in rame da serbatoio comune.**
 condizioni:**buone.**
 conformità:**da collaudare.**

Idrico tipologia:**sottotraccia.**
 alimentazione:**diretta da rete comunale.**
 rete di distribuzione:**tubi in ferro zincato.**
 condizioni:**buone.**
 conformità:**da collaudare.**

Termico tipologia:**autonomo con caldaia a gas.**
 alimentazione:**GPL.**
 rete di distribuzione:**tubi in rame.**
 diffusori:**radiatori in alluminio.**
 condizioni:**buone.**
 conformità:**da collaudare.**

Destinazione urbanistica:

In forza di Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 24/03/2004 Approvazione P.R.G., gli immobili sono oggi identificati e ricadono nella Zona "F attrezzature e impianti di interesse generale" – Destinata ad uso servizi tecnici e amministrativi.

Norme tecniche ed indici:

Sistemi e Subsistemi

V2.3 ambiente, connessioni territoriali fluviali - fondovalle

Tipi di Intervento

ri ristrutturazione

Destinazioni Uso

St servizi e attrezzature di uso pubblico - servizi tecnici e amministrativi

Zone Omogenee

F zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale

Vincoli:

Fascia di rispetto laghi e corsi d'acqua - lago San Liberato.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima:

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione, costituito da un singolo lotto rappresentato da un appartamento di civile abitazione posto al piano terra, facente parte di un fabbricato ad uso residenziale di proprietà differenti, ubicato in zona periferica destinata a *servizi e attrezzature di uso pubblico*, in Località Le Morre – Strada Santa Lucida al n. 13 nel Comune di Narni (TR).

Il sottoscritto ritiene opportuno utilizzare il procedimento sintetico comparativo per parametri tecnici; questo tipo di stima è possibile grazie alla disponibilità di dati relativi a recenti compravendite, espressi in €/mq che il mercato immobiliare mette a disposizione. La comparazione è effettuata su immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da stimare; in particolare ci si riferisce all'ubicazione, alla tipologia edilizia, al parametro tecnico scelto che in questo caso è il metro quadrato di superficie commerciale, alla consistenza, alle rifiniture, agli accessori e allo stato di conservazione e manutenzione. Riferendosi proprio a queste ultime due voci è da sottolineare che l'immobile in oggetto, si trova in

modeste condizioni ed abbisogna di modeste manutenzioni straordinarie.

Le indicazioni di mercato per la civile abitazione sono state reperite da diverse fonti, quali:

- Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio riferito al 2° semestre 2016 (ultimo disponibile): per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni analoghe, le quotazioni medie sono comprese tra €/mq 600,00 ed €/mq 900,00.
- Prezziario degli immobili pubblicato dalla Camera di Commercio di Terni e Perugia riferito al 4° trimestre 2016 (ultimo disponibile): le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare, sono comprese tra €/mq 600,00 ed €/mq 800,00.
- Agenzie immobiliari operanti nella zona di riferimento, che hanno indicato, per recenti compravendite di immobili nel medesimo stato conservativo di quello oggetto della presente stima, valori compresi tra €/mq 700,00 e €/mq 900,00 €/mq.

In considerazione del fatto che l'immobile in oggetto è di vetusta realizzazione e presenta modesti difetti e vizi, non sostanziali ma per i quali sono necessarie bonifiche e risanamenti; che è una unità immobiliare facente parte di un fabbricato di edilizia economica di proprietà plurime; che è ubicato in un complesso periferico-rurale con accesso circoscritto ai residenti, in una zona semicollinare facilmente accessibile; sulla scorta dei parametri sopra indicati e mediando gli stessi; tenuto altresì in considerazione l'attuale andamento del mercato (negativo in lenta ripresa), il sottoscritto ritiene opportuno prendere in considerazione e determina un valore pari ad **Euro/mq 800,00=** riferito alla superficie commerciale dell'abitazione.

9.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni; Ufficio del registro di Terni; Ufficio Tecnico di Narni (TR) – Urbanistica; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare; Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria, accertati presso la Borsa Immobiliare, redatto con la collaborazione delle Camere di Commercio; Recenti Atti di compravendita stipulati sia nel Comune di Narni, sia nelle frazioni del Comune stesso, sia nei Comuni limitrofi, su immobili (appartamenti e garage) della tipologia simile di quelli oggetto di stima. Esperienza personale professionale.

9.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda (Mq)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terra con cantina al piano seminterrato e di garage esclusivo al piano terra.	85,90 (101,55)	68.720,00	68.720,00
			68.720,00	68.720,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per rimborso forfetario di spese insolite e per assenza di garanzia per vizi:	- € 10.308,00
- Spese/Oneri necessari per la regolarizzazione delle difformità Edilizie, comprensivi delle spese tecniche e/o onorari relativi a professionista abilitato per la redazione e presentazione della pratica.	- € 2.500,00
- Spese tecniche e/o onorari relativi a professionista abilitato per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.	- € 400,00

9.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **Euro 55.512,00**

9.6 Considerazioni conclusive:

Si precisa infine che il trasferimento è soggetto ad imposta di registro.

L'Esperto alla stima
Geom. Samuele Petrucci

TRIBUNALE DI TERNI

Giudice: **Dott.ssa Natalia GIUBILEI**

Esecuzione Forzata

Promossa da:

UNICREDIT S.P.A.

Contro:

...OMISSIS...

ALLEGATO

Documentazione Fotografica

Geom. Samuele PETRUCCI

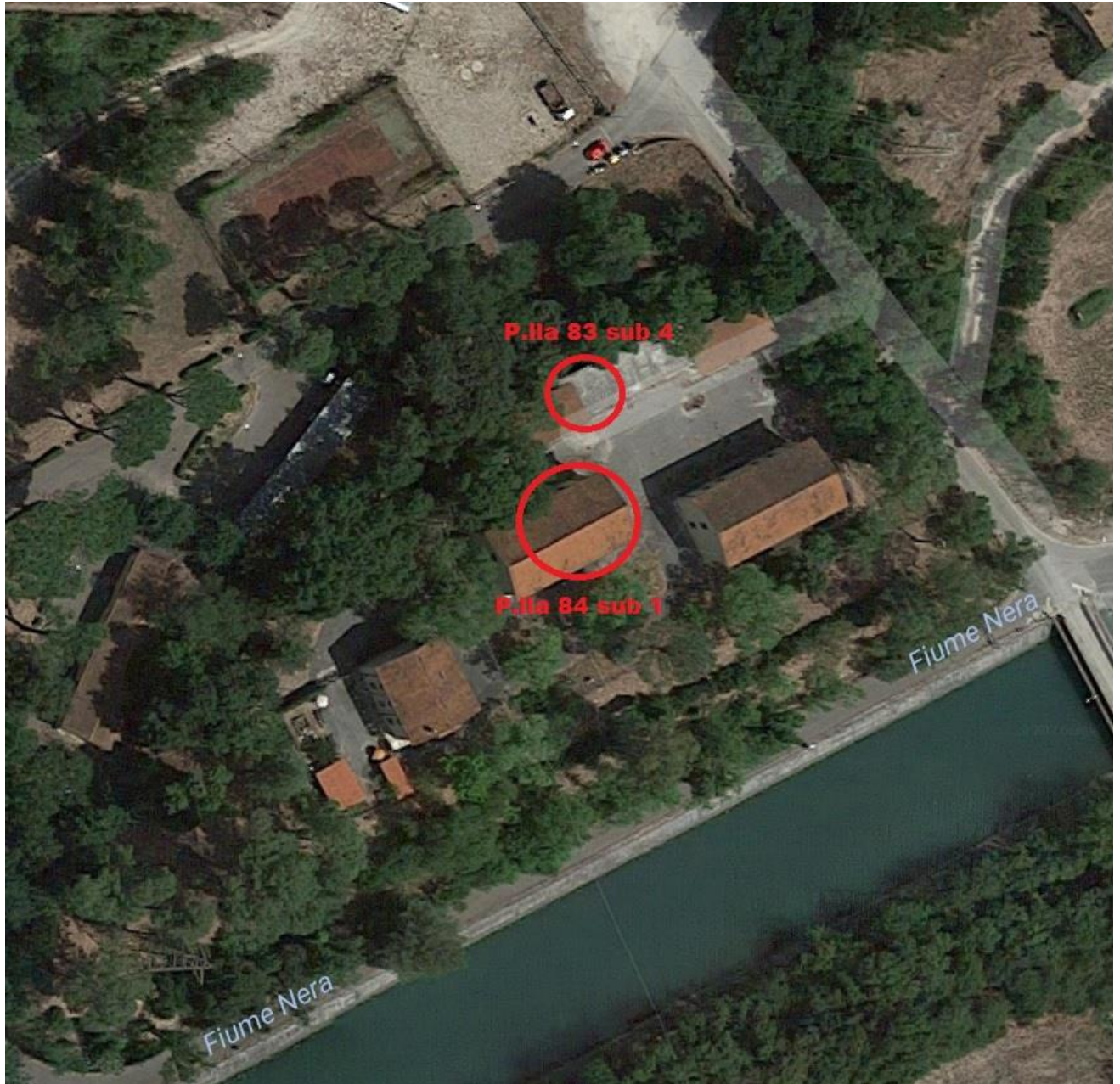
CODICE FISCALE: PTR SML 77E23 L117S

PARTITA IVA : 00136958881

Zona Fiori 20/b - 05100 terni

E-mail: samuele.petrucci@geopec.it

Identificazione fotografica dei fabbricati comprendenti le unità immobiliari oggetto di esecuzione



Vista esterno fabbricato



Appartamento (P.Ila 84 sub 1)









Garage (P.IIa 83 sub 4)

