
Tribunale di Orvieto
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ITALFONDIARIO SPA**

contro: XXXXXXXXXX + **Altri 1**

N° Gen. Rep. **65/2013**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c. fissata
per giorno 23/04/2015

Giudice delle esecuzioni: **Dott. NATALIA GIUBILEI**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Geom. Lorenzo Cioni**

Codice fiscale: CNILNZ79S14L1170

Partita IVA: 01228070551

Studio in: Via della Luna 6 - 05035 Narni (Tr)

Telefono: 0744/715035 – 349/6712346

Fax: 0744-715036

Email: lorenzocionigeom@libero.it

Mail Pec: lorenzo.cioni@geopec.it

Beni in **Montecchio (Terni)**
Località/Frazione **Montecchio Capoluogo**
Via degli Stazzi n°24

Lotto: 001

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 popolare [A4] sita in Montecchio (Terni) frazione: Montecchio Capoluogo, Via degli Stazzi n°24

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà dei Sigg.ri

██████████ Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: CONIUGATO -
Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE BENI - Data Matrimonio: 29/04/2001 per la
quota di 1/2;

██████████ Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: CONIUGATA -
Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE BENI - Data Matrimonio: 29/04/2001 per la
quota di 1/2;

Identificato al catasto Fabbricati :

Al foglio 19, particella 18, subalterno 9, indirizzo VIA DEGLI STAZZI, interno 24,
piano 1S/T/1, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5, rendita € 238,60

Derivante da: FUSIONE DI U.I. EX SUBALTERNI 5 E 7 DELLA MEDESIMA PARTICELLA
(VARIAZIONE PER FUSIONE DEL 14/03/1996)

Millesimi di proprietà di parti comuni: NON SUSSISTONO PARTI COMUNI

Confini: Congregazione Figli Amore Misericordioso, Eredi Contenti Mario, Strada
Pubblica via degli Stazzi salvo Altri.

Conformità catastale:

NON RISULTA COERENZA CATASTALE IN RELAZIONE ALLA DISPOSIZIONE
INTERNA (DIFFORMITA' MINIMALE). I CONFINI RISULTANO I MEDESIMI INDICATI
NELLA PLANIMETRIA IN ATTI DEPOSITATA ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZI
CATASTALI DI TERNI. RISULTA ALTRESI' RIPORTATO IN MAPPA UN CORPO SCALA
ESTERNO DEMOLITO IN EPOCHE NON RINTRACCIABILI DA SANARE MEDIANTE

FRAZIONAMENTO PER ESATTA RAPPRESENTAZIONE.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

CHIUSURA (MEDIANTE TAMPONATURA DALL'INTERNO DI N°2 FINESTRE LATO NORD (UNA NEL VANO CUCINA AL PIANO TERRENO ED UNA AL VANO CAMERA AL PIANO PRIMO). ELIMINAZIONE APERTURA ACCESSO AL PICCOLO VANO RIPOSTIGLIO SOTTOSCALA VERSO ALTRA PROPRIETA'. ELIMINAZIONE TRAMEZZO AL PIANO TERRENO IN CORRISPONDENZA SCALA INTERPIANO SOSTITUITO CON ARMADIO A MURO. LIEVE MODIFICA TRAMEZZATURA CAMERA AL PIANO PRIMO LATO EST. ESISTENZA IN MAPPA DI UN CORPO SCALA DEMOLITO IN EPOCHE NON RINTRACCIABILI DA RETTIFICARE MEDIANTE FRAZIONAMENTO PER ESATTA RAPPRESENTAZIONE DEL SEDIME DEL FABBRICATO ESISTENTE.

Regolarizzabili mediante: DOCFA E FRAZIONAMENTO

Descrizione delle opere da sanare: CHIUSURA (MEDIANTE TAMPONATURA DALL'INTERNO DI N°2 FINESTRE LATO NORD (UNA NEL VANO CUCINA AL PIANO TERRENO ED UNA AL VANO CAMERA AL PIANO PRIMO). ELIMINAZIONE APERTURA ACCESSO AL PICCOLO VANO RIPOSTIGLIO SOTTOSCALA VERSO ALTRA PROPRIETA'. ELIMINAZIONE TRAMEZZO AL PIANO TERRENO IN CORRISPONDENZA SCALA INTERPIANO SOSTITUITO CON ARMADIO A MURO. LIEVE MODIFICA TRAMEZZATURA CAMERA AL PIANO PRIMO LATO EST.

DOCFA + PREGIO FRAZIONAMENTO IVI COMPRESI DIRITTI CATASTALI : €1.100,00

Oneri totali : € 1.100,00

SI DICHIARA LA NON CONFORMITA' CATASTALE.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti servizi: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno

Importanti centri limitrofi: Orvieto (Tr).

Caratteristiche zone limitrofe: Agricole

Attrazioni paesaggistiche: Oasi Naturalistica di Alviano.

Attrazioni storiche: Centro Storico di Orvieto.

Principali collegamenti pubblici: Linea Autobus - trasporto locale e extraurbano 50,00 mt., Autostrada A1 (Casello di Attigliano) 21.00 km.

Servizi offerti dalla zona: -----

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Montecchio (Terni),

Note: IL BENE RISULTA OCCUPATO DAI CREDITORI E DAL PROPRIO NUCLEO FAMILIARE. L'IMMOBILE E' CONDOTTO IN STATO D'USO E MANUTENZIONE DEFINIBILI NORMALI.

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 attiva a favore di ITALFONDIARIO SPA contro [REDACTED] + altri 1 - Importo ipoteca: € 103.291,38 - Importo capitale: € 41.316,55

rogito NOTAIO STEFANO SAMMARTANO in data 20/10/2000 ai nn. 708/206 registrato ORVIETO in data 30/10/2000 ai nn. 705 IV iscritto/trascritto a TERNI in data 26/10/2000 ai nn. 10567 7092.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

4.2.2 Pignoramenti:

Trascrizione del 28/10/2013 registro particolare n°7334 Reg. Gen. 10467 pubblico ufficiale – Ufficiale Giudiziario Rep. 527 del 13/08/2013. Atto esecutivo cautelare Verbale di Pignoramento Immobili siti in Montecchio (Tr).

Dati precedenti relativi ai corpi: A

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nessuna.

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Montecchio (Terni),

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'IMMOBILE NON RISULTA IN POSSESSO DEI REQUISITI DI ACCESSIBILITA' MA CON UN INSIEME SISTEMATICO DI OPERE PUO' ESSERE SOTTOPOSTO AL CRITERIO DI ADATTABILITA' CON ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE E ADEGUAMENTO AGLI STANDARD DI LEGGE (L. 13/89).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO

Attestazione Prestazione Energetica: presente (vedi allegata Attestazione a Firma del certificatore Arch. Valentina Robusti)

Indice di prestazione energetica: 219,19 Kwh/mq*anno

Note Indice di prestazione energetica: Classe "G"

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

Avvertenze ulteriori: ALLA DATA DELLA STIMA NON RISULTANO CAUSE IN CORSO, NE TITOLI ABILITATIVI EDILIZI VALIDI E/O VINCOLI DI TUTELA.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: SIGG.RI CONTENTI ROSELLA, CONTENTI SANDRO, CONTENTI MARIO DI GIACINTO E TODINI ROSANNA VEDOVA CONTENTI. dal **30/06/1987 (ante ventennio) al 1990** In forza di atto di compravendita a rogito NOTAIO SCIARRA in data 02/11/1990 ai nn. 4685 registrato PERUGIA in data 21/11/1990 ai nn. trascritto a in data 29/11/1990 ai nn. 7023 (atto oltre il ventennio)

Titolare/Proprietario: DESTRIERI SERGIO (NATO A MONTECCHIO IL 22/10/1957) C.F. DSTSRG57R22F462B PROPRIETARIO PER 1/2 E BARTOLOMEI SANDRA (NATA A MONTECCHIO IL 02/02/1962) C.F. BRTSDR62B42F462U PROPRIETARIA PER 1/2 dal **02/11/1990 ante ventennio al 20/10/2000 attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito NOTAIO SAMMARTANO STEFANO in data 20/10/2000 ai nn. 708/206 registrato ORVIETO in data 30/10/2000 ai nn. 705 IV trascritto a TERNI in data 26/10/2000 ai nn. 10567, 7092.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Montecchio (Terni) frazione: Montecchio, Via degli Stazzi n°24

Identificativo: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Intestazione: XXXXXXXXXX

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: AUTORIZZAZIONE N°21 DEL 2001 PER COSTRUZIONE INSTALLAZIONE TETTOIA PROTEZIONE INGRESSO.

Per lavori: COSTRUZIONE TETTOIA ESTERNA IN LATERIZIO

Oggetto: nuova costruzione di una tettoia d'ingresso

Presentazione in data 02/04/2001 al n. di prot. n°1294/01

Rilascio in data 15/05/2001 al n. di prot. 21

Il Certificato di agibilità non è mai stato rilasciato.

NOTE: PARERE FAVOREVOLE COMMISSIONE EDILIZIA IN DATA 10/05/2001 VERBALE N°185 (Aut. 21/2001);

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DIFFORMITA' PER OPERE NON SOSTANZIALI RICONDUCIBILI ALLE FATTISPECIE DI CUI ALL'AR. 9 COMMA 3 DELLA L.R. N°21/2004 E S.M.I. LA QUALE PREVEDE SANZIONE PECUNIARIA IN RELAZIONE ALL'ENTITA' DELLE OPERE DA UN MINIMO DI EURO 600 A UN MASSIMO DI EURO 6.000. LE OPERE IN QUESTIONE NON COSTITUENDO MUTAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO NE AUMENTI DI SUPERFICIE PER PRASSI CONSOLIDATA SAREBBERO SOGGETTE ALL'APPLICAZIONE DELLA SANZIONE MINIMA EDITTALE DI EURO 600,00 OLTRE LA PROCEDURA DI PRESENTAZIONE S.C.I.A. IN SANATORIA.

Regolarizzabili mediante: SANATORIA (S.C.I.A.)

Descrizione delle opere da sanare: CHIUSURA N°2 FINESTRE, CHIUSURA ACCESSO SOTTOSCALA VICINO INGRESSO, MODIFICHE LIEVI TRAMEZZATURE PIANO PRIMO E ELIMINAZIONE FONDELLO SOTTOSCALA.

S.C.I.A. IN SANATORIA : € 500,00 SANZIONE PECUNARIA ART. 9 COMMA 3 L.R. 21/2004 : € 600,00

Oneri totali : € 1.100,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico vigente:	PR.G. Approvato DCC n°13/2009 e DCC n°39/20010
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: B2 - ZONA RESIDENZIALE ADATTUAZIONE CON PIANO DI RECUPERO
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	-----
Estremi delle convenzioni:	-----

Obblighi derivanti:	-----
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	-----
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	-----
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	-----
Rapporto di copertura:	-----
Altezza massima ammessa:	-----
Volume massimo ammesso:	-----
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	-----
Altro:	NELLE ZONE B2 SECONDO LE N.T.A. DEL P.R.G. SI INTERVIENE SECONDO I PARAMETRI FISSATI DA APPOSITI PIANI DI RECUPERO.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	-----

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: SI RIMANDA A QUANTO GIA' ESPRESSO IN PRECEDENZA. SUSSISTONO DIFFORMITA' EDILIZIE LIEVI (SPOSTAMENTO FONDELLI E TAMPONATURA FINESTRE).

Regolarizzabili mediante: SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: VEDASI DESCRIZIONE IN PRECEDENZA.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Descrizione : Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A
--

TRATTASI DI ABITAZIONE CIVILE COSTRUITA IN EPOCA ANTECEDENTE AL 1 SETTEMBRE 1967 IN MURATURA DI PIETrame (AL PIANO TERRENO) E LATERIZIO AL PIANO PRIMO CON SOLAI IN LATERO FERRO INTERPIANO E COPERTURE CON SOLAI LIGNEI INCLINATI SORMONTATI DA ORDITURE SECONDARIE E MANTO DI COPERTURA IN LATERIZIO (COPPI E SOTTOCOPPI). SOLO UNA FALDA DI COPERTURA E' DOTATA DI SOLETTA IN CLS. E GUAINA IMPERMEABILIZZANTE. AL PIANO PRIMO (VANI CAMERE + BAGNO) I LOCALI SONO DOTATI DI CONTROSOFFITTI IN CARTONGESSO. AL PIANO INTERRATO VI E' UN VANO CANTINA DI SCARSA ALTEZZA ACCESSIBILE DALL'ESTERNO. L'IMMOBILE AFFACCIA SU AREA PUBBLICA (VIA DEGLI STAZZI) E RISULTA INTONACATO IN FACCIATA CON INTONACI TRADIZIONALI E INFISSI IN LEGNO DI ABETE MONOBLOCCO CON VETRO CAMERA. L'UNITA' ABITATIVA PRESENTA PAVIMENTAZIONI IN PIASTRELLE DI MONOCOTTURA NEI VANI CUCINA E INGRESSO NONCHE' AL BAGNO POSTO AL PIANO PRIMO (IVI COMPRESI RIVESTIMENTI). LE CAMERE AL PIANO PRIMO SONO DOTATE DI PAVIMENTI IN LISTONCINI DI LEGNO. LE SCALE INTERPIANO SONO RIVESTITE IN LASTRE TRAVERTINO.

1. Quota e tipologia del diritto:**Piena proprietà**

dei Sigg.ri [REDACTED] per la **quota di 1/2;**

[REDACTED] per la **quota di 1/2;**

Superficie netta complessiva di circa mq. **65.51** oltre all'accessorio più avanti descritto. è sviluppato su più piani, SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO.

L'edificio è stato costruito nel periodo ANTE 1967 (non si rintracciano titoli abilitativi inerenti la prima costruzione). L'unico titolo edilizio rintracciato risale al 2001.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 24 ed ha un'altezza interna di circa 2,41 Mt. (MEDIA)

E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni Generali dell'immobile: STATO MANUTENTIVO SUFFICIENTE. DA NOTARE LOCALIZZATE INFILTRAZIONI D'ACQUA METEORICA NEI SOFFITTI (CONTROSOFFITTI) DEI LOCALI BAGNO E CAMERE AL PIANO PRIMO A DIRETTO CONTATTO CON LA COPERTURA STRUTTURALMENTE IDONEA MA OBSOLETA DAL PUNTO DI VISTA DELL'ISOLAMENTO TERMICO E DELL'IMPERMEABILIZZAZIONE.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali: edificio in muratura

Componenti edilizie e costruttive: muratura di pietrame e blocchi di tufo, solai in laterizio tipo SAP coperture in travi prefabbricate e tavelloni.

Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: convettori condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione:220V condizioni: sufficienti conformità: non a norma Note: IMPIANTO REALIZZATO ANTE 1990 (ENTRATA IN VIGORE EX LEGGE 46/1990) COME DA DICHIARAZIONE A VERBALE DEI PROPRIETARI ESECUTATI.
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in gres e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: scarsa condizioni: sufficienti conformità: non a norma Note: REALIZZATO ANTE 1967.
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: non a norma Note: ANTE 1967
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo

Superfici (vedasi planimetria rilievo):

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITATIVA	superf. esterna lorda (spess. Murario medio 50 cm.)	65,51	1,39	91,06
		65,51		91,06

Accessori:

- A.1 Cantina identificato al n. 1 posto al piano SEMINTERRATO composto da un unico vano - Sviluppa una superficie complessiva di mq. 16.92 - Destinazione urbanistica: CANTINA DI PERTINENZA ESCLUSIVA dell'ABITAZIONE CIVILE.
 Valore a corpo: € **7.000,00**
 Note: SI STIMA UN VALORE DI EURO 7.000,00 CONSIDERANDO LA FRAZIONABILITA' DELLA PERTINENZA IN OGGETTO NONCHE' ANCHE IL PROPRIO VALORE INTRINSECO DECURTATO DA UN ALTEZZA INTERNA PENALIZZANTE DI ML. 1,80.

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Si adotta la banca dati O.M.I. delle pubblicazioni immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate con aggiornamento semestrale. (semestre di riferimento alla data della stima 1° semestre 2014) SI ADOTTANO I PARAMETRI MEDI PER LA DESTINAZIONE D'USO ABITATIVA DI TIPO ECONOMICO CON VALORI DA UN MINIMO DI EURO 600,00/MQ A UN MASSIMO DI EURO 900,00/MQ, (valore utilizzato Euro 900/mq.)

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 OSSERVATORIO O.M.I., Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.), mercato immobiliare di zona (Agenzie Immobiliari) pubblicato dalla Camera di Commercio di Terni.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cantina	91,06	65,51	81.954,00	81.954,00
A1	Accessorio Cantina esclusiva (a corpo)			7.000,00	7.000,00
				88.954,00	88.954,00

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 (come da disposizioni del G.E.):

€ -13.343,10

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 0,00

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Sanzione (oblazione L.R. n°21/2004) sanatoria difformità edilizie

€ -600,00

Spese tecniche per sanatoria edilizia (S.C.I.A.)

€ -500,00

Spese tecniche per regolarizzazione catastale DOCFA + FRAZIONAMENTO PREGEO

€ -1.100,00**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 73.410,90

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€ 73.410,90

Diconsi Euro 73.411,00 arrotondato a € 73.411,00
(Settantatremilaquattrocentoundici/00)

Data:

05-02-2015

L'Esperto alla stima
Geom. Lorenzo Cioni

ELENCO ALLEGATI:

- **Planimetria Catastale;**
- **Visura Catastale;**
- **Planimetria di rilievo;**
- **Documentazione Fotografica;**
- **Certificato di Destinazione Urbanistica;**
- **Atto Notarile di Provenienza;**
- **Attestato di Prestazione Energetica (APE);**
- **Titolo Edilizio;**
- **Ispezione Ipotecaria;**