
TRIBUNALE DI TERNI
CIVILE

Esecuzione Forzata
promossa da:
UNICREDIT SPA

N. Gen. Rep. **000062/16**

Giudice Dr. Natalia Giubilei
Custode Giudiziario Avv. Pierluigi Natali

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Flavio Ferretti
iscritto all'Albo della provincia di Terni al N. 410
iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 770
C.F. FRRFLV71L24D653B- P.Iva 02461950541

con studio in Terni (Terni) VILLAGGIO MARCONI N. 22

cellulare: 3388809021

email: ferretti.flavio@iol.it



**Beni in Montecastrilli (Terni) Via E. Fermi N. 24
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento di civile abitazione sito in Montecastrilli (Terni) Via E. Fermi N. 24.

Composto da ampio soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, lavanderia, studio, camera e due balconi. L'appartamento è raggiungibile da una scala interna, identificata catastalmente con il F. 71 part. 143 sub 13, bene comune non censibile ai sub 2 e 8, con accesso dalla corte comune dell'intero fabbricato, identificata catastalmente con il F. 71 part. 143 sub 7, bene comune non censibile, comune ai sub 2,8,9,10,11,12.

La porzione immobiliare in esame fa parte di un fabbricato plurifamiliare, elevato di due piani fuori terra, ed uno seminterrato, costituito da abitazioni ed autorimesse successivamente edificate sulla corte di pertinenza annessa, identificata come sopra.

L'edificio è posto in zona semiperiferica della cittadina di Montecastrilli, a carattere prettamente residenziale di completamento, dotata parzialmente di tutte le infrastrutture di tipo economico-sociale-commerciale. Buoni risultano i collegamenti viari. Posto al piano primo, sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq **152,08**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Maccaglia Bruno nato a Montecastrilli il 15/12/1928-usufrutto per 1/1 bene personale-Maccaglia Marco nato a Montecastrilli il 16/10/1968-nuda proprietà per 1/1 bene personale **foglio 71 mappale 143 subalterno 8**, categoria A/2, classe 6[^], composto da vani 6,5, posto al piano 1, - rendita: Euro 486,76.

Coerenze: - Al Catasto Fabbricati il F. 71 part. 143 sub 8, frazionamento e fusione del 31/01/2006, deriva da F. 71 part. 143 sub 3 e sub 5, ora soppressi.

- Al Catasto Fabbricati il F. 71 part. 143 sub 3, soppresso, frazionamento e fusione del 31/01/2006; ex F. 71 part. 143 sub 3, magazzino, variazione del 26/11/1998, riferimenti alla mappa e classamento; ex unità immobiliari schede prot. 5665-5667-5668/1982 (ora sopprese);

- Al Catasto Fabbricati la scheda prot. 5665-5667-5668/1982, soppressa con variazione del 26/11/1998, riferimento alla mappa e classamento, ex scheda prot. 5665/1982 costituzione del 23/09/1982, in atti dal 30/06/1987.

- Al Catasto Terreni il F. 71 part. 143, ente urbano di mq. 1050, tipo mappale del 01/09/2005 n. 55261; ex F. 71 part. 143, tabella di variazione del 17/03/1982 n. 2082 in atti dal 30/07/1983; ex F. 71 part. 143, seminativo-arborato, tabella di variazione del 15/06/1977 n. 978 in atti dal 15/02/1978; ex F. 71 part. 143, frazionamento del 21/07/1970 n. 5571 in atti dal 20/06/1971; ex F. 71 part. 129, frazionamento del 07/11/1969 n. 5471 in atti dal 20/06/1971; ex F. 71 part. 27, impianto meccanografico del 01/10/1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semiperiferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi insufficienti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali-agricole

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,100).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Maccaglia Marco unitamente al proprio nucleo familiare 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

Giudice Dr. Natalia Giubilei
Curatore/Custode: Avv. Pierluigi Natali
Perito: Arch. Flavio Ferretti



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 alla data del 06/03/2017

4.2.1. *Iscrizioni:*

- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **UNICREDIT BANCA DI ROMA SPA, contro Maccaglia Marco (debitore ipotecario) per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1-Maccaglia Bruno (terzo datore di ipoteca) per il diritto di usufrutto**, a firma di Notaio Francesca Romana Perrini in data 27/10/2009 al n. 1289/980 di rep. iscritta a Terni in data 29/10/2009 al n. 2617 di reg. part..

importo ipoteca: Euro 210.800,00

importo capitale: Euro 105.400,01

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **UNICREDIT S.P.A. contro Maccaglia Marco per il diritto di nuda proprietà-Maccaglia Bruno per il diritto di usufrutto** a firma di Ufficiale Giudiziario di Terni in data 19/02/2016 al n. 484 di rep. trascritto a Terni in data 26/02/2016 al n. 1317 di reg. part.

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: dal sopralluogo eseguito si evince che l'appartamento di che trattasi ha subito delle modifiche interne ed ai prospetti dell'edificio. Tali difformità sono sanabili con una pratica edilizia in sanatoria ai sensi della vigente legislazione regionale in materia, con un costo stimabile all'attualità in circa Euro 2.000,00, comprensivo di oneri e spese tecniche. Inoltre, dalla verifica degli elaborati grafici allegati al permesso di costruire n.75/2002, si evince che alcune varianti richieste nel progetto non sono state poi attuate, per cui la situazione di fatto è rimasta inalterata. Ciò non costituisce abuso edilizio, ma potrà essere regolarizzato con la procedura di cui sopra.

Oneri totali: € 2.000,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: L'appartamento di cui al punto "A" della presente relazione è identificato con una planimetria catastale che in parte non corrisponde allo stato di fatto. In virtù di quanto riportato nella sezione relativa alla conformità urbanistico-edilizia, si dovrà procedere ad una variazione DO.C.FA. con un costo stimabile all'attualità in circa Euro 400,00.

Per quanto concerne la sagoma del corpo di fabbrica occupato dalle autorimesse, la stessa non corrisponderebbe a quella riportata nella mappa catastale. Si dovrà quindi procedere ad un aggiornamento cartografico con tipo mappale. Il costo per tale operazione ammonta a circa Euro 1.500,00.

Oneri totali: € 400,00

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



Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: L'appartamento in questione è porzione di un edificio in cui sono presenti degli spazi comuni con altri immobili, non ricompresi nella presente procedura esecutiva. Dall'elaborato planimetrico reperito presso l'ufficio Catasto risultano essere beni comuni non censibili l'area esterna, identificata con il sub 7 ed il vano scale, identificato con il sub 13, quest'ultimo comune agli appartamenti ubicati rispettivamente al piano terra e primo. **I suddetti subalterni non sono stati indicati nel pignoramento.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- Maccaglia Marco per il diritto di nuda proprietà della quota di 1/1, Maccaglia Bruno per il diritto di usufrutto della quota di 1/1, dal 15/06/2001 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Carlo Filippetti in data 15/06/2001 al n. 35527 di rep. trascritto a Terni in data 02/07/2001 al n. 4209 di rep. **Dovrebbe essere accertato, attraverso una certificazione anagrafica, se il sig. Maccaglia Marco era coniugato al momento dell'acquisto ed in caso positivo accertare il regime patrimoniale.**

6.2 Precedenti proprietari:

- Maccaglia Bruno proprietario dal 21/07/1970 al 15/06/2001 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio A. Colizzi in data 21/07/1970 al n. 41462/582 di rep. trascritto a Spoleto in data 16/09/1970 al n. 2699 di reg. part.

7. PRATICHE EDILIZIE:

n. 75 per lavori di ristrutturazione, ampliamento, modifiche interne ed esterne al fabbricato intestata a Maccaglia Valerio-Maccaglia Marco. Concessione Edilizia presentata in data 03/05/2002- n. prot. 3310 rilasciata in data 05/05/2002- n. prot. 75. **L'agibilità non è ancora stata rilasciata.**

n. 196 per lavori di costruzione di una casa per civile abitazione in Montecastrilli intestata a Maccaglia Bruno. Concessione Edilizia rilasciata in data 09/05/1977- n. prot. 196. **L'agibilità è stata rilasciata in data 10/06/1992- n. prot. 196/77**

n. 478 per lavori di costruzione di una casa per civile abitazione in Montecastrilli intestata a Maccaglia Bruno. Concessione Edilizia rilasciata in data 29/05/1987- n. prot. 478. **L'agibilità è stata rilasciata in data 10/06/1992- n. prot. 196/77**

Descrizione appartamento di civile abitazione di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento di civile abitazione sito in Montecastrilli (Terni) Via E. Fermi N. 24.

L'edificio è stato costruito nel 1977 circa, ristrutturato nel 2002

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3.00 m..

(Cfr allegato n.3)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera 15/03/2012 l'immobile è identificato nella zona residenziali esistenti (macrozona B)

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera 29/04/2013 l'immobile è identificato nella zona B di completamento

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Superficie lorda commerciale
appartamento	Sup. reale lorda	148,56	1,00	148,56
balconi	Sup. reale lorda	14,10	0,25	3,53
	Sup. reale lorda	162,66		152,08

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Giudice Dr. Natalia Giubilei
Curatore/Custode: Avv. Pierluigi Natali
Perito: Arch. Flavio Ferretti



<i>Fondazioni:</i>	tipologia: non rilevabile, materiale: non rilevabile, condizioni: non rilevabile.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Cancello:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio-simil legno e luci in vetro doppio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: elementi in laterizio, coibentazione: non rilevabile, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di blocchi forati, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco e tinteggiatura, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: calcestruzzo, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: pareti e soffitti, materiale: intonaco al civile e tinteggiatura, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: tipo blindato, accessori: assenti, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: pietra, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di grès porcellanato, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: buone, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo con caldaia murale, alimentazione: metano, rete di distribuzione: non rilevabile, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative.
<u>Note: L'unità immobiliare in esame è priva dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi della vigente normativa. Si evidenzia che da una prima verifica delle prestazioni energetiche globali e parziali dell'immobile, allo stesso può essere attribuita la classe energetica "G".</u>	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima



Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile che costituisce il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente. Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato la superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione; ecc.. Questo procedimento basandosi sul confronto ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare i beni oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

8.2. Fonti di informazione

Il Consulente Immobiliare, Listino della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni (Cfr. allegato n. 5). I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di superficie lorda commerciale indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento. La superficie dei balconi è stata ragguagliata con l'introduzione di opportuni coefficienti correttivi. Il valore della comproprietà sulle parti comuni dell'edificio è già stato considerato nel prezzo delle unità immobiliari oggetto della presente procedura.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento di civile abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento	148,56	€ 850,00	€ 126.276,00
balconi	3,53	€ 850,00	€ 2.996,25
	152,08		€ 129.272,25

- Valore corpo:	€ 129.272,25
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 129.272,25
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 129.272,25

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento di civile abitazione	152,08	€ 129.272,25	€ 129.272,25

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:

€ 19.390,84

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.400,00

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:

€ 109.881,41

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:

€ 107.481,41

Relazione lotto 001 creata in data 06/03/2017
Codice documento: E141-16-000062-001

il perito
Arch. Flavio Ferretti

Giudice Dr. Natalia Giubilei
Curatore/Custode: Avv. Pierluigi Natali
Perito: Arch. Flavio Ferretti



TRIBUNALE DI TERNI

- Esecuzione Immobiliare n. 62/2016 r.g.e. -

ALLEGATI IN VISIONE

- 1) **Verbale sopralluogo;**
- 2) **Documentazione fotografica;**
- 3) **Mappa catastale-Visura Catastale-planimetria catastale;**
- 4) **Atto di provenienza;**
- 5) **Dati di mercato;**
- 6) **Lettera spedizione perizia.**

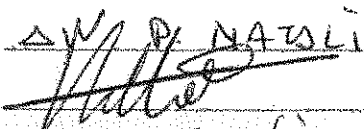


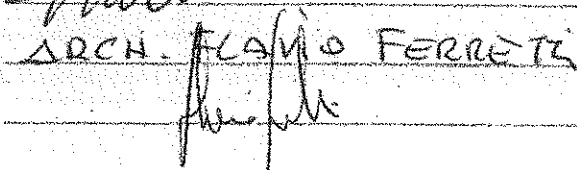
ALLEGATO N. 1



- VERBALE DI SOPRALUOGO -

IL GIORNO 11 DEL MESE DI GENNAIO 2017, IN MONTECASTRILLI - TR - PRESSO L'ABITAZIONE DEL DEBITORE ESECUTATO NELLA PROCEDURA ESIVA IMM. RE N° 62/2016 RGE, ALLA PRESENZA DEL CUSTODE DELEGATO AVV. PIERLUIGI NATALI SULLA PRESENZA IL CTU ARCH. FLAVIO FERRETTI ED IL SIG. MACCAGLIA MARCO ALLE ORE 17:40 VIENE EFFETTUATO IL NUOVO SOPRALUOGO AL FINE DI ADEGUARE LA STIMA DEL BENE ATTUALMENTE PIGNORATO E PRECISAMENTE APPARTAMENTO AD USO ABITAZ. Foglio 71; PART. 143; SUB 8. VIENE ALTRESI OGGI ISPEZIONATO, CON IL CONSENSO DEL DEBITORE ESECUTATO MACCAGLIA (BRUNO) MARCO AL FINE DI VERIFICARNE LA PROPRIETA' AL VENTEINNO E LE PREGIUDIZIEVOLI GRAVANZE SU DI ESSO ALLA DATA ODIERNA. SOTTOSCRIVONO, ALL'ESITO DEL SOPRALUOGO EFFETTUATO PER I MOTIVI DI CUI IM PRENGA TUTT I PRESENZ.

AVV. P. NATALI


ARCH. FLAVIO FERRETTI


IL DEBITORE

MACCAGLIA MARCO
