Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA**

contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **17/2013**
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 14-01-2015

Giudice delle esecuzioni: **Omissis**

Custode Giudiziario: **omissis**

ERRATA CORRIGE

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 Appartamento 1° piano

Esperto alla stima: **omissis**
Codice fiscale: omissis
Partita IVA: omissis
Studio in: Loc. Ponte del sole 43 - 05018 Orvieto
Telefono: 3287468799
Fax:
Email: pierwilmerdesideri@yahoo.it
Pec: desideriarchpierwilmer@pec.it

Beni in **Narni (Terni)**
Località/Frazione **Narni scalo**
Via della Libertà n° 141

Lotto: 001 Appartamento 1° piano

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: Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Narni (Terni) CAP: 05035 frazione:Narni scalo, Via della Libertà n. 141

Quota e tipologia del diritto
1/2 di omissis**- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: omissis - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione beni - Data Matrimonio: omissis
Eventuali comproprietari:
omissis 1/2 piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati :
Intestazione: omissis nato a Terni il 23-05-1973 c.f.: omissis proprietà per 1/2 omissis nata a Narni il 03-06-1955 c.f.: omissis Proprietà per 1/2 foglio 51, particella 225,306, subalterno 1, indirizzo Via della libertà 141, piano 1-S1, sezione censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5, rendita € 198,84
Derivante da:Istrumento (atto pubblico) del 30/07/1991 Voltura n. 3952.1/1991 in atti dal 13/12/2000 (protocollo n. 211224) Repertorio n. 58271 rogante Clericò sede Terni. Registrazione: UR sede Terni Volume 70 n. 2111 del 09/08/1991 Cessione Diritti
Confini: stessa proprietà distinta alla particella 306, altra proprietà distinta alla particella 307, altra proprietà distinta alla particella 255 sub. 4.

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: All'interno della sala è stato ricavato un disimpegno che conduce ad un ripostiglio. Al disimpegno si accede dalla cucina tramite una porta ricavata nel tramezzo divisorio. Al piano interrato è stata attribuita erroneamente una altezza interna di ml. 2.40, mentre in realtà risulta essere di ml. 2.02. Il civico non è il 69 ma il 141.
Regolarizzabili mediante: Variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni e variazione toponomastica per correzione identificativo civico.

Note generali: *Non essendo conforme catastalmente si è provveduto alla redazione e presentazione di denuncia di variazione catastale n. tr0146897 del 16-12-2014 che si allega alla presente.*

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

La certificazione notarile ex art.567 c.p.c risulta incompleta in quanto non riporta l'iscrizione del 05/12/2005-Registro Particolare 3949 Registro Generale 15039 e iscrizione del 10/03/2006-Registro Particolare 646 Registro Generale 3239.

Descrizione bene:
Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.
Importanti centri limitrofi: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi:

Narni, Terni.
Caratteristiche zone limitrofe: miste
Attrazioni paesaggistiche: --
Attrazioni storiche: --
Principali collegamenti pubblici: Ferrovia e Umbria Mobilità (autobus)
Servizi offerti dalla zona:

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Abitazione
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Narni (Terni), Via della Libertà n. 141
Occupato da omissis nato in omissis il omissis, c.f: omissis con contratto di locazione stipulato in data 09/03/2013, registrato a Terni il 12/03/2013 n. 1732, per l'importo di euro 400 con cadenza mensile, tipo: 3+2, scadenza 11/03/2016

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:

- Pignoramento a favore di UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA contro omissis derivante da Verbale di pignoramento immobili rogito Ufficiale giudiziario in data 28/01/2013 ai nn. 27 iscritto/trascritto a Terni in data 22/03/2013 ai nn. 3091 2142
Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

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 legale cancellata il data di cancellazione 20/12/2005 a favore di SE.RI.T. Terni spa contro omissis derivante da Ipoteca legale esattoriale - Importo ipoteca: € 3192,16 - Importo capitale: € 1007,64 rogito Pubblico Ufficiale SE.RI.T Terni spa in data 22/11/2005 ai nn. 4917 iscritto/trascritto a Terni in data 05/12/2005 ai nn. 15039 3949
Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione
- Ipoteca giudiziale cancellata il data di cancellazione 07/11/2006 a favore di Monte dei Paschi di Siena contro omissis Paradisi Laura - Importo ipoteca: € 43000,00 - Importo capitale: € 29807,46
rogito Pubblico Ufficiale Tribunale di Terni in data 09/03/2006 ai nn. 192 iscritto/trascritto a Terni in data 10/03/2006 ai nn. 3239 646
Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo di Terni e della Valnerina- società cooperativa contro omissis derivante da Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 110000,00 - Importo capitale: € 75641,74
rogito Pubblico Ufficiale Tribunale di Terni in data 02/10/2006 ai nn. 1104 iscritto/trascritto a Terni in data 04/10/2006 ai nn. 12805 2820
Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione
- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Centro Factoring spa contro omissis derivante da Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 180000,00 - Importo capitale: € 131527,01
rogito Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze in data 13/09/2007 ai nn. 4177 iscritto/trascritto a terni in data 18/06/2008 ai nn. 7097 1416

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione
- Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Terni spa contro omissis derivante da Ipoteca legale esattoriale - Importo ipoteca: € 65670,84 - Importo capitale: € 27338,17
iscritto/trascritto a Terni in data 12/11/2009 ai nn. 14062 2836
Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione
- Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Gerit s.p.a contro omissis derivante da Ipoteca legale ai sensi art. 77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs 46/99 e dal d.l. 193/01 - Importo ipoteca: € 140131,26 - Importo capitale: € 70065,63
iscritto/trascritto a Terni in data 23/06/2010 ai nn. 7621 1389
Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione
- Ipoteca giudiziale annotata a favore di UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA contro omissis - Importo ipoteca: € 37000,00 - Importo capitale: € 34109,28
rogito Pubblico Ufficiale Tribunale di Perugia in data 02/09/2011 ai nn. 1883 iscritto/trascritto a Terni in data 12/09/2011 ai nn. 11004 1610
Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nell'elenco sintetico delle formalità è stata inserita erroneamente la seguente formalità: Registro generale 8475, registro particolare 6414 del 29-10-1993. Trattasi di una denuncia di successione dove per errore è stato attribuito all'immobile l'identificativo catastale del bene esecutato ma in realtà trattasi di altro bene e di altra proprietà.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non esiste condominio

Identificativo corpo: Abitazione
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Narni (Terni), Via della Libertà n. 141

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: omissis N. A omissis IL omissis , C.F. : omissis dal **ante ventennio al 10/10/1989** In forza di denuncia di successione Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari:

Titolare/Proprietario: omissis n. A omissis il omissis , C.F. : omissis - Proprietarie per 1/2 dal **10/10/1989 ante ventennio al attuale proprietario** In forza di denuncia di successione Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: trascritto a Terni in data 07/05/1990 ai nn. 3627 2734

Titolare/Proprietario: omissis n. a omissis il omissis , C.F. : omissis - Proprietaria per 1/2 dal **10/10/1989 ante ventennio al 30/07/1991** In forza di denuncia di successione Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: trascritto a Terni in data 07/05/1990 ai nn. 3627 2734

Titolare/Proprietario: omissis n. a omissis il omissis , C.F. : omissis- Proprietaria per

1/2 dal **10/10/1989 ante ventennio al 30/07/1991** In forza di denuncia di successione Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: trascritto a Terni in data 07/05/1990 ai nn. 3627 2734

Titolare/Proprietario: omissis n. omissis il omissis , C.F. : omissis - Proprietaria per 1/2 dal **10/10/1989 ante ventennio al 30/07/1991** In forza di denuncia di successione Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: trascritto a Terni in data 07/05/1990 ai nn. 3627 2734

Titolare/Proprietario: omissis n. omissis il omissis c. f. : omissis- proprietà per 1/2 dal **30/07/1991 al attuale proprietario** In forza di Cessione di diritti a rogito Notaio Luciano Clericò in data 30/07/1991 ai nn. 58271 trascritto a Terni in data 07/08/1991 ai nn. 6940 5140

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Narni (Terni) CAP: 05035 frazione: Narni scalo, Via della Libertà n. 141**
Identificativo: Nulla Osta n. 525 del 18/03/1950
Intestazione: Cooperativa Operai Ponte d'Augusto
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Note tipo pratica: Per tale pratica, come da nota del Comune di Narni del 05/12/2014, al momento non è rintracciabile in posizione d'archivio.
Per lavori: Realizzazione fabbricato di civile abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 18/03/1950 al n. di prot. 525
Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Narni (Terni) CAP: 05035 frazione: Narni scalo, Via della Libertà n. 141**
Identificativo: Autorizzazione prot. n. 14432 del 11-12-1991
Intestazione: omissis
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Realizzazione di tettoia
Rilascio in data 11/12/1991 al n. di prot. 14432
Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;
note: Nel locale soggiorno sono state apportate modifiche alle tramezzature in assenza di autorizzazioni. La tettoia non è stata realizzata

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico vigente:	
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:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Descrizione : **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Abitazione**

Trattasi di un appartamento al primo piano composto da : Ingresso, Cucina, Soggiorno, due camere da letto ed un servizio igienico. Al piano interrato è situata una cantina sempre di proprietà. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento autonomo a gas metano.

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di omissis **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: omissis - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione beni - Data Matrimonio: 09-08-2008
Eventuali comproprietari: omissis 1/2 piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **117.89**
è posto al piano primo
L'edificio è stato costruito nel 1958
L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 141 di interno , ha un'altezza interna

di circa 3,00 ml
E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale:**muratura** condizioni:**buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Elettrico tipologia:**sottotraccia** tensione:**220V** condizioni:**buone**

Idrico tipologia:**sottotraccia** alimentazione:**diretta da rete comunale** rete di distribuzione:**tubi in ferro zincato**

Riscaldamento Autonomo, alimentazione rete gas

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
magazzino	sup lorda di pavimento	17,00	0,50	8,50
Trattasi di cantina di pertinenza all'appartamento di proprietà				
	sup lorda di pavimento	100,89	1,00	100,89
		117,89		**109,39**

Accessori:

08.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

08.01.00 Criterio di stima:

Sintetica comparativa con beni simili stessa zona

08.02.00 Fonti di informazione:

Catasto di Narni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Narni,
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare
Agenzia delle entrate di Terni riferito al comune di Narni zona
Narni Scalo e Agenzie Immobiliari del luogo

08.03.00 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione		109,39	117,89	100351	1
-Valutazione sintetica comparativa, diretta sull'immobile stesso e elaborata dall'Agenzia Immobiliare del luogo - Utilizzo Banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Terni. Comune di Narni- Zona Narni Scalo - Valutazione analitica sulla base di canoni di locazione - Risultati ricognizione delle seguenti Agenzie Immobiliari: - Agenzia " La Tua Immobiliare srl" Via Tuderte 243 Narni Scalo - Immobiliare Battistelli di Battisteri Benedetta e C.SAS - Valutazione Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Stima analitica eseguita sulla base della redditività mensile (canone di locazione) di beni analoghi capitalizzati per accumulazione iniziale di tali redditività. Utilizzando il valore minimo (per via di possibili interventi accessori) fornito dall'Agenzia del Territorio					
				100351	**1**

08.04.00 Adeguamenti e correzioni della stima:

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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Rilievo, redazione di planimetria catastale, redazione di procedura informatizzata docfa per deposito variazione catastale. Diritti di segreteria per deposito	€ 580,00

08.05.00 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ **99.771,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ **99.771,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€ 115.000,00**

Allegati

- Relazione fotografica - Visure al catasto urbano, planimetrie catastali, estratto di mappa catastale, accatastamento - Visure conservatoria del registro immobiliare - Copia atti autorizzativi - Relazione catastale per la vendita - Relazione catastale per la vendita (formato privacy) - Parcella CTU -

Data generazione:
20-01-2015

L'Esperto alla stima
Arch. Pier Wilmer Desideri