Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CREDITO FONDIARIO SPA**

contro: **xxxx + Altri 1 xxxxxx**

N° Gen. Rep. **262/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Stefano Colalelli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Aldo Bini
Codice fiscale: BNILDA50S07L117R
Studio in: Strada della Val Serra 13 - 05100 Terni
Telefono: 0744-407577
Fax: 0744-407577
Email: info@aldobini.it
Pec: aldo.bini@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Viale Luigi Campofregoso 28 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]
Dati Catastali: foglio 119, particella 79, subalterno 24, piano 3, categoria A4, classe 3, consistenza 3.5, superficie 67, rendita € 180,76

2. Stato di possesso

Bene: Viale Luigi Campofregoso 28 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A
Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale Luigi Campofregoso 28 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale Luigi Campofregoso 28 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A
Creditori Iscritti: CREDITO FONDIARIO SPA, RESLOC IT SRL

5. Comproprietari

Beni: Viale Luigi Campofregoso 28 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A
Comproprietari: xxxxxxxx

6. Misure Penali

Beni: Viale Luigi Campofregoso 28 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Luigi Campofregoso 28 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Viale Luigi Campofregoso 28 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001
Prezzo da libero: € 48.158,46
Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione **Terni**
Viale Luigi Campofregoso 28

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] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Terni, Viale Luigi Campofregoso 28
Note: Appartamento con cantina

Quota e tipologia del diritto
1/2 di **xxxx + altri 1 xxxxx - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: xxxxxxxxxx - Residenza: Viale Luigi campofregoso 28 - Stato Civile: coniugato - Data Matrimonio: xxx-xxx-xxxxx
Eventuali comproprietari:
xxxxxxxxxx - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: foglio 119, particella 79, subalterno 24, piano 3, categoria A4, classe 3, consistenza 3.5, superficie 67, rendita € 180,76

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. **DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**
Quartiere di edilizia popolare

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Presenza di servizi commerciali, scuole, parcheggi
Caratteristiche zone limitrofe: commerciali
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Servizio Pubblico nelle vicinanze

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Proprietari, 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 attiva; A favore di CREDITO FONDIARIO SPA contro xxxxxx xxxxx + altri 1; Importo ipoteca: € 182.000,00; Importo capitale: € 91.000,00 ; A rogito di Notaio Carlo Filippetti in data 09/07/2008 ai nn. 47390/2849; Iscritto/trascritto a TERNI in data 14/07/2008 ai nn. 8303/1672

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di RESLOC IT SRL contro xxxxxxx + altri 1 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 14/10/2015 ai nn. 3295 iscritto/trascritto a TERNI in data 03/11/2015 ai nn. 9624/7113;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 396,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Circa € 2.000,00
Millesimi di proprietà: non definiti
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Nessuna
Note Indice di prestazione energetica: Nessuna
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno
Avvertenze ulteriori: Non Specificate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: xxxx xxxxx **proprietario/i ante ventennio** al **11/04/1993** . In forza di decreto di trasferimento a rogito di Intendenza di Finanza di Terni, in data 12/08/1977, ai nn. 763; trascritto a Terni, in data 14/06/1980, ai nn. 4735/3936.

Titolare/Proprietario: xxxx xxxx e xxxx xxxxx dal 07/02/1994 al 14/01/2000 . In forza di denuncia di successione; trascritto a Terni, in data 14/03/1994, ai nn. 2151/1695.
Note: Si fa presente che la sig. xxxxx xxxxx, coniuge del Sig. xxxx xxxx a seguito della morte dello stesso deceduto il giorno 11-04-1993, ha rinunciato all'eredità con atto del giorno 01-06-1993 registrato all'ufficio el registro di Terni il giorno 09-06-1993 al n° 909 Vol. 181

Titolare/Proprietario: xxxxx xxxxx e xxxxx xxxxx dal 14/01/2000 al 09/07/2008 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Pasqualini Gian Luca, in data 14/01/2000, ai nn. 8168; registrato a Terni, in data 03/02/2000, ai nn. 283/2010; trascritto a Terni, in data 10/02/2000, ai nn. 1369/954.

Titolare/Proprietario: xxxxx xxxxx e xxxxx xxxxxx xxxxxx dal 09/07/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Filippetti Carlo, in data 09/07/2008, ai nn. 47389/28408; trascritto a Terni, in data 14/07/2008, ai nn. 8302/5220.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione edilizia del 10-06-1947 n. 8075
Intestazione: Genio Civile
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 10/06/1947 al n. di prot. 8075
NOTE: Agli atti non risulta documentazione inerente alla agibilità

7.1 ***Conformità edilizia:***

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Si dichiara la conformità edilizia

7.2 ***Conformità urbanistica:***

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n° 307del 15/12/2008
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Trattasi di Abitazione di tipo economico posta al piano terzo, composta da numero 2 camere, cucina-pranzo, disimpegno e wc, più cantina al piano seminterrato, il tutto facente parte di un fabbricato di vecchia costruzione risalente al 1947.

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di **xxxx + altri 1 xxxxx- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: xxxxxxx - Residenza: Viale Luigi campofregoso 28 - Stato Civile: coniugato - Data Matrimonio: xx-xx-xxxx
Eventuali comproprietari:
xxxxx xxxxx xxxxx - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **80,40**
E' posto al piano: Terzo
L'edificio è stato costruito nel: 1947
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 28; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: **c.a.** condizioni: **buone** - Note: La struttura è ipotizzata in analogia ad un fabbricato gemello costruito al fianco, in quanto la struttura puntuale del balcone in oggetto non è possibile da identificare se non tramite saggi e demolizioni, non attuabili sia dalla presenza di abitanti, sia per mancanza di dotazioni di sicurezza per cadute dall'alto.
Fondazioni	materiale: **muratura** - Note: Le fondazioni non essendo possibile visionarle se non attraverso scavi, si presume siano tipiche dell'anno di costruzione dell'immobile. Comunque non si notano lesioni per cedimenti.
Solai	tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele** condizioni: **buone** - Note: La determinazione della natura delle strutture è stata definita osservando dei fori presenti sul solaio cantina ed in analogia a strutture utilizzate all'epoca. Non è stato possibile verificare direttamente sul posto i solai dell'immobile se non con intervento di demolizioni e saggi, procedura non attuabile per la presenza di abitanti.
Strutture verticali	materiale: **muratura** condizioni: **buone** - Note: La determinazione della natura delle strutture è stata definita in analogia alle strutture visibili a livello cantina e in analogia a strutture utilizzate all'epoca. Non è stato possibile verificare direttamente sul posto se non con intervento di demolizioni e saggi, procedura non attuabile per la presenza di abitanti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**
Pareti esterne	materiale: **muratura di mattoni pietrame** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **sufficienti**
Portone di ingresso	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **Maioliche** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento — ubicazione: **cucina** materiale: **Maioliche** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Antenna collettiva — tipologia: **rettilinea** condizioni: **sufficienti**

Citofonico — tipologia: **audio** condizioni: **scarse** conformità: **non a norma**

Elettrico — tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma**
- Note: Condizioni funzionante ma si consiglia il rifacimento a norma.

Fognatura — tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità: **scarsa** condizioni: **sufficienti**
- Note: Attualmente lo stato è funzionante ma non è stato possibile verificare lo stato di manutenzione se non provvedendo a saggi e demolizioni, procedura non attuabile per la presenza di abitanti. Data la vetustà si consglia il rifacimento

Gas — tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **da ristrutturare**
- Note: Nonostante l'impianto sia funzionante e non denoti particolari problematiche, tuttavia non è stato possibile verificare lo stato di manutenzione se non provvedendo a saggi e demolizioni, procedura non attuabile per la presenza di abitanti. Data la vetustà si consglia il rifacimento a norma.

Idrico — tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **da ristrutturare**
- Note: Condizioni funzionante ma si consiglia il rifacimento a norma.

Termico — tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **da ristrutturare**
- Note: Condizione funzionante ma si consglia il rifacimento a norma.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavi-	69,00	1,00	69,00

	mento			
Cantina	sup lorda di pavimento	8,40	0,50	4,20
balcone	sup lorda di pavimento	3,00	0,25	0,75
		80,40		**73,95**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento Ante 1967

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: a Metano

Stato impianto: normale

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: Impianto Autonomo

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Metodo comparativo (vedere allegato 1). La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, costituito dall'unità immobiliare censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni e distinta al foglio 119 p.lla 79 sub 24 . Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa. Per la valutazione è stato adottato il criterio sintetico comparativo per parametri tecnici; tale criterio s'incentra sulla comparazione tra l'unità immobiliare oggetto di stima ed altre unità aventi analoghe caratteristiche architettoniche, strutturali ed ambientali, recentemente compravendute in zona, e quindi di prezzo noto. Il valore espresso è in €/mq di superficie lorda. Il metodo impiegato consiste nell'applicare alla consistenza delle varie porzioni immobiliari, aventi differenti caratteristiche, i valori pertinenti. Questi ultimi sono stati dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso mediati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle analogie e delle differenze esistenti tra gli edifici confrontati. Tanto premesso, nel corso delle indagini di mercato effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili del territorio del Comune di Terni e nella stessa zona. I dati acquisiti hanno fornito pertanto valide indicazioni che opportunamente estrapolate hanno fatto desumere dati alquanto attendibili. Si è tenuto conto oltre che all'ubicazione anche, ed in particolare, delle caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, alla consistenza complessiva nonché alla rispondenza allo scopo cui è destinata. Le indicazioni di mercato, sono state reperite da diverse fonti quali:- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Entrate che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia, quotazioni per superficie lorda comprese tra 750,00 €/mq e 1.050,00 €/mq.; Agenzie Immobiliare operanti nella zona di riferimento che indicano recenti compravendite di immobili simili, un valore tra 900 e 1.150 €/mq di superficie lorda. Dallo scenario immobiliare rappresentato, in considerazione di tutte le caratteristiche dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione, è opinione dello scrivente che il valore congruo (giustificato ed obiettivo) per l'immobile oggetto di perizia risulta essere di 1.050,00 €/mq, che con i dovuti Coefficienti Correttivi (vedere All. 1) risulta di 651,23 €/mq; tale valore è riferito alla superficie commerciale lorda.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI;

Uffici del registro di TERNI;

Ufficio tecnico di TERNI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: TERNI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 1050,00;

Altre fonti di informazione: Agenzie Immobiliari, OMI, Borsino Immobiliare.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Appartamento	69,00	€ 651,23	€ 44.934,87
Cantina	4,20	€ 651,23	€ 2.735,17
balcone	0,75	€ 651,23	€ 488,42

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 48.158,46
Valore corpo	€ 48.158,46
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 48.158,46
Valore complessivo diritto e quota	€ 24.079,23

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	73,95	€ 48.158,46	€ 24.079,23

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 46.158,46**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€ 48.158,46**

Allegati
Allegato 1) Perizia di Stima
Allegato 2) Dati Catastali
Allegato 3) Documentazione Fotografica

Data generazione:
02-12-2016

L'Esperto alla stima
Ing. Aldo Bini

Data presentazione:04/04/1970 - Data: 12/05/2016 - n. T275684 - Richiedente: FNTSFN75D05F844H

MODULARIO
F. - Cat. S. 7. - 215

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 20

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

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

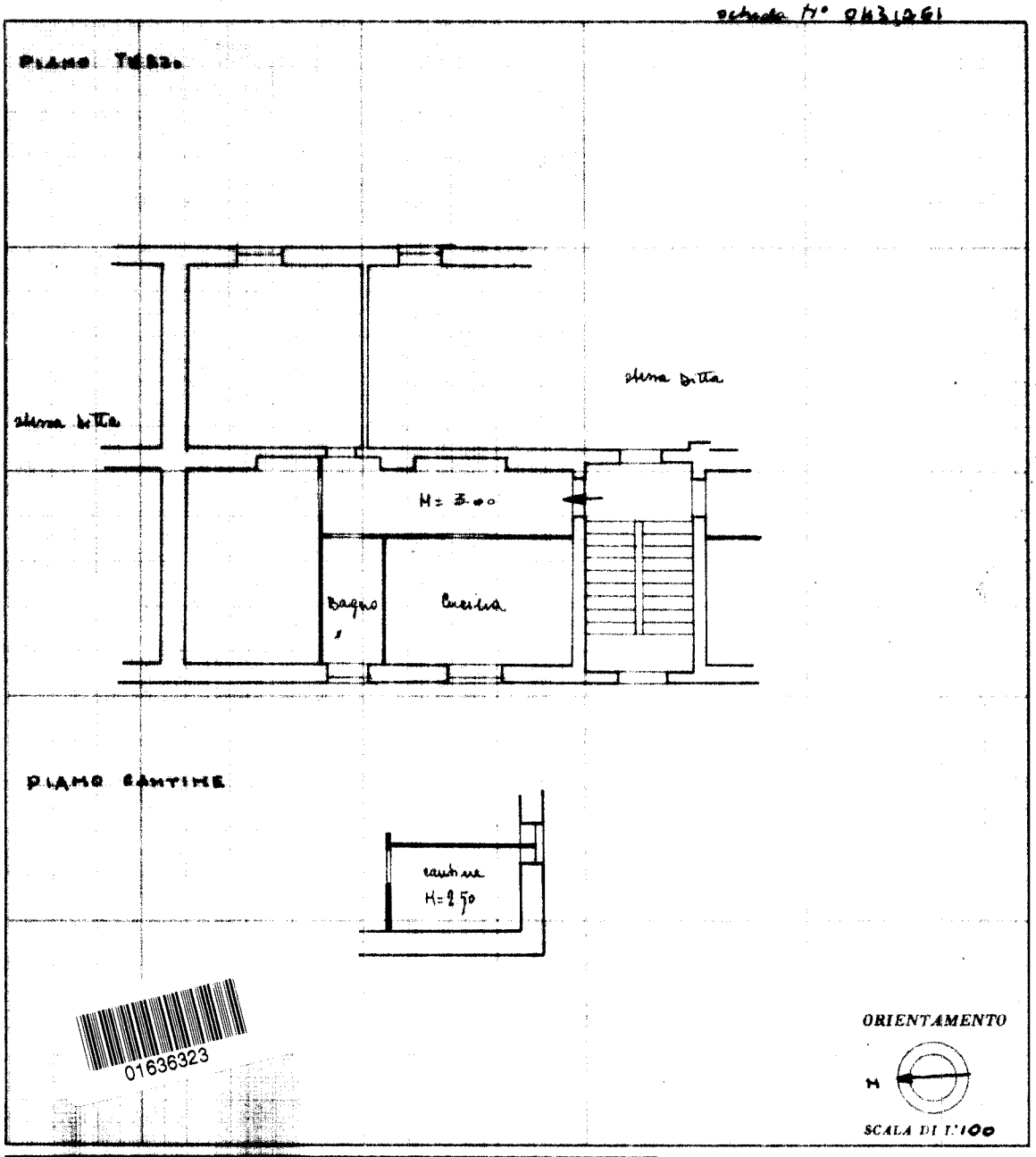
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI *Via* CAMPOFREGOSO N° 28

Ditta DEMANIO DELLO STATO prop. a I.A.C.P. USUFR.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI

scheda N° 043061



01636323

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA 21660 PROT. N°	Regist. Generale partita 3437 F. 119 n° 79 / 2a

Compilata dal l'I.A.C.P. di Terni
(Ditta, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de della Provincia di

DATA 14 - 1 - 1968

Firma Mariani Aldo

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/05/2016 - Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 119 - Particella: 79 - Subalterno: 24 >
VIALE LUIGI CAMPOFREGOSO n. 28 piano: S1-3;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione:04/04/1970 - Data: 12/05/2016 - n. T275684 - Richiedente: FNTSFN75D05F844H
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)