

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

Promossa da:
ITALFONDIARIO SPA

Contro:

[...OMISSISS...]

[...OMISSISS...]

[...OMISSISS...]

N. Gen. Rep. **190/2012**
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-11-2013
Giudice: **Dott.ssa Vella Paola**
Custode Giudiziario: **Fabrizio Campana**

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: **Spina Bruno**
CODICE FISCALE: SPNBRN78S04L1170
PARTITA IVA:
Con studio in: via Galvani 20 - 05100 Terni
telefono:
fax: 0744/406158
email: bruno.spina@ingpec.eu

Beni in Narni (Terni) Località/frazione Ponte San Lorenzo
Strada San Faustino 19
Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**A. Narni (Terni) Località/frazione Ponte San Lorenzo Strada San Faustino 19**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Narni (Terni) Località/frazione Ponte San Lorenzo Strada San Faustino 19.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: [...OMISSISS...] nato a [...OMISSISS...]
 [...OMISSISS...] nato a [...OMISSISS...]
 [...OMISSISS...] nata a [...OMISSISS...],

foglio 63, particella 161, subalterno 2, categoria A/4, classe 3 consistenza 5,5, superficie piano 1 rendita € 238,60,

Derivante da: CLASSAMENTO del 13/04/1995 n. 1146 .1/1995 in atti dal 18/05/1998
 Coerenze: Palotti Alfiero, distacco su cortile di diversa proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi inesistenti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zone limitrofe agricole.

Importanti centri limitrofi: Terni, Narni Scalo, Narni.

Attrazioni paesaggistiche: Rocca di Narni, Cascata delle Marmore.

Attrazioni storiche: Centro storico di Narni.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [...OMISSISS...] 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:**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

A favore del fondo identificato al foglio 63 mappale 161 superficie (mq)
 pratica Pubb. Uff. IMBELLONE in data 11/03/1993 ai nn. 22923 Rep. iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 25/03/1993 ai nn. 1953 Reg. Part. 2588 Reg. Gen.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:*4.2.1 Iscrizioni:*

– Ipoteca legale attiva a favore di **Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.a.** contro [...OMISSISS...] + altri 2 pratica Notaio SBROLLI di Terni in data 19/01/2007 ai nn. 159894 Rep.

iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 29/01/2007 ai nn. 228 Reg. Part. 1197 Reg. Gen.

Importo ipoteca: **€ 120000.**

Importo capitale: **€ 60000.**

–Ipoteca legale attiva a favore di **Equitalia Centro S.p.a.** contro [...**OMISSISS...**] pratica Pubb. Uff. EQUITALIA CENTRO SPA in data 31/07/2012 ai nn. 130/10912 Rep. iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 03/08/2012 ai nn. 873 Reg. Part. 8123 Reg. Gen.

Importo ipoteca: **€ 65612.72.**

Importo capitale: **€ 32808.36.**

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.a.** contro [...**OMISSISS...**] + **altri 2** pratica TRIBUNALE DI TERNI in data 22/11/2012 ai nn. 1106/2012 Rep. iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 18/12/2012 ai nn. 9479 Reg. Part. 12511 Reg. Gen.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [...**OMISSISS...**] c.f.[...**OMISSISS...**] prop. 1/2

[...**OMISSISS...**] c.f. [...**OMISSISS...**] prop. 1/2 dal **ante ventennio** al **25/12/2004**

Titolare/Proprietario: [...**OMISSISS...**] c.f. [...**OMISSISS...**] prop. 4/6

[...**OMISSISS...**] c.f.: [...**OMISSISS...**] prop. 1/6

[...**OMISSISS...**] c.f.: [...**OMISSISS...**] prop. 1/6 dal **25/12/2004** al **attuale proprietario** In forza di denuncia di successione pratica Ufficio del Registro di Terni in data 29/11/2005 ai nn. n. 66 vol. 968/1 trascritto a Conservatoria RR.II. di Terni in data 02/02/2006 ai nn. n. 998

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo:DIA n. 30671

Intestazione:[...**OMISSISS...**]

tipo pratica:Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori:Ristrutturazione interna

Presentazione in data 24/12/2001 al n. di prot. 30671

Descrizione : **appartamento** di cui al punto **A**

L'immobile è posto al piano primo di un fabbricato di piani 2 fuori terra, cui si accede per tramite di una rampa di scale esterna. L'immobile è sito su di un terreno censito al NCT al foglio 63 p.la 161 accessibile tramite un cancello dalla pubblica via.

Esso si presenta internamente in discrete condizioni di uso, con finiture buone, in virtù della recente ristrutturazione interna (2001). E' dotato di ampio terrazzo e di un ballatoio che dà accesso all'appartamento.

Superficie complessiva di circa mq **144.45**

è posto al piano 1

L'edificio è stato costruito nel 1975 ristrutturato nel 2001

L'unità immobiliare è identificata con il numero 19 di interno , ha un'altezza interna di circa 2.93

E' composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche
strutturali:

Componenti edilizie e
costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi , materiale: alluminio , protezione: tapparelle , materiale protezione: alluminio , condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno tamburato , condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto , coibentazione: guaina bituminosa , condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati , coibentazione: inesistente , rivestimento: intonaco di cemento , condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s , condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente , materiale: legno tamburato , condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno , materiale: piastrelle di gres , condizioni: buone
Scale	posizione: a rampa unica , condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: buone , conformità: rispettoso delle vigenti normative

Conformità catastale:

– Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La planimetria catastale presente in archivio è difforme dallo stato di fatto rilevato.
Regolarizzabili mediante: Variazione catastale per opere interne con pratica DOCFA

Pratica di variazione catastale : **€ 1.500,00**

Oneri totali : **€ 1.500,00**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Residenziale	sup reale netta	81,27	1,00	81,27
Terrazzo pertinenziale	sup reale netta	63,18	0,25	15,80
		144,45		97,07

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: [...OMISSISS...] nato a [...OMISSISS...]

[...OMISSISS...] nato a [...OMISSISS...]

[...OMISSISS...] nata [...OMISSISS...], foglio 63, particella 161, subalterno 2, categoria A/4, classe 3
consistenza 5,5, superficie piano 1 rendita € 238,60,

Derivante da:CLASSAMENTO del 13/04/1995 n. 1146 .1/1995 in atti dal 18/05/1998

Coerenze: Palotti Alfiero, distacco su cortile di diversa proprietà.

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

Scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

A tale scopo si è proceduto con il metodo della comparazione, attraverso l'acquisizione di dati relativi ai prezzi correnti di compravendite di beni simili per tipologia, posizione e importanza.

Il sottoscritto CTU ha tenuto conto di vari fattori influenzanti la stima stessa, in particolare l'attuale andamento dei valori di mercato, quotazioni di beni simili anche se non ufficiali, la posizione del bene stesso e il suo stato manutentivo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Narni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino prezzi immobili della regione Umbria relativo al II trimestre 2013

Recenti atti di compravendita nel comune di Terni di tipologia simile a quella del bene oggetto di esecuzione

Esperienza professionale

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	144,45	92.211,75	92.211,75
			92.211,75	92.211,75

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
---	------------

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

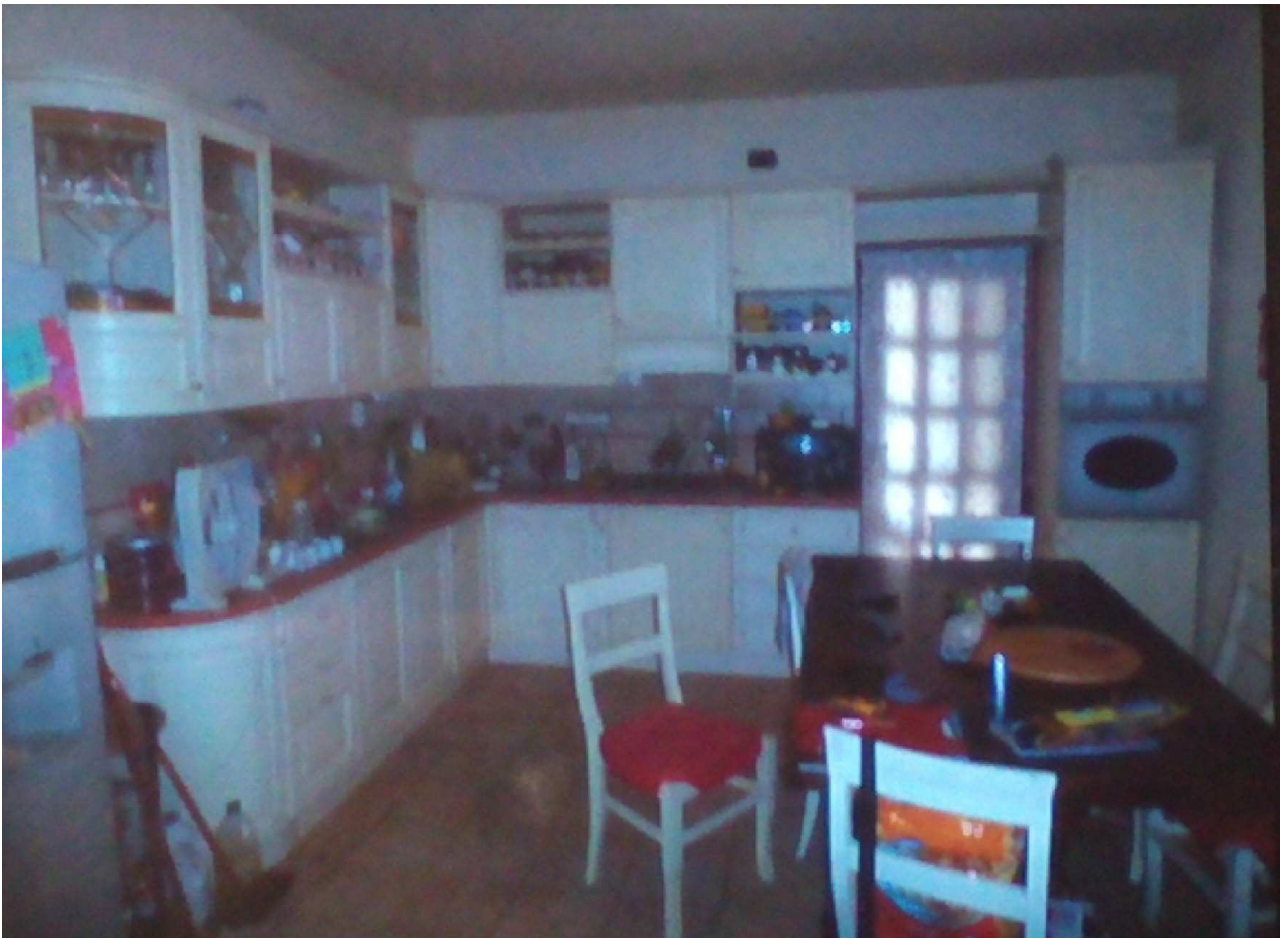
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **90.711,75**

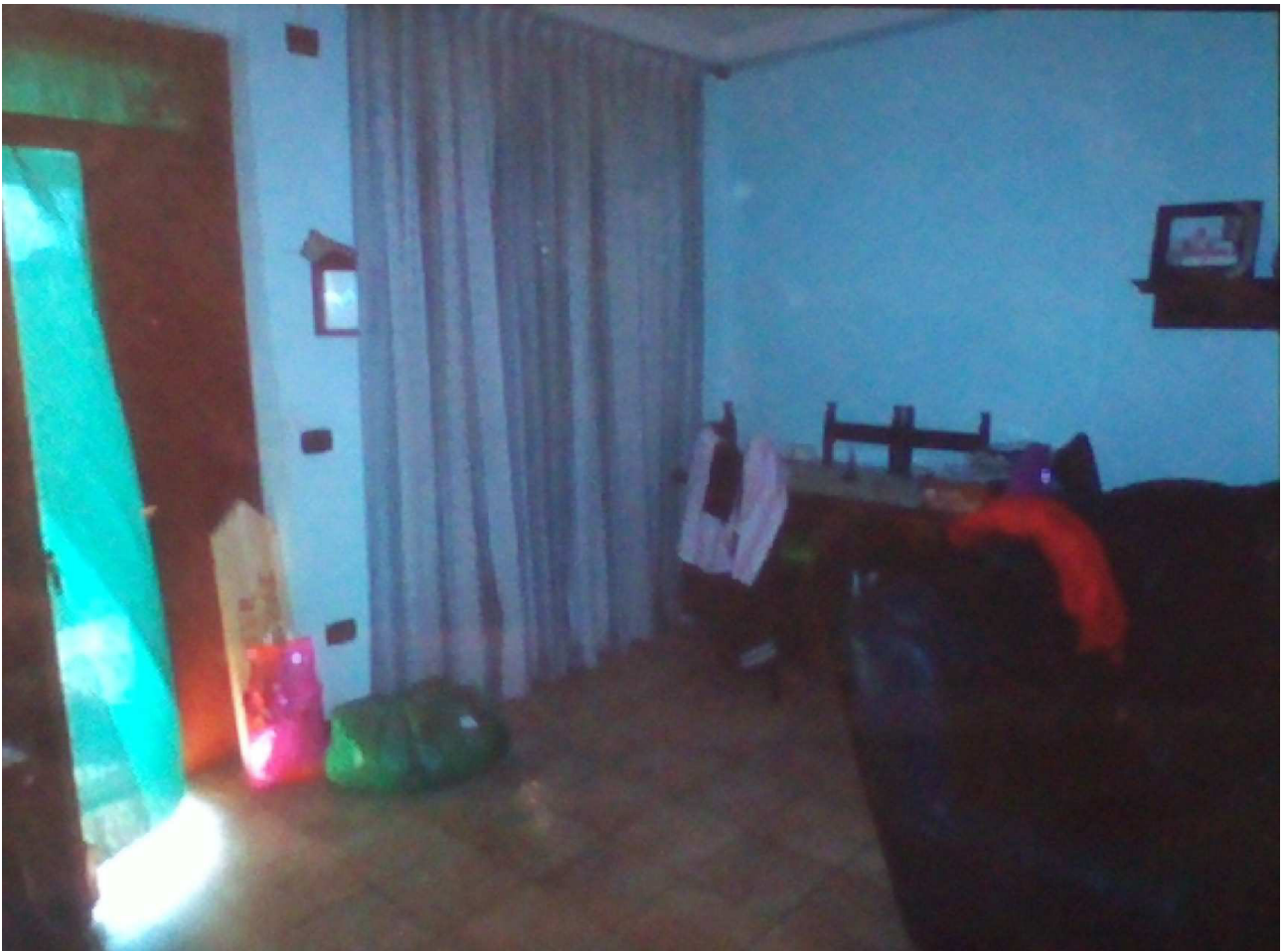
L'Esperto alla stima

Bruno Spina

Allegati:

- Documentazione fotografica;
- Planimetria catastale;
- Planimetria di rilievo





MODULARIO
f. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (

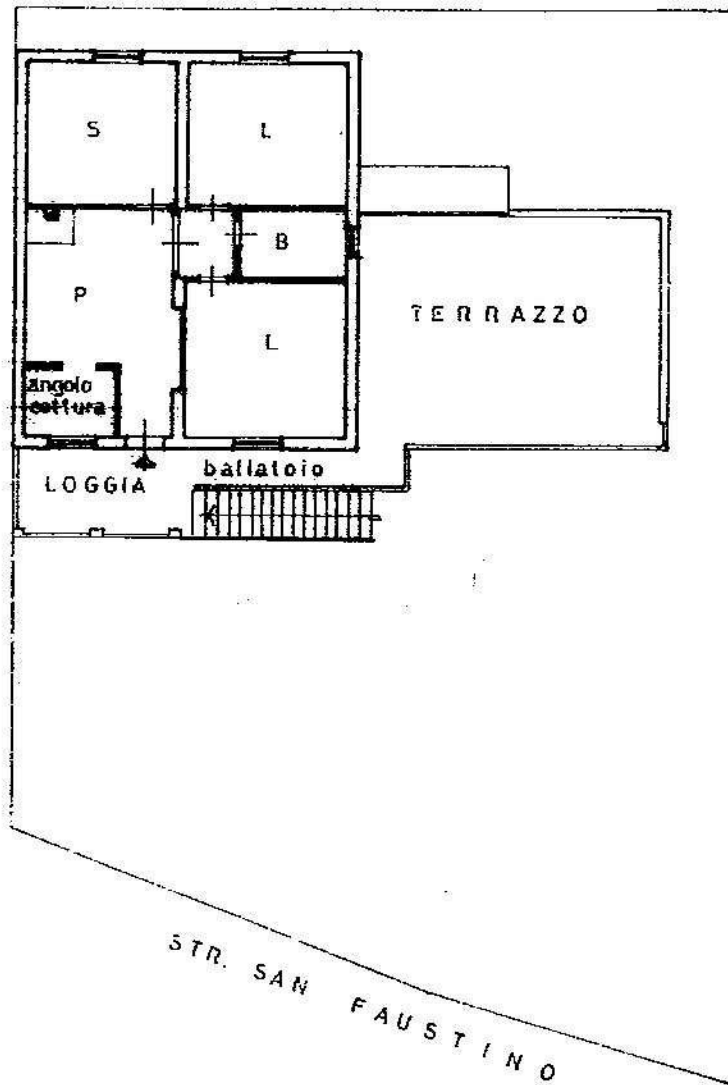
LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di **NARNI** via **STR. SAN FAUSTINO** civ. **19**

PROP. CESARI OSVALDO

PROP. PALOTTI ALFIERO

PROP. PALLOTTINI LUIGI

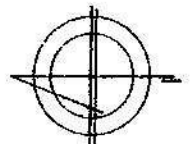


PIANO PRIMO
h. 293



STR. SAN FAUSTINO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20

PER AMPLIAMENTO E DIVERSA DISTRIBUZIONE
SPAZI INTERNI DEL F. 63 N. 161 SUB 2

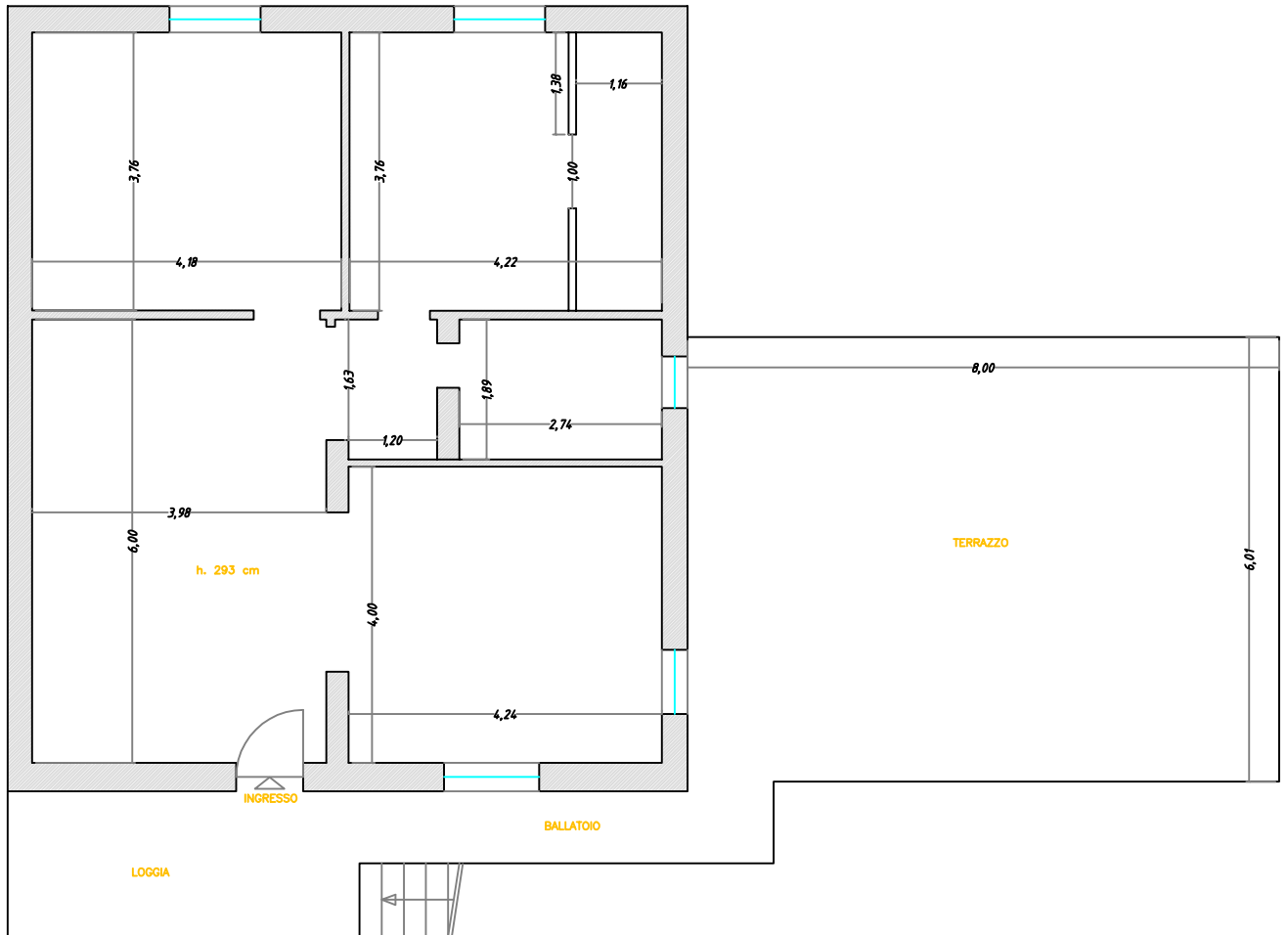
Dichiarazione di N.C.
Ultima Planimetria

Compilata dal **GEOM. MORELLI BRUNO**
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 13/04/1995 - Data: 24/07/2013
Foglio: 63 Particella: 161 - Subalterno 2
Formato di acq.: A4(213x297) - Fatt. di scala: 1:20
n. 161 sub 2

Richiedente: **SPINA BRUNO**
della provincia di **TERNI**
n. **577**



appartamento P1
F.63 p.IIa 161/2