
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **omissis**

contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **29/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Orlando Camiciola**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Geom. Roberto Fantato**
Codice fiscale: FNTRRT63L29L117C
Partita IVA: 00600820559
Studio in: Viale Curio Dentato 51 - 05100 Terni
Telefono: 335/293194
Fax: 0744-1921232
Email: fantato.roberto@gmail.com
Pec: roberto.fantato@geopec.it

Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione
Strada di San Martino 96/H

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa

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 - unità immobiliare di tipo civile abitazione.

sito in , Strada di San Martino 96/H

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **omissis** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **omissis** - Stato Civile: **omissis** - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **omissis** foglio 113, particella 541, subalterno 33, indirizzo Strada San Martino, piano 2, sezione censuaria Terni, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5, rendita € 592,63

Note: nella visura catastale è riportato anche il piano "S1" (interrato); a giudizio dello scrivente trattasi di mero errore catastale, in quanto non sono presenti accessori diretti od indiretti, né al piano di appartenenza dell'unità principale né su altri piani dell'edificio; la difformità in oggetto non varia la consistenza catastale.

Si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Unità immobiliare di tipo civile posta al secondo piano di un edificio in condominio, lo stesso è ubicato in zona semi-centrale di Terni prossima al centro cittadino (quartiere dello stadio).

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti centri limitrofi: Non specificati

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali - sportive

Attrazioni paesaggistiche: Non specificate

Attrazioni storiche: Non specificate

Principali collegamenti pubblici: Collegamenti pubblici tutti presenti (bus) in loco

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da inquilino con regolare contratto di affitto, con contratto di locazione per l'importo di euro 400 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile.
Registrato a Terni il 17/01/2013 ai nn.380/3 tipo: , scadenza
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto

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:*

Nessuna.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di **omissis** A contro **omissis**
iscritto/trascritto a Terni in data 18/03/2014 ai nn. 1383

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non Specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'accesso al condominio da parte di soggetti diversamente abili non è garantito, in quanto devono essere superati 5 gradini esterni e non sono presenti ausili (rampe o montascale) che permettano il superamento di tale ostacolo specialmente per persone su sedia a rotelle.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: Non Specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non Specificate

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: **omissis** dal **al** In forza di atto di compravendita a rogito Paolo Cirilli Notaio in Terni in data 07/11/2007 ai nn. 32.668/9.932

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: 3C COSTRUZIONI CUCCHETTO E CASCIOLI S.A.S. DI FRANCESCO CUCCHETTO
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: Costruzione di complesso immobiliare
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 01/08/2005 al n. di prot. 321 (successivamente volturato a favore della società 3C COSTRUZIONI CUCCHETTO E CASCIOLI S.A.S. DI FRANCESCO CUCCHETTO, giusta presa d'atto del Comune di Terni in data 23 dicembre 2005, prot. n. 213433).
 - Permesso a costruire n° 336 del 29/08/2005
 - Permesso a costruire in variante n° 39 del 10/05/2007
 - Denuncia di Inizio Attività in variante del 26/06/2007 protocollo n° 113356
 - Denuncia di Inizio Attività del 15/09/2007 protocollo n° 160312.

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Nota: da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Terni, non risulta ancora rilasciato il certificato di agibilità per l'intero complesso edilizio; per lo stesso è stata comunicata l'ultimazione dei lavori in data 05/05/2011 con nota n° 67077 del 09/05/2011.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Bb(11.1)a - Zone A e B "nuclei di conservazione e completamento"
Norme tecniche di attuazione:	OP-Art.132 Contenuto delle N.T.A. ed ambito di applicazione 1. Le norme del Titolo III disciplinano l'attuazione delle previsioni urbanistiche generali relative all'insieme di nuclei di conservazione e completamento e di ristrutturazione urbanistica e delle zone tra essi comprese con destinazioni diverse che definiscono le Aree Centrali della città comprese tra il centro storico e le espansioni moderne e quindi, secondo la perimetrazione riportata negli elaborati grafici, l'esecuzione di interventi di trasformazione urbanistica, di interventi sul patrimonio edilizio esistente, di interventi rivolti alla realizzazione di nuove strutture insediative.
Immobile soggetto a convenzione:	NO

Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non Specificato
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	Non Specificato
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Non Specificato

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione :di cui al punto **A - unità immobiliare di tipo civile abitazione**

Appartamento di civile abitazione posto al secondo piano di un edificio in condominio, la sua

disposizione interna è la seguente: ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere da letto, terrazza coperta. L'altezza utile dell'unità immobiliare è di mt.2,70.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **omissis** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **omissis** - Stato Civile: **omissis** - Regime Patrimoniale: separazione dei beni
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva lorda di circa mq **81**

Interno 8

Altezza Utile interna mt.2,70

Epoca di costruzione 2007

Piani totali 6

Piani fuori terra 5

Piani entro terra 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali: edificio con struttura intelaiata in cemento armato

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni materiale: **legno** protezione: **tapparelle** condizioni: **ottime**
- Note: Le serrande degli infissi esterni sono motorizzate

Pareti esterne rivestimento: **pietra** - Note: Il rivestimento esterno del paramento edilizio è in pietra sponga

Pavim. Interna materiale: **Monocottura** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **del tipo blindato ad anta singola**

Impianti:

Antifurto

Condizionamento

Gas

Idrico

Telefonico

tipologia: **autonomo** - Note: n° 3 Split e motore esterno

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	superf. esterna lorda	81,00	1,00	81,00
		81,00		81,00

Accessori:

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Del tipo autonomo con caldaia murale alimentata a gas metano di città.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Ascensori montacarichi:

Il condominio dispone di n° 1 ascensore.

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima adottato, sulla base dei normali metodi e criteri dettati dall'estimo, è quello sintetico (o comparativo). Il metodo sintetico (o comparativo) è quello che si identifica "nel riconoscimento dell'appartenenza di un bene da stimare ad una delle classi formate, con beni analoghi di prezzo noto, sulla base di un parametro comune a tutti i beni, logicamente arbitrario ma praticamente da scegliersi in rapporto a mutevoli circostanze di fatto". È d'uopo precisare che le varie componenti di valore riferite al cespite in argomento, vengono espone al solo fine di oggettivare il giudizio stesso e perciò debbono essere interpretate quale nesso esplicativo ed idoneo a raggiungere e determinare il più probabile valore di mercato, nelle condizioni e termini di cui sopra, ma nella sua espressione risolutiva.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (1° semestre 2014), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei Prezzi degli Immobili sulle Piazze dell'Umbria accertati presso la borsa immobiliare - periodo di riferimento IV° trimestre 2014 (a cura delle Camere di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni e di Perugia)

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Unità immobiliare di civile abitazione	81,00	81,00	149.850,00	149.850,00
				149.850,00	149.850,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 29.970,00
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:	€ 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:	€ 119.880,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

8.6 Regime fiscale della vendita**Allegati**

- Allegato 1: Atto di Compravendita
- Allegato 2: Visura catastale
- Allegato 3: Planimetria catastale
- Allegato 4: Elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni
- Allegato 5: Documentazione fotografica

Data: 03-04-2015

L'Esperto alla stima
Geom. Roberto Fantato