
TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:
UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK

N. Gen. Rep. **000360/14**

Giudice Dr. NATALIA GIUBILEI
Custode Giudiziario DOTT. LEONARDO PROIETTI

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. anna menapace
iscritto all'Albo della provincia di Terni al N. 818
iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 576
C.F. MNPNA70M53L117N - P.Iva 00640670550

con studio in Terni (Terni) VIA DELL'OSPEDALE N° 60
telefono: 0744/427770
cellulare: 347/3396180
fax: 0744/427770
email: anna.menapace@libero.it

Beni in Terni (Terni) VIA ROMAGNA N° 101
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Terni (Terni) frazione LOCALITA' BORGO BOVIO VIA ROMAGNA N° 101.

Composto da ingresso-pranzo di mq. utili 14.77, angolo cottura privo di finestra e areazione di mq. utili 4.84, soggiorno di mq. utili 17.35, una camera matrimoniale con cabina armadio di mq. utili 17.14, un bagno con finestra di mq. utili 7.63 ed un disimpegno di mq. utili 1.96. All'esterno dell' appartamento, allo stesso livello, è ubicata una piccola pertinenza uso ripostiglio di mq. utili 1.35 dove è posizionato il boiler per l'acqua calda, dotato di due piccole finestre. L'impianto di riscaldamento in dotazione è composto da piccole caldaie a gas murali con fuoriuscita verso l'esterno.

Trattasi di un'unità immobiliare inserita all'interno di una palazzina residenziale disposta su tre livelli (piano terra primo e secondo) composta da n° 10 appartamenti, con vano scala comune. posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 77

Identificato al catasto fabbricati: intestata a XXXXXX XXXXXXXXX nato a ROMA il 01/03/1970 foglio 112 mappale 70 subalterno 14, categoria A/4, classe 4, composto da vani 5, posto al piano 2, - rendita: EURO 309,87.

Coerenze: vano scala condominiale, corte esterna su più lati

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale e commerciale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: centro commerciale (buono), farmacie (buono), centro sportivo (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), spazi verdi (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, industriali e commerciali

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,05), superstrada (3).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da MACCAGLIA HELENE in forza di un contratto di affitto del tipo ANNI 3+2 RINNOVABILI per l'importo di EURO 3.360,00 stipulato in data 12/04/2014 con scadenza in 30/04/2017. registrato a TERNI in data 12/04/2014 ai nn. 406 serie 3T. **Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.**

Il contratto di locazione con decorrenza da 01/05/2014 prevede un canone mensile di Euro 280,00 mensili che la scrivente, ritiene congruo a quello di mercato.

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: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da ATTO DI MUTUO IPOTECARIO a favore di **ADALYA BANCA IMMOBILIARE SPA CON SEDE A MILANO, contro XXXXXX XXXXXX**, a firma di NOTAIO PAOLO CIRILLI DI TERNI in data 28/10/2002 ai nn. 8638 iscritto a TERNI in data 04/11/2002 ai nn. 2324 Reg. part.

importo ipoteca: EURO 122.000,00

importo capitale: EURO 61.000,00

La durata prevista è di 25 anni.

Iscrizione legale (in corso di cancellazione) derivante da IPOTECA LEGALE ESATTORIALE a favore di **SE.RI.T. TERNI SPA, contro XXXXX XXXXXXXX**, a firma di PUBBLICO UFFICIALE SE.RI.T TERNI SPA in data 29/09/2005 ai nn. 4610 iscritto a TERNI in data 14/10/2005 ai nn. 3245 Reg. part.

importo ipoteca: EURO 8.551,55

importo capitale: EURO 21.452,48

CANCELLAZIONE TOTALE PRESENTATA IN DATA 25/05/2006 reg. part. n. 1097.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore di UNICREDIT SPA con sede in ROMA contro XXXXXXXX XXXXXXXX a firma di TRIBUNALE DI TERNI in data 15/12/2014 ai nn. 3946 trascritto a TERNI in data 16/01/2015 ai nn. 286 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: LA CONSISTENZA DELLA APPARTAMENTO IN QUESTIONE, DISTINTO AL FOGLIO 112 PARTICELLA 70 SUBALTERNO 14, E' DERIVATA DALLA FUSIONE DI DUE UNITA' IMMOBILIARI IDENTIFICATE AL FOGLIO 112 PARTICELLA 70 SUBALTERNI 12 E 13 (vedasi ALLEGATO "C"), AVVENUTA MEDIANTE PRESENTAZIONE DI UNA VARIAZIONE CATASTALE DEPOSITATA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE- SEZIONE TERRITORIO, IN DATA 03/05/2002 PROT. 37359.

PRESSO GLI ARCHIVI COMUNALI NON RISULTA PRESENTATA LA PRATICA EDILIZIA PER FUSIONE DI DUE UNITA' IMMOBILIARI, CONSISTENTE NELLA PRESENTAZIONE DI UN PROGETTO EDILIZIO GRATUITO AI SENSI DELL'EX ART. 26 DELLA LEGGE 47/85.

SI E' RISCONTRATO INOLTRE CHE L'ANGOLO COTTURA ESSENDO PRIVO DI AREAZIONE NATURALE DOVRA' ESSERE DOTATO DI ASPIRATORE ELETTRICO COME PREVISTO DALL'ARTICOLO 89 COMMA 2 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE regolarizzabili mediante COMUNICAZIONI INIZIO LAVORI CON SANZIONE (MODELLO CILA) PRESENTAZIONE DI UN PROGETTO EDILIZIO PER FUSIONE DI DUE UNITA' IMMOBILIARI AI SENSI DELL' ART. 118 COMMA 2 LETTERA A) DELLA L.R. 01/2015

SANZIONE MINIMA: €1.000,00

COMPETENZE TECNICHE PER PRATICA EDILIZIA: €550,00

COMPETENZE TECNICHE PER PRATICA AGIBILITA': €250,00

SPESE COMUNALI E MARCHE PER AGIBILITA': €82,00

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA DEGLI IMPIANTI ELETTRICI, IDRICO SANITARI E GAS, DA ALLEGARE ALLA RICHIESTA D'AGIBILITA': €500,00

ESECUZIONE DI LAVORI NELL'IMMOBILE PER LA CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI e ASPIRAZIONE CUCINA: €700,00

Oneri totali: €3.082,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: LA VARIAZIONE CATASTALE PRESENTATA IN DATA 03/05/2002 PROT. 37539 NON INVIVIDUA CON ESATTEZZA LA DISTRIBUZIONE INTERNA DELL'APPARTAMENTO OGGETTO D'ESECUZIONE IMMOBILIARE regolarizzabili mediante VARIAZIONE CATASTALE PERTANTO SI DOVRA' PROVVEDERE ALLA PRESENTAZIONE DI UN NUOVO DOCFA
SPESE TECNICHE PER VARIAZIONE CATASTALE: €450,00
DIRITTI CATASTALI: €50,00
Oneri totali: €500,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€250,00**
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: LE SPESE ANNUE RIGUARDANO LA PULIZIA DELLE SCALE E LE SPESE DEL CONSUMO DELL'ELETTRICITA' DEL VANO SCALA.
Ulteriori avvertenze: L'unità immobiliare essendo priva dell'Attestato di Certificazione Energetica, ai fini della vendita si stima che abbia una **classe energetica G**, senza che ciò si sostituisca ad esso.
Il trasferimento dell'immobile è soggetto ad Imposta di Registro.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

XXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nato a Roma il 01/03/1970 proprietario dal 28/10/2002 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di NOTAIO FULVIO SBROLLI in data 28/10/2002 ai nn. 127200 registrato a TERNI in data 06/11/2002 ai nn. 3048 trascritto a TERNI in data 04/11/2002 ai nn. 7613 Reg. part.

6.2 Precedenti proprietari:

PAOLOANTONI NAZZARENO nato a Papigno il 27/02/1943 e MEDURI CONCETTA TERESA nata a Pellarò (RC) il 23/09/1944 proprietario dal 23/05/1983 al 15/11/2001 in forza di atto di compravendita a firma di NOTAIO GIOVANNI SPAGNOLI in data 02/05/1983 ai nn. 16772 registrato a TERNI in data 13/05/1983 ai nn. 1972 trascritto a TERNI in data 23/05/1983 ai nn. 3103 Reg. part.

MEDURI CONCETTA TERESA nata a Pellarò (RC) il 23/09/1944; PAOLANTONI MAURILIO nato a Terni il 31/09/1971;

PAOLANTONI MASSIMILIANO nato a Terni il 19/03/1976 proprietario dal 15/11/2001 al 28/10/2002 in forza di denuncia di successione con atto registrato a TERNI in data 27/03/2002 ai nn. 48 volume 907 trascritto a TERNI in data 20/06/2002 ai nn. 4493 Reg. part.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. LICENZA EDILIZIA per lavori di SOPRAELEVAZIONE PIANO SECONDO intestata a BELARDI GIACOMO. LICENZA EDILIZIA PROT. N° 21317 DEL 25/10/1941 l'agibilità non è ancora stata rilasciata LA PRESENTE LICENZA NON E' POSSIBILE AVERNE UNA COPIA IN QUANTO PRESSO L'ARCHIVIO DI STATO, E' POSSIBILE SOLO REPERIRE IL PROTOCOLLO, LA DATA E LA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO. ABBIAMO TRACCIA DELLA CONSISTENZA DELL'APPARTAMENTO SOLO CON LE PLANIMETRIE CATASTALE DEPOSITATE IN DATA 01/02/1965 (VEDASI ALLEGATO "C")

P.E. n. AUTORIZZAZIONE per lavori di MANUTENZIONE FABBRICATO CONSISTENTE NEL RIMANEGGIAMENTO DEL TETTO, SISTEMAZIONE DELLA FACCIATA E DELLA GRONDA intestata a BELARDI LUIGI, RUFFINO E GIOIA. Autorizzazione edilizia presentata in data 20/10/1980- n. prot. 33258 rilasciata in data 16/12/1980- n. prot. 39674

P.E. n. AUTORIZZAZIONE per lavori di COSTRUZIONE RECINZIONE DELLA CORTE intestata a CONDOMINIO VIA ROMAGNA 101. Autorizzazione edilizia presentata in data 11/02/1988 rilasciata in data 09/06/1988- n. prot. 10351

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Terni (Terni) frazione LOCALITA' BORGO BOVIO VIA ROMAGNA N° 101.

Composto da ingresso-pranzo di mq. utili 14.77, angolo cottura privo di finestra e areazione di mq. utili 4.84, soggiorno di mq. utili 17.35, una camera matrimoniale con cabina armadio di mq. utili 17.14, un bagno con finestra di mq. utili 7.63 ed un disimpegno di mq. utili 1.96. All'esterno dell' appartamento, allo stesso livello, è ubicata una piccola pertinenza uso ripostiglio di mq. utili 1.35 dove è posizionato il boiler per l'acqua calda, dotato di due piccole finestre. L'impianto di riscaldamento in dotazione è composto da piccole caldaie a gas murali con fuoriuscita verso l'esterno.

Trattasi di un'unità immobiliare inserita all'interno di una palazzina residenziale disposta su tre livelli (piano terra primo e secondo) composta da n° 10 appartamenti, con vano scala comune. posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 77

Identificato al catasto fabbricati: intestata a XXXXXX XXXXXXXX nato a ROMA il 01/03/1970 foglio 112 mappale 70 subalterno 14, categoria A/4, classe 4, composto da vani 5, posto al piano 2, - rendita: EURO 309,87.

Coerenze: vano scala condominiale, corte esterna su più lati

L'edificio è stato costruito nel antecedente al 1940.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt. 3,04.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera 307 del 15/12/2008 l'immobile è identificato nella zona Bc7 insediamenti residenziali di completamento

Norme tecniche ed indici: Le zone di completamento Bc sono aree parzialmente o totalmente edificate per le quali il piano prevede interventi di completamento o riqualificazione:l'indice corrispondente alla sigla Bc7 è pari a IF= 3,0 mc/mq:

2. Nelle zone di completamento Bc è ammesso l'intervento edilizio diretto. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
APPARTAMENTO	Sup. reale lorda	75,00	1,00	75,00
RIPOSTIGLIO ESTERNO	Sup. reale lorda	2,00	0,50	1,00
	Sup. reale lorda	77,00		76,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: plinti collegati, materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Giudice Dr. NATALIA GIUBILEI

Curatore/Custode: DOTT. LEONARDO PROIETTI

Perito: Geom. anna menapace

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
<i>Solai:</i>	tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: sufficienti.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: marmette di cemento, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole canadesi, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: angolo cottura, materiale: piastrelle di maiolica, condizioni: ristrutturato.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
Impianti:	
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: pessime, conformità: non a norma.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: caldaia singola murale, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La scrivente, considerate le caratteristiche costruttive, intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del più probabile valore di mercato, adotta il metodo sintetico-comparativo con beni analoghi venduti in zona in tempi recenti, adottando come parametro il mq. catastale: per mq. catastale s'intende quello definito dall'allegato C al DPR 138/98, e si ricava, apportando alle diverse tipologie di superfici, delle percentuali di riduzione od aumento ottenendo una superficie omogenea virtuale, al quale applicare il valore unitari rilevato e attribuito.

In pratica la percentuale applicata in riduzione od aumento tiene conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci delle varie tipologie di superficie. Per tipologia di superficie s'intende la destinazione d'uso dei singoli locali che implica gradi di finitura diversi e differenti costi di realizzazione.

Il valore unitario di stima deriva da indagini di mercato nel caso della fonte OMI è riferito ad uno stato di conservazione considerato medio della zona in esame, fornendo una forbice tra un minimo ed un massimo. In questa forbice sono compresi i vari gradi di finitura e lo stato di manutenzione. Partendo dal dato rilevato per beni simili e apportando i dovuti apprezzamenti e deprezzamenti in funzione della vetustà particolarità di posizione, grado di finitura ecc, si riesce a determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima.

L'indagine effettuata ha fornito i seguenti risultati per immobili simili e in stato normale di conservazione:

A) Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare II semestre 2014) Agenzia delle Entrate-Sezione Territorio, zona semicentrale/SANT'AGNESE, BORGO BOVIO, ACCIAIERIE, ROCCA SAN ZENONE etc.
zona C19 microzona 100

- Abitazioni di tipo economiche Euro/mq. 750-1050 media Euro/mq. 900,00

B) Listino immobiliare della Camera di Commercio di Terni e Perugia del II trimestre 2015
Zona Semiperiferia

- Abitazioni abitabili Euro/mq. 800-1000 media Euro/mq. 900,00

Sulla base dei dati rilevati, tenendo conto delle caratteristiche del sito e della propria esperienza diretta, la sottoscritta reputa di assumere un valore di poco inferiore alla media dei due valori presi a confronto pari a **Euro/mq. 850,00.**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di TERNI, Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI, ufficio tecnico di TERNI, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DELLA PROVINCIA DI TERNI, II° SEMESTRE 2014, LISTINO IMMOBILIARE DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI TERNI E PERUGIA II TRIMESTRE 2015..

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	77	€64.600,00	€64.600,00

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:	€9.690,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€3.582,00
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: **€54.910,00**

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: **€51.328,00**

Relazione lotto 001 creata in data 21/08/2015
Codice documento: E141-14-000360-001

il perito
Geom. anna menapace



1

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Teramo
2018
Geometra
MELAFACCHINA



2

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Teramo
2018
Geometra
MELAFACCHINA



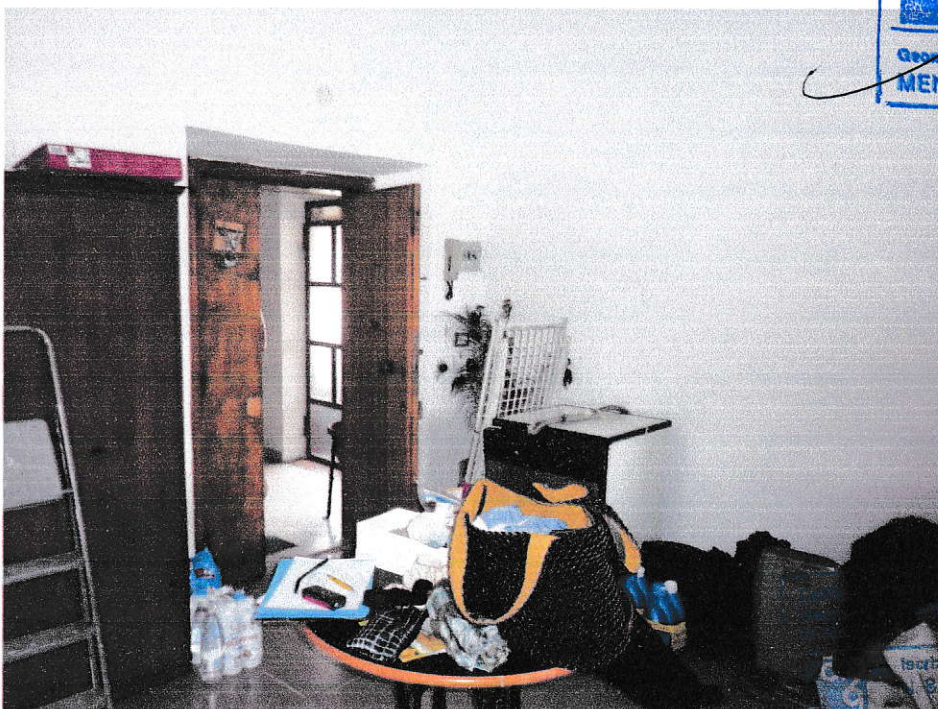
3

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Teramo
2018
Geometra
MELAFACCHINA



4

Consiglio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
Iscrizione Albo
N. 816
Geometra
MENAPACE ANNA

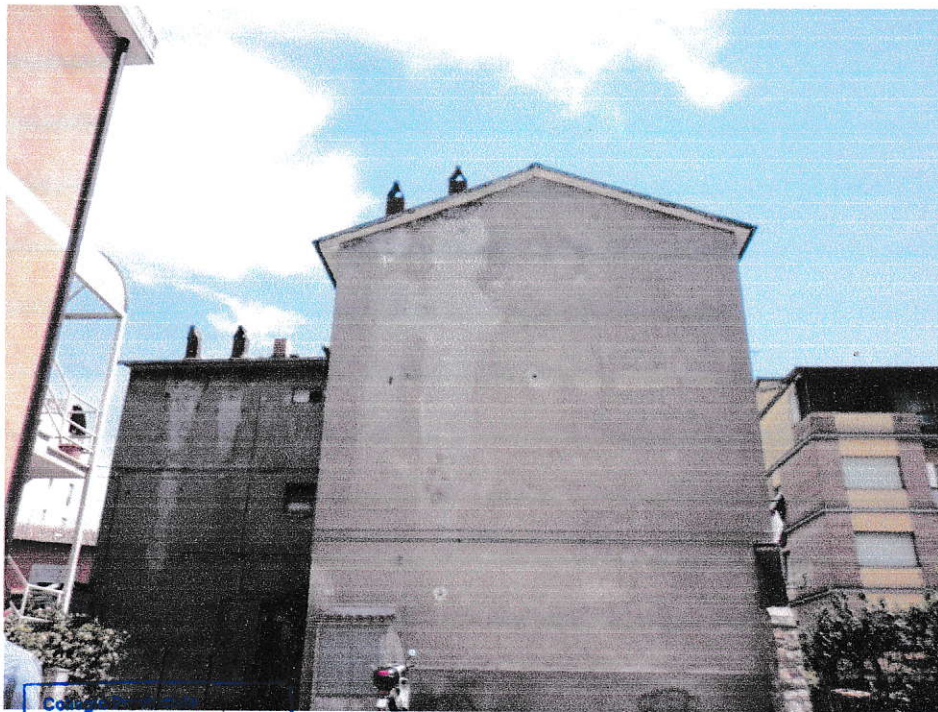


5

Consiglio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
Iscrizione Albo
N. 818
Geometra
MENAPACE ANNA



6



7

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni



Iscrizione Albo
N. 818

Geometra

MENAPACE ANNA



8

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni



Iscrizione Albo
N. 818

Geometra

MENAPACE ANNA



9