

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **5/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Chiara Ceccarelli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - Via Ippocrate 239,
piano terra, Terni, 002 - Via
Ippocrate 239, piano primo,
Terni

Esperto alla stima: Ing. Roberto Caldarelli
Codice fiscale: CLDRRT69C11L182R
Studio in: Strda di Vallestretta 49A - 05100 Terni
Email: roberto.caldarelli69@gmail.com
Pec: roberto.caldarelli@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Ippocrate 239 - Loc. Valenza - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Via Ippocrate 239, piano terra, Terni

Corpo: Appartamento al piano terra con corte annessa esclusiva

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: OMISSIS nato a Terni 12/03/1961 cf OMISSIS, foglio 182, particella 338, subalterno 2, indirizzo Via Ippocrate 239 (in catasto Via Ippocrate 32L o Voc. Collemastaro 32L), piano T, comune Terni, categoria A/2, classe 7, consistenza 5.5, superficie 106, rendita € 426,08

Lotto: 002 - Via Ippocrate 239, piano primo, Terni

Corpo: Appartamento al piano primo con annessa corte esclusiva e cantina al seminterrato

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: OMISSIS nato a Terni 12/03/1961 cf OMISSIS, proprietà, OMISSIS nata a Papiigno il 19/02/1927 cf OMISSIS, usufrutto, foglio 182, particella 338, subalterno 3, indirizzo Via Ippocrate 239, piano S1-T-1, comune Terni, categoria A/2, classe 7, consistenza 6.6, superficie 141, rendita € 503,55

2. Stato di possesso

Bene: Via Ippocrate 239 - Loc. Valenza - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Via Ippocrate 239, piano terra, Terni

Corpo: Appartamento al piano terra con corte annessa esclusiva

Possesso: Occupato con titolo

Lotto: 002 - Via Ippocrate 239, piano primo, Terni

Corpo: Appartamento al piano primo con annessa corte esclusiva e cantina al seminterrato

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Ippocrate 239 - Loc. Valenza - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Via Ippocrate 239, piano terra, Terni

Corpo: Appartamento al piano terra con corte annessa esclusiva

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - Via Ippocrate 239, piano primo, Terni

Corpo: Appartamento al piano primo con annessa corte esclusiva e cantina al seminterrato

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Ippocrate 239 - Loc. Valenza - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Via Ippocrate 239, piano terra, Terni

Corpo: Appartamento al piano terra con corte annessa esclusiva

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 002 - Via Ippocrate 239, piano primo, Terni

Corpo: Appartamento al piano primo con annessa corte esclusiva e cantina al seminterrato

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Ippocrate 239 - Loc. Valenza - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Via Ippocrate 239, piano terra, Terni

Corpo: Appartamento al piano terra con corte annessa esclusiva

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Via Ippocrate 239, piano primo, Terni

Corpo: Appartamento al piano primo con annessa corte esclusiva e cantina al seminterrato

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Ippocrate 239 - Loc. Valenza - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Via Ippocrate 239, piano terra, Terni

Corpo: Appartamento al piano terra con corte annessa esclusiva

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Via Ippocrate 239, piano primo, Terni

Corpo: Appartamento al piano primo con annessa corte esclusiva e cantina al seminterrato

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Ippocrate 239 - Loc. Valenza - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Via Ippocrate 239, piano terra, Terni

Corpo: Appartamento al piano terra con corte annessa esclusiva

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Via Ippocrate 239, piano primo, Terni

Corpo: Appartamento al piano primo con annessa corte esclusiva e cantina al seminterrato

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Ippocrate 239 - Loc. Valenza - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Via Ippocrate 239, piano terra, Terni

Prezzo da libero: € 53.790,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 002 - Via Ippocrate 239, piano primo, Terni

Prezzo da libero: € 87.733,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione **Loc. Valenza**
Via Ippocrate 239

Lotto: 001 - Via Ippocrate 239, piano terra, Terni

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: Appartamento al piano terra con corte annessa esclusiva.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Loc. Valenza, Via Ippocrate 239, piano terra

Note: Porzione di fabbricato costituita da un appartamento a piano terra di 3 vani più cucina e 2 bagni con annessa una corte esclusiva di circa 400 mq oltre una corte di circa 800 mq comune ai tre sub in cui è divisa la particella su cui insiste il fabbricato stesso. Per una migliore individuazione delle aree ad uso corte di proprietà esclusiva e di quella comune, si faccia riferimento all'elaborato planimetrico, allegato A.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS - proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: L'immobile è di proprietà del sig. OMISSIS nato a Terni 12/03/1961 cf OMISSIS; la sig.ra OMISSIS è la madre dell'esecutato e, in quanto usufruttuaria di un altro appartamento oggetto della presente esecuzione (lotto 002), datrice di ipoteca.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a Terni 12/03/1961 cf OMISSIS, foglio 182, particella 338, subalterno 2, indirizzo Via Ippocrate 239 (in catasto Via Ippocrate 32L o Voc. Collemastaro 32L), piano T, comune Terni, categoria A/2, classe 7, consistenza 5.5, superficie 106, rendita € 426.08

Derivante da: Istrumento (Atto Pubblico) del 30/03/1998 Voltura in atti dal 11/11/1998 Repertorio n.: 95323 Rogante Clericò Luciano Sede: Terni Registrazione: Compravendita (n. 2000.1/1998)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 500/1000 del sub 1 (corte comune, bene non censibile)

Confini: Confina con strada via Ippocrate e stessa ditta OMISSIS

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La distribuzione degli spazi interni non è conforme alla planimetria catastale in atti.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria o ripristino della situazione catastale (consigliata)

Descrizione delle opere da sanare: Sono state erette delle pareti divisorie per una diversa distribuzione degli spazi interni ed è stata operata una divisione ricavando due unità dall'appartamento. In allegato A è evidenziata la difformità constatata.

Demolizione pareti divisorie realizzate e ricostruzione di quelle originarie; chiusura porta finestra lato sud: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Note: E' ipotizzabile anche una sanatoria della situazione attuale ma, considerando il maggior costo per la suddivisione degli impianti e quant'altro ed i relativi permessi comunali, quella proposta, e cioè il ripristino alla planimetria catastale in atti, è la più economica.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Pergola di dimensioni 6x4 mt con un lato adiacente alla casa

Regolarizzabili mediante: Rimozione

Descrizione delle opere da sanare: La pergola può essere rimossa con facilità anche perché risulta essere molto fatiscente

Rimozione pergola: € 400,00

Oneri Totali: **€ 400,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona risulta agricola con la presenza di varie case sparse sia monofamiliari che plurifamiliari e terreni. L'area si trova nella periferia posta a SUD-SUD-EST della città di Terni. L'area è anche nota con i nomi "Loc. Valenza" o "Colle Mastaro", come riportato ancora oggi nei documenti catastali ed in molti elaborati commerciali immobiliari. Da qualche anno però vi è stata una variazione toponomastica che ha denominato la zona "Via Ippocrate". L'indirizzo sopra riportato è quindi quello ad oggi corretto. La zona è ben servita dal punto di vista infrastrutturale. Il centro di Terni, con tutti i suoi servizi pubblici e privati, dista circa 4 km. A circa 2 km si trova un grande centro commerciale e nelle vicinanze ci sono scuole, una chiesa, altre attività commerciali e strutture sanitarie. La zona è servita dalle linee di trasporto pubblico.

Caratteristiche zona: semicentrale di pregio

Area urbanistica: residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Centro Commerciale, Scuole, Chiese, Servizi Sanità

Caratteristiche zone limitrofe: mista agricola e residenziale

Importanti centri limitrofi: 100 km da Roma, 60 km da Perugia, 30 km Todi e Spoleto.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore, Lago di Piediluco.

Attrazioni storiche: Carsulae.

Principali collegamenti pubblici: la zona è servita dalle autolinee urbane

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS comodato d'uso stipulato in data 20/09/2016

Registrato a Terni il 10/02/2017 ai nn.326

Tipologia contratto: 90 anni rinnovabile automaticamente per altri 90 anni, scadenza 20/09/2106

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: La data di stipula del Comodato d'uso gratuito è antecedente al pignoramento mentre la data di registrazione è successiva. Al momento del sopralluogo (26/05/2017) il debitore ha dichiarato che l'appartamento è stato concesso il comodato d'uso gratuito ai figli; la visita ha però evidenziato che l'appartamento non è utilizzato da nessuno anche perché i vari locali si trovano in condizioni di inagibilità a seguito di una grandissima quantità di materiale di vario genere accumulato al loro interno (mobili smontati, apparecchiature elettriche, documenti, scaffali, vestiario, attrezzature di vario genere, visibile anche dalla documentazione in allegato E).

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 annotata; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 391844; Importo capitale: € 195922,40 ; A rogito di Notaio Sbroli Fulvio in data 24/03/2010 ai nn. 175161/34536 ; Note: Il mutuo è stato stipulato con Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno S.p.A. con sede in Lucca (CF 01460540469) successivamente acquisita dal creditore precedente.

- Ipoteca giudiziale annotata contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 320000; Importo capitale: € 314916,42 ; Iscritto/trascritto a Tribunale di Terni in data 22/07/2016 ai nn. 7210/924 ; Note: A favore di creditore non intervenuto nella procedura: Unicredit S.p.A. con sede in Roma CF 00348170101, elettivamente domiciliata in Sangemini, via Ternana 1, presso Avv.to Papi Alessia

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Terni in data 27/01/2017 ai nn. 890/606; Pignoramento n. 4078 del 29/12/2016.

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: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €.

Millesimi di proprietà: La corte comune, identificata con la particella 338 sub.1 è, in base all'atto di compravendita, per 500/1000 di proprietà del sub in oggetto

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'appartamento è posto al piano terra dell'edificio ed al suo interno non sono presenti ostacoli (risalti nel pavimento, porte ristrette, ecc.) per la libera deambulazione. Per l'insieme di tali condizioni l'alloggio può comunque essere definito "Visitabile" e "Adattabile".

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: Il proprietario ha dichiarato, in sede di sopralluogo, di non possedere la Attestazione di Prestazione Energetica e pertanto il sottoscritto esperto ha provveduto, essendo soggetto qualificato per il rilascio del suddetto Certificato, alla sua elaborazione, accertando che per l'immobile oggetto di stima può essere attribuita la classe energetica "F" come risulta dall'allegato F.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 30/03/1998** . In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Federici Filippo, in data 31/12/1988, ai nn. 13673/3654; registrato a Terni, in data 18/01/1989, ai nn. 243; trascritto a Terni, in data 16/01/1989, ai nn. 480/370.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/03/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Clericò Luciano, in data 30/03/1998, ai nn. 95323/33014; registrato a Terni, in data 17/04/1998, ai nn. 936; trascritto a Terni, in data 06/04/1998, ai nn. 2691.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 328/1963

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 30/08/1963 al n. di prot. 20184

Abitabilità/agibilità in data 02/02/1965 al n. di prot. 22127

Numero pratica: 6318 ID 3801

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Variazione destinazione uso locali

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/04/1986 al n. di prot. 24762/86

Rilascio in data 13/01/1997 al n. di prot. 24762/86

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Prot. n. 0069332
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Note tipo pratica: Richiesta concessione edilizia
 Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione
 Presentazione in data 25/11/1999 al n. di prot. 0069332
 La pratica non è mai stata rilasciata.
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: prot. n. 0018046
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Presentazione in data 20/01/2010 al n. di prot. 0018046
 NOTE: Lavori iniziati e poi sospesi (rifatta solo facciata a sud)

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: La porzione di fabbricato che costituisce il presente lotto è stato costruito anteriormente al primo settembre 1967.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Parte residenziale (zona di completamento) e parte agricola
Norme tecniche di attuazione:	NTA D.C.C. n. 88 del 31.03.2004
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	La residua potenzialità edificatoria è stata trasferita come accessorio nell'atto di compravendita di una particella adiacente con atto del Notaio Carlo Filippetti n.31663 rep. 17007, registrato in Terni al n. 1369 il 31/05/1999
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento al piano terra con corte annessa esclusiva**

L'appartamento si trova al piano terra di un fabbricato con due livelli fuori terra; nella sua conformazione originaria esso era composto da un salone ampio in ingresso, una cucina, un corridoio, una camera da letto matrimoniale, una cameretta, un ampio bagno e un bagno di servizio. Ora invece l'appartamento risulta diviso in due unità, ciascuna composta da una cucina, una camera ed un bagno ed ingressi indipendenti. Le finiture sono quelle economiche degli anni '70, con finestre in legno con vetro singolo e tapparelle, porte in legno tamburato, pavimenti in ceramica, pareti finite a pittura; lo stato degli impianti è da verificare e collaudare. Come già rappresentato l'appartamento possiede una corte esclusiva di circa 400 mq ed una in comune di circa 800 mq, con gli altri subalterni, tra cui non esiste delimitazione fisica. Per una migliore individuazione delle aree ad uso corte di proprietà esclusiva e di quella comune, si faccia riferimento all'elaborato planimetrico in allegato A.

1. Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di OMISSIS- proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: L'immobile è di proprietà del sig. OMISSIS nato a Terni 12/03/1961 cf OMISSIS; la sig.ra OMISSIS è la madre dell'esecutato e, in quanto usufruttuaria di un altro appartamento oggetto della presente esecuzione (lotto 002), datrice di ipoteca.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **103,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1965

L'edificio è stato ristrutturato nel: presumibilmente anni '70

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 239; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile all'esterno si presenta in fase di ristrutturazione che però è stata interrotta ai suoi inizi, intorno al 2010, anno di presentazione di una DIA per manutenzione straordinaria; la facciata lato sud è stata rintonacata e tinteggiata; le altre pareti sono invece ancora da sistemare. La copertura consiste in un tetto a due falde in laterocemento con manto costituito da tegole: non presenta particolari problemi di manutenzione eccetto che per l'angolo nord-ovest, in corrispondenza delle scale di accesso al piano primo (lato nord). In tale punto è richiesto un intervento di ripristino del frontalino e delle tegole di bordo il cui costo è stimato in circa 5000€ (da dividere tra le due unità dell'edificio). Internamente l'appartamento necessita di ristrutturazione importante.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **laterocemento** condizioni: **sufficienti**
- Note: vedere note sul ripristino necessario lato nord

Fondazioni

tipologia: **muri perimetrali in fondazione** materiale: **muratura** condizioni: **buone**

- Note: Fondazioni in pietra

Solai
tipologia: **in ferro con tavelloni** condizioni: **buone**Strutture verticali
materiale: **muratura** condizioni: **buone**
- Note: Muratura in tufo Sono presenti dei pilastri in muratura Sono presenti limitate e tipiche lesioni di assestamento di vecchia dataTravi
materiale: **c.a.** condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**Cancello
tipologia: **scorrevole** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **sufficienti**

- Note: Il cancello consente l'ingresso alla particella comune su cui è costruito l'edificio di cui il lotto fa parte(bene comune non censibile)

Infissi esterni
tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **legno** protezione: **tapparelle**
materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**

- Note: Le due porte finestre (di cui una non conforme catastalmente) presenti nel lato sud sono in ferro

Infissi interni
tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**Pareti esterne
materiale: **muratura in tufo** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **mediocri**Pavim. Interna
materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

- Note: Risalenti anni '70

Portone di ingresso
tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **sufficienti****Impianti:**Antenna collettiva
tipologia: **rettilinea** condizioni: **sufficienti**Citofonico
tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti**Elettrico
tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da verificare** conformità: **da collaudare**Fognatura
rete di smaltimento: **tubi in gres e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** condizioni: **sufficienti**Gas
tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**Idrico
tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa**
condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**
- Note: Radiatori misti in ghisa ed alluminio

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Non precisato; visibile esecuzione in fittubo, non sfilabile
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	da verificare e collaudare

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a metano non più funzionante, con radiatori in ghisa e alluminio su pareti esterne non isolate
Stato impianto	Non funzionante
Potenza nominale	24
Epoca di realizzazione/adequamento	presumibilmente anni '70
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	da verificare e collaudare

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Note generali impianti: In base allo stato generale dell'immobile, definito come da ristrutturare, gli impianti sono stati considerati tutti da rifare

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La stima è stata effettuata con il criterio del più probabile valore di mercato di beni consimili, applicando il prezzo medio rilevato alla Superficie Complessiva (SC), determinata, ai sensi della L.457/78, sommando alla superficie commerciale residenziale (SR) la Superficie non Residenziale (SnR) soggetta ad un coefficiente di riduzione pari a 0,3 per i balconi (comunicanti con i vani principali) e pari a 0.15 per la cantina in quanto pertinenza accessoria non comunicante con i vani principali. La corte esclusiva e comune sono state considerate come accessori di pregio dell'edificio e si è ritenuto congruo considerare un valore al €/mq pari al 2% di quello dell'immobile.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	103,00	1,00	103,00
		103,00		103,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 6-2016

Zona: Terni -

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni tipo economico - Semicentrale C21

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 850

Accessori

Appartamento al piano terra con

corte annessa esclusiva posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 400 mq

1. corte esclusiva

Valore a corpo: **€ 4800**

Note: Vedasi quanto descritto nei criteri di stima: 2% x 600 euro/mq x 400 mq = 4800 euro

Appartamento al piano terra con

corte annessa esclusiva posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 800 mq

2. corte comune

Valore a corpo: **€ 4800**

Note: Vedasi quanto descritto nei criteri di stima: 2% x 600 euro/mq x 800 mq = 9600 euro/2= 4800 €

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

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato della unità immobiliare oggetto di esecuzione, riferito alla data di stesura della presente relazione peritale. A tal proposito si espongono i criteri adottati per la determinazione del cosiddetto più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima. Nel caso di specie, considerato lo scopo della stima stessa, si è ritenuto opportuno procedere con il criterio della comparazione. All'uopo, sono state esperite indagini conoscitive per verificare i prezzi medi correnti e praticati in recenti trattative di compravendita per beni simili ed assimilabili che, pur soggetti ad interpretazioni e correttivi da parte del Tecnico estimatore, danno pur sempre giuste ed attendibili indicazioni di mercato. L'analisi delle fonti ufficiali ed ufficiose del mercato immobiliare locale ha concesso al sottoscritto esperto di individuare una forbice di valori per i beni da stimare compresa tra i 500 e i 850 euro per ogni mq. di superficie commerciale, collocando il bene nella categoria delle abi-

tazioni site nella fascia semicentrale e allo stato da ristrutturare. A partire da questi valori è stato possibile risalire al valore di mercato da attribuire ai beni in esame, stimato in 600 euro per ogni mq., applicando comunque opportuni adeguamenti che hanno tenuto conto dello stato di manutenzione e d'uso dell'appartamento e degli accessori.

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: Agenzie Immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per recenti compravendite di immobili simili (Terni, semicentro, da ristrutturare), valori compresi tra 500,00 e 600,00 €/mq (di superficie calpestabile);
 Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni di manutenzione scarse, quotazioni comprese tra 550,00 e 850,00 €/mq (superficie lorda)..

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento al piano terra con corte annessa esclusiva. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso corte esclusiva, con annesso corte comune

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	103,00	€ 600,00	€ 61.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 61.800,00
Valore corpo			€ 61.800,00
Valore Accessori			€ 9.600,00
Valore complessivo intero			€ 71.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 71.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento al piano terra con corte annessa esclusiva	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso corte esclusiva, con annesso corte comune	103,00	€ 71.400,00	€ 71.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 10.710,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.400,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Riparazione angolo tetto	€ -2.500,00
Sgombero locali	€ -1.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 53.790,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 53.790,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Imposta di registro

Lotto: 002 - Via Ippocrate 239, piano primo, Terni

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: Appartamento al piano primo con annessa corte esclusiva e cantina al seminterrato.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Loc. Valenza, Via Ippocrate 239, piano primo**

Note: Porzione di fabbricato costituita da un appartamento al piano primo di 3 vani più cucina, corridoio e 2 bagni con annessa una corte esclusiva di circa 650 mq oltre una corte di circa 800 mq in comune. E' presente anche una cantina al piano seminterrato. Per una migliore individuazione delle aree ad uso corte di proprietà esclusiva e di quella comune, si faccia riferimento all'elaborato planimetrico in allegato G.

Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di OMISSIS - proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Il Sig. OMISSIS nato a Terni 12/03/1961 cf OMISSIS ha la nuda proprietà, mentre la madre, la Sig.ra OMISSIS nata a Papiigno il 19/02/1927 cf OMISSIS ne ha l'usufrutto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a Terni 12/03/1961 cf OMISSIS, proprietà, OMISSIS nata a Papiigno il 19/02/1927 cf OMISSIS, usufrutto, foglio 182, particella 338, subalterno 3, indirizzo Via Ippocrate 239, piano S1-T-1, comune Terni, categoria A/2, classe 7, consistenza 6.6, superficie 141, rendita € 503,55

Derivante da: Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 16/08/1990 Voltura in atti dal 28/02/1998 Registrazione: Riun. Usufrutto) n. 960.2/1998)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 500/1000 del sub 1 (corte comune, bene non censibile)

Confini: Stessa ditta OMISSIS, scala e strada

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Il sopralluogo eseguito in data 26/05/2017 ha evidenziato che lo stato dei luoghi è conforme all'ultima planimetria depositata in catasto il 26/11/2009

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona risulta agricola con la presenza di varie case sparse sia monofamiliari che plurifamiliari e terreni. L'area si trova nella periferia posta a SUD-SUD-EST della città di Terni. L'area è anche nota con i nomi "Loc. Valenza" o "Colle Mastaro", come riportato ancora oggi nei documenti catastali ed in molti elaborati commerciali immobiliari. Da qualche anno però vi è stata una variazione toponomastica che ha denominato la zona "Via Ippocrate". L'indirizzo sopra riportato è quindi quel-

lo ad oggi corretto. La zona è ben servita dal punto di vista infrastrutturale. Il centro di Terni, con tutti i suoi servizi pubblici e privati, dista circa 4 km. A circa 2 km si trova un grande centro commerciale e nelle vicinanze ci sono scuole, una chiesa, altre attività commerciali e strutture sanitarie. La zona è servita dalle linee di trasporto pubblico.

Caratteristiche zona: semicentrale di pregio

Area urbanistica: residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Centro Commerciale, Scuole, Chiese, Servizi Sanità

Caratteristiche zone limitrofe: mista agricola e residenziale

Importanti centri limitrofi: 100 km da Roma, 60 km da Perugia, 30 km Todi e Spoleto.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore, Lago di Piediluco.

Attrazioni storiche: Carsulae.

Principali collegamenti pubblici: la zona è servita dalle autolinee urbane

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS comodato d'uso stipulato in data 20/09/2016

Registrato a Terni il 10/02/2017 ai nn.326

Tipologia contratto: 90 anni rinnovabile automaticamente per altri 90 anni, scadenza 20/09/2106

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: La data di stipula del Comodato d'uso gratuito è antecedente al pignoramento mentre la data di registrazione è successiva. Al momento del sopralluogo (26/05/2017) il debitore ha dichiarato che l'appartamento è utilizzato saltuariamente dai suoi figli a cui è stato concesso il comodato d'uso gratuito; la visita però ha evidenziato che l'appartamento non risulta utilizzato abitualmente in quanto i vani della cucina e le camere da letto si trovano in uno stato di abbandono con diverso materiale accumulato nelle stesse (vedere foto in allegato H). Inoltre come dallo stesso proprietario è stato dichiarato, la scala di accesso al piano primo risulta in uno stato di inagibilità con pericolo di crollo.

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 annotata; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 391844; Importo capitale: € 195922,40 ; A rogito di Notaio Sbroli Fulvio in data 24/03/2010 ai nn. 175161/34536 ; Note: Il mutuo è stato stipulato con Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno S.p.A. con sede in Lucca (CF 01460540469) successivamente acquisita al creditore precedente.

- Ipoteca giudiziale annotata contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 320000; Importo capitale: € 314916,42 ; Iscritto/trascritto a Tribunale di Terni in data 22/07/2016 ai nn. 7210/924 ; Note: A favore di creditore non intervenuto nella procedura: Unicredit S.p.A. con sede in Roma CF 00348170101, elettivamente domiciliata in Sangemini, via Ternana 1, presso Avv.to Papi Alessia

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Terni in data 27/01/2017 ai nn. 890/606; Pignoramento n. 4078 del 29/12/2016.

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: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €.

Millesimi di proprietà: La corte comune, identificata dalla particella 338 sub.1 è, in base agli atti di donazione e compravendita, di proprietà per 1/2 del sub eseguito

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'appartamento è posto al piano primo dell'edificio e quindi l'ostacolo per l'accesso è costituito principalmente dalla scala; su essa però è facilmente installabile un sistema di trasporto al piano; l'appartamento al suo interno non presenta ostacoli (risalti nel pavimento, porte ristrette, ecc.) per la libera deambulazione. Per l'insieme di tali condizioni l'alloggio può comunque essere definito "Visitabile" e "Adattabile".

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: Il proprietario ha dichiarato, in sede di sopralluogo, di non possedere la Attestazione di Prestazione Energetica e pertanto il sottoscritto esperto ha provveduto, essendo soggetto qualificato per il rilascio del suddetto Certificato, alla sua elaborazione, accertando che per l'immobile oggetto di stima può essere attribuita la classe energetica "F" come risulta dall'allegato documento (vedi allegato I)

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/12/1988 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di donazione - a rogito di Filippo Federici, in data 30/12/1988, ai nn. 13673/3654; registrato a Terni, in data 18/01/1989, ai nn. 243; trascritto a Terni, in data 16/01/1989, ai nn. 480/479/370/369.

Note: In base agli atti l'altro usufruttuario OMISSIS nato a Terni il 11/06/1918 cod. fis. OMISSIS risulta deceduto in data 16/08/1990.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 328/1963
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Licenza Edilizia
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 30/08/1963 al n. di prot. 20184
 Abitabilità/agibilità in data 02/02/1965 al n. di prot. 22127

Numero pratica: prot n. 69332
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Note tipo pratica: Richiesta concessione edilizia
 Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione
 Presentazione in data 25/11/1999 al n. di prot. 69332
 La pratica non è mai stata rilasciata.
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: prot. 18046
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Oggetto: Manutenzione straord
 Presentazione in data 28/01/2010 al n. di prot. 18046
 NOTE: Lavori iniziati e poi sospesi (rifatta solo facciata a sud)

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 307 del 15/12/2008

Zona omogenea:	BA - agricola
Norme tecniche di attuazione:	NTA D.C.C. n. 88 del 31.03.2004
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	La residua potenzialità edificatoria è stata trasferita come accessorio nell'atto di compravendita di una particella adiacente con atto del Notaio Carlo Filippetti n.31663 rep. 17007, registrato in Terni al n. 1369 il 31/05/1999
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento al piano primo con annessa corte esclusiva e cantina al seminterrato**

L'appartamento si trova al piano primo di un fabbricato a due livelli fuori terra ed una cantina seminterrata di pertinenza; esso è composto da un salone ampio in ingresso, una cucina in cui è presente un camino, due camere da letto matrimoniali, di cui una con balcone, un ampio bagno e un bagno di servizio. L'appartamento è stato ristrutturato tra il 1999 ed il 2010; i pavimenti sono stati rifatti, gli infissi esterni sono stati parzialmente sostituiti (50%) (in alcuni mancano le tapparelle), le porte sono state ridipinte; l'impianto elettrico è stato semplicemente integrato e siamo quindi una situazione mista di fil tubo e cavi sfilabili; si suppone la stessa cosa per quello termico ed idrico. Come già rappresentato l'appartamento possiede una corte esclusiva di circa 70 mq ed una in comune con gli altri subalterni, tra cui non esiste delimitazione fisica. Per una migliore individuazione delle aree ad uso corte di proprietà esclusiva e di quella comune, si faccia riferimento all'elaborato planimetrico (allegato G).

1. Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di OMISSIS- proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Il Sig. OMISSIS nato a Terni 12/03/1961 cf OMISSIS ha la nuda proprietà, mentre la madre, la Sig.ra OMISSIS nata a Papigno il 19/02/1927 cf OMISSIS ne ha l'usufrutto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **119,00**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1965

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 239; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile all'esterno si presenta in fase di ristrutturazione che però è stata interrotta ai suoi inizi, presumibilmente intorno al 2010; la facciata lato sud è stata rintonacata e dipinta; Le altre pareti sono invece ancora da sistemare; l'intonaco risulta ammalorato solo in alcuni punti. La copertura consiste in un tetto a due falde in laterocemento con manto costituito da tegole: non presenta particolari problemi di manutenzione eccetto che per l'angolo nord-ovest, in corrispondenza delle scale di accesso al piano primo (lato nord). In tale punto è richiesto un intervento di ripristino del frontalino e delle tegole di bordo il cui costo è stimato in circa 5000€ (da dividere tra le due unità dell'edificio). Si evidenzia inoltre un problema di stabilità presente nella scala di accesso che mostra segni di lesione e licenziamento rispetto alle strutture portanti; la scala dovrà essere demolita e ricostruita. Il costo dell'intervento stimato in 5000€ è stato decurtato dal valore di stima. Internamente l'appartamento non necessita di ristrutturazione importante ma solo di una buona manutenzione ordinaria.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: laterocemento condizioni: sufficienti - Note: vedere note sul ripristino necessario lato nord
Fondazioni	tipologia: muri perimetrali in fondazione materiale: muratura condizioni: buone - Note: Fondazioni in pietra
Solai	tipologia: in ferro con tavelloni condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone - Note: Muratura in tufo Sono presenti dei pilastri in muratura Sono presenti limitate e tipiche lesioni di assestamento di vecchia data
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: sufficienti - Note: Il cancello consente l'ingresso alla particella comune (bene comune non censibile)
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti - Note: Gli infissi esterni sono stati sostituiti con tipologia e finiture differenti (alluminio, pvc) ma solo al 50% ed uno risulta mancante di protezione esterna tipo tapparelle
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti - Note: Le porte interne sono state ridipinte per adeguare il loro colore allo stile moderno della nuova pavimentazione
Pareti esterne	materiale: muratura in tufo coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse - Note: Solo la facciata nord risulta esser intonacata e dipinta
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti - Note: Pavimentazione rifatta anno 2009
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello condizioni: da ristrutturare

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico - Note: Esiste un condizionatore a pompa di calore installato nel salone ingresso
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare - Note: E' evidente la presenza del vecchio impianto in fittubo e del nuovo in corrugato sottotraccia sfilabile
Fognatura	rete di smaltimento: tubi in gres e cemento recapito: collettore o rete comunale condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti conformità: da collaudare - Note: Radiatori misti in ghisa ed alluminio

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1965/2009
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	da valutare e collaudare

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a metano, con radiatori in ghisa e alluminio su pareti esterne non isolate
Stato impianto	Non funzionante
Potenza nominale	24
Epoca di realizzazione/adequamento	presumibilmente anno 2009
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Sostituire la caldaia e da valutare e collaudare

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	E' installato un climatizzatore nel salone ingresso

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Note generali impianti: In generale gli impianti tecnologici si presentano in uno stato di funzionalità sufficiente a cui però bisogna far eseguire una verifica di funzionalità e un collaudo per la conformità.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La stima è stata effettuata con il criterio del più probabile valore di mercato di beni consimili, applicando il prezzo medio rilevato alla Superficie Complessiva (SC), determinata, ai sensi della L.457/78, sommando alla superficie commerciale residenziale (SR) la Superficie non Residenziale (SnR) soggetta ad un coefficiente di riduzione pari a 0,33 per i balconi (comunicanti con i vani principali) e pari a 0.15 per la cantina in quanto pertinenza accessoria non comunicante con i vani principali. La corte esclusiva e comune sono state considerate come accessori di pregio dell'edificio e si è ritenuto congruo considerare un valore al €/mq pari al 2% di quello dell'immobile.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	103,00	1,00	103,00
balconi	sup lorda di pavimento	16,00	0,33	5,28
		119,00		108,28

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 6-2016

Zona: Terni -

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni tipo economico - Semicentrale C21

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1000

Accessori

Appartamento al piano primo con
annessa corte esclusiva e cantina posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 500 mq
al seminterrato Valore a corpo: **€ 11900**

1. corte esclusiva Note: Vedasi quanto descritto nei criteri di stima: $2\% \times 850 \text{ euro/mq} \times 700 \text{ mq} = 11900 \text{ euro}$

Appartamento al piano primo con
annessa corte esclusiva e cantina posto al piano seminterrato composto da 1 vano - Sviluppa una superficie complessiva di 17 calpestabili/26lordi mq
al seminterrato Valore a corpo: **€ 3300**

2. Cantina Note: considerazioni sul criterio di stima; $850\text{€}/\text{mq} \times 26\text{mq} \times 0.15 = 3315\text{€}$

Appartamento al piano primo con
annessa corte esclusiva e cantina posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 500 mq
al seminterrato Valore a corpo: **€ 4800**

3. corte comune Note: Vedasi quanto descritto nei criteri di stima: $2\% \times 600 \text{ euro/mq} \times 400 \text{ mq} = 4800 \text{ euro}$

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

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato della unità immobiliare oggetto di esecuzione, riferito alla data di stesura della presente relazione peritale. A tal proposito si espongono i criteri adottati per la determinazione del cosiddetto più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima. Nel caso di specie, considerato lo scopo della stima stessa, si è ritenuto opportuno procedere con il criterio della comparazione. All'uopo, sono state esperite indagini conoscitive per verificare i prezzi medi correnti e praticati in recenti trattative di compravendita per beni simili ed assimilabili che, pur soggetti ad interpretazioni e correttivi da parte del Tecnico estimatore, danno pur sempre giuste ed attendibili indicazioni di mercato. L'analisi delle fonti ufficiali ed ufficiose del mercato immobiliare locale ha concesso al sottoscritto esperto di individuare una forbice di valori per i beni da stimare compresa tra i 700 e i 1000 euro per ogni mq. di superficie commerciale, collocando il bene nella categoria delle abitazioni site nella fascia semicentrale e allo stato abitabile. A partire da questi valori è stato possibile risalire al valore di mercato da attribuire ai beni in esame, stimato in 850 euro per ogni mq., applicando comunque opportuni adeguamenti che hanno tenuto conto dello stato di manutenzione e d'uso sia dell'appartamento che degli accessori.

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: Agenzie Immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per recenti compravendite di immobili simili (Terni, semicentro, abitabile), valori compresi tra 700,00 e 900,00 €/mq (di superficie calpestabile);
Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni di manutenzione scarse, quotazioni comprese tra 700 e 1000 €/mq (superficie lorda)..

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento al piano primo con annessa corte esclusiva e cantina al seminterrato. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso corte esclusiva, con annesso Cantina, con annesso corte comune

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	103,00	€ 850,00	€ 87.550,00
balconi	5,28	€ 850,00	€ 4.488,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 92.038,00
Valore corpo			€ 92.038,00
Valore Accessori			€ 20.000,00
Valore complessivo intero			€ 112.038,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 112.038,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento al piano primo con annessa corte esclusiva e cantina al seminterrato	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso corte esclusiva, con annesso Cantina, con annesso corte comune	108,28	€ 112.038,00	€ 112.038,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 16.805,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Riparazione angolo tetto	€ -2.500,00
Demolizione e ricostruzione scala esterna d'accesso	€ -5.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 87.733,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 87.733,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Imposta di registro

Allegati

1. Allegato A Documentazione Catastale Lotto 001
2. Allegato B Concessioni Edilizie
3. Allegato C Atti di provenienza dei beni
4. Allegato D Contratto Comodato d'uso gratuito
5. Allegato E Documentazione fotografica Lotto n 001
6. Allegato F Attestato Prestazione Energetica Lotto 001
7. Allegato G Documentazione catastale Lotto 002
8. Allegato H Documentazione fotografica Lotto 002
9. Allegato I Attestato Prestazione Energetica Lotto 002

Data generazione:

24-07-2017

L'Esperto alla stima
Ing. Roberto Caldarelli

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banco Popolare Società Cooperativa**

contro:

N° Gen. Rep. 5/2017
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Chiara Ceccarelli**

Allegato "A"
Documentazione Catastale
e Rilievi
Lotto n. 001

Esperto alla stima: Ing. Roberto Caldarelli
Codice fiscale: CLDRRT69C11L182R
Studio in: Strda di Vallestretta 49A - 05100 Terni
Email: roberto.caldarelli69@gmail.com
Pec: roberto.caldarelli@ingpec.eu

DUPLICATO

MODULARIO
P. - ng rend. - 497



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

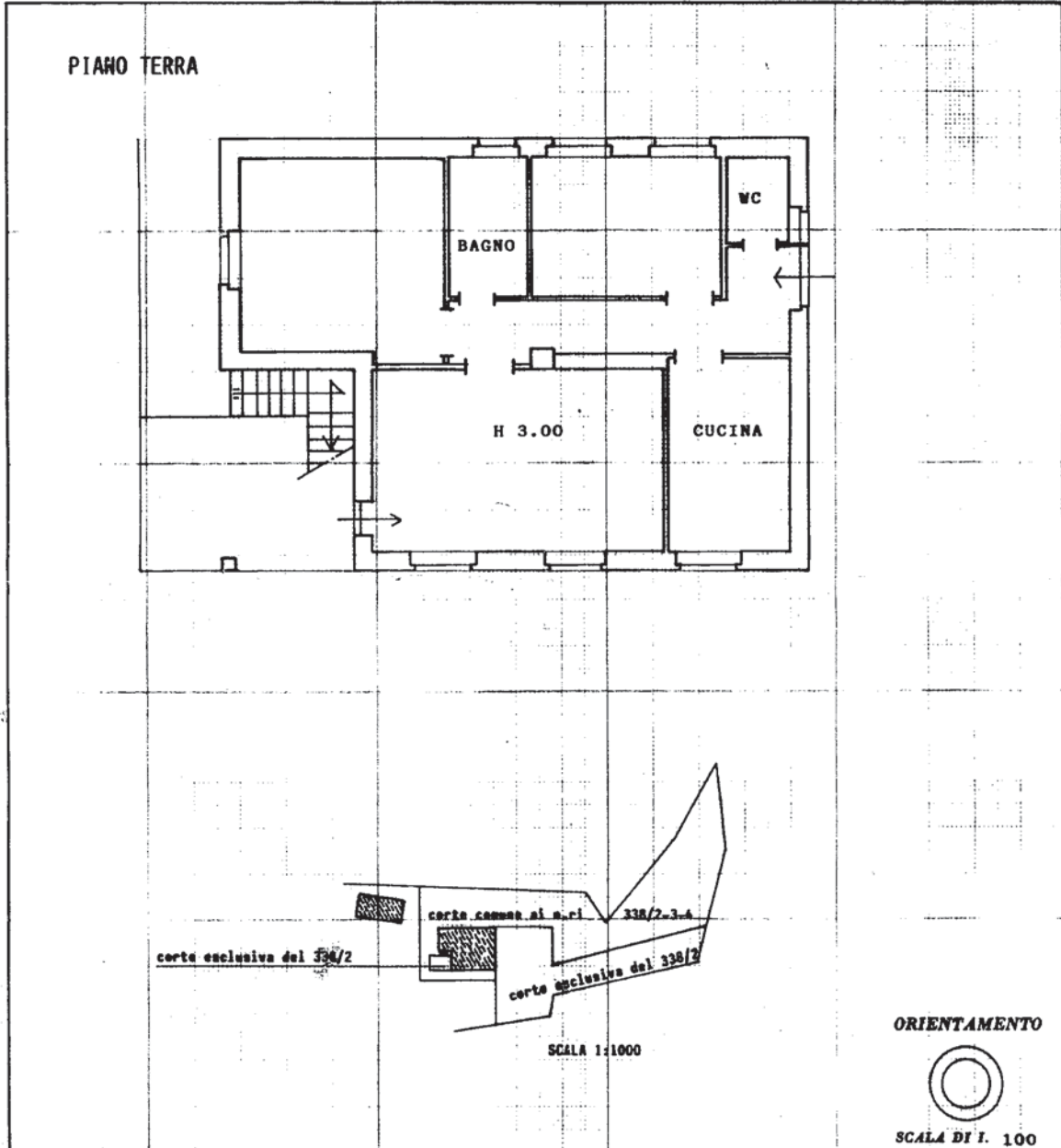
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 15 APRILE 1980, N. 657)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI Via Vqc. COLLE MASTARO N° 32/L
Ditta PAPARONI POMPEO NATO A TERNI L. 11.06.1918
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

F° 182 N° 338 SUB 2

Compilata dal GEOM. CAGIOTTI MARCELLO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di PERUGIA

DATA 8.9.1988

Firma: Cagiotti

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/03/2017 - Comune di TERNI (L.117) - < Foglio: 182 - Particella: 338 - Subalterno: 2 >
VIA IPOCRATE n. 32L piano: T;



Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/06/2017 - Ora: 14.35.26 Fine
Visura n.: T212346 Pag: 1

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 20/06/2017

Dati della richiesta	Comune di TERNI (Codice: L117)	
Catasto Fabbricati	Provincia di TERNI Foglio: 182 Particella: 338 Sub.: 2	

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTIDA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		182	338	2	2		A/2	7	5,5 vani	Totale: 106 m ² Totale escluse aree scoperte**: 106 m ²	Euro 426,08	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA IPPOCRATE n. 32L piano: T;											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI					
1	nato a TERNI il 12/03/1961				(1) Proprietà per 1000/1000					
DATI DERIVANTIDA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/03/1998 Voltura in atti dal 11/11/1998 Repertorio n.: 95323 Rogante: CLERICO` LUCIANO Sede: TERNI Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 2000.1/1998)									

Unità immobiliari n. 1

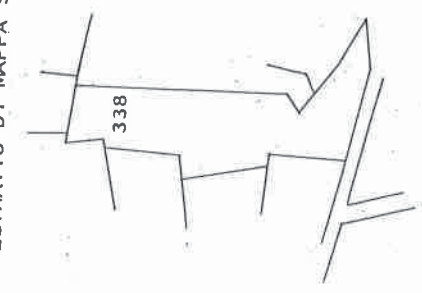
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

ESTRATTO DI MAPPA Sc. 1:2000

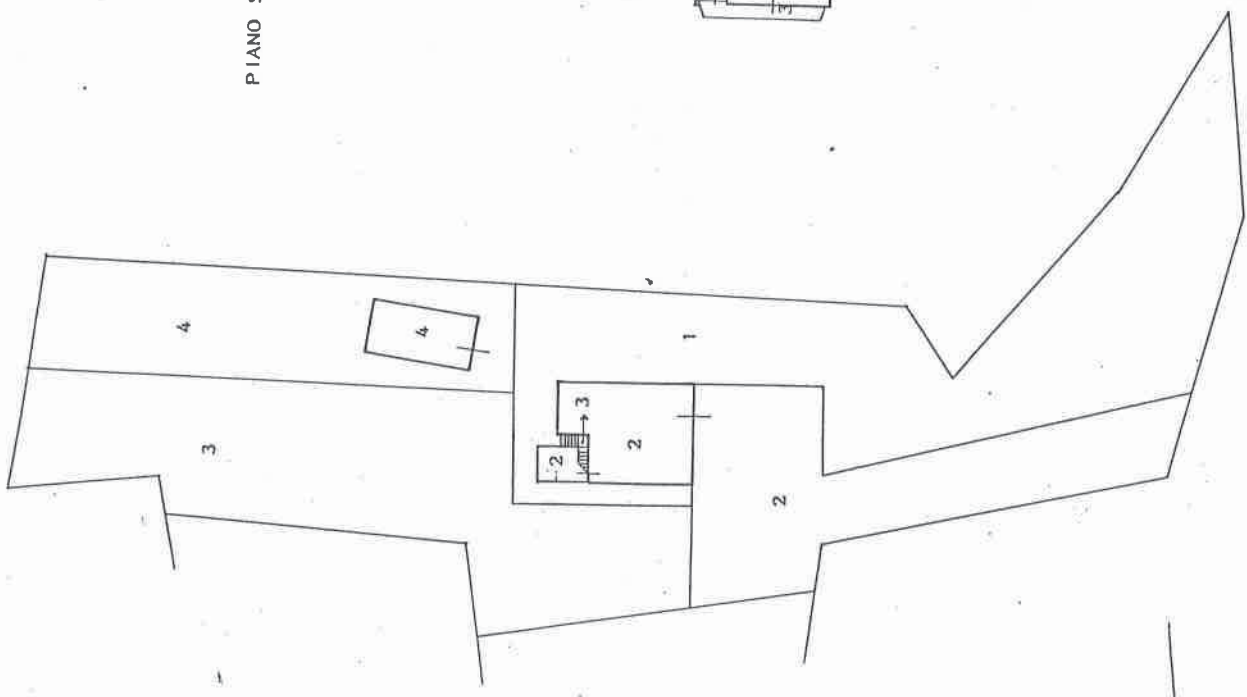


COMUNE DI TERNI

F.º 182 N.º 338

SCALA 1:500

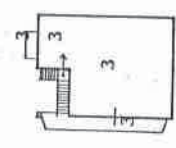
PIANO TERRA CON CORTE ANNESSA



PIANO SEMINTERRATO



1° PIANO



INDICAZIONE DEI SUBALTERNI ATTRIBUITI

- SUB 1 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (corte)
- SUB 2 - APPARTAMENTO P.T. CON AREA ANNESSA
- SUB 3 - APPARTAMENTO 1° P. CON CANTINA P. SI ED AREA ANNESSA
- SUB 4 - LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI CON AREA ANNESSA



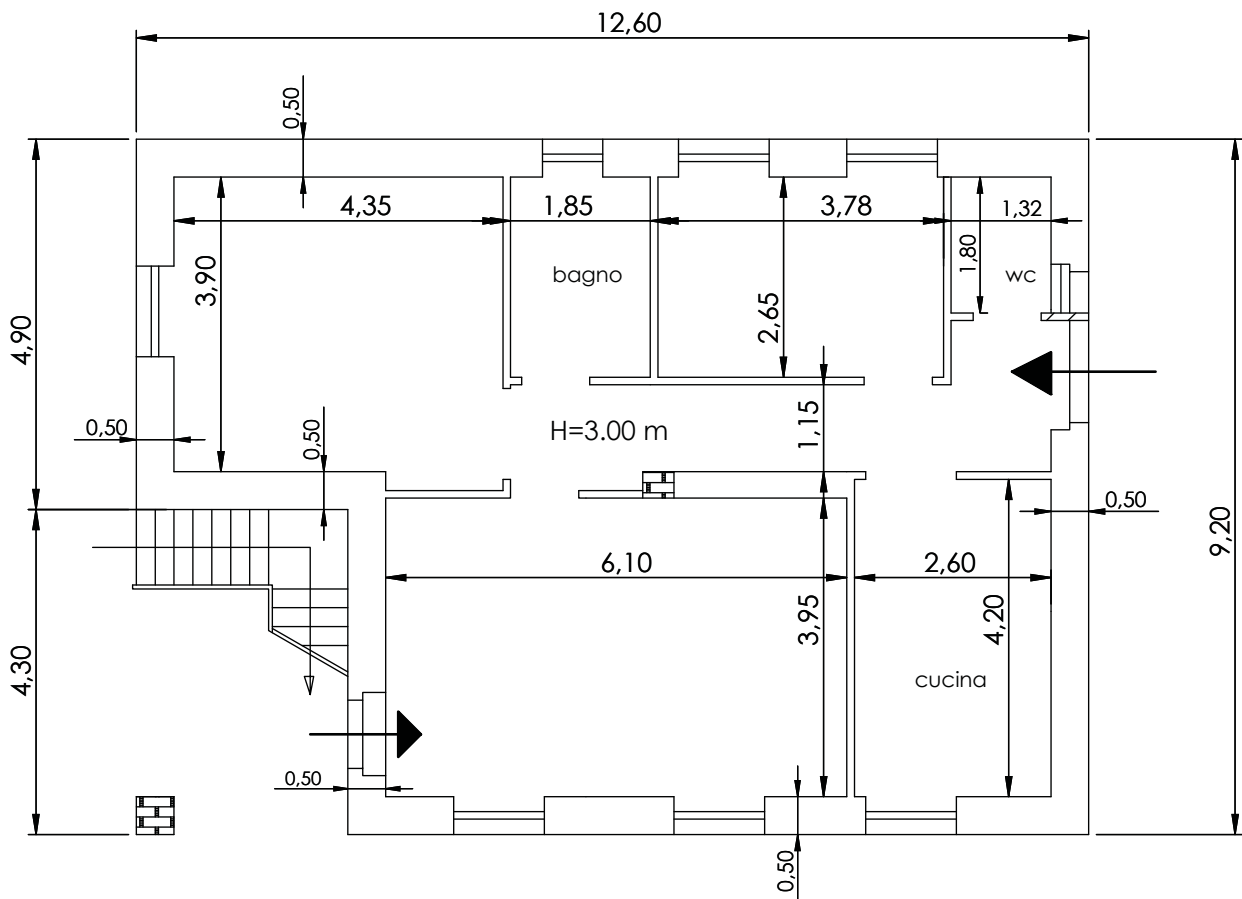
Stefano...
Stefano...





TRIBUNALE DI TERNI

R.G. n. 5/2017

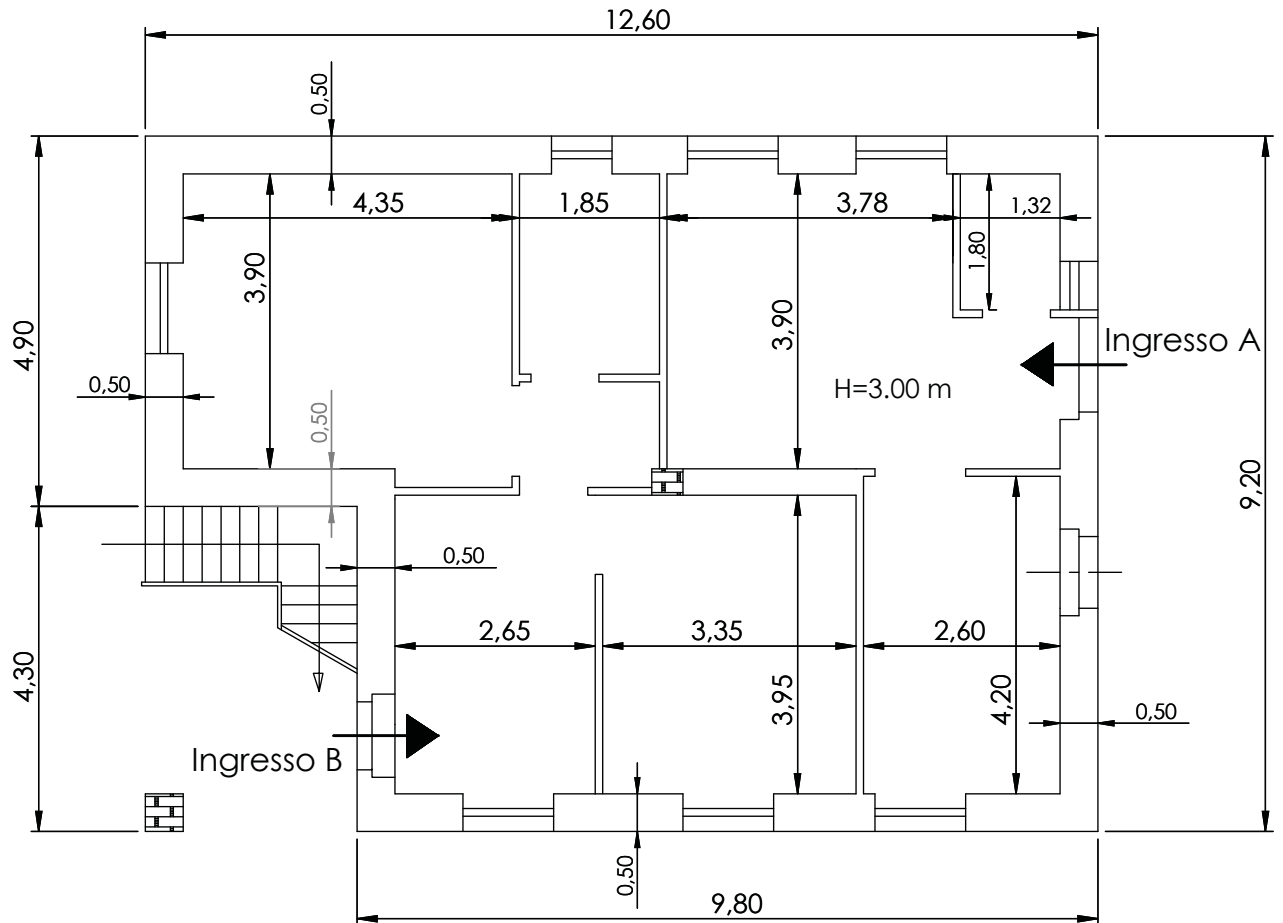


Planimetria come N.C.E.U. di Terni
foglio 182, particella 338 sub 2



TRIBUNALE DI TERNI

R.G. n. 5/2017

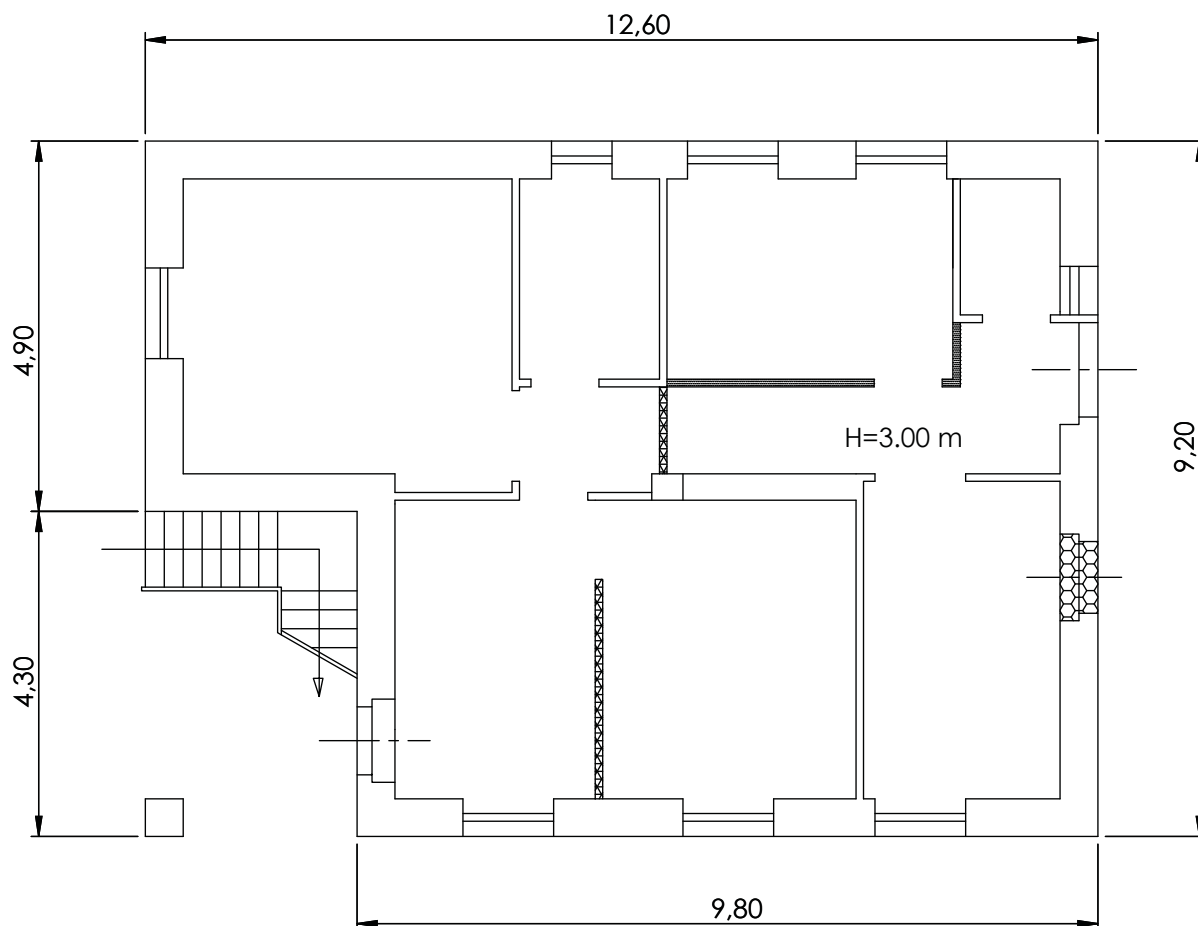


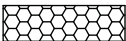
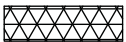

Rilievo planimetrico eseguito il 26/05/2017



TRIBUNALE DI TERNI

R.G. n. 5/2017



-  Porta da chiudere
-  Parete da eliminare
-  Parete da ricostruire

Modifiche da eseguire per riportare
l'immobile in conformità catastale

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banco Popolare Società Cooperativa**

contro:

N° Gen. Rep. **5/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Chiara Ceccarelli**

Allegato "E"
Documentazione fotografica
Lotto n. 001

Esperto alla stima: Ing. Roberto Caldarelli
Codice fiscale: CLDRRT69C11L182R
Studio in: Strda di Vallestretta 49A - 05100 Terni
Email: roberto.caldarelli69@gmail.com
Pec: roberto.caldarelli@ingpec.eu



Vista da viale Ippocrate (altezza civico 237)

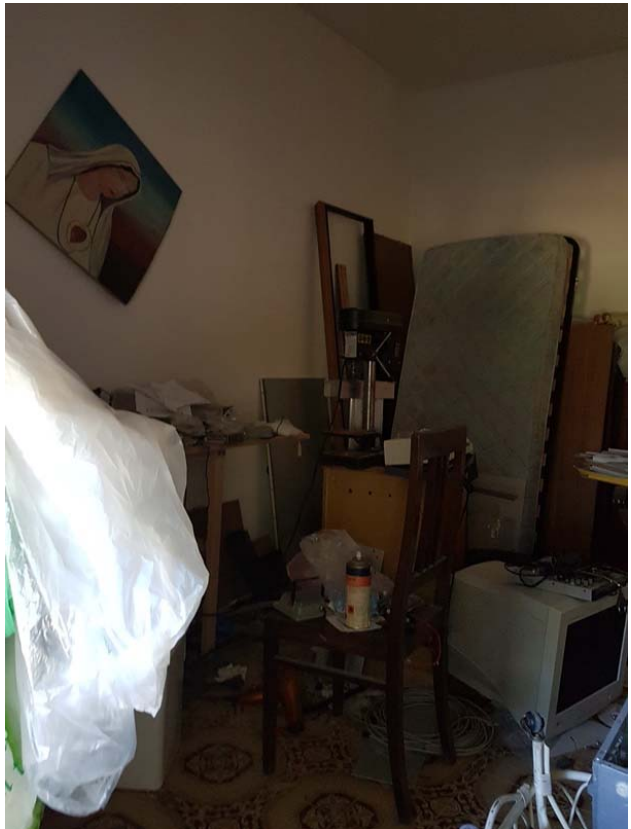
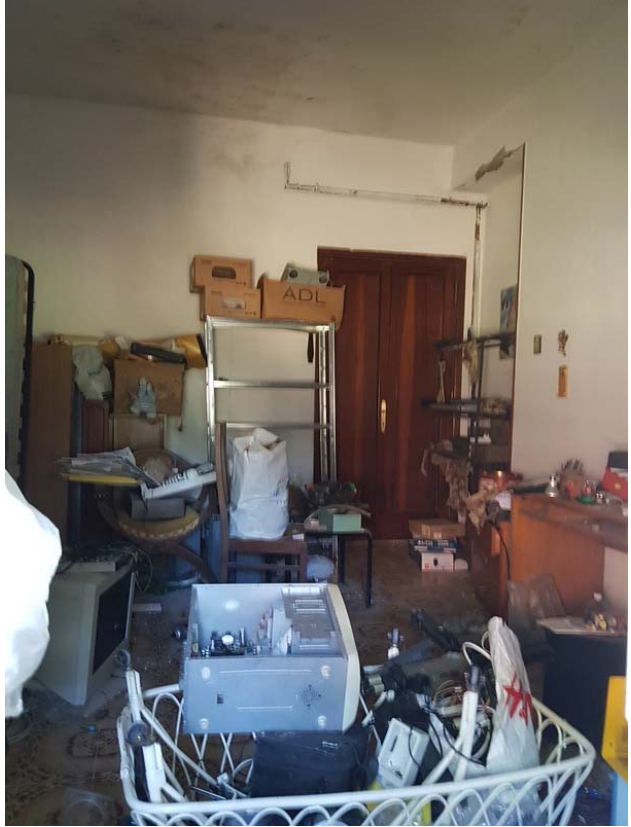


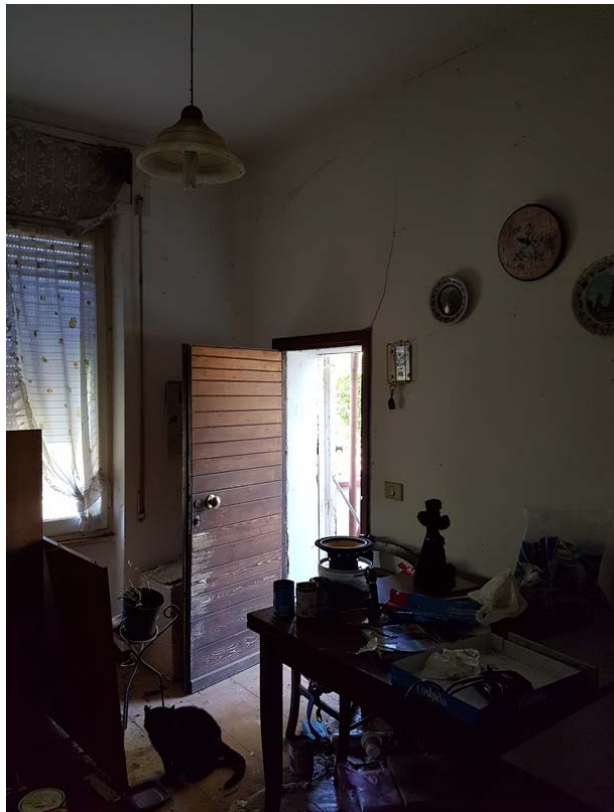
Lato nord con corte esclusiva e comune



Angolo del tetto da ripristinare







Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banco Popolare Società Cooperativa**

contro:

N° Gen. Rep. **5/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Chiara Ceccarelli**

Allegato "G"
Documentazione Catastale
Lotto n. 002

Esperto alla stima: Ing. Roberto Caldarelli
Codice fiscale: CLDRRT69C11L182R
Studio in: Strda di Vallestretta 49A - 05100 Terni
Email: roberto.caldarelli69@gmail.com
Pec: roberto.caldarelli@ingpec.eu

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 19/05/2017

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di TERNI
Soggetto individuato	

nato a TERNI il 12/03/1961 C.F.: _____

1. Unità Immobiliari site nel Comune di TERNI(Codice L117) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		182	338	3	2		A/2	7	6,5 vani	Totale: 141 m² Totale escluse aree scoperte**: 113 m ²	Euro 503,55	VIA IPOCRATE n. 239 piano: S1-T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	nato a TERNI il 12/03/1961		(1) Proprietà
2	nata a PAPIGNO il 19/02/1927		(8) Usufrutto
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/08/1990 Voltura in atti dal 28/02/1998 Registrazione: RIUN.USUFRUTTO (n. 960.2/1998)			

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0164042 del 26/11/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Ippocrate

civ. 239

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 182
Particella: 338
Subalterno: 3

Compilata da:
Massoli Luigi

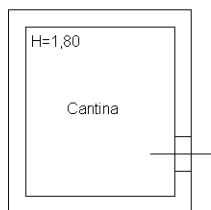
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

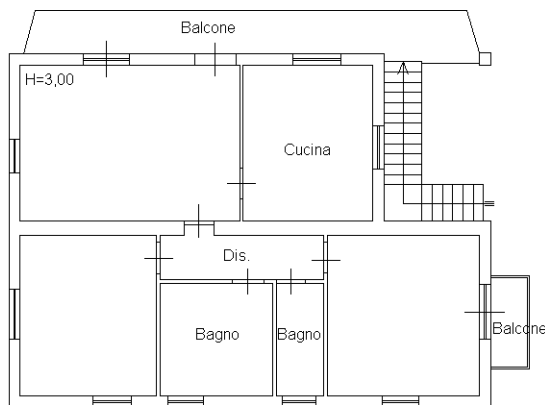
N. 936

Scheda n. 1

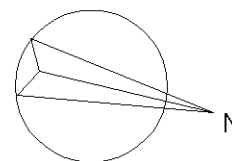
Scala 1:200



PIANO S1



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/03/2017 - Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 182 - Particella: 338 - Subalterno: 3 >
VIA IPPOCRATE n. 239 piano: S1-T-1;

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0164042 del 26/11/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Ippocrate

civ. 239

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 182
Particella: 338
Subalterno: 3

Compilata da:
Massoli Luigi

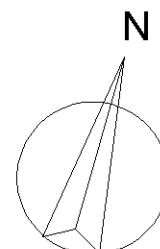
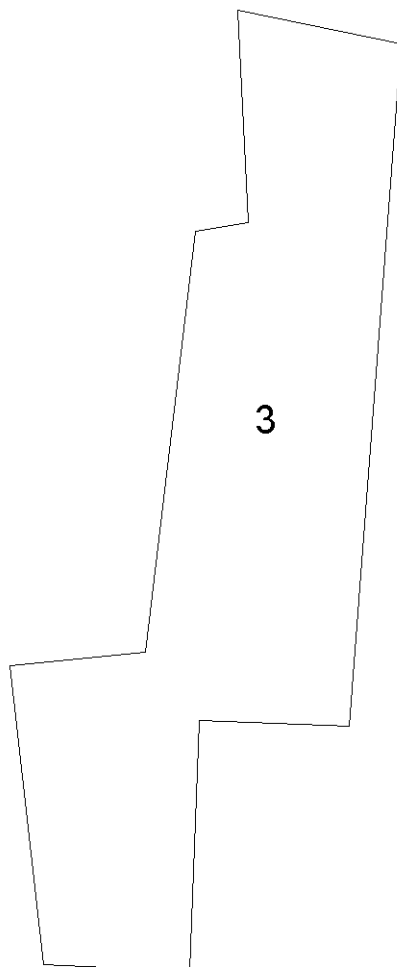
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

N. 936

Scheda n. 2

Scala 1:500



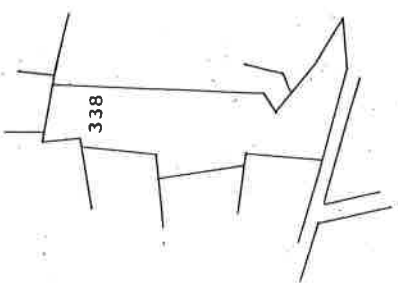
Ultima planimetria in atti

ESTRATTO DI MAPPA Sc. 1:2000



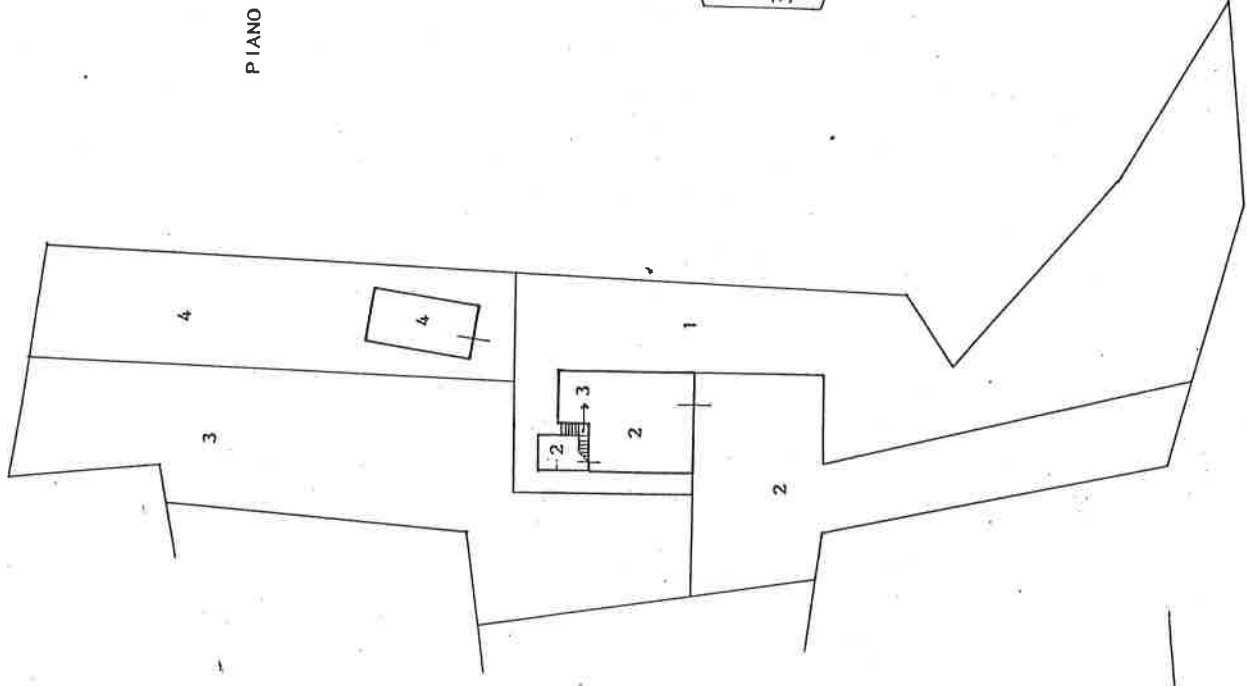
COMUNE DI TERNI

F.º 182 N.º 338



SCALA 1:500

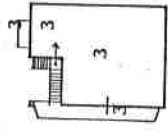
PIANO TERRA CON CORTE ANNESSA



PIANO SEMINTERRATO



1º PIANO



INDICAZIONE DEI SUBALTERNI ATTRIBUITI

- SUB 1 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (corte)
- SUB 2 - APPARTAMENTO P.T. CON AREA ANNESSA
- SUB 3 - APPARTAMENTO 1º P. CON CANTINA P. S1 ED AREA ANNESSA
- SUB 4 - LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI CON AREA ANNESSA



Stefano Scattolon



Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banco Popolare Società Cooperativa**

contro:

N° Gen. Rep. **5/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Chiara Ceccarelli**

Allegato "H"
Documentazione fotografica
Lotto n. 002

Esperto alla stima: Ing. Roberto Caldarelli
Codice fiscale: CLDRRT69C11L182R
Studio in: Strda di Vallestretta 49A - 05100 Terni
Email: roberto.caldarelli69@gmail.com
Pec: roberto.caldarelli@ingpec.eu



Vista da viale Ippocrate (altezza civico 237)



Lato nord con corte esclusiva e comune



Angolo del tetto da ripristinare



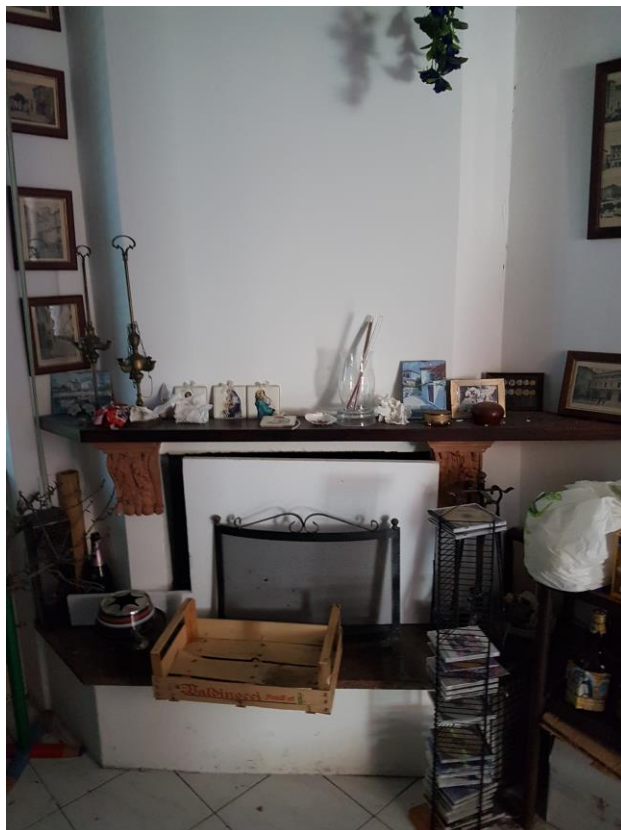
Foto con evidenziate le lesioni presenti nella scala di accesso



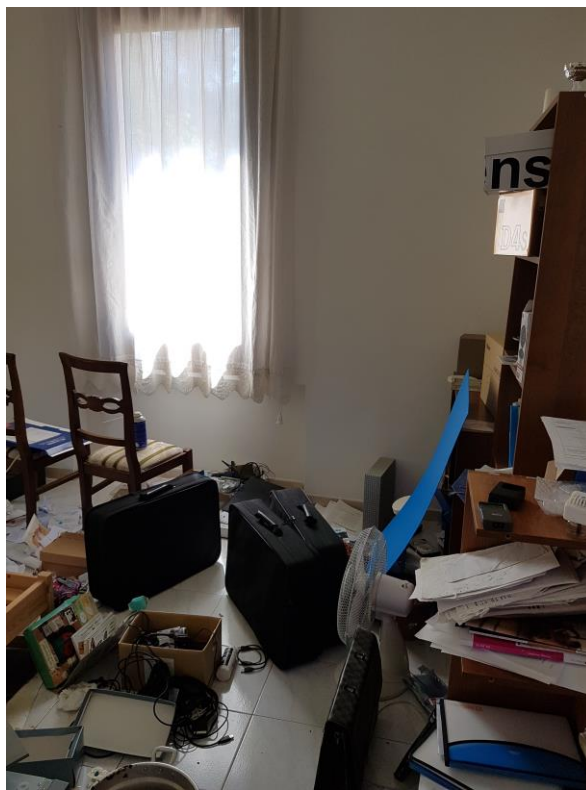
La scala pericolante approda sul balcone dal quale si può accedere all'appartamento



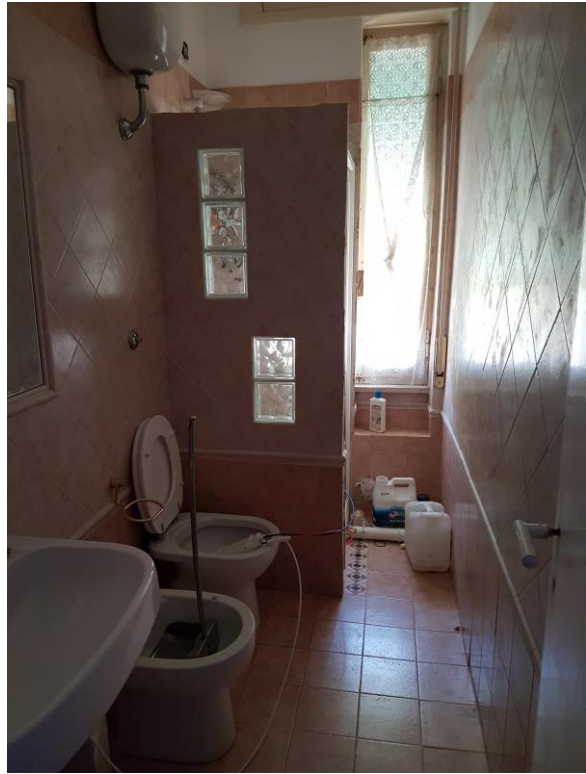
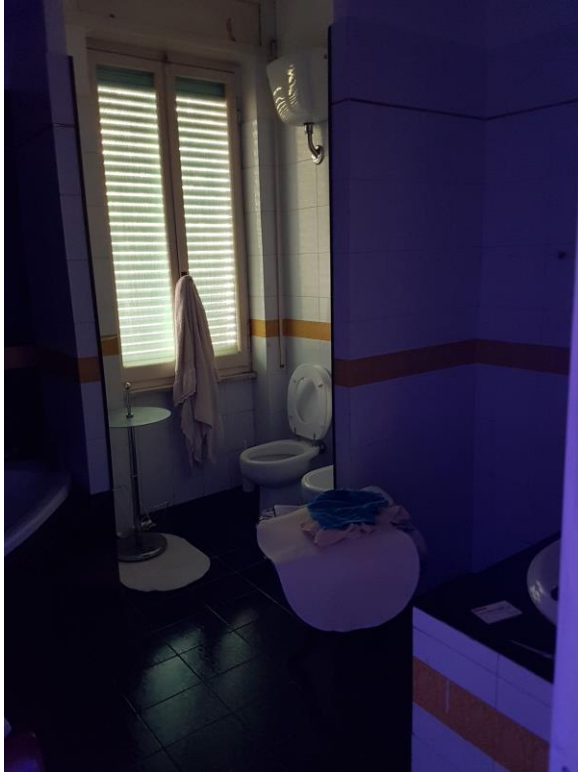
Portone d'ingresso e ingresso/salone



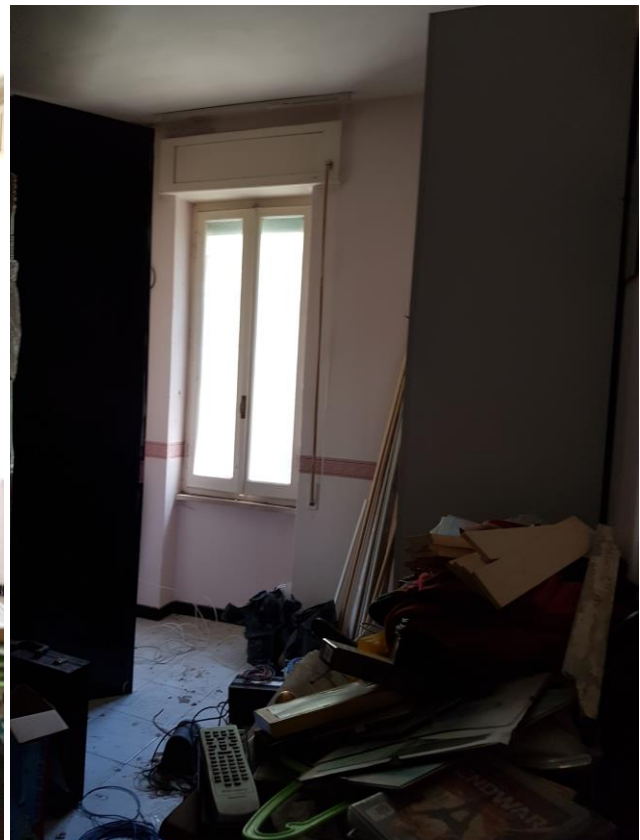
Cucina abitabile con camino



1° Camera da letto matrimoniale



n. 2 bagni



2° Camera da letto matrimoniale



Particolari finestre nuove (legno), calorifero (ghisa, moderno) e pavimenti recenti



Unico condizionatore; dettagli infissi interni e caloriferi (qui ghisa)



Botola di accesso al tetto ed altro tipo di calorifero (alluminio)



Altro tipo di finestra nuova in alluminio