

**TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Esecuzione Forzata

Promossa da:

CASSE DI RISPARMIO DELL'UMBRIA SPA

Contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Lotto 001 Bene in Terni via del Sersimone

N. Gen. Rep. **188/2016**
Giudice: **Dott.ssa Giubilei Natalia**
Custode Giudiziario: **Dott. Andrea Sattin**

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: Geom. Stefano MATERAZZINI

CODICE FISCALE: MTRSFN56C08D570A

PARTITA IVA: 00367150554

Con studio in: Via Scalo Merci 44 - 05011 Allerona

telefono: 0763-616364

email: stefano.materazzini@geopec.it



Beni in **Terni (TR)**
Via del Sersimone

Lotto: 001 Bene in via del Sersimone

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Lotto n. 1 – Appartamento al Piano Primo di fabbricato di maggior consistenza , raggiungibile da scala esterna a giorno esclusiva alla quale si accede da area comune , con annessa terrazza di pertinenza composto da 4,5 vani catastali, confinante con Franceschini F.lli snc spazi comuni su più lati posto in Terni Città via del Sersimone.

Piena proprietà per la quota di 1/1 del sig. xxx

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: Al catasto Fabbricati:

xx

-Comune di Terni fog. 84 particella n. 999 sub 5 z.c. 1 cat. A/2 classe 3 vani 4,5 R.C. €. 499,67

Catasto Terreni

L'immobile nella sua intera consistenza è edificato su area distinta:

-Fog. 84 particella n. 999 (Ente Urbano di mq. 1830)

-Proprietà derivante da: Atto di compravendita a rogito G.Luca Pasqualini di Terni rep. 35928 del 16.12.2013 Trascritto a Terni trascritto alla Conservatoria dei RR.II. il 19.12.2013 n. 9271 RP.

Coerenze: L'immobile confina con via del Sersimone, su due lati , area comune, Franceschini F.lli Snc

Complessivamente l'immobile oggetto di vendita è di piena proprietà per 1/1 del sig.

xx

2. DESCRIZIONE SOMMARIA: LOTTO N. 1

Caratteristiche zona urbanistica D2F (industria , artigianato e commercio) art. 80 NTA

Area urbanistica: Produttiva del Comune di Terni posta all'uscita del casello Terni Est

Caratteristiche zone limitrofe produttive/direzionali (via Bramante e limitrofe)

Importanti centri limitrofi: Spoleto , Valnerina ecc

Attrazioni paesaggistiche: Marmore

Attrazioni storiche:

Principali collegamenti pubblici: Perugia km. 70 circa , Orvieto Km. 60, Roma 110

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in qualità di proprietario

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:

NN



4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
-NN

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

-

NN

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Dall'atto di acquisto e dalla certificazione notarile redatta ai sensi art, 567 comma 2 CPC) non si evidenziano limitazioni di uso sulla unità immobiliare e sulla corte comune BCNC

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

1- Ipoteca volontaria **attiva** a favore di Cassa di Risparmio di Spoleto SPA iscritta a Terni il 19.12.2003 n. 3031 RP a seguito di atto di Mutuo Fondiario di €. 100.000= a rogito notaio Pasqualini di Terni Rep. 35929 del 16.12.2013.

2- Ipoteca volontaria **attiva** a favore di Cassa di Risparmio di Spoleto SPA iscritta a Terni il 07.08.2007 n. 2545 RP a seguito di atto di Mutuo Fondiario di €. 100.000= a rogito notaio Pasqualini di Terni Rep. 52686 del 03.08.2007

3- Ipoteca legale **attiva** a favore di Equitalia Centro SPA iscritta a Terni in data 16.03.2015 al n. 2207 RP in virtù di atto di Equitalia Centro SPA di Firenze del 06.03.2015 rep. 545.

4.2.2 *Pignoramenti:*

1-Pignoramento a favore di Casse di Risparmio dell'Umbria SPA con sede in Terni trascritto a Terni in data 21.09.2016 al n. 6307 RP in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Terni del 18.08.2016 rep. 2538/2016

Tutti i gravami sopra descritti sono su : Intera proprietà dell'unità immobiliare in Terni via del Sersimone distinta al fog. 84 particella n. 999 sub 5 cat. A/" vani 4,5.

Da verifiche ipotecarie alla data del 25.03.2017 non si evidenziano sull'immobile altri gravami eccetto che quelli sopra detti

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

5. Altre informazioni per l'acquirente

Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

Precedenti Proprietari al ventennio

La porzione di immobile oggetto della procedura era di proprietà della società "Franceschini F.lli" di Umberto e Osvaldo Franceschini, per aver acquistato il terreno , successivamente edificato, per atto a Rogito notaio Carlo Moretti di Terni rep. 25157 del 12.03.1981 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. in data 24.03.1981 al n. 1658 RP

ATTUALE PROPRIETA' ALLA DATA ODIERNA

Titolare/Proprietario: LOTTO n.1

Proprietà del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti pari all'intero

Atto di compravendita a rogito G.Luca Pasqualini di Terni rep. 35928 del 16.12.2013 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di terni il 19.12.2013 n. 9271 RP.



Coerenze: L'immobile confina con via del Sersimone, su due lati , area comune, Franceschini F.Ili Snc

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo: Lotto n. 1

Il fabbricato fu autorizzato nella intera consistenza con Concessione Edilizia n. 24328 del 05.03.1992. Successivamente all'acquisto il sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx sulla porzione oggetto di esecuzione ha effettuato dei lavori di ampliamento , su porzione già terrazza di sua proprietà, consistenti nella realizzazione di ampliamento dell'appartamento a mezzo veranda chiusa su tutti i lati , oltre che una tettoia aperta a copertura dell'ingresso.

Tali interventi in assenza di regolari provvedimenti abilitativi.

Conformità urbanistico edilizia:

LOTTO n. 1) Per quanto sopra esposto il lotto n. 1 risulta nella condizione di regolarità edilizia della porzione acquistata e non per la parte realizzata successivamente.

Regolarizzabili mediante: Dopo verifiche effettuate dal sottoscritto , visto l'art. 80 NTA della zona , che consente una superficie max per gli appartamenti del custode e del titolare fino ad un massimo di m 300,00 per lotti superiori a mq. 1500,00 (lotto attuale mq. 1.830) , vista anche la LR 1/2015 si ritiene possibile sanare la maggiore superficie derivante dall'ampliamento effettuato pari a mq. 35,00 per la veranda e mq.12,00 per la tettoia a copertura l'ingresso.

Oneri complessivi da sostenere (con spese tecniche) per la regolarizzazione
€. 6.000,00 seimila/00

Descrizione : LOTTO n. 1 **Appartamento al piano primo con terrazza di pertinenza**

Appartamento al Piano Primo di fabbricato di maggior consistenza a destinazione artigianale /industriale con appartamenti raggiungibile da scala esterna a giorno esclusiva alla quale si accede da area comune , con annessa terrazza di pertinenza composto da 4,5 vani catastali, confinante con Franceschini F.Ili snc spazi comuni su più lati posto in Terni Città via del Sersimone.

Superficie complessiva lorda interna dell'appartamento pari a mq. 80,00 oltre a mq. 35,00 di veranda adibita a soggiorno, tettoia aperta a copertura ingresso per mq. 12,00 e terrazza esclusiva all'intorno dell'appartamento pari a mq. 95,00 circa.

L'edificio è stato costruito negli anni 1992-1995 non ristrutturato successivamente alla edificazione L'unità immobiliare che costituisce il lotto n. 1 ha un'altezza interna di circa 2,80.

Il fabbricato nella intera consistenza è composto da n. 3 piano (S1-T-1) dove l'immobile in oggetto è ubicato al P.1°

Caratteristiche

descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi

Materiale : **c.a.**, condizioni: **buone**

Copertura

tipologia: **a falde**, materiale :**solaio latero cemento**



| | |
|------------------------------------|--|
| Fondazioni | condizioni: buone/discrete Tipologia travi continue rovesce , materiale: c.a. , condizioni: buone/discrete |
| Scale | Tipologia : a rampe parallele , materiale: c.a. , ubicazione : esterna , servoscala: assente , condizioni : buone/discrete |
| Solai | tipologia: solai misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera , condizioni: buone |
| Strutture verticali | materiale: muratura a vista , e pilastri in c.a. condizioni: buone |
| Travi | materiale: c.a. , condizioni: buone |
| Componenti edilizie e costruttive: | |
| Cancello | tipologia: anta singola a battente , materiale: acciaio , apertura: elettrica , condizioni: buone |
| Infissi esterni | tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno , protezione: persiane , materiale protezione: legno , condizioni: sufficienti |
| Infissi interni | tipologia: a battente , materiale : legno tamburato , condizioni: sufficienti |
| Manto di copertura | materiale: tegole in cotto , coibentazione: guaina bituminosa , condizioni: sufficienti |
| Pareti esterne | materiale: muratura di elementi tipo Poroton , coibentazione inesistente , rivestimento : intonaco di cemento , condizioni: discrete |
| Pavim. Esterna | materiale: monocottura , condizioni: discrete |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle di ceramica , condizioni: buone/discrete , pavimento in cemento per garage e soffitta |
| Plafoni | materiale: muratura , condizioni: discrete |
| Portone di ingresso | tipologia: anta singola a battente , materiale: legno tamburato , accessori: senza maniglione antipanico , condizioni: buone |
| Rivestimento | ubicazione: bagno , materiale: klinker , condizioni: buone |
| Rivestimento | ubicazione: cucina , materiale: klinker , condizioni: buone |
| Scale | posizione: esterna a rampe parallele , rivestimento: piastrelle di ceramica , condizioni: sufficienti |
| Impianti: | |
| Antenna collettiva | tipologia: rettilinea , condizioni: sufficienti , conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| Citofonico | tipologia: audio , condizioni: buone , conformità: rispettoso delle normative ma non a norma attuale |
| Elettrico | tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: sufficienti , conformità: rispettoso delle vigenti normative (ma non a norma) |
| Fognatura | Tipologia : mista , rete di smaltimento: tubi in PVC , recapito: collettore o rete comunale , ispezionabilità: sufficiente , condizioni: sufficienti , conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| Gas | tipologia: sottotraccia , alimentazione: metano , rete di distribuzione: canali coibentati , condizioni: sufficienti , conformità: rispettoso delle vigenti normative |



| | |
|------------|---|
| Idrico | tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta da rete comunale , rete di distribuzione: tubi in polipropilene , condizioni: sufficienti , conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| Telefonico | tipologia: sottotraccia , centralino: assente , condizioni: sufficienti , conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| Termico | tipologia: autonomo , alimentazione: metano , rete di distribuzione: canali coibentati , diffusori: termosifoni in ghisa , condizioni: sufficienti , conformità: rispettoso delle vigenti normative |

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: è identificato nella zona Zona D2F Industria, artigianato e commercio di cui all'art. 80 NTA
 Norme tecniche ed indici: La norma di NTA(art.80) prevede oltre che la realizzazione di unità Industriali/artigianali/commerciali anche la possibilità di n. 2 alloggi (custode e titolare) della superficie complessiva non superiore a mq. 300,00. Allo stato insistono n.2 alloggi, di cui uno oggetto di esecuzione, che complessivamente non superano mq. 300,00

Conformità catastale: (fog. 84 n 999 sub 5) appartamento

-Nella planimetria non si evidenziano ne la veranda realizzata successivamente alla edificazione che la tettoia a copertura dell'ingresso.

Tale irregolarità possono essere sanate mediante variazione catastale (Tipo Mappale e Docfa di variazione .

Regolarizzabili mediante: **VARIAZIONE CATASTALE**

Oneri totali complessivi da sostenere per la regolarizzazione : € 1.500,00

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|---|-----------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Appartamento Piano Primo | sup reale lorda | 80,00 | 1,00 | 80,00 |
| Appartamento Piano Primo veranda utilizzabile | sup reale lorda | 35,00 | 0,80 | 28,00 |
| Tettoia Piano Primo | sup reale lorda | 12,00 | 0,40 | 4,80 |
| Terrazza esclusiva | sup reale lorda | 95,00 | 0,20 | 19,00 |
| Sommano | | | | 131,80 |

Identificato al catasto fabbricati

Intestazione: Al catasto Fabbricati:

XX

-Comune di Terni fog. 84 particella n. 999 sub 5 z.c. 1 cat. A/2 classe 3 vani 4,5 R.C. €. 499,67

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: LOTTO N. 1

8.1 **Criterio** **di** **stima:**

Il criterio di stima è quello comparativo per la determinazione del più probabile valore di mercato dei lotti oggetto di esecuzione. I parametri di Stima sono dettati da considerazioni funzionali delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, del mercato immobiliare attuale nella zona e dello scopo della stima in quanto trattasi di immobili da sottoporre a vendita forzata. In particolare oggetto del lotto è una unità immobiliare facente parte di fabbricato di maggior consistenza ma con ingresso e dipendenze ad uso esclusivo ma sovrastante una attività produttiva, e posto nell'ambito di una zona



a vocazione industriale/artigianale/commerciale e non residenziale.

Le superfici considerate sono utili esterne SEL.

L'immobile risulta dotato di terrazza e scala esclusiva a livello.

Da verifiche e fonti consultate, come sotto riportato , il prezzo dell'immobile , considerato che lo stesso è stato costruito da oltre 20 anni, e che nel tempo non ha subito interventi significativi di manutenzione, può considerarsi pari a €. 1.000,00/mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Dati forniti dall'Agenzia delle Entrate/Territorio relativo al comune di Terni periodo 2 semestre 2016, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio tecnico di Comune di Terni , Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzie immobiliari della zona, Immobiliare . it, Camera di Commercio di Terni , Esperienza professionale, indagini dirette di mercato in loco.

8.3 Valutazione Lotto n. 1 :

| ID | Immobile | Superficie ragguagliata | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|-----------------------------|--------------|----------------------------|-------------------------------------|---------------------------|
| Appartamento piano primo | Appartamento | 131,80 | 131.800,00 | 131.800,00 |
| | | | 131.800,00 | 131.800,00 |

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 la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.): | € .19.770,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica /edilizia ,oneri e spese tecniche di pratica. | €.6.000,00 |
| Spese tecniche per regolarizzazione catastale | €. 1.500,00 |
| TOTALE | €. 27.270,00 |

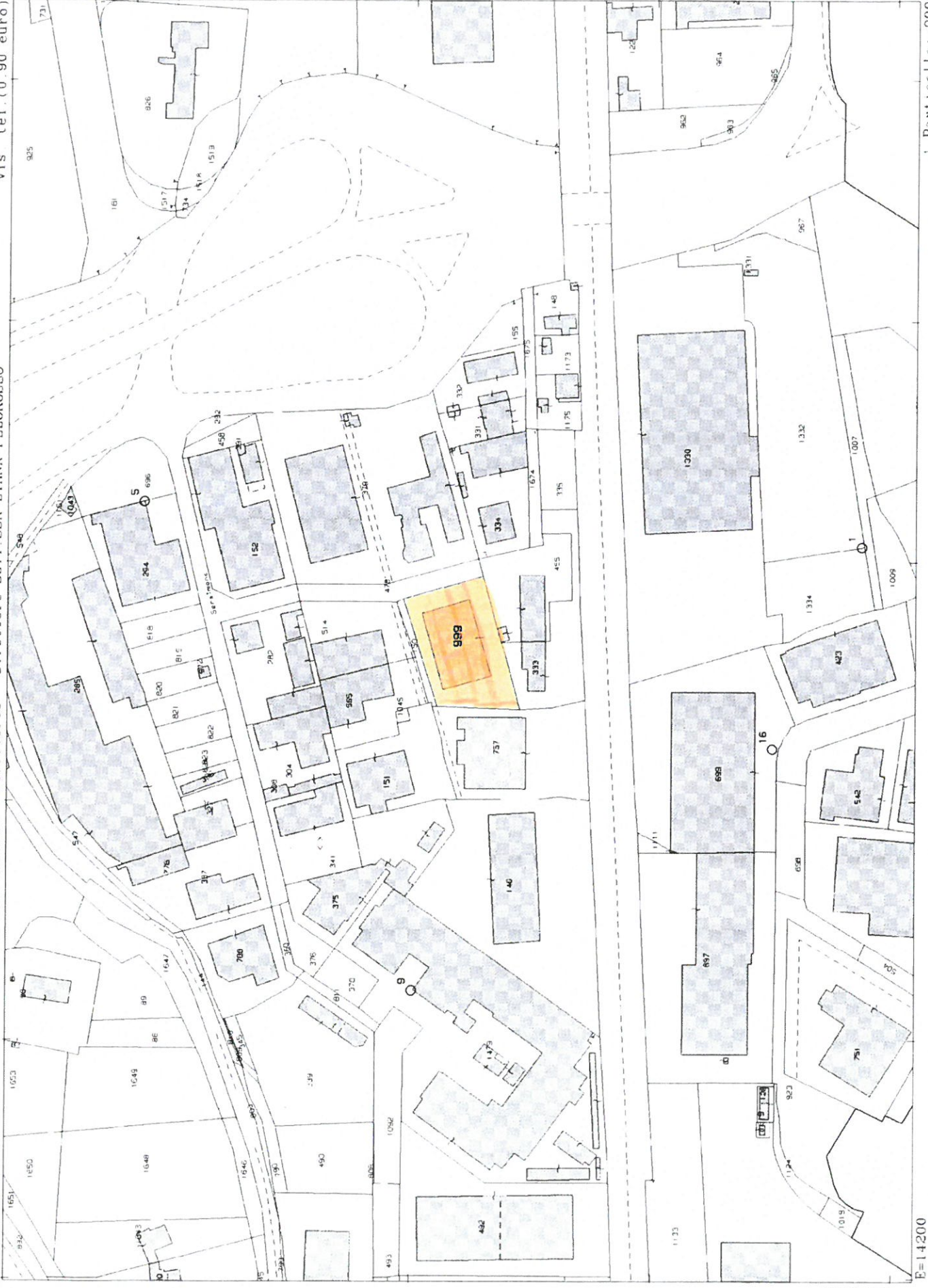
8.5 Prezzo base d'asta del lotto n. 1

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova €. 104.530,00 **in cifra tonda €.** 105.000,00 **(Centocinquamila)**

**II CTU
(Geom. Stefano MATERAZZINI)**







N=71600

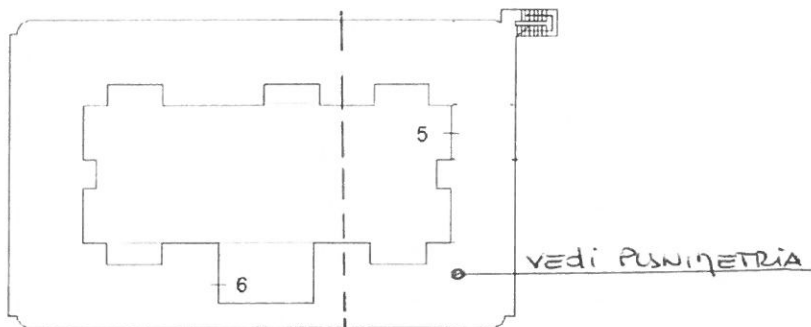
E=14200

i Particella: 999

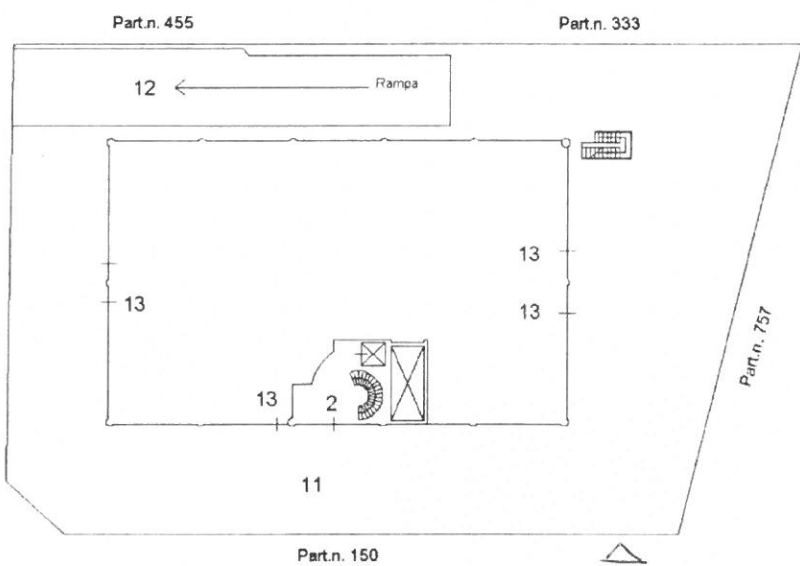
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
Pieramati Maurizio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni N. 524

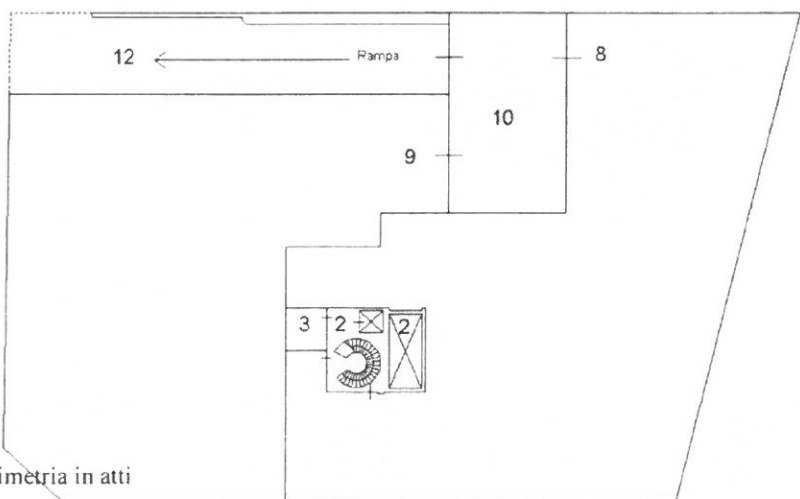
Comune di Terni Protocollo n. TR0031310 del 29/04/2013
Sezione: Foglio: 84 Particella: 999 Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



PIANO PRIMO



PIANO TERRA



PIANO INTERRATO

ORIENTAMENTO



Ultima planimetria in atti

Data: 01/02/2017 - n. T2685 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/02/2017 - Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 84 - Particella: 999 - Elaborato planimetrico >

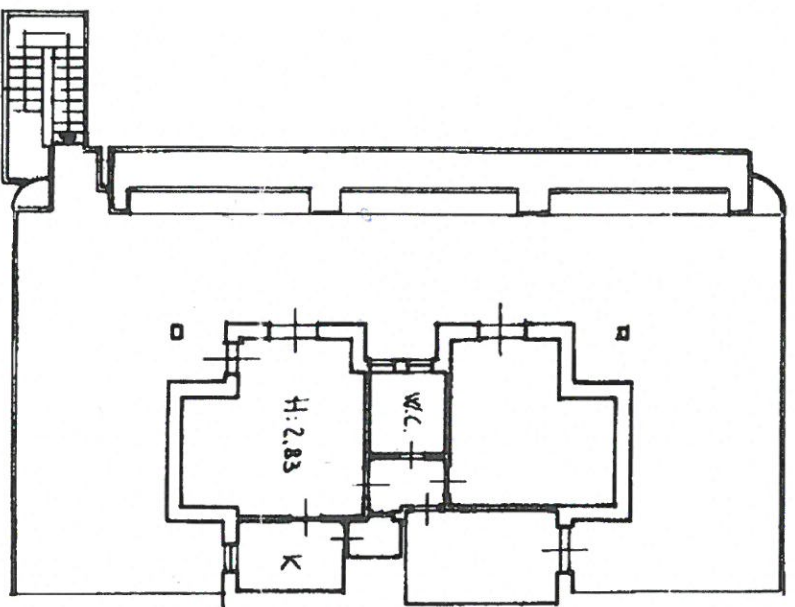
MODULARIO
F. 7/0 7/00 487



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

MOD. BN (CEU)
LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni via del Sersimone civ.



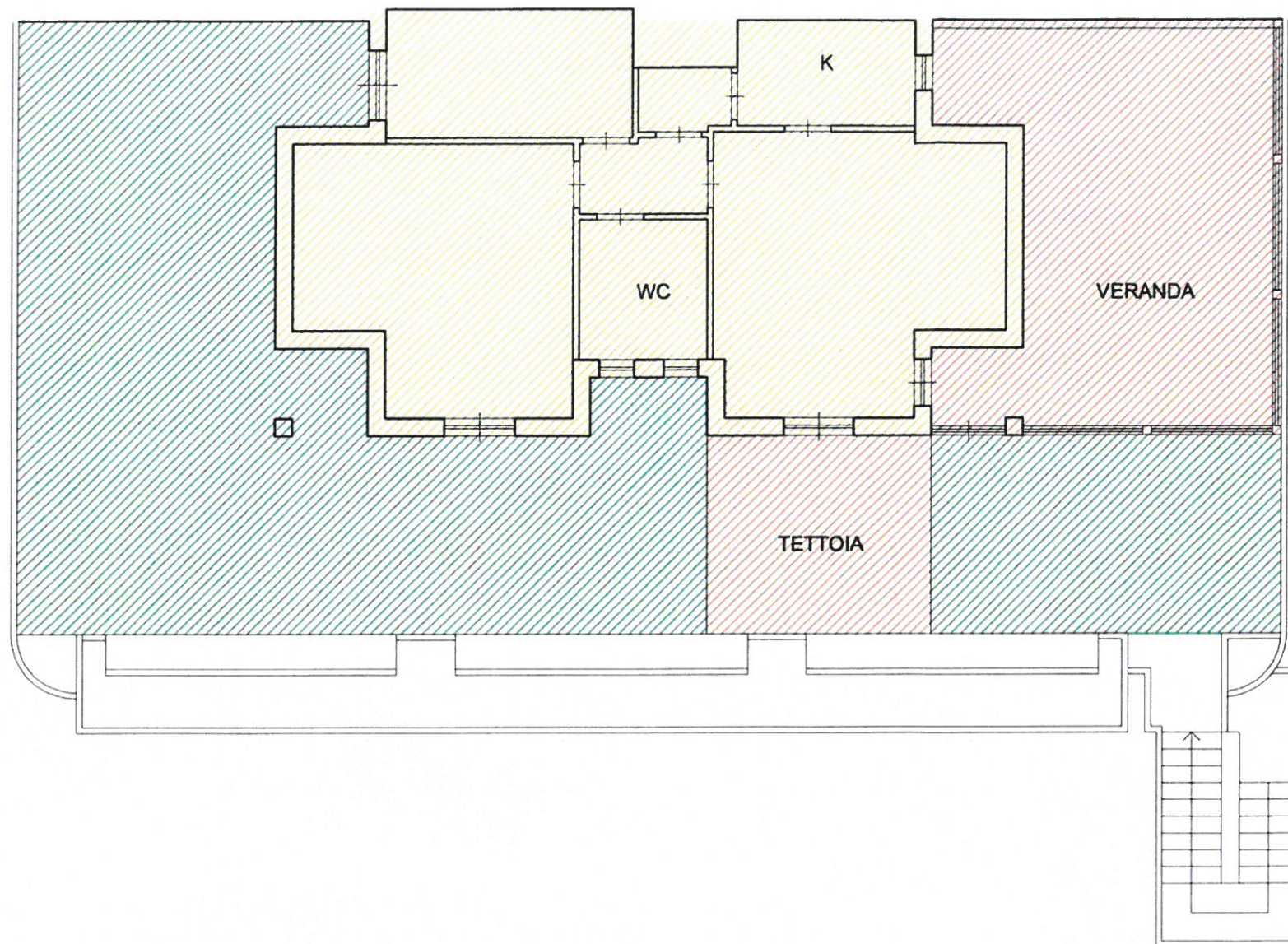
Piano Primo



Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

| | | |
|--|---|-----------------------|
| Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/> | Compilata dal GEOM. FOSSATELLI (Titolo cognome e nome) GIORGIO | RISERVATO ALL'UFFICIO |
| Identificativi catastali F. 84 n. 999 sub. 5 | Iscritto all'albo de GEOM. della provincia di TERNI n. 635 data Firma Giorgio | |

ALTRA PROPRIETA'



LEGENDA

- PORZIONE REGOLARE
ABITAZIONE mq 80,00
- PORZIONE DA SANARE
VERANDA + TETTOIA mq 47,00
- TERRAZZA mq 95,00

PIANTA



ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 188/2016
LOTTO n.1

Proprietà

Il Tecnico
Geom. Stefano Materazzini

Comune: Terni

Ubicazione: Via del Sersimone

Data:

Tav.

Scala



Geometra
MATERAZZINI STEFANO
Ufficio Provinciale
Incarichi e Geometri Laureati
N. 687

BRICO





9
Geometra
MATERAZZINI STEFANO
N. 687
Cantonale Provinciale
di Teramo
Geometri Laurati
Cantonale Albo





Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni
Iscrizione Albo
N. 637

Geometra
MATERAZZINI STEFANO





Geometra
MATERAZZINI STEFANO
Iscrizione Albo
N. 687
Viale
Geometri Laureati

