
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ITALFONDIARIO SPA**

contro: =====

N° Gen. Rep. 215/2014

data udienza ex art. 569 c.p.c.:18-11-2015 ore 11.20

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.^{ssa} NATALIA GIUBILEI

Custode Giudiziario: Dott.^{ssa} Irene Durastanti

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Vincenzo Argenti
Codice fiscale: RGNVCN54D19L117S
Partita IVA: 00253060552
Studio in: Via Alfieri 5 - 05100 Terni
Telefono: 0744-408318
Fax: 0744-434055
Email: varge@tin.it
Pec: vincenzo.argenti@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via della Repubblica 1 - San Gemini - San Gemini (Terni) - 05029

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 10, particella 383, subalterno 11,

indirizzo via Della Repubblica 1 ,

sezione censuaria San Gemini, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, rendita € 330.53€

2. Possesso

Bene: via della Repubblica 1 - San Gemini (Terni) - 05029

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via della Repubblica 1 - San Gemini - San Gemini (Terni) - 05029

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: No

4. Creditori Iscritti

Bene: via della Repubblica 1 - San Gemini (Terni) - 05029

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: ITALFONDIARIO SPA, EQUITALIA CENTRO ITALIA SPA, TRIBUNALE DI BRESCIA, ENTE PUBBLICO

5. Comproprietari

Beni: via della Repubblica 1 - San Gemini - San Gemini (Terni) - 05029

Lotti: 001
Corpo: A
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via della Repubblica 1 - San Gemini - San Gemini (Terni) - 05029

Lotto: 001
Corpo: A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via della Repubblica 1 - San Gemini - San Gemini (Terni) - 05029

Lotto: 001
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via della Repubblica 1 - San Gemini - San Gemini (Terni) - 05029

Lotto: 001
Prezzo da libero: € 158.780,75
Prezzo da occupato: € 134.963,03

Beni in San Gemini (Terni)
via della Repubblica 1

Lotto: 001

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: A.

Abitazione di tipo civile [A2]

sito in San Gemini (Terni) CAP: 05029 , via della Repubblica 1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ===== Piena proprietà

Cod. Fiscale: ===== Residenza: via della Repubblica 1- San Gemini –

Stato Civile: Sposato

Eventuali comproprietari:Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 10, particella 383, subalterno 11, indirizzo via Della Repubblica 1,

sezione censuaria San Gemini, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, rendita € 330.53€

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non esiste il condominio, le parti comuni sono : 1) il vano scala 2) la corte comune.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità dal punto di vista dell'accatastamento dell'Immobile. La pratica catastale è stata gestita dal Geom. Marcello Spadini

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali:

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lotto è costituito da un solo corpo Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in San Gemini, via della Repubblica 1. Il bene è sito al secondo piano di una palazzina che si sviluppa su tre piani (oltre ad una parte semi-interrata). Gode di accesso da via della Repubblica , l'accesso è posto a piano terra con scala in comune con l'appartamento di piano primo. I locali di piano terra hanno invece un accesso diretto da via della Repubblica. Il corpo è composto da: Ingresso-corridoio ; Bagno, Studio; Camera doppia; Camera matrimoniale; Soggiorno; Cucina; Pranzo; Locale lavanderia- deposito; piccolo terrazzo a servizi del soggiorno; terrazzo a servizio del ba-

gno. La superficie complessiva netta comprensiva di accessori (con l'esclusione del solo vano scala) è pari a 146.5mq circa mentre la superficie lorda è pari a circa 171.5mq. Identificativo al Catasto Fabbricati:

Intestazione: ===== nato a Terni il 24/07/1947 con piena proprietà,
Foglio 10 del Comune di San Gemini, , particella 383 sub. 11, categoria A/2, classe 2 , composto da 8 vani, piano 2 di via della Repubblica 1, Rendita catastale 330.53€

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: asili, scuole medie, chiese, delegazioni comunali, aree verdi di quartiere, le chiese. Importanti centri limitrofi: Terni, Acquasparta.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificate

Attrazioni storiche: Non specificate

Principali collegamenti pubblici: Pullman 300m., Pullman 300m., Treno 1800m.

Servizi offerti dalla zona: Parco delle Terme di San Gemini (Percorso della salute, campo da tennis, parco giochi)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Il bene è pervenuto al Sig. ===== a seguito di donazione da parte del padre ===== con atto a cura del Notaio Luciano Clericò del 15/11/1991 rep. 59889. Registrato all'Ufficio Registro di Terni in data 03-12-1991 vol 74 Mod. IV Atti Pubblici .Il bene è occupato dal debitore che è anche il proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.2 Vincoli ed oneri giuridici:

4.1.1 Iscrizioni:

- **IPOTECA VOLONTARIA** attiva a favore di ITALFONDIARIO Spa contro =====
- derivante da: concessione a garanzia di finanziamento di 180.000€ da parte dell'allora Cassa di Risparmio di Terni e Narni - Importo ipoteca: € 6182,00 -
- iscritto a TERNI in data 21/11/2005 ai nn. 1 RG.4421 e RP. 3754

- **IPOTECA LEGALE** cancellata il data di cancellazione 09/07/2008 a favore di EQUITALIA TERNI SPA contro ===== - derivante da: Mancato pagamento cartelle esattoriali
- iscritto a TERNI in data 24/04/2008 ai nn. RG.5068 e RP. 949

- **IPOTECA GIUDIZIALE** attiva a favore di TRIBUNALE DI BRESCIA contro =====
- derivante da: DECRETO INGIUNTIVO -
- iscritto a TERNI in data 20/06/2012 ai nn. RG. 6554 e RP. 650

- **IPOTECA LEGALE** attiva a favore di EQUITALIA CENTRO SPA contro ===== -
derivante da: ISCRIZIONE A RUOLO -
- iscritto a TERNI in data 10/08/2012 ai nn. RG.8438 e RP. 925

- **IPOTECA GIUDIZIALE** annotata a favore di Banco popolare Soc. Cooperativa contro =====
- derivante da: DECRETO INGIUNTIVO - Importo ipoteca: € 32839,06
- iscritto a TERNI in data 26/06/2014 ai nn. RG.5623 e RP.572

- **IPOTECA LEGALE** annotata a favore di EQUITALIA CENTRO SPA contro
===== - Importo ipoteca: € 630736,05 -
- iscritto a TERNI in data 04/05/2015 ai nn. RG.3772 e RP. 533
- Ipoteca legale derivante da ruolo

4.1.2 *Pignoramenti:*

- **PIGNORAMENTO** a favore di ITALFONDIARIO SPA contro ===== -
trascritto a TERNI in data 01/08/2014 ai nn. RG.6771 e RP.5281
Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario rep. 2334 del 17/07/2014

4.1.3 *Altre trascrizioni:*

Risulta agli atti anche un credito chirografico da parte della Banca Popolare di Spoleto S.p.a. che chiede di intervenire alla distribuzione del prezzo che sarà ricavato per il soddisfacimento del credito di € 42382,49

4.1.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.2 **Misure Penali**

Nessuna.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: Non è presente nessun condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €

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

Millesimi di proprietà: Non Specificato in quanto non presente il condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Di fatto l'immobile risulta accessibile per gli spazi esterni fino al portone di accesso al vano scala, l'unità immobiliare è già visitabile per l'accesso al soggiorno e al pranzo. E' adattabile per quanto riguarda il bagno. Diventerà accessibile quando nel vano scala verrà installato il montascale e come detto sopra verranno effettuati i lavori sul bagno.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: Non Specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non Specificate

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

Avvertenze ulteriori: Non risultano agli atti

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: ===== dal 15/11/1991 ad oggi (attuale/i proprietario/i) (ante ventennio) - In forza di Donazione da parte del padre =====

A rogito: dott. Luciano Clericò in data 15/11/1991 ai nn. 59889 - trascritto a: Terni in data 28/11/1991 ai nn. RG. 9771 e RP. 7039

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione: Gregori Otello

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione di fabbricato di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 27/02/1953 al n. di prot.----

Intestazione: =====

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Sopraelevazione del fabbricato esistente
Oggetto: variante

Rilascio in data 31/12/1954 al n. di prot. 146
Abitabilità/agibilità in data 15/12/1969 al n. di prot.----

NOTE: La variante era relativa alla realizzazione di un piano in più (secondo piano) della relativa scala e dell'accesso che veniva modificato.

Intestazione: =====

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Ripristino e consolidamento del fabbricato esistente (rifacimento del manto di copertura e sarciatura di lesioni a seguito del terremoto)

Oggetto: variante
Rilascio in data 03/10/1979 al n. di prot. 1793

Intestazione: =====

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: copertura del terrazzo del secondo piano per utilizzo ad esclusivo terrazzo coperto

Oggetto: variante
Rilascio in data 03/09/1980 al n. di prot. 2189

Intestazione: =====

Tipo pratica: Ordinanza di sospensione dei lavori
Note tipo pratica: Ordinanza prot 6557 del 17-11-1980
Per lavori: Difformità dalla autorizzazione 1793 del 03-10-79 e 2189 del 03-09.80
Oggetto: variante

Intestazione: =====

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
Note tipo pratica: La sanatoria porta il numero di pratica 183/136/89
Per lavori: Difformità dalla autorizzazione 1793 del 03-10-79 e 2189 del 03-09.80
Oggetto: Sanatoria
Rilascio in data 21/09/1991 al n. di prot. 1786/86/C

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Allo stato attuale, e alla luce della concessione edilizia in sanatoria prot. 1786/86/C, prat. 183/136/89 del 21/09/1991 il fabbricato è conforme dal punto di vista edilizio

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità urbanistiche
 Note: Il fabbricato è stato oggetto di condono edilizio e di successiva concessione in sanatoria che ha sanato di fatto ogni irregolarità edilizia ed urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A

Piena proprietà per la quota 1000/1000 dell'appartamento sito in via della Repubblica 1 a San Gemini. L'appartamento è composto da : Ingresso-corridoio; Bagno; Studio; Camera doppia; Camera matrimoniale; Soggiorno; Cucina; Pranzo; Locale lavanderia- deposito; piccolo terrazzo a servizi del soggiorno; Terrazzo a servizio del bagno. L'accesso avviene tramite un corte comune che da direttamente su via della Repubblica e attraverso una scala comune. La superficie complessiva netta comprensiva di accessori (con l'esclusione del solo vano scala) è pari a a 146.5 mq circa mentre la superficie lorda è pari a circa 171.5mq.

Identificativo al Catasto Fabbricati: Foglio: 10 del Comune di San Gemini Mappale 383, sub. 11, Categoria A/2, Classe 2 ,Consistenza vani 8, Rendita catastale = 330.53€

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ===== Piena proprietà

Cod. Fiscale:===== - Residenza: via della Repubblica 1- San Gemini –

Stato Civile: Sposato

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva lorda di mq **171.5**

è posto al piano: secondo

L'edificio ha subito numerosi interventi sia di sopraelevazione che di rinforzo a seguito di danni subito dal sisma: L'edificio originario è stato costruito nel 1953 ristrutturato nel 1970: successivamente è stato oggetto di lavori di consolidamento intorno al 1980 (a seguito del terremoto) e di una successiva pratica di consolidamento per pratica del terremoto del 2000 con lavori realizzati tra il 2004 e il 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via della Repubblica 1 a San Gemini , ha un'altezza interna di circa: 3.00m.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui semi-interrati n.1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni Generali dell'immobile: Il fabbricato si presenta in uno stato di manutenzione buono anche a seguito degli interventi di ripristino di danni (lievi) subiti dal terremoto. Lo stato degli intonaci e delle tinteggiature esterne è più che buono, come lo stato della copertura e del sottotetto.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: acciaio condizioni: buone - Note: Parte della copertura è in piano ed è raggiungibile da una scala posta in prosecuzione del vano scala (condominiale) Nella parte piana sono ospitati impianti tecnologici e i pannelli solari termici per la produzione di acqua calda per tutt'p l'edificio
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: muratura condizioni: buone
Solai	tipologia: a SAP condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone - Note: In tufo
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone - Note: Solo per gli architravi di porte e finestre e per luci modeste

COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: tap- parelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: buone - Note: Sul manto di copertura sono poggiati dei pannelli solari termici
Pareti esterne	materiale: Tufo coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento con rete elettrosaldata condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: maiolica condizioni: buone - Note: rivestimento bagno fino a circa 2.70m.
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: maiolica condizioni: buone - Note: rivestimento cucina fino a circa 1.50m.

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: parabola condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Antifurto	tipologia: a contatti perimetrali combinatore tel.: assente condizioni: buone conformità: da collaudare - Note: L'impianto anti-intrusione di fatto si trova a piano terra, al secondo piano sono presenti le telecamere
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Condizionamento	tipologia: centralizzato alimentazione: GPL rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: convettori condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V-380V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: sufficiente condizioni: buone conformità: da collaudare
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: buone conformità: da collaudare - Note: Le cucine sono alimentate da gas metano, mentre la caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria è alimentato a GPL.
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: da collaudare
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: buone conformità: da collaudare

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termoconvettori** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

- Note: Sono presenti anche pochi elementi radianti in ghisa

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
civile abitazione	sup lorda di pavimento	171,50	1,00	171,50

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 semestre

Zona: San Gemini

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 800

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1150

Accessori:

A.1 corte comune posto al piano terra composto da vano di ingresso pavimentato che dalla via principale permette di accedere al vano scala comune- Sviluppa una superficie complessiva di 190mq

Valore a corpo: € 1000

Note: Il vano scala comune con gli altri appartamenti è censito insieme al fabbrica-

to al sub.11

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

Stima sintetico-comparativa, raffrontando il valore dell'immobile, al valore desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari, dell'agenzia del territorio per il Comune di San Gemini, riferito al 2° semestre 2014 per le abitazioni di tipo civile con destinazione residenziale e stato conservativo normale: il valore di mercato è compreso tra un minimo di 800€/mq e 1150€/mq (prendendo a riferimento i mq lordi). **Tenuto conto del pregio e del luogo e della zona, il valore unitario di stima di base è assunto pari a 1150€/mq.** A questo valore vengono applicati i seguenti coeff. correttivi:

- 1) coeff. di piano - piano secondo senza ascensore= 0.80
- 2) coeff. di vetustà - non viene considerato in quanto già di fatto ricompreso nello stato di conservazione normale di cui alla banca dati. Pertanto si arriva a determinare un valore netto di stima pari a $1150 \times 0.80 = 920 \text{ €/mq}$ (dove i mq sono da intendersi lordi)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni - Comune di San Gemini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Comune di San Gemini, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Banca dati dell'agenzia delle Entrate, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) I parametri medi vanno da un minimo di 800€/mq ad un massimo di 1150€/mq, con riferimento al 2° semestre 2014 per abitazioni civili non nuove in zona centrale di San Gemini, Borsino immobiliare per il calcolo del coeff. di correzione del piano

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso corte comune**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
civile abitazione	171,50	€ 920	€ 157.780,00

Valore corpo	€ 157.780,00
Valore accessori	€ 1.000,00
Valore complessivo intero	€ 158.780,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 158.780,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso corte comune	171,50	€ 158.780,00	€ 158.780,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 158.780,75
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": (-15%)	€ 134.963,03
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 158.780,75

8.6 Regime fiscale della vendita:

In base all'art. 10 primo comma, n. 8-bis), del d.P.R. n. 633 del 1972, come modificato dal decreto-legge n. 83 del 2012, le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali sono soggette al regime "naturale" di esenzione da IVA

Data generazione:

10-08-2015

L'Esperto alla stima
Ing. Vincenzo Argenti





























