Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA POPOLARE DI ANCONA SPA**

contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **51/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16/9/2015 ore 9.30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: **Geom. Antonio Fortunati**
Codice fiscale: FRTNTN58H16L117L
Partita IVA: 00405870551
Studio in: Via s. Francesco 8 - 05021 Acquasparta
Telefono: 0744-943524
Fax: 0744-943524
Email: studiofortunati@gmail.com
Pec: antonio.fortunati@geopec.it

Beni in **Acquasparta (Terni)**
Località/Frazione **Amerino**
Strada Vecchia di Configni snc

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A.

Abitazione in villini [A7] sito in Acquasparta (Terni) CAP: 05021 frazione: Amerino, Strada Vecchia di Configni snc

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **omissis- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: omissis - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 20-06-1998
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: omissis foglio 31, particella 698,
indirizzo S.da Vecchia di Configni snc, piano S1-T-1, sezione censuaria Acquasparta, categoria A7, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita € € 697,22
Derivante da: variazione toponomastica del 5/8/2014 n.34650.1/2014 (prot. n. TR0077318)
Confini: S.da di lottizzazione, prop. Bartolucci, s.a.

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: omissis, sezione censuaria
Acquasparta, foglio 31, particella 708 qualità semin., classe 2, superficie catastale 967, reddito dominicale: € € 4,99, reddito agrario: € € 4,25
Derivante da: al catasto terreni Fg.31 p.lla 708 di mq. 967, frazionamento del 13/11/2007 n.183221.2/2007 in atti dal 13/11/2007 (prot. n.TR0183221), deriva dalle p.lle 697 e 704 del Fg.31
Confini: stessa ditta, prop. Bartolucci, s.a.

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: presenza di un bagno al piano sottotetto
Regolarizzabili mediante: pratica edilizia SCIA in comune e variazione catastale.

Note: - € 2.500,00

Non si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Civile abitazione in villino sita nel Comune di Acquasparta (Tr), S.da Vecchia di Configni snc.
Caratteristiche zona: di espansione di pregio
Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.
Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Attrazioni paesaggistiche: Non specificate
Attrazioni storiche: Non specificate
Principali collegamenti pubblici: S.S. E45 3 KM
Servizi offerti dalla zona: SCUOLA PRIMARIA, SCUOLA SECONDARIA

3. STATO DI POSSESSO:

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

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:
Necessità di ultimare le opere di urbanizzazione di cui al successivo Punto 7.2

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

4.2.1 Iscrizioni:
ISCRIZIONE del 22/01/2008 - Registro Particolare 132 Registro Generale 866
Pubblico ufficiale CIRILLI PAOLO Repertorio 33384/10369 del 21/01/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

ISCRIZIONE del 27/02/2013 - Registro Particolare 235 Registro Generale 2140
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA SEZ.DISTACCATA DI JESI Repertorio 115/2013 del 22/02/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4.2.2 Pignoramenti:
TRASCRIZIONE del 28/03/2014 - Registro Particolare 2207 Registro Generale 2748
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 611 del 28/02/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

4.2.3 Altre trascrizioni:
Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna
Millesimi di proprietà: 1000/1000
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: adattabile
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: Assenti
Avvertenze ulteriori: Non Specificate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

omissis, attuale proprietaria
Tobia Costruzioni S.r.l. (Gravina di Puglia), precedente in qualità di costruttore

7. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Permesso a costruire, prot.6087 del 2/2/2006 pratica edilizia n.4089 del 3/8/2005
Per lavori: Edificazione nuove unità immobiliari
Oggetto: nuova costruzione
NOTE: le varianti sono: Variante Parziale n.51 del 20/10/2009, Variante n.06 del 1/2/2010, DIA prot. 4382 del 24/5/2010

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione in villini [A7]
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: presenza di un bagno al piano sottotetto
Regolarizzabili mediante: pratica edilizia SCIA
Descrizione delle opere da sanare:Realizzazione di un bagno al piano sottotetto

Note: - € 2.500,00 oneri tecnici e di diritti per 'ottenimento della regolarizzazione nonché del certificato di agibilità
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	CONSIGLIO COMUNALE N.26 DEL 11/7/2014
Zona omogenea:	C3-A espansione
Immobile soggetto a convenzione:	SI

Se si, di che tipo?	per opere di urbanizzazione
Estremi delle convenzioni:	del 16/12/2005 rep.2723/2005 segr. gen.le del Comune di Acquasparta
Obblighi derivanti:	esecuzione opere di urbanizzazione, non ancora completate come attestante la Del. di giunta comunale n.106 del 26/5/2009 e successiva Atuorizzazione Com.le alla riduzione delle garanzie fidejussorie
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non Specificato
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	Non Specificato
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non Specificato

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: assenza del certificato di agibilità a causa del non completamento delle opere di urbanizzazione
Regolarizzabili mediante: completamento delle opere di urbanizzazione
Descrizione delle opere da sanare:

Note: - Quota parte di € 2.150,00 (all'incirca 1/3 della somma totale di € 6.500,00) per le opere di urbanizzazione ancora da terminare (vedi Del. di Giunta Comunale di Acquasparta del 26/5/2009 n.106, e Autorizzazione Comunale per riduzione della fidejussione a garanzia delle opere prot. n.6376 del 3/8/2011 in cui si attesta la rimanente somma lavori di € 6.500,00);

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione :**Abitazione in villini [A7]**di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione civile in villino sito in Acquasparta (Tr) S.da Vecchia di Configni snc. Villino facente parte di una lottizzazione residenziale di n°4 lotti, elevato in numero 2 piani f.t. ed uno e.t.. Il tutto con annesso giardino sistemato ed in parte recintato. L'u.i. risulta ubicata in Acquasparta (Tr), loc. Fonti Amerino, zona a grande valenza ambientale/paesaggistica. L'abitazione, avente accesso pedonabile e carrabile diretto dalla strada di lottizzazione, è composto: al P.T. da tre portici, cucina, soggiorno, due bagni, tre camere da letto; al piano sottotetto da una soffitta con bagno (vano non presente sia nei permessi autorizzativi che nell'accatastamento), ed al piano S1 da un bagno e cantina (in questo ampio vano all'atto del sopraluogo si evidenziavano due aperture sulle tamponature in laterizio di destra e di sinistra, che consentivano l'accesso a due vani posti sotto i portici ubicati verso valle). Si specifica che le aperture anzidette in parentesi non sono riportate negli atti autorizzativi e nell'accatastamento, e quindi non possono essere utilizzate neppure come superficie non residenziale in quanto trattasi di vani strutturali, regolarmente riportati invece negli elaborati strutturali (conservati presso la Provincia di Terni), che hanno consentito la posa della fondazioni compatibilmente con l'andamento e la consistenza del terreno naturale.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **omissis- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: omissis - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 20-06-1998
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **306,36** (ragguagliata)
è posto al piano S1-T-1
L'edificio è stato costruito nel 2006, ha un'altezza interna di circa 2,7 m
E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: trascurato

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Solai	tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele** condizioni: **buone**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **da normalizzare**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **guaina bituminosa** condizioni: **sufficienti**
Pareti esterne	materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** coibentazione: **blocco termico** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**
Pareti esterne	materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** coibentazione: **blocco termico** rivestimento: **cortina di mattoni** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Esterna	materiale: **mattonelle di cemento** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **marmo** condizioni: **buone** - Note: anche parquet per camere e ceramiche per i bagni
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Impianti:

Antifurto	tipologia: **a contatti perimetrali** combinatore tel.: **presente** condizioni: **buone**
Fognatura	tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità: **sufficiente** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** 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 alluminio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
per le superfici non principali dell'immobile sono stati utilizzati appositi coefficienti di ragguaglio

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione primaria	superf. esterna lorda	139,26	1,00	139,26
cantina	superf. esterna lorda	87,28	0,50	43,64
portici	superf. esterna lorda	50,20	0,50	25,10
sottotetto	superf. esterna lorda	56,16	0,50	28,08
giardino	superf. esterna lorda	1.000,00	0,05	54,00
area agricola pertinenziale	superf. esterna lorda	708,00	0,02	16,28
		2.040,90		**306,36**

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il valore di stima è stato individuato confrontando i risultati ottenuti da indagini sul mercato immobiliare locale per cespiti simili e i dati dei principali borsini immobiliari ufficiali (OMI, Borsino CCIAA di Terni, etc.), e tenendo in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Le superfici utilizzate ai fini della stima sono state calcolate secondo i criteri previsti dall'All. C del DPR 23/03/1998 n.138.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI, Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare O.M.I. - Borsino Immobiliare Regione dell'Umbria 2015, Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.) 850-1300 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

A.
Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione primaria	139,26	€ 1.300,00	€ 181.038,00
cantina	43,64	€ 1.300,00	€ 56.732,00
portici	25,10	€ 1.300,00	€ 32.630,00
sottotetto	28,08	€ 1.300,00	€ 36.504,00
giardino	54,00	€ 1.300,00	€ 70.200,00
area agricola pertinenziale	16,28	€ 1.300,00	€ 21.169,20

Valore complessivo *€ 430.774,00*

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		306,36	€ 430.774,00	€ 430.774,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 5% per base d'asta: € -21.538,70

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € -2.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Oneri per completamento opere di urbanizzazione € -2.150,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **404.585,30**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € **404.585,30**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **404.585,30**

Data generazione:
15-06-201510:06:00

L'Esperto alla stima
Geom. Antonio Fortunati

PLANIMETRIA CATASTALE

(ALLEGATO B)

Compilata da:
Rondinelli Marco
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni N. 828

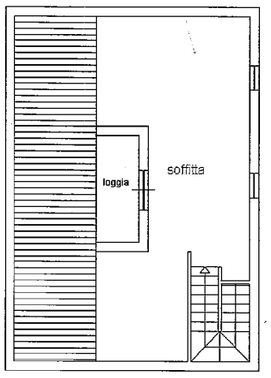
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 31
Particella: 698
Subalterno:

Dichiarazione protocollo n. TR0195635 del 06/12/2007
Foglio: 31 Particella: 698 - Sub:
Planimetria di u.i.u. in Comune di Acquasparta
Via Campagna civ. SNC

Agenzia del Territorio
Ufficio provinciale di
Terni

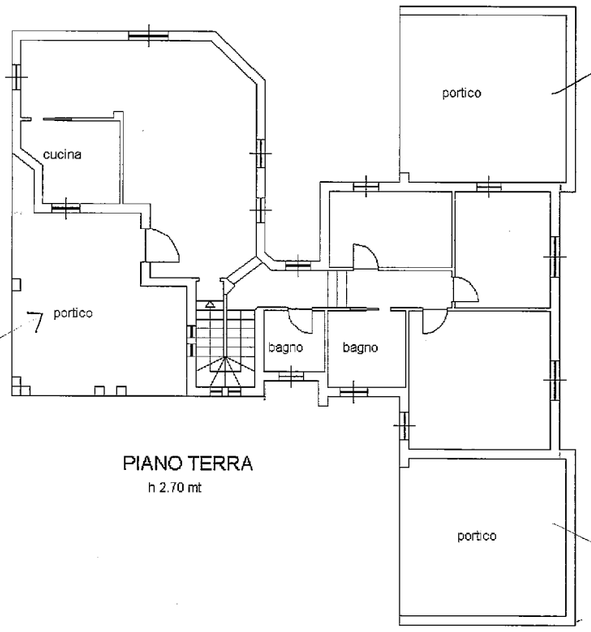
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/02/2015 - Comune di ACQUASPARTA (A059) - < Foglio: 31 - Particella: 698 >
STRADA VECCHIA DI CONFIGNI SNC piano: T-S1-1

Scala 1: 200
Scheda n. 2



Mq 56, 16

PIANO SOTTOTETTO
hmed. 1.60 mt



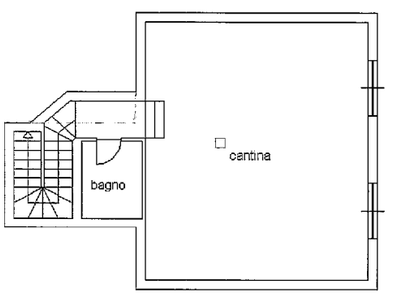
Mq 35,49

U.I. 139,26 Mq

Mq 31,29

PIANO TERRA
h 2.70 mt

Mq 33,63



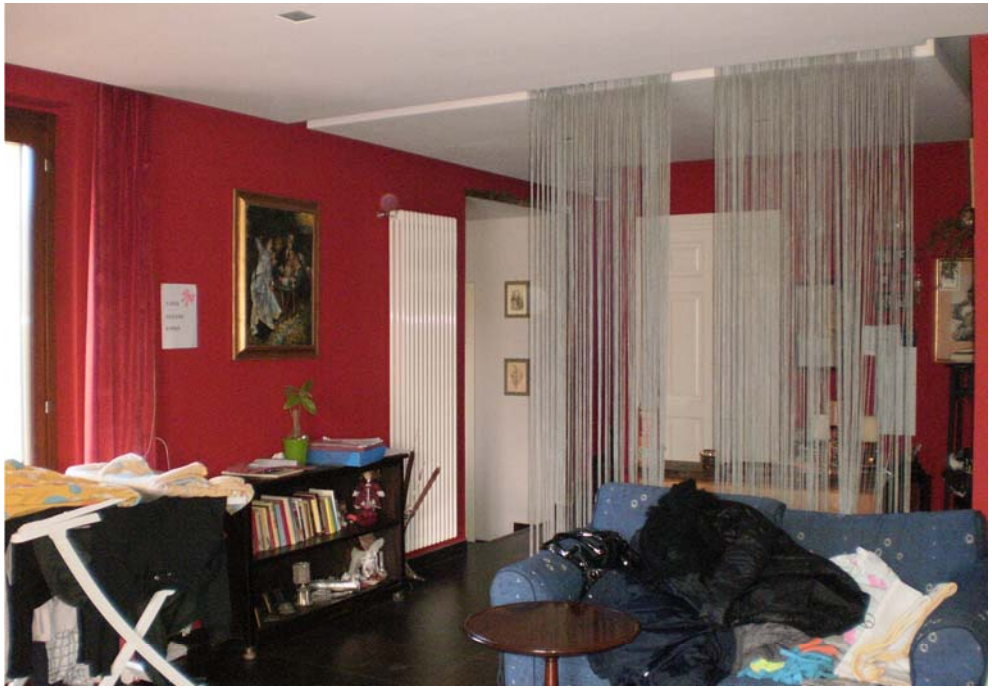
Mq 87,28

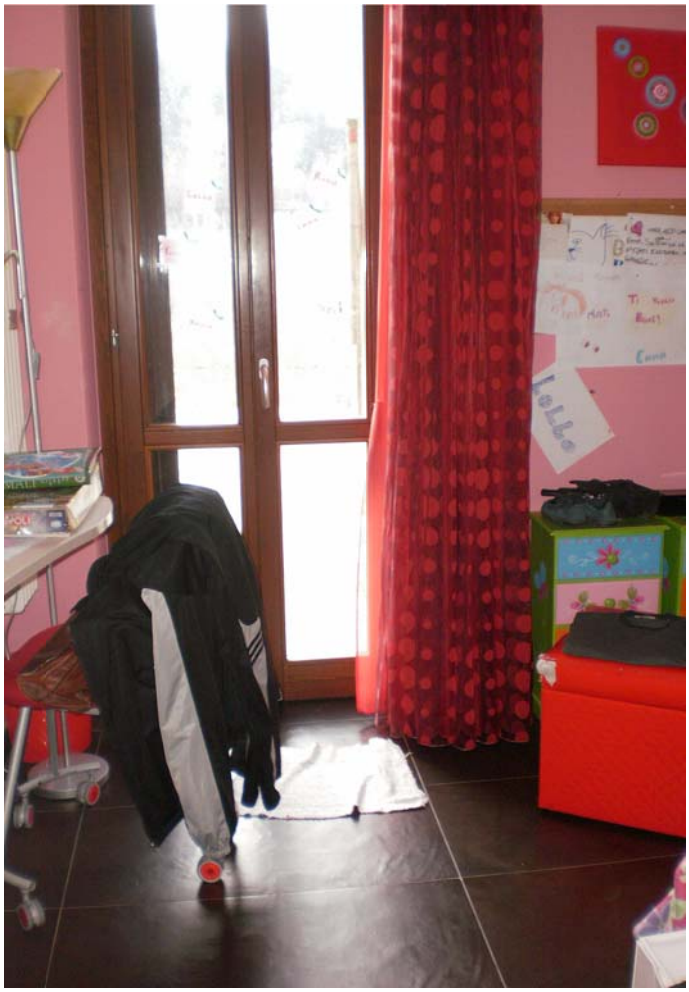
PIANO SEMINTERRATO
h 2.60 mt

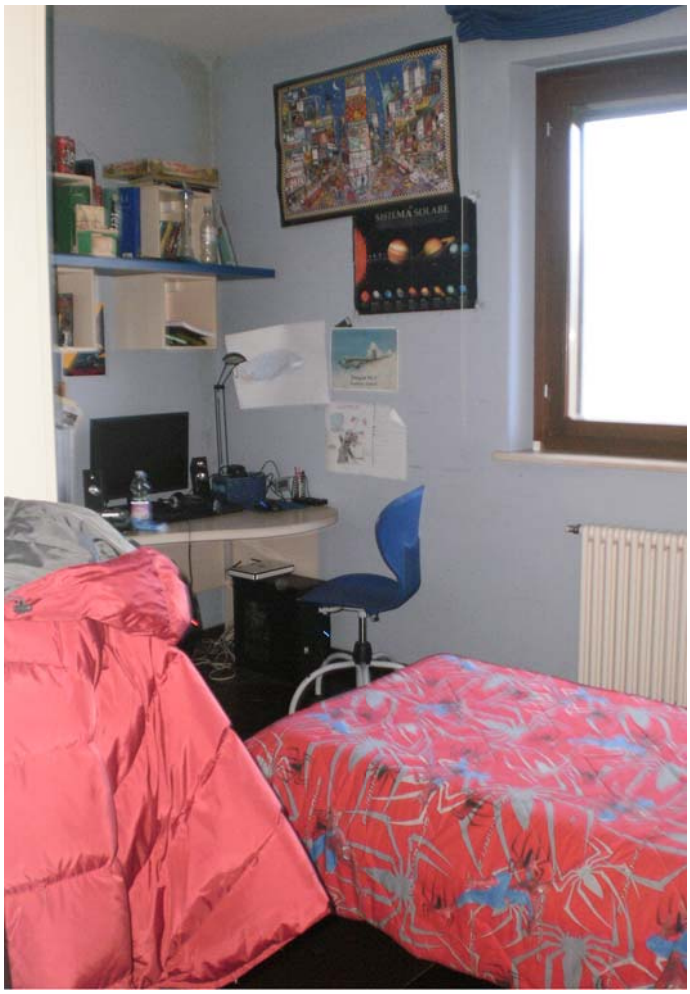
N

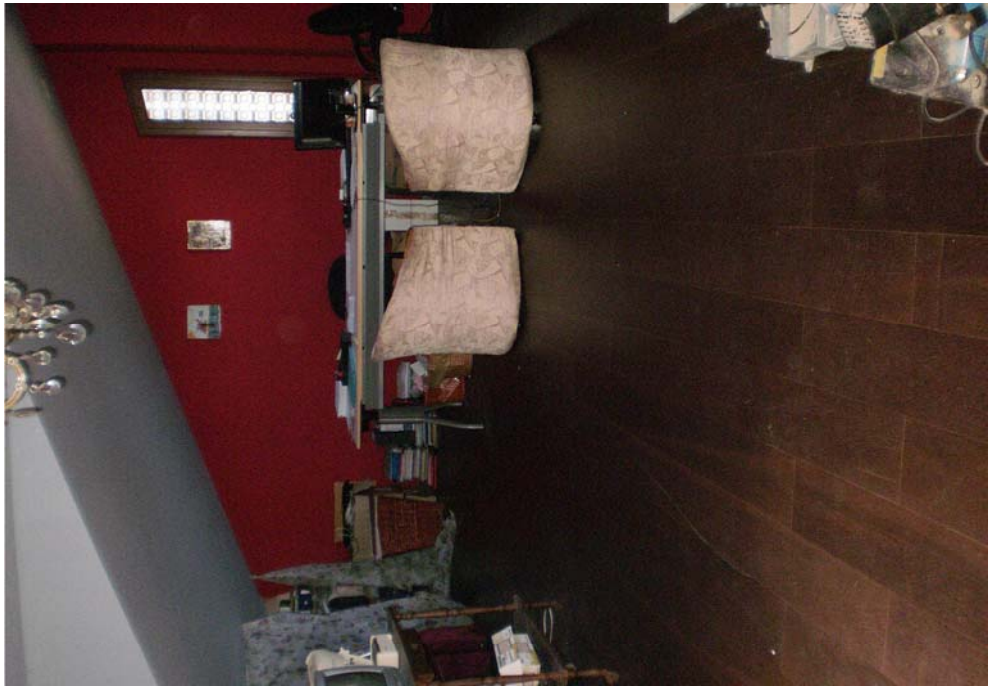
ELABORATO FOTOGRAFICO

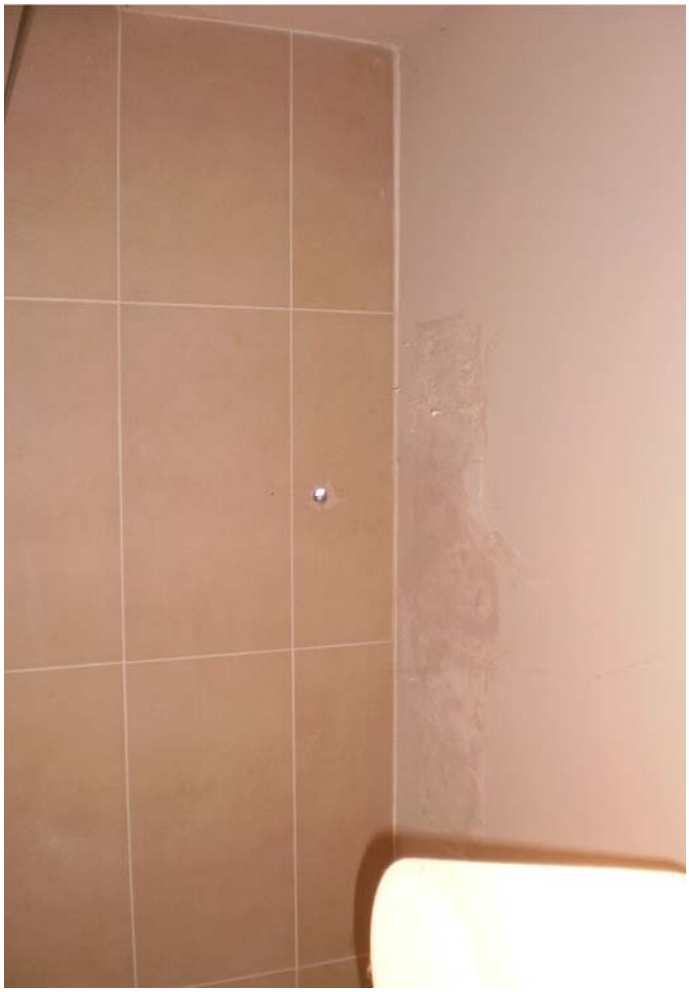
(ALLEGATO N)






SISTEMA SOLARE





P