

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **119/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **24.01.2018 ore 9.40**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

Custode Giudiziario: **Dott. Giacomo Stella**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - APPARTAMENTO

Esperto alla stima: Geom. Claudio Berretti
Codice fiscale: BRRCLD58T05L117H
Studio in: Via Gramsci 6 - 05100 Terni
Email: berretti.claudio@tiscali.it
Pec: claudio.berretti@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA NARNI N°105 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: 1 OMISSIS nata in OMISSIS* (1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS 2 OMISSIS nato in INDIA il omissis (1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, foglio 103, particella 200, subalterno 2, scheda catastale 12673, indirizzo VIA NARNI 105, piano T-1-2, comune TERNI, categoria A/4, classe 7, consistenza 5,5, superficie 100, rendita € 207,36

2. Stato di possesso

Bene: VIA NARNI N°105 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: A

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

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA NARNI N°105 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA NARNI N°105 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: VIA NARNI N°105 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: A

Regime Patrimoniale: COMUNIONE LEGALE DEI BENI

Comproprietari: OMISSIS

6. Misure Penali

Beni: VIA NARNI N°105 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA NARNI N°105 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA NARNI N°105 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Prezzo da libero: € 47.900,00

Prezzo da occupato: € 35.000,00

Beni in **Terni (Terni)**

Località/Frazione

VIA NARNI N°105

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

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 popolare [A4] sito in VIA NARNI N°105

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: COMUNIONE LEGALE DEI - Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugato in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS, c.f. OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1 OMISSIS nata in OMISSIS* (1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS 2 OMISSIS nato OMISSIS(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, foglio 103, particella 200, subalterno 2, scheda catastale 12673, indirizzo VIA NARNI 105, piano T-1-2, comune TERNI, categoria A/4, classe 7, consistenza 5,5, superficie 100, rendita € 207,36

Derivante da: OMISSIS

Confini: Strada statale Flaminia, via Narni, OMISSIS salvo altri

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: irregolarità per diversa distribuzione degli spazi interni

Regolarizzabili mediante: presentazione variazione catastale DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Ridisegnare e consegnare planimetria dell'immobile per diversa distribuzione spazi interni wc, tramezzature al piano primo e secondo

VARIAZIONE DOCFA: € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Appartamento posto in un complesso immobiliare sito in Terni OMISSIS, lungo la strada statale Flaminia che conduce a Roma, limitrofa al quartiere denominato "Villaggio Pallotta".

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: linea bus urbana ed extraurbana (normale)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, artigianali e industriali

Importanti centri limitrofi: Narni, .

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore, lago di Piediluco, Narni.

Attrazioni storiche: Narni, Amelia.

Principali collegamenti pubblici: linea urbana ed extraurbana 10 ml.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai 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:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ATTO GIUDIZIARIO TRIB. TERNI in data 12/05/2017 ai nn. 1508/2017 iscritto/trascritto a TERNI in data 11/07/2017 ai nn. 7175/4893;

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: NESSUNA

Millesimi di proprietà: NON ESISTONO

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - ADATTABILITA"

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: CLASSE "G" 270 KW/MQ ANNO

Note Indice di prestazione energetica: PRESUNTIVO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: NO

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **04/09/1990** . In forza di atto di compravendita; trascritto a SPOLETO, in data 11/03/1952, ai nn. /895.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/09/1990 al 30/07/2008 . In forza di denuncia di successione; registrato a TERNI, in data 04/03/1991, ai nn. 6/vol.689; trascritto a TERNI, in data 12/03/1991, ai nn. 2685/2101.

Note: RINUNCIA DEL CONIUGE ATTO PRETURA REGISTRATO A TERNI 8-10-1990 N°1475 VOL.152

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/07/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di PAOLO CIRILLI DI TERNI, in data 30/07/2008, ai nn. 35149/11408; trascritto a TERNI, in data 01/08/2008, ai nn. 9305/5895.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 17940

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: SOPRAELEVAZIONE E RISTRUTTURAZIONE

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE E S

Rilascio in data 11/08/1953 al n. di prot. 17940

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: EDIFICIO ESISTENTE ANTECEDENTEMENTE AL 1950

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: AGIBILITA' CONTRARIA, NON RILASCIATA

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.G.C. 307 DEL 15/12/2008 -APPROVAZIONE-
Zona omogenea:	BC6-COMPLETAMENTO
Norme tecniche di attuazione:	ART. 59
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1.8 MC/MQ
Rapporto di copertura:	80%
Altezza massima ammessa:	NUMERO PIANI AMMESSI = 3 + INTERRATO
Volume massimo ammesso:	NESSUNA
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	PER IL LOTTO IN QUESTIONE, E QUINDI PER L'IMMOBILE IN TRATTAZIONE, NON RISULTA POSSIBILE UNA ULTERIORE EDIFICAZIONE IN QUANTO LO STESSO RISULTA COMPLETAMENTE SFRUTTATO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: CONFORME

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

Trattasi di un appartamento di civile abitazione posto in un complesso immobiliare di antica costruzione, con ingresso su via Narni. L'immobile è composto da una cantina al livello terra, tramite una scala comune ad altro appartamento di diversa proprietà, si raggiunge il piano primo composto da un disimpegno, un wc, una sala, una cucina con terrazzo; da una scala interna posta sul disimpegno, si raggiunge il livello secondo composto da un disimpegno, un wc, e tre camere.

1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: COMUNIONE LEGALE DEI - Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugato in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS, c.f. OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **113,55**

E' posto al piano: terra, primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: antecedente al 1950

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1953

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 105; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in condizioni mediocri, sia per quanto riguarda gli impianti che per quanto riguarda le rifiniture interne, le porte e i sanitari dei servizi igienici, presenza di umidità nei plafoni specialmente al livello secondo.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: acciaio condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: copertura in travi in legno materiale: legno condizioni: da ristrutturare
Fondazioni	tipologia: storiche in pietra materiale: muratura condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: marmo ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: scarse
Solai	tipologia: alcuni solai sono in ferro e tavelloni altri, di copertura con struttura a travi in legno e pannelle condizioni: scarse - Note: Il solaio di tetto è da ristrutturare, la volta della cantina al livello terra è in mattoni, il solaio plafone del livello secondo è con struttura in ferro con presenza di numerose macchie di umidità

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **scarse**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **da ristrutturare**

Pareti esterne materiale: **per i piani terra e primo le murature sono in pietra, per il piano esecundo in laterizio di mattoni** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna materiale: **parte in gres, parte in graniglia** condizioni: **da normalizzare**

Plafoni materiale: **volta in mattoni per il piano terra e in ferro soffitto piano secondo, tetto in legno** condizioni: **scarse**
- Note: I solai sono intonacati e tinteggiati, si denota al soffitto del livello secondo abbondanti chiazze dovute ad umidità, la volta in mattoni della cantina è a vista.

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **parte in mattonelle in gres, parte intonaco e tinteggiatura** condizioni: **scarse**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **MATTONELLE IN GRES CERAMICO SMALTATO** condizioni: **sufficienti**

Scale posizione: **a rampa unica** rivestimento: **marmo** condizioni: **scarse**

Impianti:

Antifurto tipologia: **non presente**

Antincendio tipologia: **non presente**

Ascensore tipologia: **non presente**

Citofonico

tipologia: **non presente**

Condizionamento

tipologia: **assente**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma**

Fognatura

tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in gres e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità: **sufficiente** condizioni: **sufficienti**

Gas

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Idrico

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Telefonico

tipologia: **non presente**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in ferro** condizioni: **scarse** conformità: **da collaudare****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	SCONOSCIUTA
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	IMPIANTO AUTONOMO CON CALDAIA MURALE A GAS METANO
Stato impianto	SUFFICIENTE
Potenza nominale	23 KW
Epoca di realizzazione/adequamento	SCONOSCIUTA
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	SCARICHI DOMESTICI IN PUBBLICA FOGNATURA

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il criterio di stima adottato è quello della STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA CON UTILIZZO LISTINI CC.II.AA. DELL'UMBRIA, TERZO TRIMESTRE 2017 (semplificata) €/mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
APPARTAMENTO	superf. esterna lorda	78,00	1,31	102,00
TERRAZZA	sup lorda di pavimento	4,05	0,25	1,01
CANTINA	superf. esterna lorda	31,50	0,39	12,16
		113,55		115,17

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: 1-2017

Zona: TERNI

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitaz di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1000

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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

Il criterio di stima adottato è quello della STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA (semplificata) €/mq. Criteri utili per la misurazione degli immobili: I criteri per il computo delle superfici commerciali, sono quelli adottati dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria, identificati dalla Norma ex UNI 10750:2005 (Agenzie Immobiliari - requisiti del Servizio). La norma definisce i criteri per la valutazione patrimoniale degli immobili sia ad uso residenziale che commerciale direzionale, industriale e turistico. Per il computo della superficie commerciale degli immobili residenziali e commerciali sono state considerate: - la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; - le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; - le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (balconi, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). Il computo delle superfici inerenti la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv), è effettuato con i criteri seguenti, ove presenti: a) 100% delle superfici calpestabili; b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm; c) 50% del Box; d) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm; Per il computo delle superfici scoperte, (ove presenti), inoltre vengono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: a) 25% dei balconi e delle terrazze scoperte; b) 35% dei balconi e delle terrazze coperte e chiuse su tre lati; c) 35% dei patii e dei porticati; d) 60% delle verande; e) 10% del lastrico solare di proprietà ed uso esclusivo; f) 15% dei giardini di appartamento; g) 10% dei giardini di ville e villini. Le quote percentuali sopra indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche delle superfici esterne, le quali comunque non eccedono il 30% della superficie coperta. Sono fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale e ubicazione. Fonti di informazione: Agenzia delle Entrate, osservatori del mercato immobiliare. Ai fini della presente perizia ci si è riferiti ai Listini editi dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni su proposta del Comitato per il Listino della Borsa Immobiliare dell'Umbria, con rilevazioni dei prezzi del comune di Terni, secondo trimestre 2016, che hanno evidenziato un mercato immobiliare sufficiente. Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Nella valutazione della unità immobiliare, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed all'ubicazione rispetto alle zone e all'interesse commerciale delle vie, all'esistenza di uffici pubblici, aree verdi pubbliche e servizi sociali, sono stati considerati i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo

di mercato dell'immobile. In particolare, si è tenuto conto: della sussistenza di vincoli ex legge 1089/39, nonché dei seguenti requisiti: - destinazione d'uso, struttura, tipologia, stato di conservazione e manutenzione; - caratteristiche architettoniche; - piano, esposizione, luminosità. Altri elementi importanti ai fini della determinazione del prezzo (alcuni attinenti esclusivamente agli immobili residenziali, ove applicabili), sono: - ascensore; - sussistenza di particolari rifiniture (porte blindate, doppi vetri, pavimenti, ecc.); - terrazze, balconi; - giardino privato e/o spazio aperto esclusivo; - giardino condominiale; - posto auto coperto o autorimessa (esclusivi o in comune); - posto auto scoperto esclusivo ed assegnato; - presenza di cantina, fondo, soffitta - sottotetto; - riscaldamento centralizzato o autonomo; - doppio bagno di cui almeno uno con finestra e completo di tutti gli elementi; - vano con destinazione cucina con almeno una finestra; - interventi di manutenzione straordinaria interna di impianti tecnologici comuni propri dell'edificio, ultimati da non oltre dieci anni; - conformità degli impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza; I valori riportati sono riferiti ad edifici con attestazioni di prestazione energetica presuntiva, che comunque non si discosterà di molto dall'attestazione finale certificata. Sono stati consultati anche i listini OMI Agenzia del Territorio.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di listini OMI Agenzia del Territorio.;

Uffici del registro di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: CAMERA DI COMMERCIO DI TERNI CON VALORI ACCERTATI PRESSO LA BORSA IMMOBILIARE-TERZO TRIMESTRE 2017;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 500-600 €/MQ.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTO	102,00	€ 500,00	€ 51.000,00
TERRAZZA	1,01	€ 500,00	€ 506,25
CANTINA	12,16	€ 500,00	€ 6.079,50
Valore corpo			€ 57.585,75
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 57.590,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 57.590,00

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 popolare [A4]	115,17	€ 57.590,00	€ 57.590,00

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%)	€ 8.638,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 600,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 450,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'APPARTAMENTO NON PUO' ESSERE
DIVISO

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si
trova: € 47.901,50

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 35.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 47.900,00

8.6 Regime fiscale della vendita

ORDINARIO

Data generazione:
18-12-2017

L'Esperto alla stima
Geom. Claudio Berretti











Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BARCLAYS BANK PLC**

contro: 

N° Gen. Rep. **119/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **24.01.2018 ore 9.40**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

Custode Giudiziario: **Dott. Giacomo Stella**

INTEGRAZIONE DEL C.T.U.

Esperto alla stima: Geom. Claudio Berretti
Codice fiscale: BRRCLD58T05L117H
Studio in: Via Gramsci 6 - 05100 Terni
Email: berretti.claudio@tiscali.it
Pec: claudio.berretti@geopec.it

Firmato Da: BERRETTI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5365141141acdb3be92a6d0a851ac3b17

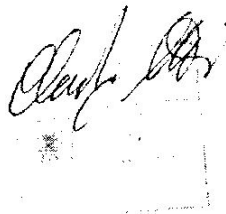


Ad integrazione della perizia depositata di cui in epigrafe, si comunica che per mero errore materiale non è stata riportata al punto 4.2 4.2.1, l'iscrizione ipotecaria presente presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni del 1/08/2008 ai n.ri 9306/1850 a favore di **B@nca 24-7 Spa** con sede in Bergamo c.f.: 02805490162, risultante annotata in data 24/05/2011 ai nn. 6360/1210 di "Surrogazione ai sensi dell'art. 120 quater comma 3 del D.L.385/93" a favore di **BARCLAYS BANK PLC** con sede in Milano, c.f.: 80123490155, contro gli esecutati.

Terni, 18/01/2018

Il Tecnico

Geom. Claudio Berretti



Firmato Da: BERRETTI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5365f4141accb3be92a6d0a851ac3b17



MODULARIO
F. Cat. S.T. 481



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
20

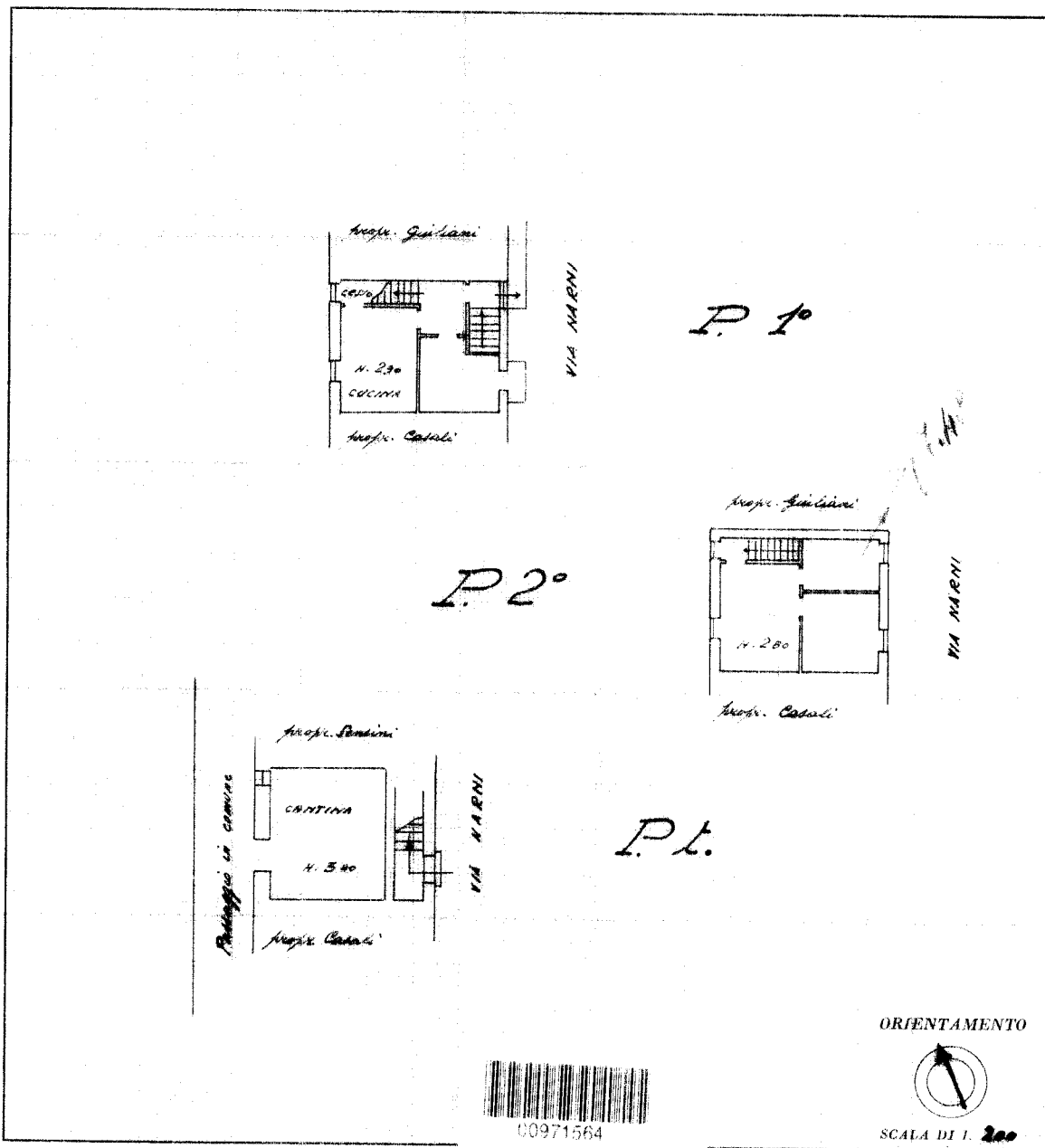
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1930, N. 633)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **TERNI** Via **NARNI 105**

Ditta **PAOLUCCI NELLO** di **Romeo**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **TERNI** **SCHEDA D N° 0125238**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	12 FEB. 1958
PROT. N°	

Compilata dal **Giam. Gali Ovidio**
(nome, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de
della Provincia di **12-2-58**

DAT:
Firma: *[Signature]*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/11/2017 - Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 103 - Particella: 200 - Subalterno: 2 >
VIA NARNI n. 105 piano: T-1-2;

Ultima planimetria in atti

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/12/2017

Dati della richiesta	Comune di TERNI (Codice: L117)
Catasto Fabbricati	Provincia di TERNI Foglio: 103 Particella: 200 Sub.: 2

INTESTATI

1	BAVY Bavy nata in INDIA il 05/08/1979	BVYBVY79M45Z222W*	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con PIRTHI RAJ
2	PIRTHI Raj nato in INDIA il 28/01/1969	PRTRJA69A28Z222Z*	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con BAVY BAVY

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		103	200	2	2		A/4	7	5,5 vani	Totale: 100 m ² Totale escluse aree scoperte**: 100 m ²	Euro 207,36	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA NARNI n. 105 piano: T-1-2;											
Notifica		-				Partita		12673		Mod.58		-	

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		103	200	2	2		A/4	7	5,5 vani		Euro 207,36 L. 401.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	
Indirizzo		, VIA NARNI n. 105 piano: T-1-2;											
Notifica		-				Partita		12673		Mod.58		-	

Visura storica per immobile

Data: 15/12/2017 - Ora: 10.16.16 Segue

Visura n.: T64357 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/12/2017

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita	
1		103	200	2	2		A/4	7	5,5 vani		L. 962	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo		, VIA NARNI n. 105 piano: T-1-2;											
Notifica		-				Partita		12673		Mod.58		-	

Situazione degli intestati dal 30/07/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BAVY Bavy nata in INDIA il 05/08/1979	BVYBVY79M45Z222W*	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con PIRTHI RAJ
2	PIRTHI Raj nato in INDIA il 28/01/1969	PRTRJA69A28Z222Z*	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con BAVY BAVY
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/07/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 01/08/2008 Repertorio n.: 35149 Rogante: CIRILLI PAOLO Sede: TERNI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5895.1/2008)	

Situazione degli intestati dal 04/09/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PAULUCCI Anna Pia nata a MASSA MARTANA il 06/02/1937	PLCNP37B46F024N*	(1) Proprieta` per 1/3 fino al 30/07/2008
2	PAULUCCI Arcangelo nato a MASSA MARTANA il 30/07/1938	PLCRNG38L30F024Y*	(1) Proprieta` per 1/3 fino al 30/07/2008
3	PAULUCCI Giancarlo nato a MASSA MARTANA il 10/01/1943	PLCGCR43A10F024B*	(1) Proprieta` per 1/3 fino al 30/07/2008
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/09/1990 Trascrizione in atti dal 19/09/1992 Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: 689 n: 6 del 04/03/1991 DENUNCIA DI SUCCESSIONE (n. 2101.1/1991)	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PAOLUCCI Nello nato a MASSA MARTANA il 26/09/1911	PLCNLL11P26F024H*	fino al 04/09/1990
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/12/2017

Data: 15/12/2017 - Ora: 10.16.16 Fine

Visura n.: T64357 Pag: 3

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).



N=68900

E=12900

1 Particella: 200

Comune: TERNI
Foglio: 103

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

11-Dic-2017 16:5:43
Prot. n. T263302/2017