TRIBUNALE DI TERNI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ITALFONDIARIO SPA**

contro: **....omissis.. + altri 1**

N Gen. Rep. **280/2016 - Esecuzione Immobiliare**

Giudice: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Avv. Riccardo Casavecchia**

PERIZIA DI STIMA DEL CTU

Esperto alla stima: **Ing. Carlo Bonifazi**
Codice fiscale: BNFCRL53C25F844Q
Strada San Antonio 5 - 05035 Narni TR
telefono: 329.6508388
email: carlo.bonifazi@tiscali.it

Il sottoscritto ing. Carlo Bonifazi, dopo aver svolto gli opportuni rilievi e lo studio del materiale fornito e ricercato, dopo aver esperito le opportune indagini di mercato, riassume il proprio lavoro nella seguente relazione peritale che contiene le generalità, l'individuazione del bene, le caratteristiche tipologiche, la consistenza e lo stato dell'immobile, la determinazione della stima, i criteri di valutazione, il mercato immobiliare, le valutazioni e le conclusioni.

Svolgimento delle operazioni peritali

In data 07.04.2017 alle ore 16.00 è stato effettuato un sopralluogo nell'immobile insieme al custode giudiziario, nominato dal Tribunale di Terni nella persona dell'avv. Riccardo Casavecchia ed in presenza della comproprietaria dell'immobile, signora ....omissis.., nell'occasione del sopralluogo è stato effettuato il rilievo dimensionale dell'immobile e sono state effettuate delle riprese fotografiche.

Alla fine, avendo svolto tutte le attività del caso e raccolte tutte le informazioni necessarie alla redazione della presente relazione, ha dichiarato concluse le operazioni di sopralluogo ed il custode ha potuto procedere alla redazione di verbale che è stato sottoscritto da tutti.

Il 30 marzo 2017 sono state effettuate le ricerche presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali della provincia di Terni al fine dell'acquisizione della documentazione catastale.

In aprile e maggio 2017 sono state effettuate ricerche presso il Comune di Terni per conoscere tutte le pratiche che hanno interessato all'immobile oggetto di stima ed in particolare l'esistenza di licenze o concessioni edilizie, agibilità, istanze di condono o altro.

Il 10 maggio 2017 sono state effettuate ricerche presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di pubblicità immobiliare, al fine dell'ispezione ipotecaria sull'immobile in oggetto.

Descrizione dell'immobile

L'immobile in oggetto fa parte di una autorimessa interrata costituita da n.126 box, come peraltro indicato nel certificato di agibilità; il box interessato ha il numero 115 ed è posto al secondo piano interrato, a una lunghezza di circa 10,5 metri, una larghezza che va da circa 3,0 metri a circa 2,2 metri, un'altezza di circa 2,5 metri; la superficie catastale è di 34 mq; per un migliore specificazione si rimanda alla planimetria catastale allegata, (***vedere allegato specifico***).
L'autorimessa è dotata di corsie di manovra di larghezza 5,2 metri circa e rampe di uscita-ingresso con larghezza 4,9 metri circa.
L'autorimessa ha il passo carrabile su Via del Vescovado in prossimità di Piazza Paul Harris.
L'autorimessa è situata nella fascia centrale della città di Terni e più specificatamente nella zona Centro Storico.

Dati catastali

Catastalmente l'immobile in oggetto è riportato al a catasto fabbricati del comune di Terni a Via del Vescovado snc al piano S2, foglio 115, particella 598, sub 121, categoria C6, zona censuaria 1, classe 10, consistenza 29,0 mq, superficie catastale 34,0 mq, rendita €140,79. Si allega la planimetria catastale e la visura storica del 30.03.2017, (***vedere allegato specifico***).

Conformità urbanistica
A seguito della ricerche effettuate presso il Comune di Terni, Direzione assetto del territorio-edilizia, è risultato che l'autorimessa interrata è stata realizzata con concessione edilizia numero PG 13966 del 6 marzo 2002, successiva variante con Dia presentata il 29 maggio 2004, numero PG 61698; è stato rilasciato il certificato di agibilità il 11 aprile 2006 numero PG 64287 il tutto a nome di "Il Giardino di Via del Vescovado SrL".
Si allega la variante sopraindicata costituita da DIA, allegato alla DIA, relazione tecnica, stralcio planimetria 2 piano interrato, si allega altresì il certificato di agibilità dell'autorimessa, (***vedere allegati specifici***).

Attestato di prestazione energetica
Non è necessario procedere alla redazione dell'attestato di prestazione energetica in quanto il box è espressamente escluso dall'ambito dell'applicazione delle norme vigenti nazionali e regionali, purché non sia adibito ad ufficio o assimilabile e questa fattispecie non ricorre nell'immobile in oggetto.

Proprietà e possesso
La proprietà ed il possesso dell'immobile, per 1/2 ciascuno, è dei sig.ri ....omissis.. e ....omissis.. in regime di comunione di beni. L'acquisto è avvenuto tramite atto pubblico, istrumento, del 27.12.2005 repertorio n. 1871 del notaio Clericò Filippo, registrato a Terni al numero 9349.1 del 2005.

Situazione ipotecaria
Il 10 maggio 2017 sono state effettuate ricerche sull'immobile in oggetto presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di pubblicità immobiliare, ed è emersa situazione appresso descritta.
Oltre all'atto di pignoramento che ha determinato l'esecuzione immobile di cui trattasi le formalità gravanti sull'immobile sono in numero di 12 delle quali di interesse sono la n.6, la n.7, la n.8, la n.9, la n.10 e la n.11, (***vedere anche n.5 allegati specifici***):

- la numero 6, iscrizione del 24 marzo 2010, registro particolare 602, registro generale 3768, Pubblico ufficiale Equitalia Umbria spa repertorio 8972 del 15-3-2010, ipoteca legale derivante da ipoteca legale esattoriale;

- la numero 7, annotazione del 14 giugno 2013, registro particolare 1381 registro generale 6366, Pubblico ufficiale Equitalia centro spa, repertorio 8972 del 15-3-2010, annotazione a iscrizione- restrizione di beni;

- la numero 8, iscrizione del 6 marzo 2015, registro particolare 284 registro generale 1917, pubblico ufficiale Equitalia centro SPA repertorio 539 /10915 Del 2 marzo

2015 ipoteca legale derivante da ruolo; in tale iscrizione l'immobile in oggetto per la quota di 1/2 afferente al signor ....omissis.. è gravato insieme ad altri mobili da una ipoteca pari a €678.276,52;

- la numero 9, iscrizione del 12 dicembre 2015, registro particolare 1482 registro generale 11161, pubblico ufficiale Equitalia centro SPA repertorio 539 /10915 del 15.12.2015; in tale iscrizione l'immobile in oggetto per la quota di 1/2 afferente al signor ....omissis.. è gravato insieme ad altri mobili da una ipoteca pari a €386.098,28;

- la numero 10, iscrizione del 28 dicembre 2015, registro particolare 1538 registro generale 11511,Pubblico ufficiale Tribunale di Terni repertorio 1278 del 14 dicembre 2015, in tale iscrizione l'immobile in oggetto per una quota non indicata afferente al signor ....omissis.. è gravato insieme ad altri mobili da una ipoteca pari a €60.000,00;

- la numero 11, iscrizione del 28 dicembre 2015, registro particolare 1539 registro generale 11512, pubblico ufficiale Tribunale di Terni repertorio 1278/1 del 14 dicembre 2015, in tale iscrizione l'immobile in oggetto per una quota di ½ afferente alla signora ....omissis.. è gravato insieme ad altri mobili da una ipoteca pari a €45.000,00.

Valutazione dell'immobile-Stima

Per la valutazione dell'immobile è stato utilizzato il metodo di stima sintetico-comparativa.

Da indagini eseguite presso alcuni operatori commerciali del settore, agenzie immobiliari, è emerso che l'interesse all'acquisto in questa particolare fase economica è scarso e che il valore è compreso tra €1.300,00 e €1.900,00 al mq considerando la superficie lorda.

È stata consultata la banca dati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Terni, fonte OMI, riferita al 2 semestre del 2016, ultimo disponibile, afferente box nella fascia centrale, zona centro storico del comune di Terni; detta banca dati riporta un valore compreso tra €1.400,00 e €1.900,00 al mq considerando la superficie lorda, (***vedere allegato specifico***).

Dal quadro mercantile indagato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile, il suo stato di conservazione, il prezzo che si verrà ad applicare riferito alla superficie lorda catastale di 34 mq si pone presuntivamente intorno ad €1.500,00 al mq.

Pertanto il valore dell'immobile in questione è di €51.000,00.

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di stima per la differenza tra oneri tributari calcolato sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, (15% forfettario come da disposizione del G.E.) **=€ 7.650,00**

Spese condominiali

Dall'Amministratore Condominiale il sottoscritto ha avuto la situazione contabile dell'immobile in oggetto. Le spese condominiali insolute risultano di €2.273,60 indicate nel

consuntivo al 31.12.2016 alle quali sono da sommare €198,59 del preventivo per l'anno 2017 con scadenza dell'ultima rata al 01.09.2017. Pertanto a tale data le spese condominiali insolute ammonteranno ad **€2.472,19.**
In base alle dichiarazioni dell'Amministratore condominiale non sono state deliberate spese di manutenzione straordinaria e le spese ordinarie di gestione ammontano presuntivamente a circa €200,00 l'anno.
Attualmente è in corso una causa legale RG 1298-2007 promossa dal Condominio nei confronti del costruttore-venditore e per la quale le spese legali e tecniche non sono quantificabili come dichiarato dall'Amministratore, (***vedere allegati specifici***).

Trasferimento del bene
In considerazione della tipologia giuridico-fiscale della proprietà si precisa che il trasferimento dell'immobile non è soggetto a tassazione IVA.

Valore finale del bene
Sulla base delle considerazioni, dei raffronti, dei calcoli, delle correzioni e decurtazioni sopra riportate, **il valore finale del bene si può ritenere di €40.500,00 (quarantamilacinquecento/00).**

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme rassegno la presente relazione insieme ai sotto elencati allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Visura storica immobile e planimetria catastale
3. Certificato agibilità autorimessa interrata
4. Variante del 29.05.2004 n.61698- DIA
5. Variante del 29.05.2004 n.61698- Allegato A alla DIA
6. Variante del 29.05.2004 n.61698- Relazione tecnica
7. Variante del 29.05.2004 n.61698- stralcio planimetria 2° piano interrato
8. Ispezione ipotecaria per immobile
9. Ispezione ipotecaria formalità 8
10. Ispezione ipotecaria formalità 9
11. Ispezione ipotecaria formalità 10
12. Ispezione ipotecaria formalità 11
13. Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari su mappa
14. Nota dell'Amministratore Condominiale
15. Oneri condominiali insoluti.

Data generazione: Terni 19-06-2017

Il CTU
Ing. Carlo Bonifazi

TRIBUNALE DI TERNI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ITALFONDIARIO SPA**

contro: **Omissis + altri 1**

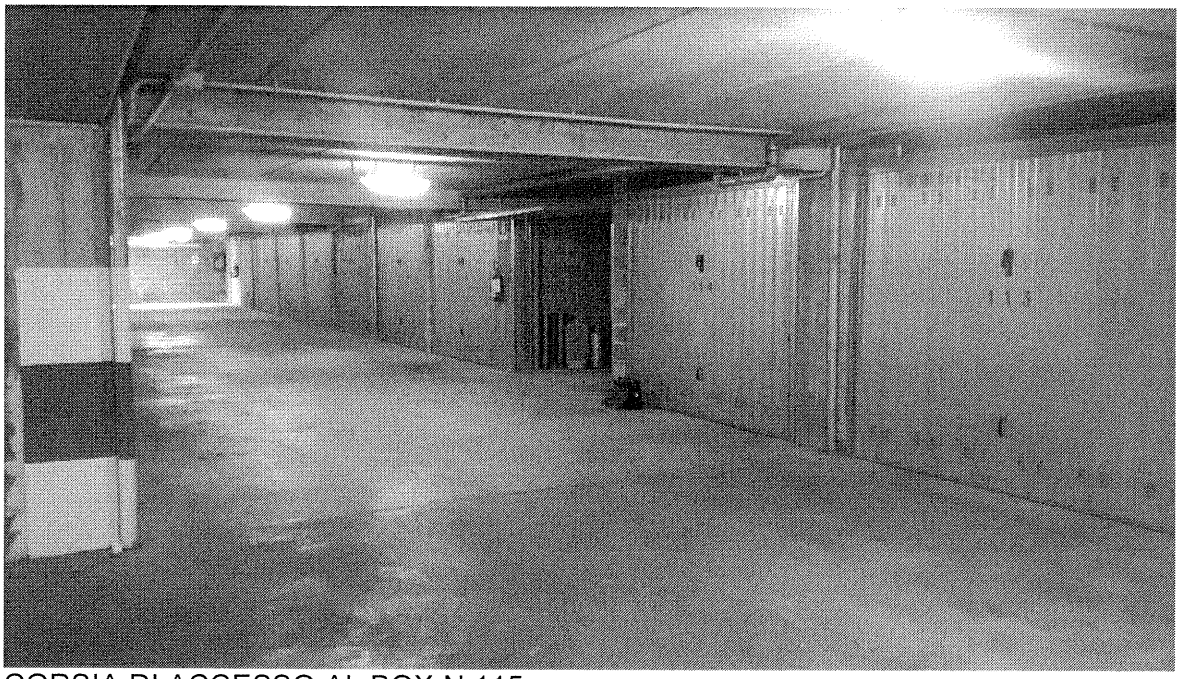
N Gen. Rep. **280/2016 - Esecuzione Immobiliare**

Giudice: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

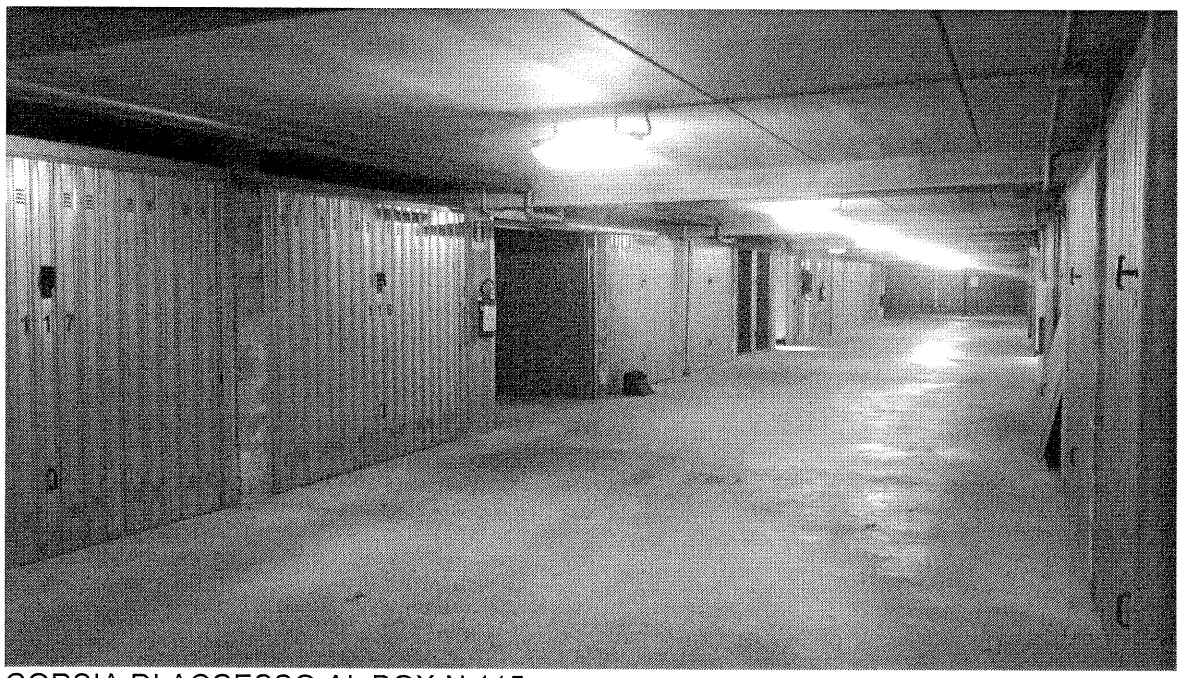
Custode Giudiziario: **Avv. Riccardo Casavecchia**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Allegata alla relazione peritale

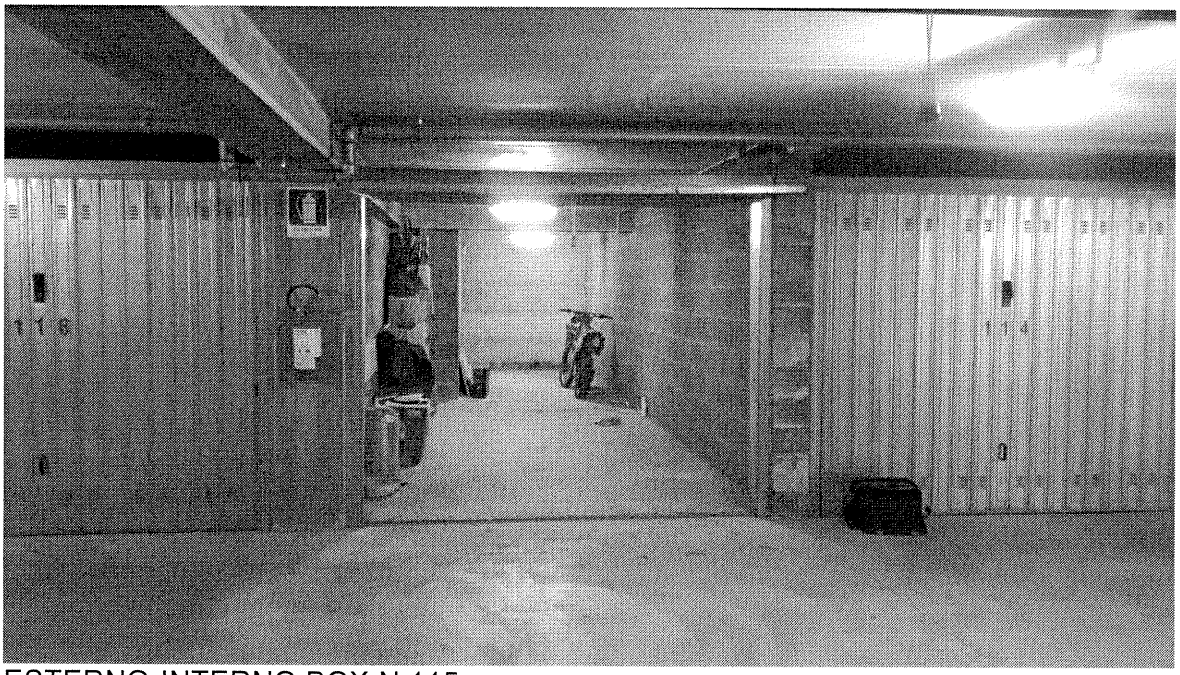
Esperto alla stima: **Ing. Carlo Bonifazi**
Codice fiscale: BNFCRL53C25F844Q
Strada San Antonio 5 - 05035 Narni TR
telefono: 329.6508388
email: carlo.bonifazi@tiscali.it



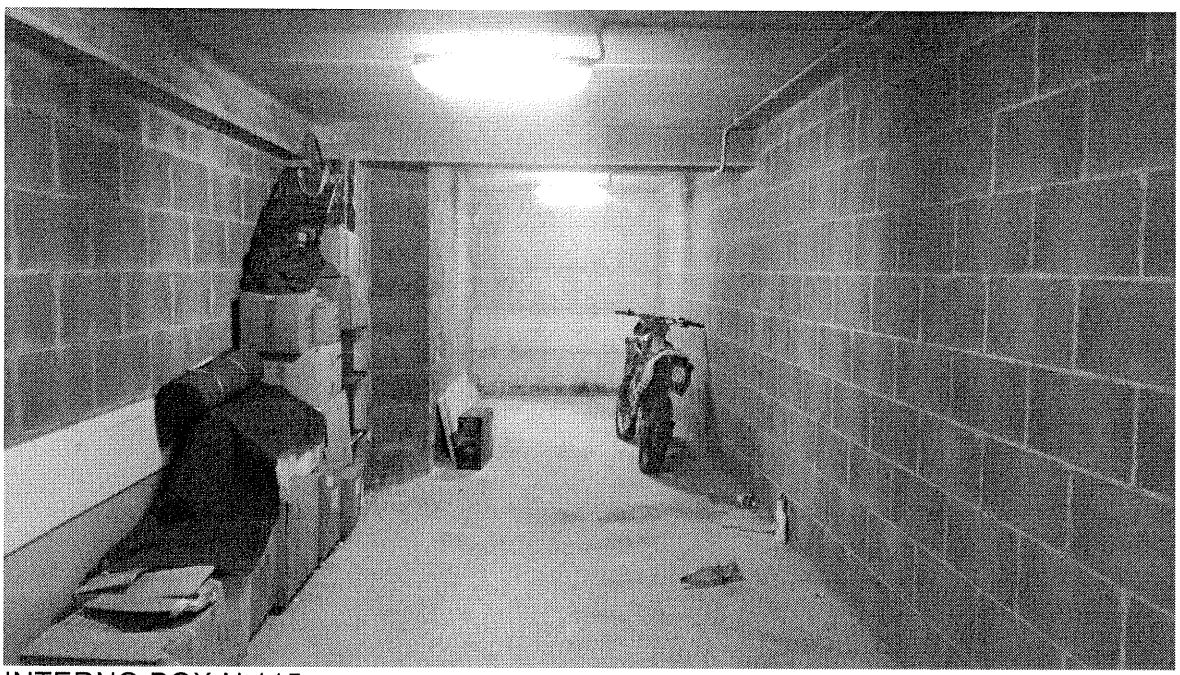
CORSIA DI ACCESSO AL BOX N.115



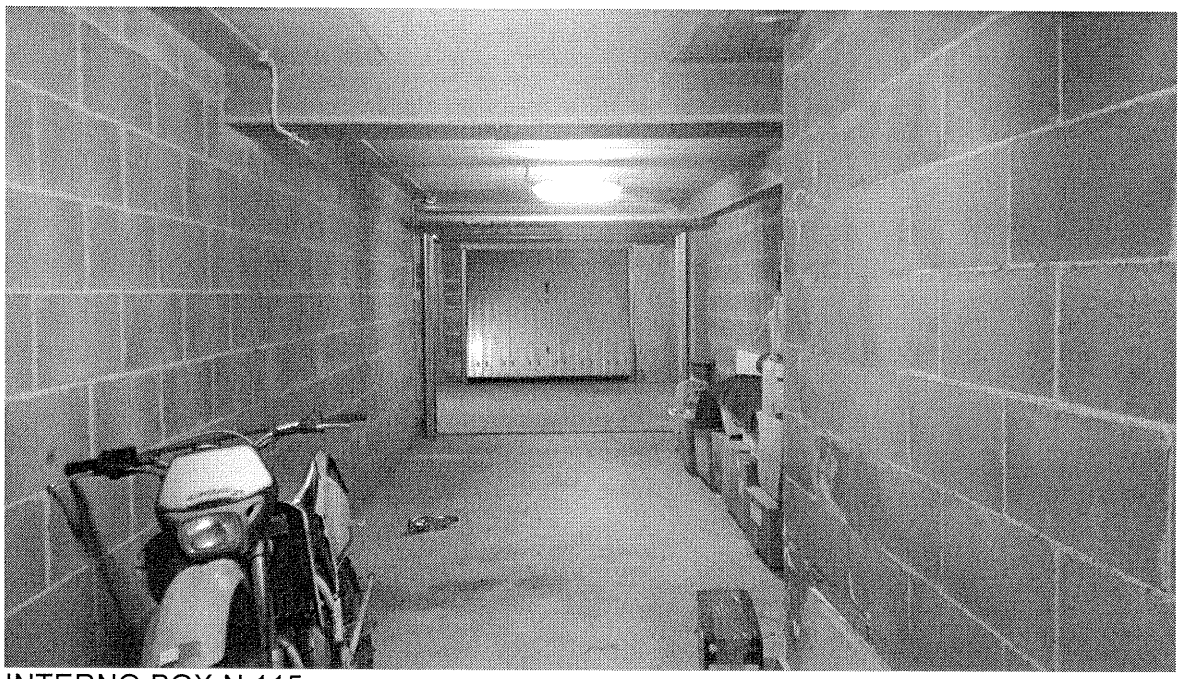
CORSIA DI ACCESSO AL BOX N.115



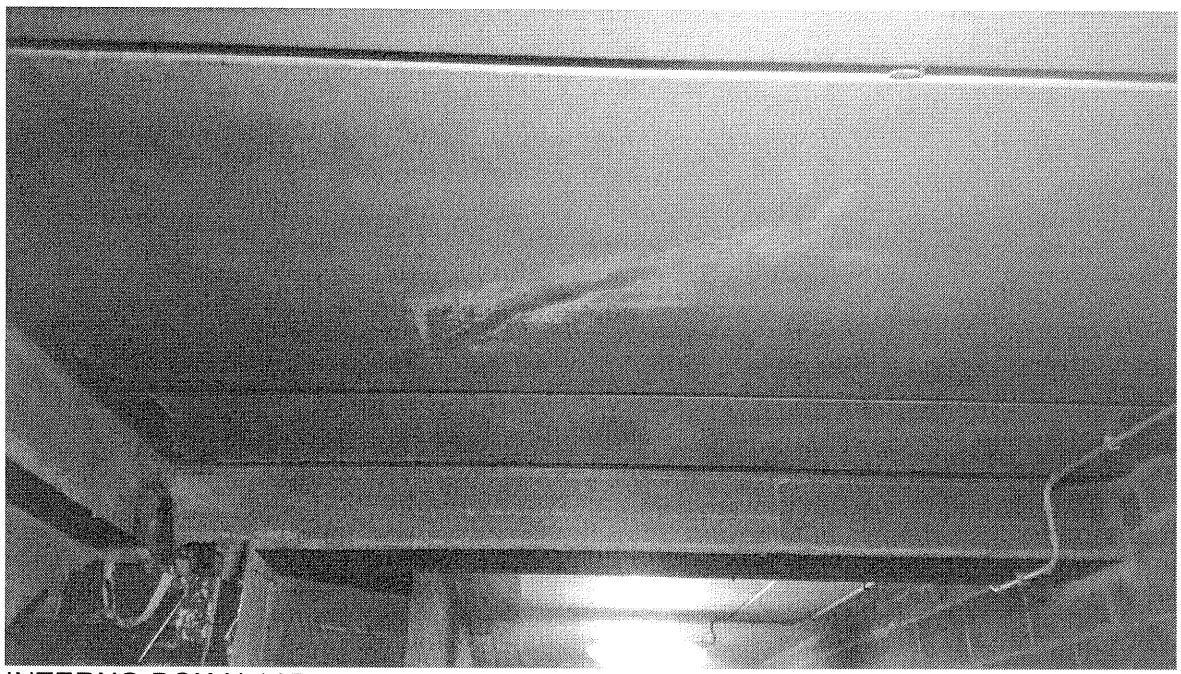
ESTERNO-INTERNO BOX N.115



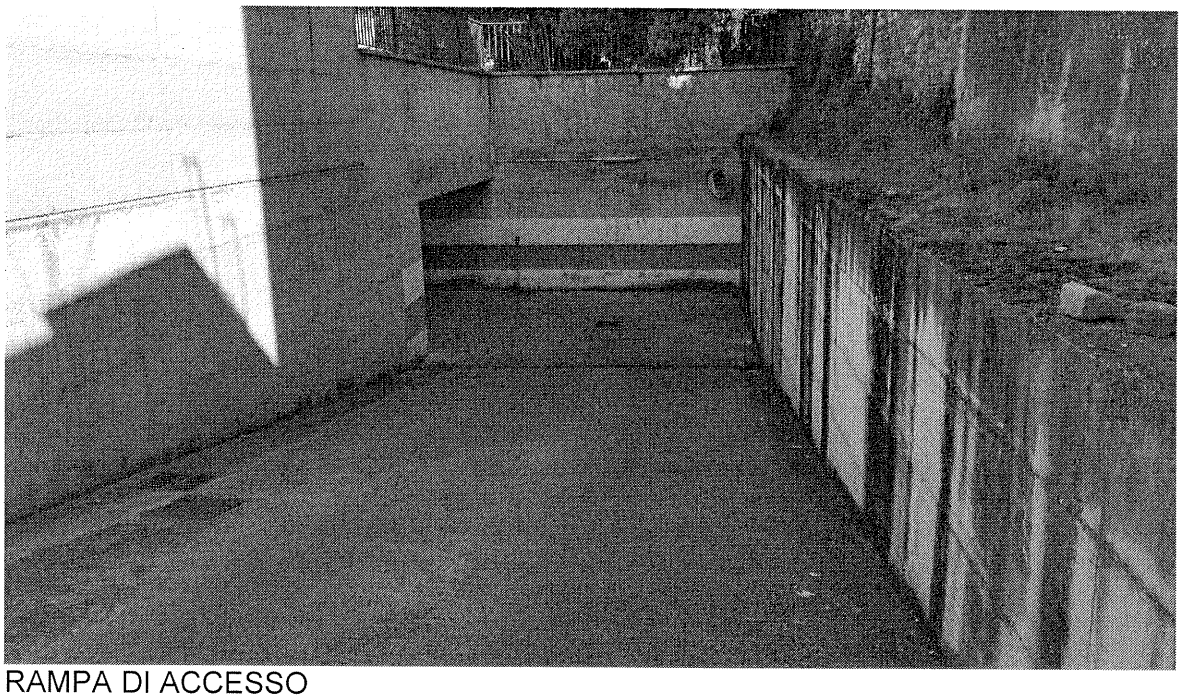
INTERNO BOX N.115



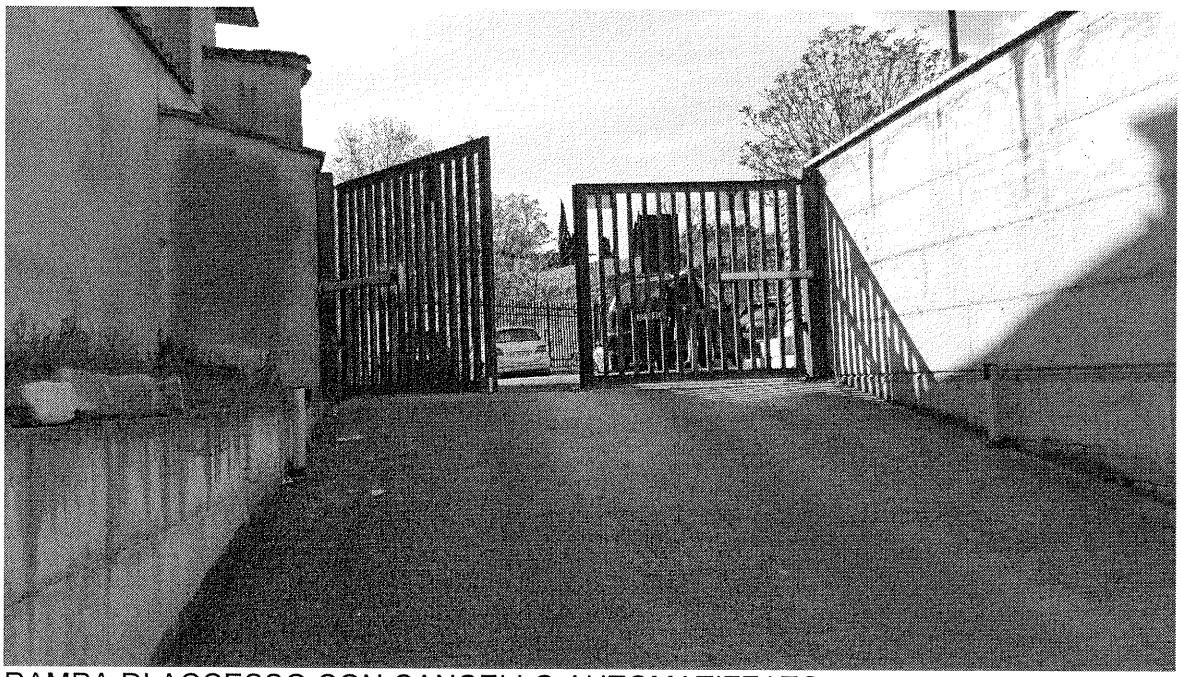
INTERNO BOX N.115



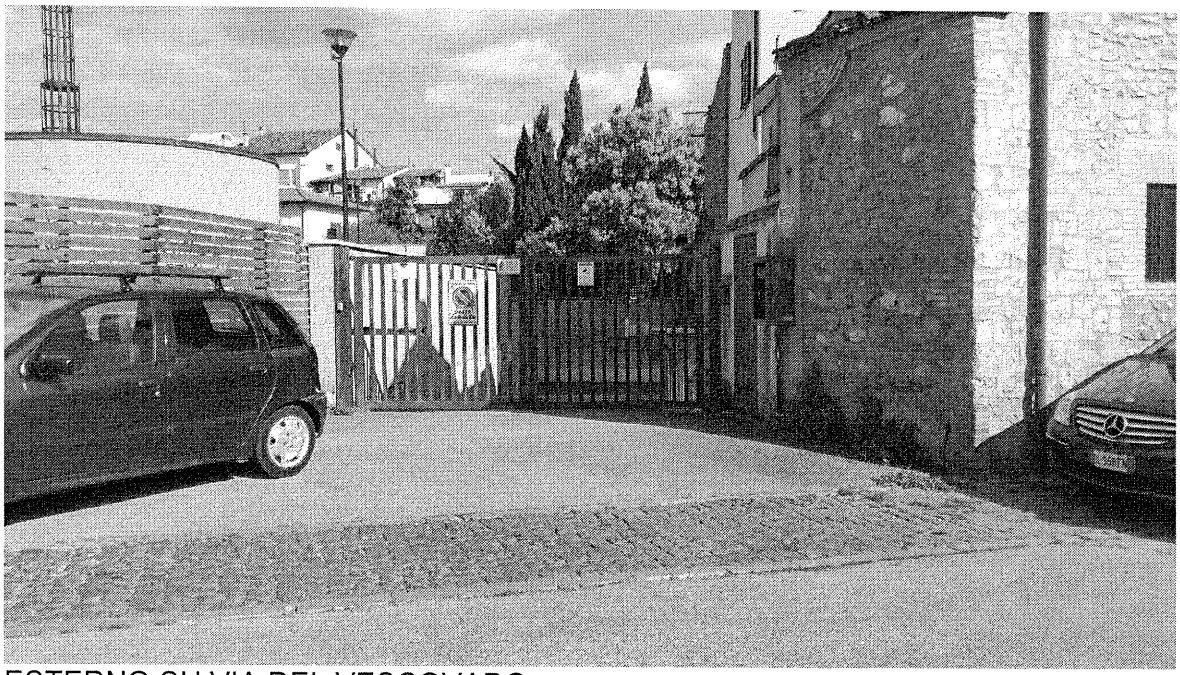
INTERNO BOX N.115



RAMPA DI ACCESSO



RAMPA DI ACCESSO CON CANCELLO AUTOMATIZZATO



ESTERNO SU VIA DEL VESCOVADO

Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/03/2017

Data: 30/03/2017 - Ora: 14.33.54 Segue
Visura n.: T229766 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di TERNI (Codice: L117)**
	Provincia di TERNI
Catasto Fabbricati	**Foglio: 115 Particella: 598 Sub.: 121**

INTESTATI

1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]
2	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

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		115	598	121	1		C/6	10	29 m²	Totale: 34 m²	Euro 140,79	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA DEL VESCOVADO SNC piano: S2;
Annotazioni	classamento proposto e validato (D.M. 701/94)

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/03/2005

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		115	598	121	1		C/6	10	29 m²		Euro 140,79	VARIAZIONE del 11/03/2005 protocollo n. TR0016843 in atti dal 11/03/2005 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 1232.1/2005)

Indirizzo	, VIA DEL VESCOVADO SNC piano: S2;
Annotazioni	classamento proposto e validato (D.M. 701/94)

Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/03/2017

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/12/2004

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		115	598	121	1		C/6	10	32 m²		Euro 155,35	COSTITUZIONE del 29/12/2004 protocollo n. TR0089670 in atti dal 29/12/2004 COSTITUZIONE (n. 3030.1/2004)
Indirizzo	VIA DEL VESCOVADO SNC piano: S2;											
Annotazioni	classamento proposto e validato (D.M. 701/94)											

Situazione degli intestati dal 27/12/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) [redacted]rieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]
2	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/12/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/01/2006 Repertorio n.: 1871 Rogante: CLERICO' FILIPPO Sede: TERNI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 9349.1/2005)		

Situazione degli intestati dal 29/12/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IL GIARDINO DI VIA DEL VESCOVADO S.R.L. con sede in TERNI	01250850557	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 27/12/2005
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 29/12/2004 protocollo n. TR0089670 in atti dal 29/12/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3030.1/2004)		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0016843 del 11/03/2005

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

VIA DEL VESCOVADO civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 115
Particella: 598
Subalterno: 121

Compilata da:
LOMORO RICCARDO

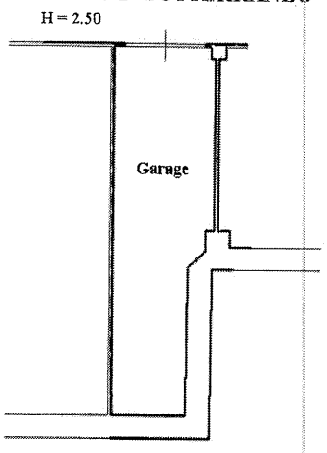
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni N. 637

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO 2° SOTTERRANEO

H = 2.50



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/03/2017 - Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 115 - Particella: 598 - Subalterno: 121 >
VIA DEL VESCOVADO SNC piano: S2;

Ultima planimetria in atti