Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **77/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - Appartamento,
002 - Autorimessa

Esperto alla stima: Geom. Federico Regno
Codice fiscale: RGNFRC60C29L117R
Studio in: P.zza del Mercato 10 - 05021 Acquasparta
Email: federico@studioregno.it
Pec: federico.regno@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Giandimartalo Vitalone, 20 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali: - OMISSIS - Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS - OMISSIS - Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, foglio 118, particella 471, subalterno 280, indirizzo via G. di Vitalone, interno 2, piano 13, comune Terni, categoria a/2, classe 4, consistenza 5,5, superficie 96, rendita € 724,33

Lotto: 002 - Autorimessa

Corpo: A
Categoria: Garage o autorimessa [G]
Dati Catastali: - OMISSIS - Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS - OMISSIS - Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, foglio 118, particella 471, subalterno 65, indirizzo via G. di Vitalone, piano S2, comune Terni, categoria c/6, classe 8, consistenza 18, rendita € 63.21

2. Stato di possesso

Bene: Via Giandimartalo Vitalone, 20 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 002 - Autorimessa

Corpo: A
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Giandimartalo Vitalone, 20 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002 - Autorimessa

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Giandimartalo Vitalone, 20 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A
Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 002 - Autorimessa

Corpo: A
Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Giandimartalo Vitalone, 20 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Regime Patrimoniale: comunione dei beni
Comproprietari: OMISSIS

Regime Patrimoniale: comunione legale
Comproprietari: OMISSIS

Lotto: 002 - Autorimessa

Corpo: A

Regime Patrimoniale: comunione dei beni
Comproprietari: OMISSIS

Regime Patrimoniale: comunione legale
Comproprietari: OMISSIS

6. Misure Penali

Beni: Via Giandimartalo Vitalone, 20 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A
Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Autorimessa

Corpo: A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Giandimartalo Vitalone, 20 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 002 - Autorimessa

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via Giandimartalo Vitalone, 20 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento
Prezzo da libero: € 0,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 002 - Autorimessa
Prezzo da libero: € 0,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Terni (Terni)
Località/Frazione
Via Giandimartalo Vitalone, 20

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 civile [A2] sito in Terni (Terni) CAP: 05100, via Giandimartalo di Vitalone, 20

Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni
Eventuali comproprietari:
OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione legale
Eventuali comproprietari:
OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: - OMISSIS - Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS - OMISSIS - Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, foglio 118, particella 471, subalterno 280, indirizzo via G. di Vitalone, interno 2, piano 13, comune Terni, categoria a/2, classe 4, consistenza 5,5, superficie 96, rendita € 724,33
Confini: parti comuni

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto della stima, è ubicato nella zona semi-centrale del Comune di Terni, in via G. di Vitalone n. 20, adiacente il "Centro Arti Opificio Siri" (N 42°33'29.80" E 12°39'15.53"). La porzione di immobile oggetto della presente stima, è parte di un fabbricato di maggior consistenza multi piano, realizzato fra il 2007 ed il 2010 con permesso a costruire del 06/05/2005 rep. 186 e successive varianti, agibilità in fase di rilascio. L'edificio risulta realizzato con struttura portante di cemento armato, tamponature in blocchi di laterizio termici, esternamente rifinito con cortina di mattoni faccia-vista per la maggior parte delle superfici esterne. Si articola su 24 piani, di cui 3

entro terra dove sono ubicati n. 109 garage e n. 93 magazzini, 21 piani fuori terra dove sono dislocati n. 19 uffici e n. 113 appartamenti. Allo stabile si accede attraverso due vani scale, dotati di impianto ascensore, posti rispettivamente nel lato sud e nel lato nord. Il vano scala posto a sud è a servizio di tutti i piani dello stabile, mentre quello posto a nord è a servizio dei livelli interrati e dei primi quattro fuori terra. L'unità immobiliare oggetto della procedura è posta al piano 13°, interno n. 2 (Fo 118 p.lla 471 sub 280), ed è costituita da soggiorno, cucina, corridoio, due bagni, una camera singola ed una matrimoniale, per una superficie utile complessiva di circa mq 75,00 e lorda commerciale di mq 90,00, con un'altezza interna di m 2,90, oltre due terrazzi nel lato nord ed est di superficie complessiva di circa mq 18,00.

Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: supermercati, farmacie, ospedale, ecc.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: autobus di linea 50/100 mt.

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 ufficiale giudiziario in data 09/04/2016 ai nn. 1062/2016 registrato a in data ai nn. iscritto/trascritto a terni in data 09/05/2016 ai nn. 4501/3186;

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: 1.200,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 3.650,00 €.
Millesimi di proprietà: Proprietà 8,11, scale 9,11, ascensori 9,11
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - solo per le parti comuni secondo le disposizione della L. 13/89 e successive
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: il modello APE non è stato rinvenuto presso il proprietario e gli enti preposti.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **10/11/2010** . In forza di atto di compravendita - a rogito di LUCIANO CLERICO', in data 05/02/2004, ai nn. 127211; registrato a TERNI, in data 06/02/2004, ai nn. 463; trascritto a TERNI, in data 09/02/2004, ai nn. 1026/1027.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 10/11/2010 al 16/10/2012 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di SCIARRA DI PERUGIA, in data 10/11/2010, ai nn. 194832; registrato a TERNI, in data 09/12/2010, ai nn. 17971.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/10/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di FILIPPO CLERICO', in data 16/10/2012, ai nn. 13198; registrato a TERNI, in data 17/10/2012, ai nn. 7915.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PDC 398 DEL 13/11/2006
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 20/11/2007 al n. di prot. 202577

Numero pratica: PDC 52 DEL 09/02/2010
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 23/04/2010 al n. di prot. 76498

Numero pratica: PDC 186 DEL 06/05/2005
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 09/08/2005 al n. di prot. 186

Numero pratica: DIA 191412 DEL 17/11/2010
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: VARIANTE AL PDC N.52 DEL 09/02/2010
Oggetto: variante
Presentazione in data 07/03/2011 al n. di prot. 38211
Abitabilità/agibilità in data 29/10/2015 al n. di prot. 144473

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile è sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica "APE"
Regolarizzabili mediante: certificato
"APE": € 300,00
Oneri Totali: **€ 300,00**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	OP-Art. 140 BbV(s)
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	OP-Art. 140 BbV(s)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

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

L'appartamento oggetto della stima, è ubicato nella zona semi-centrale del Comune di Terni, in via G. di Vitalone n. 20, adiacente il "Centro Arti Opificio Siri" (N 42°33'29.80" E 12°39'15.53"), risulta in ottime condizioni di manutenzione e conservazione in quanto semi nuovo, ed è posto al piano 15° di un fabbricato residenziale multipiano di maggior consistenza.
L'unità immobiliare si articola in:
– soggiorno mq 29.50 circa;
– cucina mq 7.20 circa;
– corridoio di mq 3.60 circa;
– due bagni di mq 9.50 circa;
– una camera singola di mq 9,60 circa;
– una matrimoniale di mq 15,00 circa;
per una superficie utile complessiva di circa mq 74,40 e lorda commerciale di mq 89,00, con un'altezza interna di m 2,75, oltre due terrazzi nel lato nord ed est di superficie circa mq 19,00.
La pavimentazione interna è in parquet per le camere e in ceramica per il resto, le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli
infissi interni sono in legno dotati di doppi vetri ed avvolgibili in plastica.
I bagni, forniti di tutti gli accessori, sono pavimentati e rivestiti con maioliche in ceramica, i soffitti sono intonacati e tinteggiati.
L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico, riscaldamento e gas,

realizzati secondo la normativa vigente, per i quali sono state depositate presso l'amministrazione comunale le certificazioni di conformità, necessarie per il rilascio dell'agibilità.

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni
Eventuali comproprietari:
OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione legale
Eventuali comproprietari:
OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **108,00**
E' posto al piano: 13
L'edificio è stato costruito nel: 2010
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 20; ha un'altezza utile interna di circa m. 290
L'intero fabbricato è composto da n. 24 piani complessivi di cui fuori terra n. 21 e di cui interrati n. 3

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **parquet incollato** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **da ristrutturare** - Note: si precisa che parte della pavimentazione del soggiorno e della cucina è da sostituire in quanto probabilmente un assestamento strutturale ha portato alla rottura di alcune piastrelle e il distaccamento dei battiscopa
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** condizioni: **buone** - Note: Il portone risulta blindato
Rivestimento	ubicazione: **bagno** condizioni: **buone** - Note: Rivestimento in piastrelle di ceramica per altezza mi. 2.00
Rivestimento	ubicazione: **cucina** condizioni: **buone** - Note: rivestimento della parte attrezzata in ceramica

Impianti:

Varie:

Impianti : Idrico, elettrico e gas in conformità alle attuali normative

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
L'appartamento oggetto della stima, è ubicato nella zona semi-centrale del Comune di Terni, in via G. di Vitalone n. 20, adiacente il "Centro Arti Opificio Siri" (N 42°33'29.80" E 12°39'15.53"), risulta in buone condizioni di manutenzione e conservazione generale, anche se presenta vizi , ed è posto al piano 13° di un fabbricato residenziale multipiano di maggior consistenza. L'unità immobiliare si articola in: – soggiorno di mq 30,20 circa; - cucina di mq 7,10 circa; – corridoio di mq 3,60 circa; – due bagni di mq 9,50 circa; – una camera singola di mq 9,60 circa; – una matrimoniale di mq 15,00 circa; per una superficie utile complessiva di circa mq 75,00 e lorda commerciale di mq 89,00, con un'altezza interna di m 2,90, oltre due terrazzi nel lato nord ed est di superficie circa mq 19,00. La pavimentazione interna è in gres tranne per le camere in parquet, le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi interni sono in legno dotati di doppi vetri ed avvolgibili in plastica. I bagni, forniti di tutti gli accessori, sono pavimentati e rivestiti con maioliche in ceramica, i soffitti sono intonacati e tinteggiati. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico, riscaldamento e gas, realizzati secondo la normativa vigente, per i quali sono state depositate presso l'amministrazione comunale le certificazioni di conformità, necessarie per il rilascio dell'agibilità.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup reale lorda	89,00	1,00	89,00
terrazzi	sup lorda di pavimento	19,00	0,30	5,70
		108,00		**94,70**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche dell'immobile descritto, si ritiene di poter formulare un corretto
giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del
valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal
fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del
mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare,
nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle
opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vacosti che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato.
Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti,
quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite
appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghecondizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter
oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti

quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: maggiori agenzie immobiliari, osservatorio mercato immobiliare, borsino immobiliare Regione Umbria;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): da 1500 €/mq a 1700 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Appartamento	89,00	€ 1.600,00	€ 142.400,00
terrazzi	5,70	€ 1.600,00	€ 9.120,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 151.520,00
per spese di ristrutturazione detrazione di € 4800.00	€ -4.800,00
Valore corpo	€ 146.720,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 146.720,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 146.720,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione di tipo civile [A2]	94,70	€ 146.720,00	€ 146.720,00

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%)	€ 22.008,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.650,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 300,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 1.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 119.762,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€ 0,00**

Lotto: 002 - Autorimessa

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.

Garage o autorimessa [G] sito in Terni (Terni) CAP: 05100, via Giandimartalo di Vitalone, 20

Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni
Eventuali comproprietari:
OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione legale
Eventuali comproprietari:
OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: - OMISSIS - Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS - OMISSIS - Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, foglio 118, particella 471, subalterno 65, indirizzo via G. di Vitalone, piano S2, comune Terni, categoria c/6, classe 8, consistenza 18, rendita € 63.21
Confini: parti comuni

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto della stima, è ubicato nella zona semi-centrale del Comune di Terni, in via G. di Vitalone n. 20, adiacente il "Centro Arti Opificio Siri" (N 42°33'29.80" E 12°39'15.53"). La porzione di immobile oggetto della presente stima, è parte di un fabbricato di maggior consistenza multi piano, realizzato fra il 2007 ed il 2010 con permesso a costruire del 06/05/2005 rep. 186 e successive varianti, agibilità rilasciata. L'edificio risulta realizzato con struttura portante di cemento armato, tamponature in blocchi di laterizio termici, esternamente rifinito con cortina di mattoni faccia-vista per la maggior parte delle superfici esterne. Si articola su 24 piani, di cui 3 entro terra dove sono ubicati n. 109 garage e n. 93 magazzini, 21 piani fuori terra dove sono dislocati n. 19 uffici e n. 113 appartamenti. Allo stabile si accede attraverso due vani scale, dotati di impianto ascensore, posti rispettivamente nel lato sud e nel lato nord. Il vano scala posto a sud è a servizio di tutti i piani dello stabile, mentre quello posto a nord è a servizio dei livelli interrati e dei primi quattro fuori terra. L'unità immobiliare oggetto della procedura è posta al piano S2 (Fo 118 p.lla 471 sub), ad uso autorimessa di circa mq 18,00 di superficie lorda commerciale, altezza interna m 2,55.

Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: supermercati, farmacie, ospedale, ecc.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: autobus di linea 50/100 mt.

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 ufficiale giudiziario in data 15/02/2016 ai nn. 157 iscritto/trascritto a terni in data 25/02/2016 ai nn. 1792/1278;

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 09/04/2016 ai nn. 1062/2016 iscritto/trascritto a terni in data 09/05/2016 ai nn. 4501/3186;

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: 100,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 2.070,00 €.
Millesimi di proprietà: Proprietà 0,47 Scale 0,27 Ascensori 0,27
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - solo per le parti comuni secondo le disposizione della L. 13/89 e successive
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 necessita del certificato ape
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **10/11/2010** . In forza di atto di compravendita - a rogito di LUCIANO CLERICO', in data 05/02/2004, ai nn. 127211; registrato a TERNI, in data 06/02/2004, ai nn. 463; trascritto a TERNI, in data 09/02/2004, ai nn. 1026/1027.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 10/11/2010 al 16/10/2012 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di SCIARRA DI PERUGIA, in data 10/11/2010, ai nn. 194832; registrato a TERNI, in data 09/12/2010, ai nn. 17971.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/10/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di FILIPPO CLERICO', in data 16/10/2012, ai nn. 13198; registrato a TERNI, in data 17/10/2012, ai nn. 7915.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PDC 398 DEL 13/11/2006
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 20/11/2007 al n. di prot. 202577

Numero pratica: PDC 52 DEL 09/02/2010
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 23/04/2010 al n. di prot. 76498

Numero pratica: PDC 186 DEL 06/05/2005
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 09/08/2005 al n. di prot. 186

Numero pratica: DIA 191412 DEL 17/11/2010
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: VARIANTE AL PDC N.52 DEL 09/02/2010
Oggetto: variante
Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 191412
Abitabilità/agibilità in data 10/03/2011 al n. di prot. 38211

7.1 *Conformità edilizia:*

Garage o autorimessa [G]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non sono state riscontrate difformità edilizie

7.2 *Conformità urbanistica:*

Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	OP-Art. 140 BbV(s)
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	OP-Art. 140 BbV(s)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **A**

L'immobile, è ubicato nella zona semi-centrale del Comune di Terni, in via G. di Vitalone n. 20, adiacente il "Centro Arti Opificio Siri" (N 42°33'29.80" E 12°39'15.53"), risulta in ottime condizioni di manutenzione e conservazione in quanto semi nuovo, ed è posto al piano S2 di un fabbricato residenziale multipiano di maggior consistenza.
L'unità immobiliare si articola in:
– autorimessa di 18 mq.
La pavimentazione interna è in cls, le pareti in blocchetti in cemeto a l'accesso avviene tramite serranda basculante .
L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico realizzato secondo la normativa vigente, per i quali sono state depositate presso l'amministrazione comunale le certificazioni di conformità, necessarie per il rilascio dell'agibilità.

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni
Eventuali comproprietari:
OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione legale
Eventuali comproprietari:
OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **18,00**
E' posto al piano: S2

L'edificio è stato costruito nel: 2010
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 20; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,55
L'intero fabbricato è composto da n. 24 piani complessivi di cui fuori terra n. 21 e di cui interrati n. 3

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	materiale: **alluminio** condizioni: **buone** - Note: serranda basculante
Pavim. Interna	materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico	tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
L'appartamento oggetto della stima, è ubicato nella zona semi-centrale del Comune di Terni, in via G. di Vitalone n. 20, adiacente il "Centro Arti Opificio Siri" (N 42°33'29.80" E 12°39'15.53"), risulta in buone condizioni di manutenzione e conservazione generale,ed è posto al piano S2 di un fabbricato residenziale multipiano di maggior consistenza. L'unità immobiliare si articola in: – Autorimessa 18 mq. un'altezza interna di m 2,55. La pavimentazione interna è cls, le pareti sono in blocchetti ci cemento a vista e porta metallica zincata (basculante) L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico realizzato secondo la normativa vigente, per i quali sono state depositate presso l'amministrazione comunale le certificazioni di conformità, necessarie per il rilascio dell'agibilità.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
autorimessa	sup lorda di pavimento	18,00	1,00	18,00
		18,00		**18,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 3/2016

Zona: terni

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: autorimessa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1000

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche dell'immobile descritto, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vacosti che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato.
Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghecondizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: maggiori agenzie immobiliari, osservatorio mercato immobiliare, borsino immobiliare Regione Umbria;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): da 800 €/mq a 1000 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

A. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
autorimessa	18,00	€ 900,00	€ 16.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 16.200,00
Valore corpo	€ 16.200,00

Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 16.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 16.200,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Garage o autorimessa [G]	18,00	€ 16.200,00	€ 16.200,00

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%)	€ 2.160,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.070,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 800,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 11.170,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€ 0,00**

Allegati

1. Estratto di mappa
2. Planimetrie catastali
3. Visura storica
4. Elenco sintetico delle formalità
5. Documentazione fotografica
6. Agibilità

Data generazione:
22-03-2017

L'Esperto alla stima
Geom. Federico Regno

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0130448 del 13/10/2010

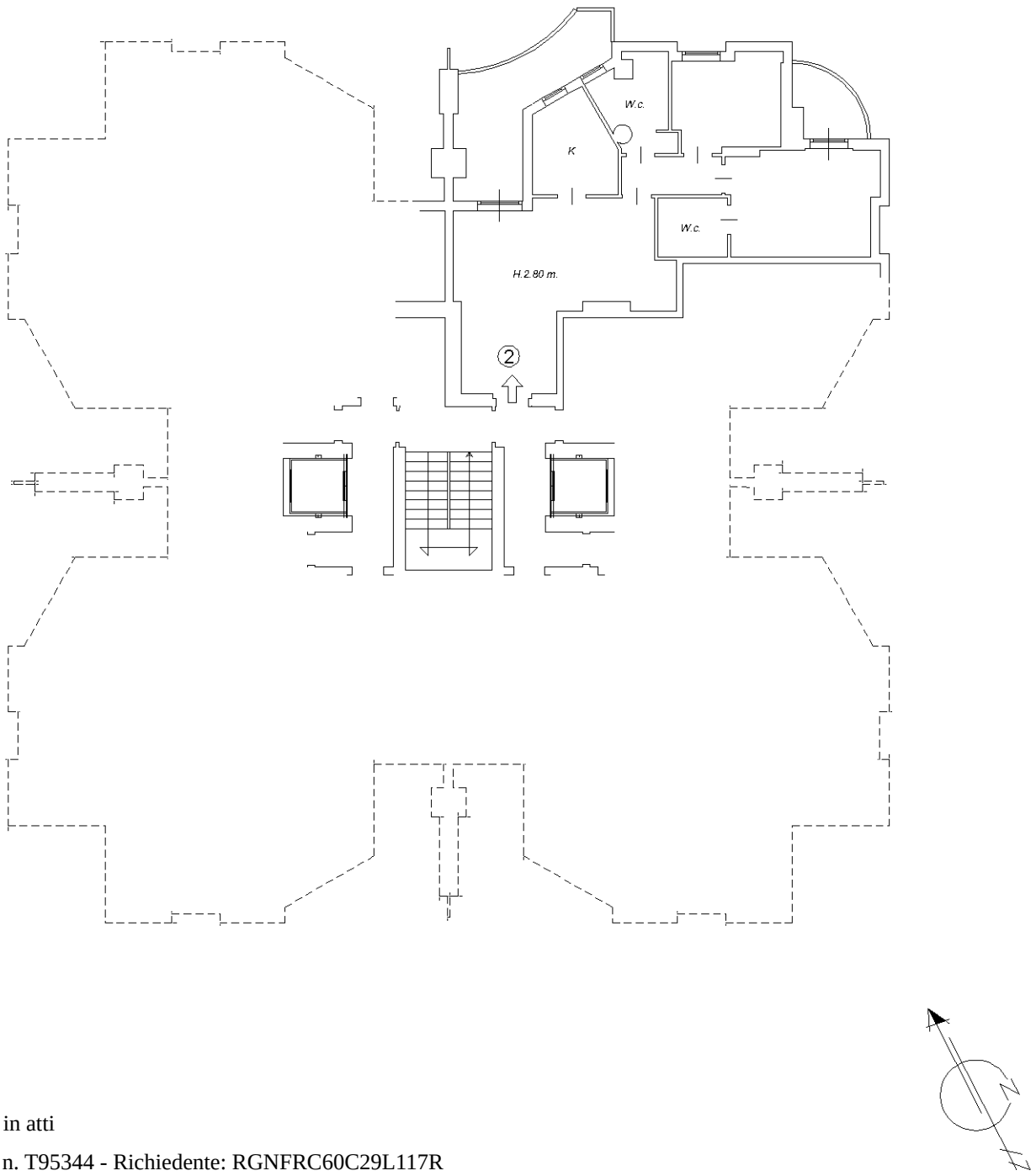
Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Giandimartalo Di Vitalone civ.

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Di Patrizi Fabrizio
Foglio: 118	Iscritto all'albo: Architetti
Particella: 471	
Subalterno: 280	Prov. Terni N. 205

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TREDICESIMO
- Interno 2 -



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/10/2016 - Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 118 - Particella: 471 - Subalterno: 280 >
VIA GIANDIMARTALO DI VITALONE piano A3 interno 25
Firmato Da: RGNFRC60C29L117R Emesso Da: ARUBAPEC SPA Valido Dal 13/10/2010 Fino Al 13/10/2015
Firmato Da: RGNFRC60C29L117R Emesso Da: ARUBAPEC SPA Valido Dal 13/10/2010 Fino Al 13/10/2015
Serial Number: 5c9d00660cbb5e5561269469350

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

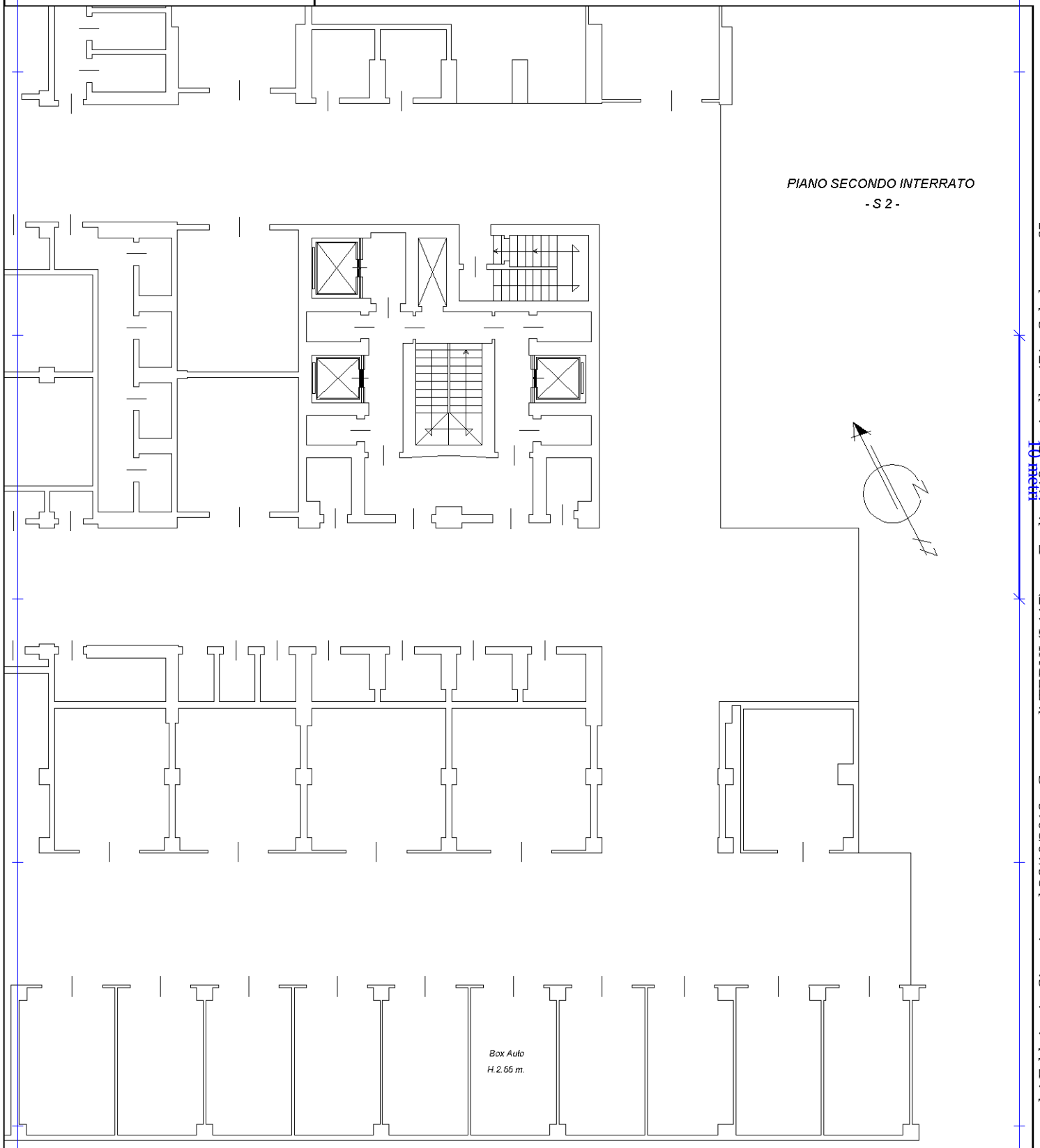
Dichiarazione protocollo n. TR0130448 del 13/10/2010

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

Via Giandimartalo Di Vitalone civ.

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Di Patrizi Fabrizio
Foglio: 118	Iscritto all'albo: Architetti
Particella: 471	
Subalterno: 65	Prov. Terni N. 205

Scheda n. 1 Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/10/2016 - Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 118 - Particella: 471 - Subalterno: 65 >
VIA GIANDIMARTALO DI VITALONE piano S2
Firmato Da: RGNFRC60C29L117R Serial#: 5bd6f5c9d00660cbb5e5561269469350

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Terni – Via Giandimartalo di Vitalone, 20

Foto – 1

Foto – 2

Firmato Da: REGNO FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bd6f5c9d00660cbb5e5561269469350

LOTTO – 1
"Appartamento"

Foto – 1

Foto – 2

Firmato Da: REGNO FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bd6f5c9d00660cbb5e5561269469350

Foto – 3

Foto – 4

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Isernia
Iscrizione Albo
n. 760
REGNO FEDERICO

Firmato Da: REGNO FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bd6f5c9d00660cbb5e5561269469350

Foto – 5

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni
Iscrizione Albo
N. 780
Geom. Dott.
REGINO FEDERICO

Foto – 6

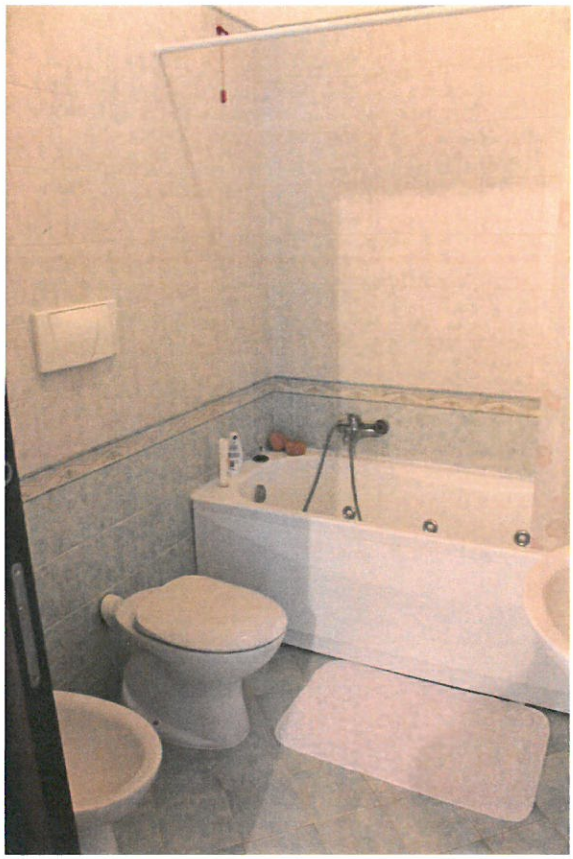
Firmato Da: REGNO FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bd6f5c9d00660cbb5e5561269469350

Foto – 7

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Taranto
Iscrizione Albo
N. 760
Geometra
REGNO FEDERICO

Firmato Da: REGNO FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bd6f5c9d00660cbb5e5561269469350

Foto – 8



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Trento
Iscrizione Albo
N. 760
REGNO FEDERICO

Foto – 9

Firmato Da: REGNO FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bd6f5c9d00660cbb5e5561269469350

Foto – 10

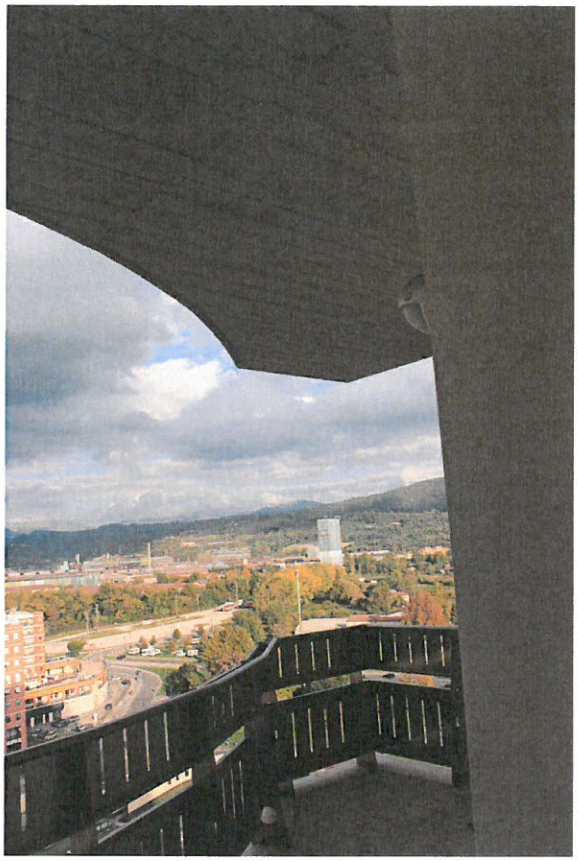


Foto – 11

Foto – 12

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Napoli
Iscrizione Albo
N. 7600
Geometra
REGNO FEDERICO

Firmato Da: REGNO FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bd6f5c9d00660cbb5e5561269469350

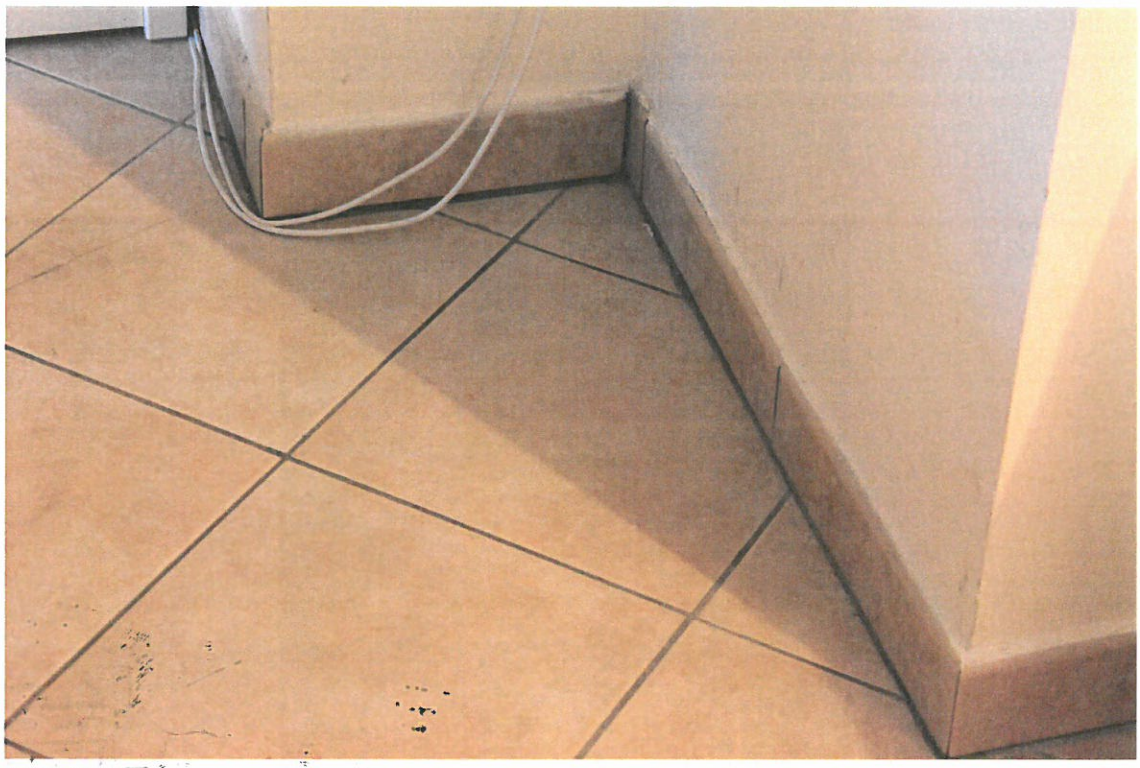


Foto – 13

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni
Iscrizione Albo
N. 780
Geometra
REGINO FEDERICO

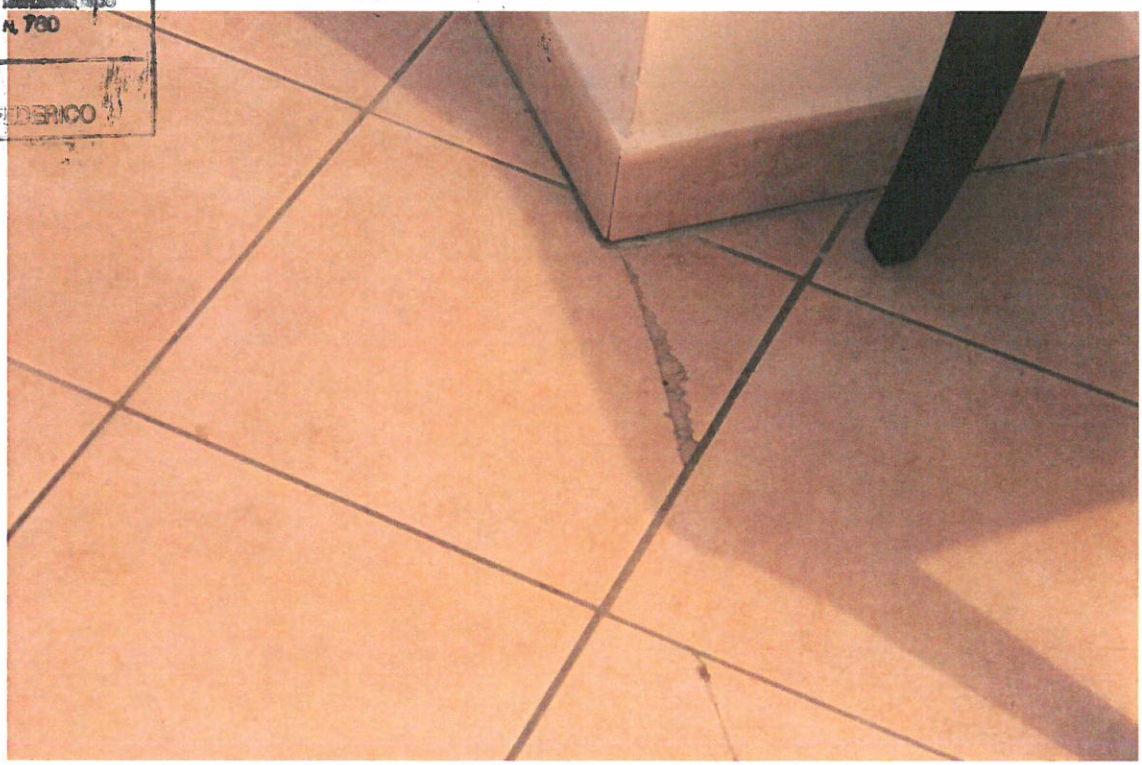


Foto – 14

Firmato Da: REGNO FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bd6f5c9d00660cbb5e5561269469350

LOTTO 2
"Autorimessa"

Foto – 1

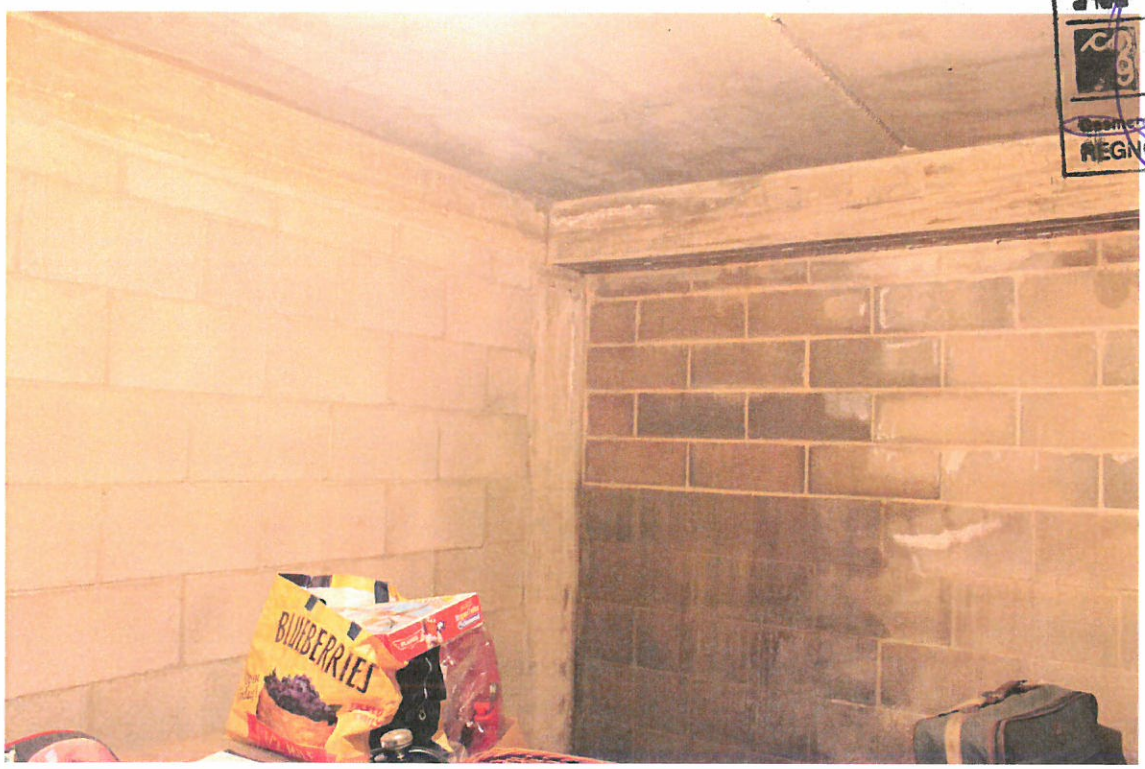


Foto – 2

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Torino
Iscrizione Albo N. 760
Geom. REGNO FEDERICO

Firmato Da: REGNO FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bd6f5c9d006e0cbb5e55612694693 50

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni
Iscrizione Albo n. 760
Geometra REGNO FEDERICO

Foto – 3

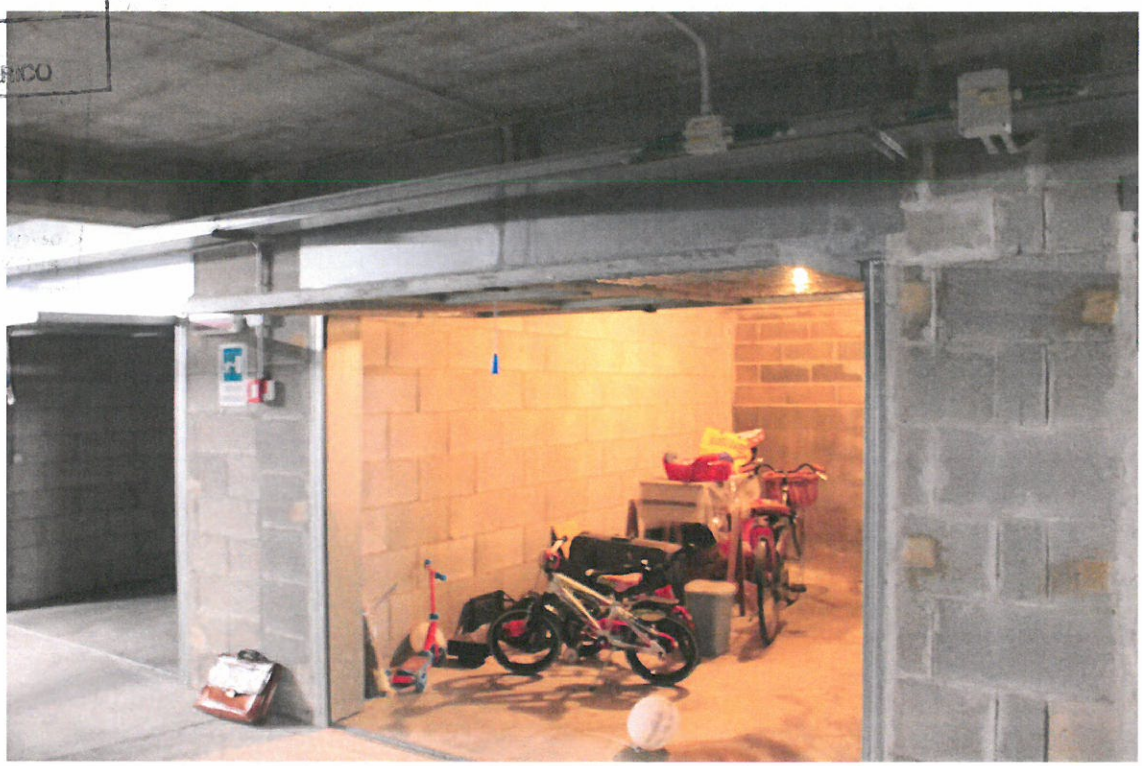


Foto - 4

Firmato Da: REGNO FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bd6f5c9d00660cbb5e5561269469350