

**TRIBUNALE di TERNI**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Omissis**

contro: **Omissis**

N° Gen. Rep. **101/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Daniele Leporoni**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Geom. Marco Rondinelli  
**Codice fiscale:** RNDMRC71D18L117U  
**Partita IVA:** 00657440558  
**Studio in:** Via G.C. Beccaria 27 - 05100 Terni  
**Telefono:** 0744/58991  
**Fax:** 0744/58991  
**Email:** geom.marco.rondinelli@gmail.com  
**Pec:** marco.rondinelli@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Piazza Giuseppe Garibaldi 4 - Arrone (Terni) - 05031  
**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** omissis, foglio 9, particella 86-87-88-89, subalterno 1-1-5-17, indirizzo Piazza G. Garibaldi 4, piano T-1, comune Arrone, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5, superficie 121, rendita € 397,67

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Piazza Giuseppe Garibaldi 4 - Arrone (Terni) - 05031  
**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato con titolo

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Piazza Giuseppe Garibaldi 4 - Arrone (Terni) - 05031  
**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Piazza Giuseppe Garibaldi 4 - Arrone (Terni) - 05031  
**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Cassa di Risparmio di Spoleto, ITALFONDIARIO SPA

### 5. Comproprietari

**Beni:** Piazza Giuseppe Garibaldi 4 - Arrone (Terni) - 05031  
**Lotti:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Piazza Giuseppe Garibaldi 4 - Arrone (Terni) - 05031  
**Lotto:** 001

**Corpo:** A  
**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Piazza Giuseppe Garibaldi 4 - Arrone (Terni) - 05031  
**Lotto:** 001

**Corpo:** A  
**Continuità delle trascrizioni:** nulla

**8. Prezzo**

**Bene:** Piazza Giuseppe Garibaldi 4 - Arrone (Terni) - 05031

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Beni in Arrone (Terni)**  
Località/Frazione  
Piazza Giuseppe Garibaldi 4

**Lotto:** 001

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa**

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa**

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

**Identificativo corpo:** A.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Arrone (Terni) CAP: 05031,  
Piazza Giuseppe Garibaldi 4**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di omissis **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: omissis, foglio 9, particella 86-87-88-89, subalterno 1-1-5-17, indirizzo Piazza G. Garibaldi 4, piano T-1, comune Arrone, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5, superficie 121, rendita € 397,67

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione interna

Variazione catastale: € 300,00

Oneri Totali: € **300,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Zona centrale del Comune di Arrone

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da omissis, in qualità di proprietari 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:*

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di omissis contro omissis, Importo ipoteca: L. 232.500.000; Importo capitale: L. 93.000.000 ; Iscritta a Terni in data 31/12/1999 al n. 12143/2549;

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di omissis contro omissis; Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 90.000,00 ; Iscritta a Terni in data 07/06/2007 al n. 7048/1742;

*4.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di omissis contro omissis, trascritta a Terni in data 05/05/2015 al n. 3845/2862;

*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:** 120,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: 120,00 €

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non specificato  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente  
**Indice di prestazione energetica:** E  
**Note Indice di prestazione energetica:** Redatto dal sottoscritto consulente  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** omissis proprietari ante ventennio al 28/08/1998. In forza di atto di divisione a rogito di Federici Federico in data 27/02/1973 al n. - trascritto a Terni in data 21/03/1973 al n. 3238/2627;

**Titolare/Proprietario:** omissis dal 28/08/1998 al 30/12/1999. In forza di atto di divisione a rogito di Federici Filippo in data 28/08/1998 al n. 50679 - trascritto a Terni in data 07/09/1998 al n. 7902/5966;

**Titolare/Proprietario:** omissis dal 30/12/1999 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita a rogito di Becchetti Alfredo Maria in data 30/12/1999 al n. 3026 - trascritto a Terni in data 31/12/1999 al n. 12142/8080.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: DIA  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Variante al permesso di costruire n. 8122 del 22.12.08  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 02/04/2009 al n. di prot. 2464  
L'agibilità non è mai stata rilasciata ne risulta presentata alcuna istanza.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; Manca la richiesta del Certificato di Agibilità

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
----------------------------------	---------------------------

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Note sulla conformità:**

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

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **121,00**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2009

ha un'altezza interna di circa: 3.00 ml.

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

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup reale netta	121,00	1,00	121,00

**121,00**

**121,00**

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8. Criterio di stima:**

Si procede alla descrizione dettagliata degli immobili circa le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, circa la loro consistenza in superficie, sullo stato di manutenzione delle parti componenti e alle eventuali opere di ripristino o di manutenzione, alla valutazione del grado di vetustà e delle altre notizie ritenute utili alla valutazione. Si è ritenuto procedere all'individuazione del valore del bene in esame effettuando, ove possibile, la media di due valori di stima ricavati con la valutazione al metro quadrato del prezzo di mercato di immobili simili nella zona in base alla qualità e classe degli stessi.

**8. Fonti di informazione:**

Catasto di Terni;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;  
Uffici del registro di Terni;  
Ufficio tecnico di Arrone;  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare  
Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari.

**8. Valutazione corpi:**

**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	121,00	€ 1.100,00	€ 133.100,00
Valore corpo			€ 133.100,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 133.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 133.100,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	121,00	€ 133.100,00	€ 133.100,00

**8. 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% )

€ 19.965,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 300,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

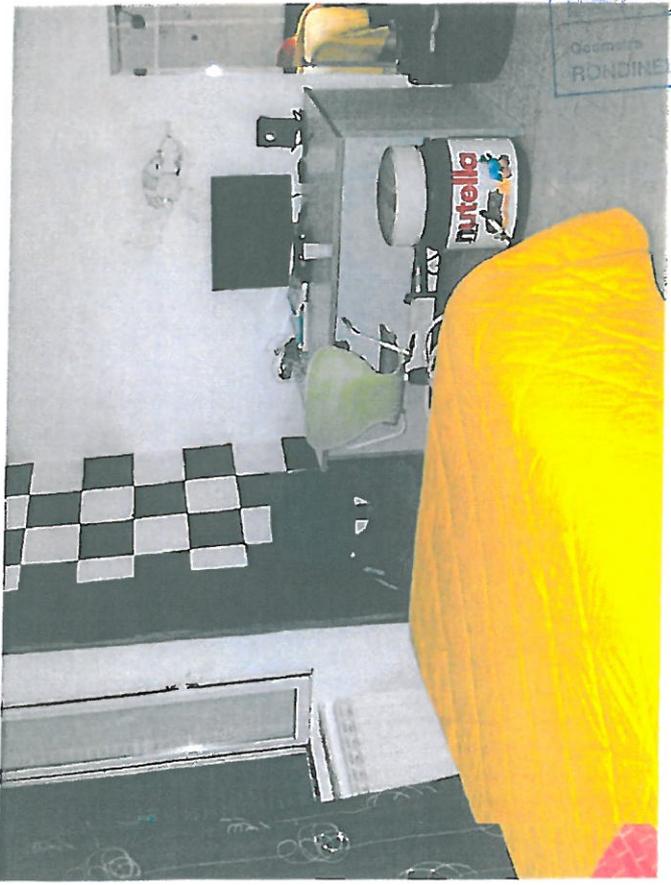
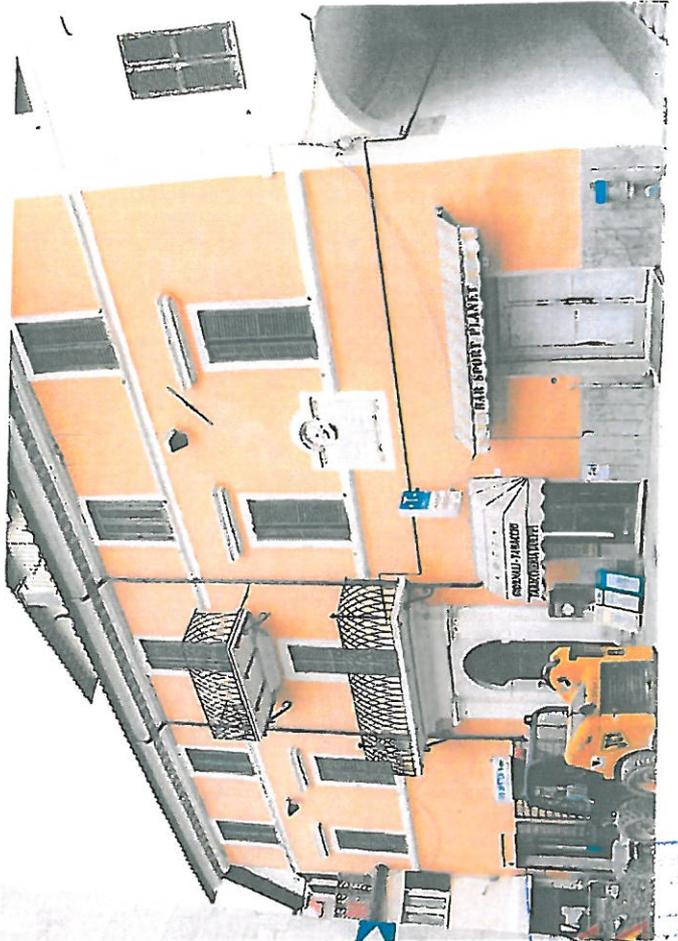
**8. Prezzo base d'asta del lotto:**

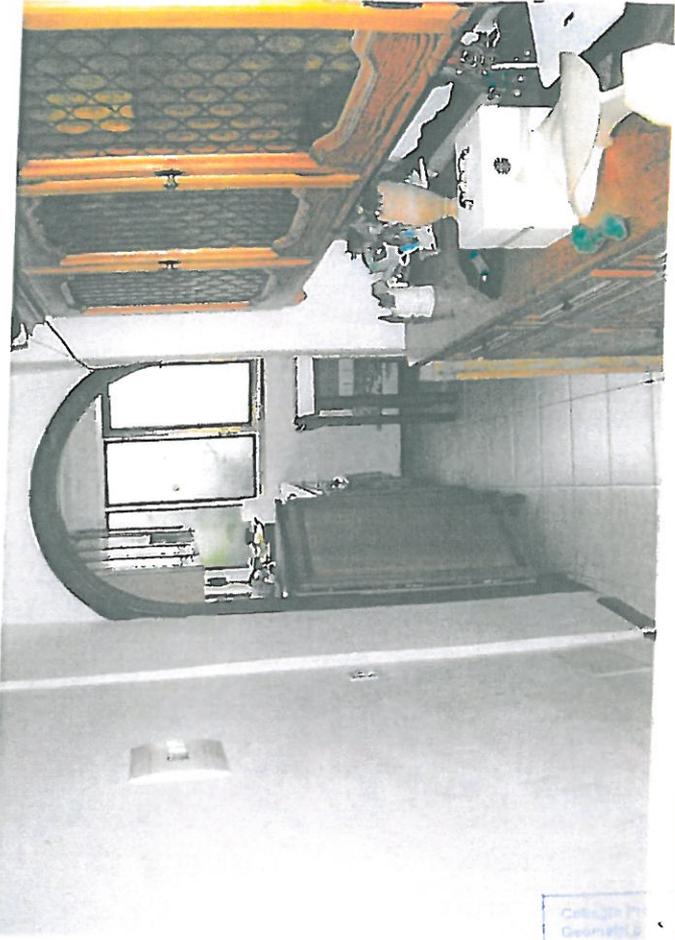
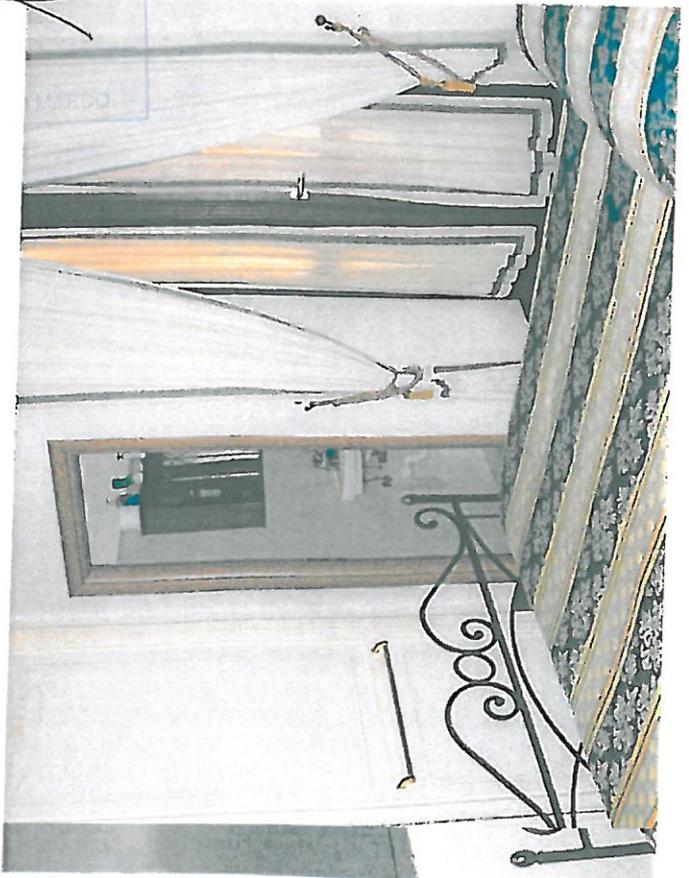
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 112.835,00

Data generazione:  
25-01-2016

L'Esperto alla stima  
Geom. **Marco Rondinelli**  
RONDINELLI MARCO





Calligraphy  
Geometriya

MODULARIO  
F ig rona 497

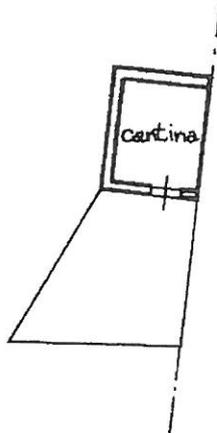


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

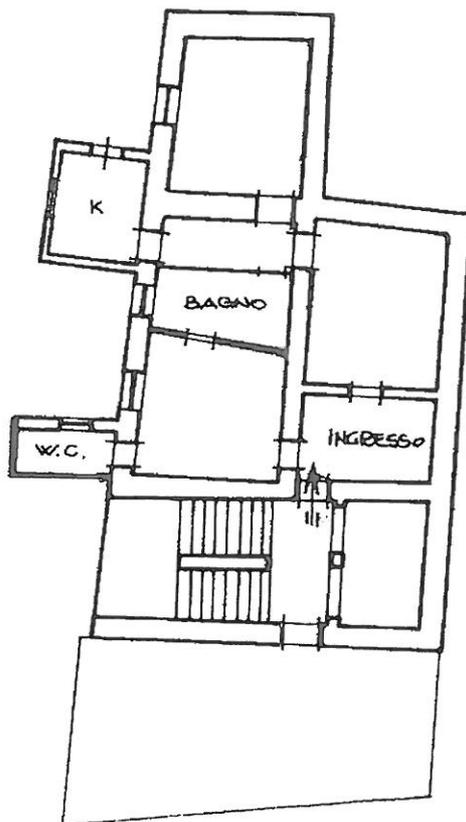
MOD. BN (

LIRE  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di ARRONE via PZZA GARIBALDI civ. 4

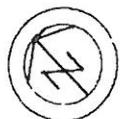


PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20



atato dei Fabbricati - Situazione al 05/11/2015 - Comune di ARNONE(A439) - < Foglio: 9 Particella: 86 - Subalterno 1 >  
LAZZA GIUSEPPE GARIBALDI n. 4 piano: T-1;