
TRIBUNALE DI TERNI
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

Contro: **OMISSISS**

N. Gen. Rep. **4/2013**
Data udienza ex art. 569 c.p.c.
Giudice: **Dott.ssa Giubilei Natalia**
Custode Giudiziario: **Paola Di Paolo**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO N°1

Tecnico incaricato: Arch. **Rellini Claudio**

CODICE FISCALE: RLLCLD68S15G148G

PARTITA IVA:

Con studio in: P.zza del Commercio 4 - 05018 Orvieto

telefono: 0763-393017

fax: 0763-393017

email: studio.rellini@libero.it

Pec: claudio.rellini@archiworldpec.it

Beni in Ferentillo (Terni)
Località/frazione
Via Alessandria n° 15

Lotto: 001

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) Appartamento.
Sito in Ferentillo (Terni), Via Alessandria n° 15

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di OMISSISS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: libera da vincoli Matrimoniali

(come riportato da Certificazione in data 27-02-2013 redatta da Dott.ssa Notaio Mariagrazia Minutoli)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSISS foglio 50, particella 288, subalterno 2 -4, indirizzo via Alessandria , piano 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita € 361,52

Derivante da: Atto di compravendita repertorio 145671 del 16-02-2005 a rogito del Notaio Sbroli Fulvio

Confini: Confinante con Foglio 50 particelle 21-365-23-287

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Da quanto è stato accertato non risultano difformità catastali

Regolarizzabili mediante:

Regolarizzabili mediante lo strumento catastale:

Identificativo corpo: (B) Garage.

sito in Ferentillo (Terni), Via Alessandria n° 15

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSISS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: libera da vincoli Matrimoniali

(come riportato da Certificazione in data 27-02-2013 redatta da Dott.ssa Notaio Mariagrazia Minutoli)

Eventuali comproprietari: : Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSISS foglio 50, particella 288, subalterno 6, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 37 mq, rendita € 47,77

Derivante da: Atto di compravendita repertorio 145671 del 16-02-2005 a rogito del Notaio Sbroli Fulvio

Confini: Confinante con Foglio 50 particelle 21-365-23-287

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Da quanto è stato accertato non risultano difformità catastali

Regolarizzabili mediante:

Regolarizzabili mediante lo strumento catastale:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

importanti centri limitrofi: Terni.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: cascate delle Marmore; riserva Naturale.

Attrazioni storiche: Museo delle Mummie; Parco fluviale del Nera.

Principali collegamenti pubblici: Autobus di Linea extraurbana 400 ml

Servizi offerti dalla zona: Presenza di principali servizi ; scuole, farmacie b (buona)

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento

sito in Ferentillo (Terni),

Occupato da attuale proprietario e dai suoi familiari in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: Garage

sito in Ferentillo (Terni),

Occupato da attuale proprietario 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:

L'appartamento è gravato dal "**diritto di Abitazione**" che il precedente proprietario Sig. Filipponi Romolo si è riservato in sede di compravendita come risulta dall'atto repertorio N° 145671/ 25306 del 16-02-2005 a rogito del Notaio Sbrolli Fulvio

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria cancellata data di cancellazione 31/03/2008 a favore di **BANCA DELLE MARCHE SPA** contro **OMISSISS** - Importo ipoteca: € 220.000,00 - Importo capitale: € 110.000,00 iscritto/trascritto a TERNI in data 21/02/2005 ai nn. 1878 502

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento-Garage

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **ARTIGIANCASSA SPA** contro **OMISSISS** - Importo ipoteca: € 185.390,40 - Importo capitale: € 130.000,00 iscritto/trascritto a TERNI in data 01/08/2007 ai nn.R.G.9795-R.P. 2475

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento-Garage

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **ARTIGIANCASSA SPA** contro **OMISSISS** - Importo ipoteca: € 71.304,00 - Importo capitale: € 50.000,00 iscritto/trascritto a TERNI in data 01/08/2007 ai nn. R.G. 9796 -R.P. 2476

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento-Garage

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **RIQUELME HERNANDEZ AURORA** contro **OMISSISS** - Importo ipoteca: € 3.162,00 - Importo capitale: € 2.130,00 iscritto/trascritto a TERNI in data 25/11/2009 ai nn. R.G.14602- R.P. 2943

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

4.2.2 Pignoramenti:

- PIGNORAMENTO a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro **OMISSISS** derivante da Verbale pignoramento immobili iscritto/trascritto a TERNI in data 12/02/2013 ai nn.R.G. n°1587 R.P. n°1164

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*
Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

**Identificativo corpo: Appartamento
sito in Ferentillo (Terni),**

Spese medie annue

Spese scadute:

Millesimi di proprietà: Nessuna

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica:

Note Indice di prestazione energetica: Non è presente l'attestato di Prestazione Energetica, ma in via provvisoria, fatte le dovute considerazioni si ritiene che l'appartamento in oggetto sia in classe energetica **G**

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori:

Identificativo corpo: Garage

Spese medie annue

Spese scadute:

Millesimi di proprietà: Nessuna

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica:

Note Indice di prestazione energetica: Non è dovuto

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori:

Da quanto è stato accertato dai documenti visionati e dichiarato dagli intervenuti non risultano cause in corso oltre a quanto già sentenziato o atti ablativi da parte della pubblicaamministrazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Filipponi Romolo dal 21-12-1985 **ante ventennio** al 16-02-2005 In forza di atto di compravendita a rogito Marco Pirone trascritto a terni in data 15/01/1986 ai nn. 481- 431

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento- Garage

Titolare/Proprietario: OMISSISS d **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito sbrolli fulvio in data 16/02/2005 trascritto a terni in data 18/02/2005 ai nn. R.G.1828 e R.P. 1141

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento-Garage

7. PRATICHE EDILIZIE:

sito in **Ferentillo (Terni), Via Alessandria n° 15**

Identificativo: Concessione Edilizia n°10 del 27.03.1985

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento - Garage

sito in **Ferentillo (Terni), Via Alessandria n° 15**

Identificativo: variante concessione edilizia n° 15 del 17.12.1990

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: variante

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento -Garage

sito in **Ferentillo (Terni), Via Alessandria n° 15**

Identificativo: Denuncia di Inizio Attività n° 01 del 07.03.2001

Tipo pratica: D.I.A.

Oggetto: modifiche di opere interne

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento -Garage

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

E' presente il Certificato di Agibilità degli immobili in oggetto rilasciato dal Comune di Ferentillo prof. n° 2329/01 in data 28-09-2001

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento-Garage

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente:	
Picino Regolatore Generale:	Zona omogenea: B1b
Immobile soggetto a convenzione:	NO

Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,40 mc/mq
Rapporto di copertura:	Rcf 0,30
Altezza massima ammessa:	9.50
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate difformità o irregolarità
Regolarizzabili mediante:
Regolarizzabili mediante lo strumento catastale:

Condizioni Generali dell'immobile:

I beni immobili in oggetto, fanno parte di un edificio bifamiliare realizzato alla fine degli anni '80 nel Comune di Ferentillo in una delle aree residenziali di espansione a bassa densità

abitativa contraddistinta da edifici uni-bifamiliari. Il comparto edificato è servito, in profondità, da due vie parallele che disimpegnano con orientamento Nord/Est - Sud/Ovest l'intera area e su cui si attestano e prendono accesso tutti i fabbricati. Il nostro edificio si trova alla fine di una delle due vie (via Alessandria), strada che si conclude in un ampio piazzale, prossimo alle pertinenze pre-golenali del Fiume Nera che insieme alla Provinciale 209 separano in modo netto l'abitato del Comune di Ferentillo in due zone.

L'edificio dista circa 500 ml dal centro del paese dove si trovano i servizi di prima necessità ed altri. Il fabbricato a pianta rettangolare, è distribuito su tre piani utili, il seminterrato, adibito a garage e cantina, il piano primo destinato ad appartamento ma esterno alla procedura e il piano secondo sempre ad abitazione. Ognuno dei due appartamenti è indipendente con accesso autonomo direttamente dal proprio giardino di proprietà. Strutturalmente è stato realizzato con scatolare perimetrale in c.a. per il piano seminterrato e telaio di pilastri e travi sempre in cemento armato per la parte in elevazione fuori-terra con blocco in laterizio per tamponatura.

Descrizione : di cui al punto A " Appartamento"

L'appartamento, è posto al piano secondo dell'edificio, vi si accede salendo una doppia rampa di scale molto agevole, che dal piano terra dove si trova il portoncino di ingresso indipendente, raggiunge l'entrata. E' distribuito su un unico livello, composto da un piccolo disimpegno che separa le due zone dell'abitazione; il lato destro, con la zona giorno costituita da ampio soggiorno locale cucina e w.c; ed il lato sinistro con la zona notte dotata di due camere da letto di cui una matrimoniale uno studio e un w.c. Il tutto per complessivi 100 mq di superficie commerciale ovvero considerato la maggiorazione del 10% per tener conto delle murature perimetrali e partizioni interne. L'alloggio, è dotato di due terrazzi coperti ovvero non aggettanti dall'edificio, uno accessibile dal soggiorno con affaccio su via Alessandria, l'altro nella zona notte accessibile dalla camera matrimoniale. I vari ambienti sono tutti rifiniti a civile abitazione con pavimenti in piastrelle di monocottura in vari colori e tinteggiatura alla pareti; I rivestimenti dei servizi igienici sempre in monocottura, sono di colore bianco mentre nella zona cucina il rivestimento sale limitatamente all'angolo cottura. Gli infissi interni sono in legno così come il portoncino di ingresso, mentre le finestre sono in alluminio con taglio termico e doppi vetri dotati all'esterno di persiane sempre in alluminio ma di colore marrone. L'impianto termico e gas sono autonomi con allaccio al contatore; L'approvvigionamento idrico avviene dall'acquedotto comunale mentre gli scarichi confluiscono in pubblica fognatura. Al piano terra si sviluppa il giardino di pertinenza esclusiva all'appartamento di mq 150, pavimentato in scaglie di porfido irregolare, su cui si trovano installati gli ingressi carrabile e pedonale. Sempre dal piano terra, ma scendendo questa volta con la scala, si raggiunge il piano seminterrato dove si trova il vano cantina; ambiente rettangolare dotato di finestra alta per dare luminosità e areazione; il locale non è rifinito totalmente, ovvero le pareti perimetrali e il soffitto non sono ne intonacate e tinteggiate, è presente il pavimento in piastrelle di monocottura. Il contributo del giardino, in applicazione dei criteri comunemente in uso agli operatori immobiliari, è stato valutato per una superficie non eccedente il 30% di quella totale, utile dell'alloggio. L'appartamento risulta avere il certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Ferentillo quindi tutti gli impianti risultano a norma.

Superficie complessiva di circa mq **161.32**

è posto al piano secondo

L'edificio è stato costruito nel 1985 ristrutturato nel 2001

ha un'altezza interna di circa 2.80

E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale condizioni: sufficienti
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno	sup potenziale coperta	39.30	1,00	39.30
cucina	sup potenziale coperta	13.30	1,00	13.30
w.c.	sup potenziale coperta	7.05	1,00	7.05
disimpegno	sup potenziale coperta	6.60	1,00	6.60
Letto	sup potenziale coperta	17.48	1,00	17.48
Bagno	sup potenziale coperta	4.57	1,00	4.57
Letto	sup potenziale coperta	14.10	1,00	14.10
Letto	sup potenziale coperta	9.20	1,00	9.20
Cantina	sup potenziale coperta	24.00	0,40	9.60
Terrazzo	sup potenziale coperta	4.80	0.25	1.20
Terrazzo	sup potenziale coperta	4.05	0.25	1.05
Giardino	sup potenziale coperta	301.00	0.15	37.87
		445.45		161.32

Condizioni Generali dell'immobile:

I beni immobili in oggetto, fanno parte di un edificio bifamiliare realizzato alla fine degli anni '80 nel Comune di Ferentillo in una delle aree residenziali di espansione a bassa densità abitativa contraddistinta da edifici uni-bifamiliari. Il comparto edificato è servito, in profondità, da due vie parallele che disimpegnano con orientamento Nord/Est - Sud/Ovest l'intera area e su cui si attestano e prendono accesso tutti i fabbricati. Il nostro edificio si trova alla fine di una delle due vie (via Alessandria), strada che si conclude in un ampio piazzale, prossimo alle pertinenze pre-golenali del Fiume Nera che insieme alla Provinciale 209 separano in modo netto l'abitato del Comune di Ferentillo in due zone. L'edificio dista circa 500 ml dal centro del paese dove si trovano i servizi di prima necessità ed altri. Il fabbricato a pianta rettangolare, è distribuito su tre piani utili, il seminterrato, adibito a

Manto di copertura

Pareti esterne materiale: **pareti in c.a.** coibentazione: **inesistente**
rivestimento: **al rustico** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V**
condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa	sup potenziale coperta	36.10	1,00	36.10
		36.10		36.10

Accessori:

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima si uniforma alla norma UNI 10750 che è stata elaborata dall'Uniter (ente federato all'Uni) ed è stata approvata dalla Commissione Tecnica il 26-03-1998. La norma definisce i criteri per la valutazione patrimoniale degli immobili a uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico. Per il computo della superficie commerciale degli immobili residenziali e commerciali devono essere considerate: 1) la somma delle superfici coperte

calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; 2) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; 3) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (balconi, posti auto coperti e scoperti, box, ecc..) il computo delle superfici coperte viene eseguito con i seguenti criteri: a) 100% della superficie calpestabile b) 100% della superficie occupata da pareti divisorie interne non portanti; c) 50% della superficie occupata dalle pareti portanti interne e perimetrali. Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b). Per il computo della superficie scoperta devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: -25% dei balconi e terrazze scoperti; -35% dei patii e porticati; -60% delle verande; -15% dei giardini di appartamento; -10% dei giardini di ville e giardini; -40% dei box; -30% posti auto coperti; -15% posti auto scoperti Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedono il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale. La valutazione viene eseguita considerando la media dei prezzi presenti in zona per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe o assimilabili all'immobile oggetto di stima, si è ritenuto pertanto opportuno adottare il criterio di stima sintetico comparativo. Il procedimento di stima si basa sul confronto e per questo è richiesta l'acquisizione dei valori di beni analoghi a quello da stimare. I dati che vengono utilizzati per la comparazione sono ricavati dalle fonti di seguito indicate. Agenzie immobiliari operanti nella zona che indicano, per recenti compravendite di immobili simili in condizione ordinarie, quotazioni comprese tra € 900 e 1300 €/mq di superficie commerciale. Il dato è compatibile con quello pubblicato dalla Agenzia delle Entrate che attribuisce valori compresi tra € 800 e €1000 di valore a mq per abitazioni civili. Considerato che lo stato di conservazione dell'appartamento non comporta alcuna detrazione e ritenuto che, in virtù della tipologia edilizia, delle finiture e dell'età della costruzione, debba essere attribuito il prezzo unitario di vendita di € 950,00 al mq di superficie commerciale. Per il locale garage, facendo le stesse considerazioni e confrontando i dati ufficiali pubblicati sempre dall'Agenzia delle Entrate che ritiene congruo un valore compreso fra €/mq di € 420,00 e € 610,00 si ritiene equo l'applicazione del prezzo di € 550,00/mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Uffici del registro di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare di Terni che operano sul Comune di Ferentillo

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente		Valore unitario	Valore complessivo
A	Appartamento	161,32		€ 950,00	€153.254,00
B	Garage	36,10		€ 550,00	€19.855,00

Totale Lotto €

173.109,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.)	€ 25.966,35
Spese tecniche per Redazione Attestato di Prestazione Energetica	€ 400,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 146.742,65**
 E con le spese tecniche di regolarizzazione a carico
 dell'acquirente, esclusi gli oneri derivanti da imposte sui trasferimenti e d IVA:

Allegati

- 1) Rilievi metrici, planimetrie, documentazione fotografica ,visure catastali.
- 2) Ispezione ipotecaria
- 3) Atti Autorizzativi e Strumento Urbanistico

Orvieto 05-01-2015

Il Perito
Arch. Claudio Rellini

Foto lato "a"



Foto lato "b"



Foto lato "c"



Foto lato "d"

