

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **124/2015**

Giudice delle esecuzioni: **Dott. NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Fabio Forti**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto Unico**

Esperto alla stima: **Ing. Bruno Spina**
Codice fiscale: SPNBRN78S04L117O
Partita IVA: 01364930550
Studio in: via Pascarella 13 - 05100 Terni
Telefono: 0744/401671
Fax: 0744/401671
Email: spina.ingegneria@gmail.com
Pec: bruno.spina@ingpec.eu

Beni in Ferentillo (Terni)
Località/Frazione Macenano
Via del Borghetto 8

Lotto: Unico

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: Appartamento.

sito in Ferentillo (Terni) CAP: 05034 frazione: Macenano, Via del Borghetto 8

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione [redacted] nata a [redacted]

foglio 12, particella 209, subalterno 1, indirizzo Via del Borghetto 8, piano 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 3, rendita € 139,44

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/01/2010 Nota presentata con Modello Unico n. 871.1/2010 in atti dal 01/02/2010 Repertorio n.: 174447

Rogante: SBROLLI FULVIO Sede: TERNI Registrazione: Sede:

COMPRAVENDITA

Confini:Stacco su altre proprietà, stacco su strada pubblica

Note generali:

L'accesso all'immobile avviene da Vicolo San Donato

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: normale

Area urbanistica: residenziale in zona pedonale di centro storico con parcheggi inesistenti

Importanti centri limitrofi: 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: centro storico e agricole

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore.

Attrazioni storiche: Narni, Ferentillo

Principali collegamenti pubblici:

Servizi offerti dalla zona:

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento

sito in Ferentillo (Terni),

Libero da cose e persone

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 annotata a favore di BARCLAYS BANK PLC contro
[REDACTED] - Importo ipoteca: € 83200,00 - Importo
capitale: € 124800,00
rogito Notaio SBROLLI di Terni in data 25/01/2010 ai nn. 174447/34272
iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 01/02/2010 ai
nn. 1371 871

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di BARCLAYS BANK PLC contro [REDACTED]
[REDACTED]
rogito Ufficiale Giudiziario in data 15/06/2015 ai nn. 1802 iscritto/trascritto
a Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 30/06/2015 ai nn. 5809 4304

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

- Atto esecutivo o cautelare SEQUESTRO PREVENTIVO a favore di
ERARIO DELLO STATO contro [REDACTED]
rogito Ufficiale Giudiziario Tribunale di Roma in data 27/10/2010 ai nn.
6797/10 iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Terni in data
11/11/2010 ai nn. 13446 8420

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

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: Appartamento
sito in Ferentillo (Terni), Via del Borghetto 8**

Spese medie annue

Spese scadute

Millesimi di proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica

Note Indice di prestazione energetica

Avvertenze ulteriori

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario [redacted] dal
25/01/2010 al attuale proprietario In forza di atto di compravendita a rogito Notaio
 SBROLLI di Terni in data 25/01/2010 ai nn. rep. 174447/34272 trascritto a
 Conservatoria RR.II Terni in data 01/02/2010 ai nn. Reg. Part. 871 Reg. Gen. 1371

Titolare/Proprietario: [redacted] quota 2/18,
 [redacted] quota 2/18 [redacted]
 [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: A – centro storico
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:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il	SI

PRG/PGT:	
Note:	

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Descrizione : di cui al punto **Appartamento**

L'immobile si trova al piano primo di un fabbricato sito in Ferentillo, località Macenano via del Borghetto 8, a cui si accede da Vicolo San Donato. L'appartamento è composto da due vani e servizi, con una pertinenza esterna coperta senza porta d'accesso cui pervengono i terminali dell'impianto termico. L'immobile si trova in uno stato di conservazione sufficiente.

I vani interni sono intanacati e tinteggiati, gli infissi sono in legno la porta esterna è in legno.

Non sono presenti elementi riscaldanti e caldaia.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1

Cod

Superficie complessiva commerciale di circa mq **44,33**

è posto al piano 1

ha un'altezza interna media di circa cm 333

E' composto da n. 1 piano complessivo di cui fuori terra n. 1 e di cui semi interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

edificio in muratura portante

Componenti edilizie e costruttive:

infissi interni ed esterni in legno. Infissi esterni con vetri tipo vetrocamera 4/12/4.

Oscuranti interni ad anta.

Impianti:

Presente impianto elettrico, impianto idrico sanitario, impianto termico senza caldaia.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale netta	38,55	1,00	38,55
		38,55		38,55

Accessori:

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

Per effettuare la stima dei beni oggetto della procedura esecutiva indicata in epigrafe si è fatto ricorso alla stima del probabile valore di mercato. In particolare si è fatto uso di due procedimenti estimativi: stima sintetica a vista, stima per parametri tecnici e stima per valori tipici (o per elementi unitari).

La stima sintetica a vista è basata sulla "semplice" osservazione del bene, ed è il procedimento utilizzato quotidianamente dagli operatori del mercato immobiliare. Costoro, infatti, trattando costantemente di prezzi riscontrati in trattative, compravendite e alienazioni di beni immobili, hanno a loro disposizione una base "statistica" per effettuare dei veri e propri giudizi estimativi. Sulla base di tali trend e sulla logica della comparazione (con altri beni simili) si può evincere il valore di mercato dell'immobile oggetto delle operazioni di stima.

La stima per parametri tecnici utilizza, per la comparazione un parametro di natura fisica ritenuto proporzionale al valore di mercato e solitamente i parametri presi in considerazione sono la superficie, il volume, il vano utile. Rilevando la misura del parametro tecnico prescelto per il bene oggetto di stima e, tramite beni simili sul mercato, i parametri tecnici e i valori di mercato ad essi riferiti, calcola una media del valore unitario (ad es. €/mq, €/mc, €/vano), con la quale calcola il probabile valore di mercato.

La stima per valori tipici è basata sulla scomposizione del bene complesso nei suoi elementi costitutivi che possono essere successivamente stimati singolarmente per poi andare a formare per semplice somma il valore del bene complesso. È quindi possibile, scindendo il bene complesso, far riferimento successivamente a stime monoparametriche incentrate sui metodi sopra esposti o ad altri in uso nell'estimo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Ferentillo, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino prezzi immobili regione Umbria II trim. 2014, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 900

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento		38,55	44,33	32360	32360

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

€ 4.854,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **27.506,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € **0,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **0,00**

Allegati

Planimetria catastale

Documentazione fotografica

L'Esperto alla stima
Ing. Bruno Spina

MODULARIO
a.c.f. n. 497



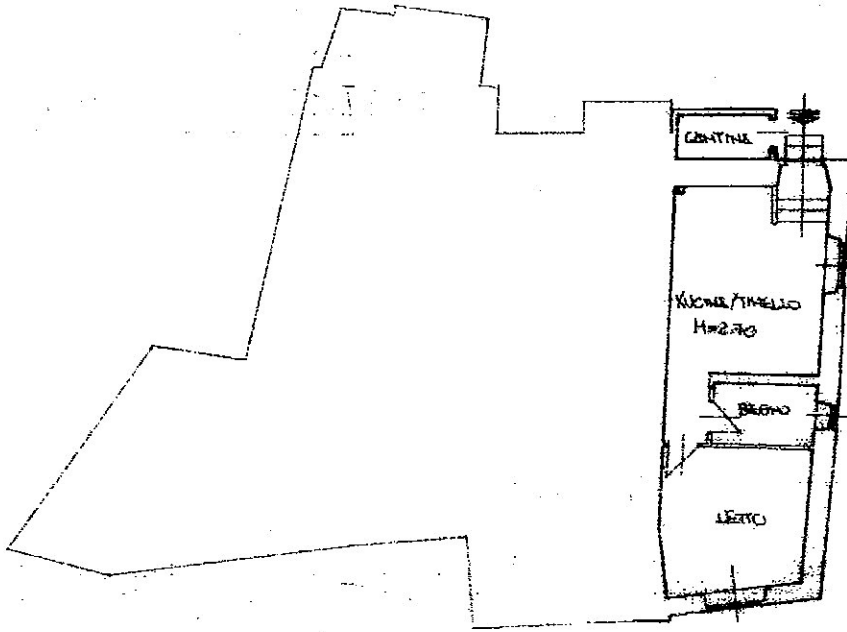
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (C

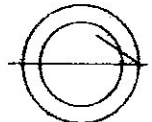
LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di FERENTILLO via DEL BORGHETTO civ. 8

PIANO SECONDO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/04/2016 - Comune di FERENTILLO (D538) - < Foglio: 12 Particella: 209 - Subalterno 1 >
VIA DEL BORGHETTO n. 8 piano: T;

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Ultima Planimetria in atti

Compilata dal GEOMETRA
(titolo, cognome e nome)
PARRONI PAOLO

RISERVATO ALL'UFFICIO

UFFICIO DEL TERRITORIO
DI TERNI

Il Funzionario Ricevente

Identificativi catastali
Data presentazione: 11/11/1999 - Data: 05/04/2016 - n. TR0026099 - Richiedente TRIBUNALE DI TERNI
Tot. schede: 204 Formato di acq.: A4(2) 2x297 - data di scala: 1:1
data 26/10/99 Firma

