

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **75/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

Custode Giudiziario: **Alessandro Liberati**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Stefano Aguzzi
Codice fiscale: GZZSFN56T01L117N
Studio in: Via Archimede 19 - 05100 Terni
Fax: 0744-248270
Email: stefano.aguzzi@archiworldpec.it
Pec: stefano.aguzzi@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO**1 Dati Catastali**

.

Bene: Viale Filippo Turati n. 39 - Terni - Terni (Terni) - 05100**Lotto:** 001**Corpo:** A**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]**Dati Catastali:** OMISSIS , foglio 124, particella 299, subalterno 23, indirizzo Viale Filippo Turati n. 39, piano S1-3, comune Terni, categoria A/4, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie mq 99, rendita € 397,67**2. Stato di possesso****Bene:** Viale Filippo Turati n. 39 - Terni - Terni (Terni) - 05100**Lotto:** 001**Corpo:** A**Possesso:** Altro Nella disponibilità di OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile**3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

.

Bene: Viale Filippo Turati n. 39 - Terni - Terni (Terni) - 05100**Lotto:** 001**Corpo:** A**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**4. Creditori Iscritti****Bene:** Viale Filippo Turati n. 39 - Terni - Terni (Terni) - 05100**Lotto:** 001**Corpo:** A**Creditori Iscritti:** OMISSIS

5	Comproprietari
.	
	Beni: Viale Filippo Turati n. 39 - Terni - Terni (Terni) - 05100
	Lotto: 001
	Corpo: A
	Comproprietari: Nessuno

6 Misure Penali

.

Beni: Viale Filippo Turati n. 39 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7 Continuità delle trascrizioni

.

Bene: Viale Filippo Turati n. 39 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8 Prezzo

.

Bene: Viale Filippo Turati n. 39 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione **Terni**
Viale Filippo Turati n. 39

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? N/D 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 popolare [A4] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Terni, Viale Filippo Turati n. 39

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 124, particella 299, subalterno 23, indirizzo Viale Filippo Turati n. 39, piano S1-3, comune Terni, categoria A/4, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie mq 99, rendita € 397,67

Derivante da: Istrumento (atto pubblico) del 30/05/2001 Trascrizione in atti dal 06/06/2001 Repertorio n. 118191 Rogante: Clericò Luciano Sede: Terni - Compravendita

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Appartamento: posizionamento diverso del tramezzo divisorio tra cucina ed ingresso; mancanza del fondello divisorio tra tinello e corridoio.

Cantina: diversa sagoma planimetrica e posizionamento della finestra.

Regolarizzabili mediante: deposito di nuova planimetria

deposito nuova planimetria e pagamento oneri relativi: € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La non conformità catastale deriva essenzialmente, oltre alle modeste difformità di alcuni divisori interni dell'appartamento, alla non conformità della cantina rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale.

Note generali: Da una verifica effettuata presso l'A.T.E.R. (ex I.A.C.P.), realizzatore dell'immobile, la planimetria della cantina in possesso del Catasto è la stessa dell'atto del riscatto effettuato dal primo proprietario, a cui fu assegnato l'immobile in questione, avvenuto nel 1968. Si presume pertanto che la cantina in possesso della esecutata non sia quella originariamente assegnata all'appartamento; di tale anomalia non ha informazioni al riguardo l'attuale Amministratrice condominiale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'appartamento è sito una palazzina di costruzione risalente al 1946, edificata dall'Istituto Autonomo Case Popolari (I.A.C.P., ora denominato A.T.E.R.) in zona a quel tempo periferica ed ora considerata semicentrale, a vocazione principalmente residenziale, dotata di ogni servizio. La zona è collegata al centro tramite servizio di bus pubblici, centro città che comunque è raggiungibile anche a piedi in circa 15-20 minuti.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Basilica di S.Valentino.

Principali collegamenti pubblici: autobus per tutte le zone della città

3. STATO DI POSSESSO:

Altro Nella disponibilità di OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Per completezza delle informazioni, si fa presente che nell'atto di compravendita, stipulato a rogito di Notaio Luciano Clericò in data 30/05/2001 ai nn. 118191, registrato a Terni in data 04/06/2001 ai nn. 4867/3402, non viene indicata dalla parte venditrice, all'art.3, l'esistenza della concessione in sanatoria rilasciata in data 22/11/1986 a seguito di condono edilizio, per la chiusura della terrazza. Non si ritiene comunque inficiata la piena proprietà della eseguita e quindi la regolarità della vendita, avendo comunque l'immobile la regolarità edilizia.

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:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS registrato a Terni - Uff.Giud.Tribunale in data 18/04/2017 ai nn. 885 iscritto/trascritto a Terni in data 24/04/2017 ai nn. 4163/2746;

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 giudiziale attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da:

OMISSIS; Importo ipoteca: € 60.000; Importo capitale: € 40.336,81 ; Registrato a Terni da Tribunale Civile di Orvieto in data 24/06/2011 ai nn. 1/233; Iscritto/trascritto a Terni in data 15/12/2011 ai nn. 15048/2158

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

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: € 336.00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Saldo condominiale anno 2016 per € 394.63

Rate condominiali anno 2017 n. 11 x € 28.00 = € 308.00

Millesimi di proprietà: 53.08/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: classe G (presunta)

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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 30/05/2001** . In forza di denuncia di successione; registrato a P.Uff.-Ufficio del Registro Terni, in data 14/05/1991, ai nn. 3/697/3402; trascritto a Terni, in data 21/05/1991, ai nn. 4627/3496.

Note: Successione di OMISSIS, originario assegnatario dell'appartamento da parte dello IACP che ha riscattato nel 1968.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/05/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Luciano Clericò, in data 30/05/2001, ai nn. 118191; registrato a Terni, in data 04/06/2001, ai nn. 4867/3402.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 465/85
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85
 Note tipo pratica: Concessione in sanatoria
 Per lavori: chiusura terrazza
 Rilascio in data 22/11/1986 al n. di prot. 50857

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diverso sedime planimetrico della cantina.

Regolarizzabili mediante: comunicazione al Comune

comunicazione al comune per diverso sedime planimetrico: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Note: compreso accesso agli uffici dell'ATER per verifica suddivisione ed assegnazioni cantine degli altri proprietari.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Le difformità catastali interne all'appartamento residenziale non hanno rilevanza edilizia perché opere non soggette ad autorizzazione comunale nel periodo della loro presunta esecuzione. Nel caso si riesca a stabilire la proprietà della cantina, si ritiene opportuno, previa verifica della situazione generale anche delle cantine in possesso degli altri condomini (con ispezione delle pratiche di riscatto delle altre unità abitative presso l'ATER), presentare pratica di variazione di suddivisioni delle stesse cantine con comunicazione al Comune.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n.307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Bb - di conservazione e completamento
Norme tecniche di attuazione:	OP art. 137 punto 7.1 comma 3 Edifici recenti - ristrutturazione edilizia - Bb(3) (ex art. 31 L. 457/1978, vedi att. 3 DPR n.380/2001)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

ristrutturare

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

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro e pannellatura legno** accessori: **blindato con serratura di sicurezza** condizioni: **buone**

Impianti:

Antenna collettiva tipologia: **rettilinea**

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

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	dato non rilevato
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo, con distribuzione sottotraccia (tipologia tubazioni non rilevabile), a radiatori con caldaia murale a gas metano interna all'appartamento
Stato impianto	sufficiente
Potenza nominale	24 KW
Epoca di realizzazione/adequamento	2006

Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	96,00	1,00	96,00
cantina	sup reale netta	4,60	0,50	2,30
		100,60		98,30

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:**

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente. Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili od assimilabili a quello da valutare, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq. di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione. Questo procedimento, basandosi sul confronto, ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili. Osservazioni sulla stima. Le fonti di informazioni sono state Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Listino Immobiliare della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Osservatorio Mercato

Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni (Cfr. allegato n.4). I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle alte fonti. Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare, si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq. di superficie lorda commerciale indicati nell'allegato n.4; le quotazioni delle Agenzie immobiliari tuttavia tengono conto della superficie netta degli alloggi ed è diffusa la consuetudine di considerare la zona in cui insiste questo cespite pignorato, come zona semiperiferica piuttosto che semicentrale, pertanto i valori di vendita degli immobili simili al mq. risultano decisamente più bassi anche in considerazione della situazione da anni decisamente critica delle compravendite nella zona di Terni.

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: Agenzia delle Entrate-banca dati quotazioni immobiliari; Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; Agenzie immobiliari della zona. Osservatorio Immobiliare O.M.I.-I semestre 2017. Listino Immobiliare delle Camere di Commercio di Perugia e Terni-3 trim.2017 ;Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Listino Immobiliare Camera di Commercio di Terni, Abitazioni: Comune Terni, Semicentro, abitabile min. 1000 max. 1200; O.M.I. 1 semestre 2017, Comune di Terni, zona Semicentrale C16, Residenziale, Abitazioni di tipo economico, normale min. 700 max. 1050.;Altre fonti di informazione: Compravendite di immobili simili nel comune di Terni. Archivio Notarile di Terni. Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Regione Umbria (A.T.E.R.) Uffici di Terni..

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	96,00	€ 700,00	€ 67.200,00
cantina	2,30	€ 700,00	€ 1.610,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 68.810,00
assenza ascensore detrazione del 30.00%			€ -20.643,00
Valore corpo			€ 48.167,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 48.167,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 48.167,00

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 popolare [A4]	98,30	€ 48.167,00	€ 48.167,00

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%)	€ 7.225,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 705,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.100,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 39.137,00

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

Allegati

Indice Allegati in visione. Allegato 1-documentazione fotografica. Allegato 2-documentazione catastale ed ipotecaria. Allegato 3-atto di provenienza. Allegato 4-dati di mercato. Allegato 5-planimetria stato attuale. Allegato 6-lettera di spedizione perizia

Terni, 13-11-2017

L'Esperto alla stima
Arch. Stefano Aguzzi

TRIBUNALE DI TERNI
PERIZIA CTU ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 75/2017

INTEGRAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA
come da verbale udienza del 13/12/2017

ESECUTATO: OMISSIS
residente in Terni, OMISSIS
codice fiscale OMISSIS

CREDITORI: CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.P.A. sede Orvieto (TR), c.f.: 00063960553

IMMOBILE – individuazione toponomastica: Terni, Viale Filippo Turati n. 39

IMMOBILE – individuazione catastale: Comune di Terni, fgl. 124 p.lla 299 sub 23, Categoria A-4, Classe 5, vani 5,5, sup.catast. Mq 99, Rendita e. 397,67

PERIZIA DI STIMA – depositata in data 14/11/2017

Per l'espletamento dell'approfondimento richiesto dal Giudice nell'udienza citata in calce, il sottoscritto si è recato in data 09/01/2018 presso gli uffici dell' A.T.E.R., realizzatore dell'intervento di edificazione nel 1946 nonché soggetto preposto all'assegnazione degli alloggi, allo scopo di poter reperire la documentazione necessaria a stabilire incontrovertibilmente quale cantina sia di pertinenza dell'alloggio esecutato.

Grazie alla disponibilità e competenza del Tecnico dell'ATER preposto, che si è recato negli archivi, è stato ritrovato il faldone nel quale erano conservati gli atti di assegnazione degli alloggi del fabbricato edificato in Via Turati, contrassegnato dai civici n. 39, 41 e 43.

Insieme al Tecnico Ater abbiamo visionato uno ad uno i numerosi atti ed abbiamo ricostruito, grazie alle planimetrie generali contenute in alcuni fascicoli, il puzzle delle cantine con i corretti sub di assegnazione.

Si è così addivenuti con certezza all'individuazione della cantina assegnata al cespite esecutato sub 23, segnalata in rosso nella planimetria generale degli scantinati allegata, fornitami dal Tecnico come stralcio del disegno originale complessivo del progetto.

A seguito di tale individuazione mi sono recato dall'Amministratore condominiale del palazzo civico 39, Dott.ssa Isabel Minielli la quale, dopo aver eseguito una breve indagine per l'individuazione dell'attuale utilizzatore di questa cantina, mi ha messo in contatto con lui ed ho così potuto effettuare il sopralluogo.

La cantina è attualmente utilizzata da un condomino proprietario di un appartamento dello stesso edificio, ivi residente; ho effettuato qualche ripresa fotografica ed ho rilevato le misure del vano, riportando la corretta planimetria (che tra l'altro corrisponde alla planimetria catastale) dello stesso nell'elaborato grafico che nella relazione peritale depositata è riportato come "allegato n.5", forniti come allegati alla presente integrazione.

Terni, 13/03/2018

Il CTU

Arch. Stefano Aguzzi

APPARTAMENTO SITO IN TERNI, VIALE F. TURATI n. 39
DISTINTO AL CATASTO AL Fgl. 124 P.IIa 299 sub 23 - piano 3°
pianta stato attuale
scala 1:100



















