

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**

contro: + **Altri 1**

N° Gen. Rep. **83/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03.03.2016

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

Custode Giudiziario: **Gino Iaculli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 01

Esperto alla stima: Arch. Daniela Benigni
Codice fiscale: BNGDNL71A43E045K
Partita IVA: 01384600555
Studio in: Via Madonna del Perugino 25d - 05024 Giove
Telefono: 333.4829919
Fax: 0744.994739
Email: daniela-benigni@alice.it
Pec: daniela.benigni@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via della Città Verde n.22 - CITTA' VERDE - Terni (TR) - 05100

Lotto: 01

Corpo: A-Unità immobiliare con autorimessa

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

..... nato in; C.F.;

PROPRIETA' per 1/2 - nato in; C.F.....;

PROPRIETA' per 1/2 ,

foglio 49, particella 717, subalterno 18, indirizzo VIA DELLA CITTA' VERDE N.22, piano 1,
comune TERNI, categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, rendita € 325,37

2. Stato di possesso

Bene: Via della Città Verde n.22 - CITTA' VERDE - Terni (TR) - 05100

Lotto: 01

Corpo: A-Unità immobiliare con autorimessa

Possesso: Occupato dal debitore

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via della Città Verde n.22 - CITTA' VERDE - Terni (TR) - 05100

Lotto: 01

Corpo: A-Unità immobiliare con autorimessa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via della Città Verde n.22 - CITTA' VERDE - Terni (TR) - 05100

Lotto: 01

Corpo: A-Unità immobiliare con autorimessa

Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, SIENA MORTGAGES 09-6 S.R.L.

5. Comproprietari

Beni: Via della Città Verde n.22 - CITTA' VERDE - Terni (TR) - 05100

Lotti: 01

Corpo: A-Unità immobiliare con autorimessa

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via della Città Verde n.22 - CITTA' VERDE - Terni (TR) - 05100

Lotto: 01

Corpo: A-Unità immobiliare con autorimessa

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via della Città Verde n.22 - CITTA' VERDE - Terni (TR) - 05100

Lotto: 01

Corpo: A-Unità immobiliare con autorimessa

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via della Città Verde n.22 - CITTA' VERDE - Terni (TR) - 05100

Lotto: 01

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 99.289,60

Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione **CITTA' VERDE**
Via della Città Verde n.22

Lotto: 01

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-Unità immobiliare con autorimessa.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: CITTA' VERDE, Via della Città Verde n.22

Quota e tipologia del diritto

1/1 di + altri 1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: Terni, Via della Città Verde, n.22

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: nato in; C.F.;

PROPRIETA' per 1/2 - nato in

C.F.; PROPRIETA' per 1/2 ,

foglio 49, particella 717, subalterno 18, indirizzo VIA DELLA CITTA' VERDE N.22, piano 1, comune TERNI, categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, rendita € 325,37

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/03/2008 Nota presentata con Modello Unico n.2113.1/2008 IN ATTI DAL 20/03/2008 Repertorio n.46762 Rogante: FILIPPETTI CARLO Sede:TERNI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

Millesimi di proprietà di parti comuni:

La proprietà comprende pro-quota tutte le parti condominiali del fabbricato, ed anche i diritti pro-quota dei piccoli vani sotto scala ad uso ripostiglio comuni all'intero complesso edilizio, come da tabelle millesimali e regolamento di condominio (come indicato nell'atto di provenienza).

Confini: Vano scale,,spazi condominiali.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel sopralluogo effettuato presso l'immobile, in data 02/11/2015 (primo accesso al bene), è stata riscontrata la presenza di un piccolo Wc collocato nell'angolo destro del patio e non presente nella Planimetria estratta dal Catasto Fabbricati. Lo stesso patio risulta delimitato rispetto al ballatoio di distribuzione condominiale, da un muretto di circa h.1m su cui insiste una parete di infissi apribili nella quale trova collocazione la porta a vetri di ingresso; tale separazione non è indicata nella Planimetria catastale di cui sopra.

Regolarizzabili mediante: Pratica catastale Docfa di variazione planimetrica

Descrizione delle opere da sanare: Wc realizzato nel patio e delimitazione del patio stesso rispetto al ballatoio

Regolarizzazione : € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Informazioni in merito alla conformità catastale: da regolarizzare

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lotto si colloca in un quartiere semicentrale rispetto al centro di Terni, zona prettamente residenziale ricca di aree verdi, parcheggi pubblici e ben servita da autobus di linea urbana ed extraurbana

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con disponibilità di parcheggi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Carsulae.

Principali collegamenti pubblici: Linea autobus urbana ed extraurbana .

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

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:*

- Ipoteca volontaria attiva; a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro + altri 1 ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 334.000,00; Importo capitale: € 167.000,00; Iscritto/trascritto a Terni in data 19/03/2008 ai nn. 3379/625

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di SIENA MORTGAGES 09-6 S.R.L. contro + altri 1; Derivante da: Mancato pagamento rate mutuo;

Iscritto/trascritto a Terni in data 18/05/2015 ai nn. 4253/3175;

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: Non definite

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificato

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non specificato

Millesimi di proprietà: Come da tabelle millesimali di condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'unità immobiliare trova ingresso su ballatoio al piano primo che è raggiungibile tramite rampa di scala esterna sprovvista di qualsiasi mezzo atto a garantire l'accessibilità ai soggetti diversamente abili.

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 specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: e dal **30/01/1987 al 10/05/2006**
(ante ventennio) - In forza di atto di assegnazione

A rogito: Notaio Angelo Alcini in data 30/01/1987 ai nn. 55941 - trascritto a: Terni in data 28/02/1987 ai nn. 1839/1533

Titolare/Proprietario: e dal **11/05/2006 al 16/03/2008**
- In forza di cessione di diritti reali a titolo oneroso da parte del Comune di Terni

A rogito: Segretario Generale del Comune di Terni in data 11/05/2006 ai nn. 36148 - trascritto a: Terni in data 24/05/2006 ai nn. 6762/4240

Titolare/Proprietario: e dal **17/03/2008 ad oggi**
(attuali proprietari) - In forza di atto di compravendita

A rogito: Notaio Carlo Filippetti in data 17/03/2008 ai nn. 46762/27917 - registrato a: Terni in data ai nn. - trascritto a: Terni in data 19/03/2008 ai nn. 3378/2113

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: N.38520- P.e.e.p. Zona VII CAMPITELLI -Nucleo 9 e successive varianti.

Intestazione: COOP. EDILIZIA

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Edificazione di Complesso Edilizio (n.200 unità immobiliari)

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 20/10/1982 al n. di prot. 38520

Abitabilità/agibilità in data 16/05/1985 al n. di prot. 14279

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Come già evidenziato nella Sezione Dati Catastali nel primo accesso al bene, è stata riscontrata la presenza di un piccolo Wc collocato nell'angolo destro del patio e non presente nella Planimetria di progetto (Concessione edilizia n.38520 del 20.10.1982).

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia Cila o Scia

Descrizione delle opere da sanare: Wc realizzato nel patio ; Regolarizzazione wc: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Informazioni in merito alla conformità edilizia: da regolarizzare

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	ZONA B: Insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A-Unità immobiliare con autorimessa**

L'unità immobiliare oggetto di E.I. è porzione di un fabbricato costituito da numerose abitazioni distribuite su diversi livelli.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di + **altri 1 - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: Terni, Via della Città Verde, n.22

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **132,40**

E' posto al piano: Ingresso al piano 1 con zona notte al piano secondo

L'edificio è stato costruito a partire da Ottobre 1982

L'unità immobiliare è identificata con il numero 22 di interno; ha un'altezza interna di circa m 2,70.
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e seminterrati n.1 .

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato generale del complesso residenziale nella sua totalità, risulta buono, considerando anche la data di realizzazione. L'unità immobiliare all'interno presenta invece uno stato di conservazione sufficiente, risolvibile con opere di manutenzione prettamente ordinarie. Gli impianti posti al servizio dell'immobile sono rispondenti alle normative vigenti al momento della costruzione.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: buone - Note: Infissi a chiusura del patio
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gress condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: maiolicato condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento: legno condizioni: buone

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
RESIDENZIALE	sup reale lorda	114,80	1,00	114,80
<hr/>				
PATIO-BALCONE Pertinenze esclusi- ve di ornamento	sup reale lorda	17,60	0,30	5,28
		132,40		120,08

Accessori:

A- posta al piano S1 composta da 1 vano
 Unità immobiliare Sviluppa una superficie complessiva di 14 mq
 con autorimessa. Destinazione urbanistica: Residenziale
 1 autorimessa Valore a corpo: € **4500**
 Note: Pertinenza esclusiva accessoria di servizio distinta al N.C.E.U. di Terni
 al Foglio 49, Particella 717, Sub.36, Cat. C6, Classe 5, Consistenza 14 mq,
 Rendita € 17,35

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

Scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto dell'esecuzione. Al fine di ottenere tale valore si è proceduto con il metodo della stima comparativa parametrica, attraverso l'acquisizione dei dati relativi ai prezzi concorrenti di compravendita di beni similari per localizzazione, posizione, tipologia, importanza. Il sottoscritto CTU, ha tenuto conto dei vari fattori influenzanti la stima stessa, in particolare l'attuale andamento dei valori di mercato immobiliare, quotazioni di beni simili anche se non ufficiali, la posizione del bene nel territorio ed il suo stato manutentivo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio tecnico di Comune di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare operanti nel territorio di collocazione del bene. Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Listino dei prezzi degli immobili della Regione Umbria relativo al terzo trimestre 2015. Agenzia delle entrate-banca dati delle quotazioni immobiliari, Studio notarile in cui è stato stipulato l'atto di provenienza dei beni

8.3 Valutazione corpi:**A-Unità immobiliare con autorimessa. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso autorimessa**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
RESIDENZIALE	114,80	€ 950,00	€ 109.060,00
PATIO-BALCONE Pertinenze esclusive di ornamento	5,28	€ 950,00	€ 5.016,00
Valore corpo			€ 114.076,00
Valore accessori			€ 4.500,00
Valore complessivo intero			€ 118.576,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 118.576,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A-Unità immobiliare con autorimessa	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso autorimessa	120,08	€ 118.576,00	€ 118.576,00

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%)	€ 17.786,40
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:	€ 1.500,00
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:	€ 99.289,60
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€

8.6 Regime fiscale della vendita

Imposta di Registro

Allegati

1. Visure Catastali
2. Planimetrie Catastali
3. Permesso di Costruire-Agibilità
4. Atto di provenienza
5. Documentazione Fotografica

Data generazione:
15-01-2016

L'Esperto alla stima
Arch. Daniela Benigni

MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 452)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI Via DELLA CITTÀ VERDE 22
Ditta COOP. EDILIZIA "CITTÀ VERDE" S.R.L. TERNI - IN DIRITTO DI SUPERFICIE
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI

SECONDO # = 270

PRIMO # = 270

FOGLIO 49 PART. 717 SUB. 18
ORIENTAMENTO

SCALA 1:200

01613272

178

Situazione al 09/10/2015 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio: 49 Particella: 717 > - Sub: 18
VERDE n. 22 piano: 1;

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
<p>DATA</p> <p>PROT. N°</p>	

Compilata dal GEOM. LEONARDO ERBETTI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
 Iscritto all'Albo de GEOM. LEONARDO ERBETTI
 della Provincia di TERNI
 DATA 12 MAG 1985
 Firma: Leonardo Erbeti

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI Via DELLA CITTA' VERDE

Ditta COOP. EDILIZIA "CITTA' VERDE" S.R.L. TERNI - INDIRIZZO DI SUPERFICIE

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI

INTERRATO # = 345



FOGLIO 49 PART. 17 SUB. 36

ORIENTAMENTO



SCALA 1: 200



01677772

178

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal GEOM.
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

GIORGIO TESORO

Iscritto all'Albo dei GEOM.

della Provincia di TERNI

DATA 12 MAG 1985

Firma: Tesoro

1 - Situazione al 09/10/2015 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio: 49 Particella: 717 > - Sub: 36
VERDE piano: S1;

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

FOTO ESTERNE





FOTO INTERNE





