Tribunale di Terni PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: UNICREDIT SPA

contro:

N° Gen. Rep. **129/2016** data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa NATALIA GIUBILEI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 01 - Fabbricato cielo terra

Esperto alla stima: Arch. Sandro Anelli Codice fiscale: NLLSDR49S21F844Q

Studio in: C.so tacito 101 - 05100 Terni

Fax: 0744-441156

Email: sandroanelli@alice.it

Pec: sandro.anelli@archiworldpec.it

Firmato Da: ANELLI SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 374cb63584f38369d123bca5e8d7a54a

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene: Via Principe Di Napoli, 38 - FORNOLE - Amelia (Terni) - 05022

Lotto: 01 - Fabbricato cielo terra

Corpo: A- Fabbricato residenziale cielo terra Categoria: Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

nata in Romania il 23.09.1977, foglio 86, particella 213, indirizzo Via Principe di Napoli, piano T-1-S1, comune Amelia, categoria A/5, classe 3,

consistenza 3 vani, superficie 45 mq, rendita € 102,26

Stato di possesso 2

Bene: Via Principe Di Napoli, 38 - FORNOLE - Amelia (Terni) - 05022

Lotto: 01 - Fabbricato cielo terra

Corpo: A- Fabbricato residenziale cielo terra

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Principe Di Napoli, 38 - FORNOLE - Amelia (Terni) - 05022

Lotto: 01 - Fabbricato cielo terra

Corpo: A- Fabbricato residenziale cielo terra

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Creditori Iscritti

Bene: Via Principe Di Napoli, 38 - FORNOLE - Amelia (Terni) - 05022

Lotto: 01 - Fabbricato cielo terra

Corpo: A- Fabbricato residenziale cielo terra

Creditori Iscritti: UNICREDIT SPA

5. Comproprietari

Beni: Via Principe Di Napoli, 38 - FORNOLE - Amelia (Terni) - 05022

Lotto: 01 - Fabbricato cielo terra

Corpo: A- Fabbricato residenziale cielo terra

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Principe Di Napoli, 38 - FORNOLE - Amelia (Terni) - 05022

Lotto: 01 - Fabbricato cielo terra

Corpo: A- Fabbricato residenziale cielo terra

Pag. 2 Ver. 3.0 Edicom Finance srl



Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Principe Di Napoli, 38 - FORNOLE - Amelia (Terni) - 05022

Lotto: 01 - Fabbricato cielo terra

Corpo: A- Fabbricato residenziale cielo terra Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via Principe Di Napoli, 38 - FORNOLE - Amelia (Terni) - 05022

Lotto: 01 - Fabbricato cielo terra Prezzo da libero: € 31.971,15



Firmato Da: ANELLI SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 374cb63564f38369d123bca5e8d7a54a

Beni in Amelia (Terni) Località/Frazione FORNOLE Via Principe Di Napoli, 38

Lotto: 01 - Fabbricato cielo terra

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? 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- Fabbricato residenziale cielo terra.

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in frazione: FORNOLE, Via Principe Di Napoli, 38 Note: L'immobile si sviluppa su tre livelli collegati dalla scala interna. Al piano seminterrato è ubicata la cucina con la zona pranzo, al piano livello stradale è ubicato il soggiorno al piano primo è situata la camera da letto con il bagno.

Quota e tipologia del diritto

b Piena proprietà 1/1 di 🛲

77P63Z129l -Cod. Fiscale:

Ulteriori informazioni sul debitore: La proprietaria risulta irreperibile, non si conosce l'attuale residenza e l'accesso all'immobile è avvenuto alla presenza del corpo dei Carabinieri di Ame-

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

nata in Romania il 23.09.1977, Intestazione:

foglio 86, particella 213,

indirizzo Via Principe di Napoli, piano T-1-S1, comune Amelia, categoria A/5, classe 3,

consistenza: 3 vani, superficie 45 mq, rendita € 102,26

Confini: altra proprietà e strada pubblica

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Alla verifica effettuata presso l'ufficio del Catasto di Terni, si è acquisita la planimetria catastale che verificata con lo stato di fatto, presenta una difformità al piano seminterrato.

Si è proceduto pertanto ad un rilievo dettagliato dello stato attuale con elaborazione

planimetrica dei tre livelli correlata da prospetti e sezioni quotate.

Regolarizzabili mediante: Pratica di accatastamento

Descrizione delle opere da sanare: Una maggiore superficie utile

aggiornamento catastale: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: Si riscontra una difformità tra la planimetria catastale e lo stato attuale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è situato nel centro storico della Frazione di Fornole che si trova in una posizione baricentrale tra il Centro Urbano di Amelia e il Comune di Narni.

Pag. 4 Ver. 3.0 Edicom Finance srl



Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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: Amelia, Narni, Terni. Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore. Attrazioni storiche: Mura Ciclopiche, Rocca di Narni.

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea a circa 300 metri

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Al momento del sopraluogo la proprietaria risultava irreperibile e l'accesso è avvenuto con la presenza del corpo dei Carabinieri di Amelia

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 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.

- Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:
 - 4.2.1 Iscrizioni:
 - Ipoteca volontaria annotata 03/03/2035;

A favore di UNICREDIT SPA contro

Derivante da: Concessione a garanzia di Mutuo ipotecario;

Importo ipoteca: €180000;

Importo capitale: € 90000; A rogito di Notaio Pasqualini Gian Luca in data 01/03/2005 ai nn. 43131/6586;

Iscritto/trascritto a Conservatoria Terni in data 03/03/2005 ai nn. 2472/629;

Note: Atto di Compravendita in data 03.03.2005 . RG 2471 - RP 1470

4.2.2 Pignoramenti:

Atto Esecutivo o Cautelare Verbale di Pignoramento Immobili

Ver. 3.0 Edicom Finance srl



Trascrizione contro del 26/07/2016 Registro particolare 5235 Registro Generale 7325 Repertorio 1775 del 23/05/2016

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali 4.3

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NO

Millesimi di proprietà: No

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: NO Note Indice di prestazione energetica: NO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: NO

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

37P27H501G 38B44A262X

Coniugi in comunione legale proprietario/i ante ventennio al 01/03/2005. In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Fulvio Sbrolli, in data 24/09/1988, ai nn. 19296/2720; registrato a Spoleto, in data 07/10/1988, ai nn. 1158/ vol.10; trascritto a Conservatoria Terni, in data 06/10/1988, ai nn. 5774.

Note: Con atto del 06.10.1988 al n.5774 la Sig.ra. Chia del 10.1988 al n.5774 la Sig.ra. la porzione di fabbricato censito al foglio 86 particella 213

Titolare/Proprietario: ■ 77P63Z129I dal 01/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Pasqualini Gian Luca, in data 01/03/2005, ai nn. 43130/6585;

trascritto a Conservatoria Terni, in data 03/03/2005, ai nn. 2471/1470.



7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Da una verifica fatta presso il Comune di Amelia, agli atti del Comune, non risulta alcun deposito documentale né alcun titolo abilitativo richiesto, per i lavori eseguiti nell'unita' immobiliare in oggetto. Rispetto alla planimetria depositata in catasto, che si allega in copia, lo stato attuale dell'unità immobiliare, presenta una maggiore superficie utile ricavata al piano seminterrato. Per i lavori eseguiti non risulta agli atti della Provincia il deposito delle opere strutturali ai fini della verifica sismica.

Regolarizzabili mediante: progetto edilizio in sanatoria e deposito alla regione per le opere strutturali Descrizione delle opere da sanare: Maggiore superficie utile

Note: Per l'unità immobiliare in oggetto, va richiesta una sanatoria edilizia per gli interventi già eseguiti e predisposto un progetto per il deposito presso la Regione dell'Umbria in ordine alla conformità alla normativa tecnica per interventi in zona sismica relativamente alle opere strutturali connesse. Per la regolarizzazione di tutti gli adempimenti necessari, si presume una maggiore spesa da sostenere pari ad € 8000,00 oneri concessori compresi.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia; note: Non si riscontrano titoli abilitativi per i lavori eseguiti nell' unità immobiliare né si riscontrano depositi o autorizzazioni ai fini sismici per le opere strutturali.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] Strumento urbanistico Approvato:	PRG
	Centro storico- zona A
Zona omogenea:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	no .
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Ver. 3.0 Edicom Finance srl

Descrizione: Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] di cui al punto A- Fabbricato residenziale cielo terra

L'immobile è situato nel centro storico di Fornole, Fraz. Amelia, vi si accede dalla strada pubblica attraverso alcuni gradini che portano all'ingresso dell'unità immobiliare che è costituita da 3 livelli di cui due fuori terra uno ed

1. Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà 1/1 di

77P63Z129I -Cod. Fiscale:

Ulteriori informazioni sul debitore: La proprietaria risulta irreperibile, non si conosce l'attuale residenza e Residenza: Amelia

l'accesso all'immobile è avvenuto alla presenza del corpo dei Carabinieri di Amelia

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva lorda di circa mq 62,26

E' posto al piano: T-1-S1

L'edificio è stato costruito nel: pecedente al 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: Risulta ristrutturato di recente

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 38;

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di n. 1 seminterrato .

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile si trova in un generale buono stato di conservazione, sia relativamente alle componenti finiture alle che strutturali

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

Infissi interni

tipologia: doppia anta a battente

materiale: legno protezione: persiane

materiale protezione: legno condizioni: buone

- Note: Infissi esterni sono sia a doppia anta a battente che singola con

stesse caratteristiche tipologia: a battente

materiale: legno tamburato

condizioni: buone

Manto di copertura

materiale: tegole in cotto

condizioni: buone

Pareti esterne

materiale: muratura di mattoni pietrame

rivestimento: pietra condizioni: buone

Pavim, Interna

materiale: piastrelle di ceramica

condizioni: buone

Ver. 3.0



mpianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Ristrutturazione recente
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e	NO
successive	Presumibilmente con la ristrutturazione recente è
Note	stato adeguato anche l'impianto

Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
	Elementi radianti in alluminio. Alimentazione a gas
Tipologia di impianto	Buono
Stato impianto	Presumibilmente con la ristrutturazione recente è
Epoca di realizzazione/adeguamento	stato adeguato anche l'impianto

Condizionamento e climatizzazione:

Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o	NO
climatizzazione Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e	NO
successive	

Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
LSISTENZA	

Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione della consistenza commerciale è stata calcolata considerando le superfici lorde a cui si sono applicati i relativi indici mercantili.



, 25
듗
ĭŘ
ğ
용
2
8
83
藍
8
83
ਲ੍ਹੇ
7
π. ω
##
ē
တ
ď
Ö
ž
⋖
σ.
S
Ш
ΑP
8
굨
- 3
ä
ပ္တ
SS.
ᇤ
ō
NDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 374cb63584738369d123bca5e8d7a5
Ž
ঠ
Da: ANELLI SANDRO Emesso Da: AF
ij
4
ë

54a

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenza	sup lorda di	60,36	1,00	60,36
Sup. Accessoria	pavimento sup lorda di	1,90	0,50	0,95
Balcone ingresso	pavimento	62,26		61,31

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2016

Zona: zona Fornole

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: unifamiliare

Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700 Valore di mercato max (€/mq): 1000

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima: Il procedimento di stima adottato è quello sintetico, che si basa a comparazione mediante l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare. Grazie al ricorso a dati storici di compravendita, il metodo sintetico consente di formulare un giudizio di stima sulla scorta di riferimenti obiettivi e certi.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI;

Uffici del registro di TERNI;

Ufficio tecnico di AMELIA;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): parametri medi per la zona di Fornole per destinazione principale residenziale (min. € 700,00/mq max. € 1000,00/mq);

Altre fonti di informazione: parametri medi di vendita per beni analoghi.

eirmain Da: ANELLI SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 374cb63584f38369d123bca5e8d7a54a

8.3 Valutazione corpi:

A- Fabbricato residenziale cielo terra. Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

		ametrica (semplificata) icie Equivalente Vo	ilore Unitario Va	lore Complessivo
Residenza Sup.	Accessoria	60,36 0,95	€ 800,00 € 800,00	€ 48.288,00 € 760,00
Valore cor Valore Aco Valore co	etica comparativa para po			€ 49.048,00 € 49.048,00 € 0,00 € 49.048,00 € 49.048,00

Riepilogo: ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]		€ 49.048,00	€ 49.048,00
terra				

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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. (€ 8.276,85
min.15%) Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.800,00
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 € 31.971,15

8.6 Regime fiscale della vendita

Imposta di registro

Allegati

RELAZIONE e.i. 129/2016 INQUADRAMENTO TERRITORIALE PLANIMETRIA CATASTALE RILIEVO DELLO STATO ATTUALE DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ISPEZIONE IPOTECARIA **VISURA STORICA** PARCELLA ONORARIO

Data generazione:

03-05-2017

L'Esperto alla stima Arch. Sandro Anelli





FOTO 2





FOTO 4









FOTO 8

Talloucino di riscontro DELLA

RHEDA NUMERO

4127212

hice ithis . men

0LZAE 000 00 86 00213 0000

b. Samue Arra lo

rito denka mana Bromisi Presto

DAKENTAMENTO



Citasto dei Fabbricati - Situazione al 12/04/2017 - Comune di AMELIA (A262) - < Foglio: 86 - Particella: 213 - Subalterno: 0. VVI DONYPIETNI VA DON VIA DEI I ST. S. Particella: 213 - Subalterno: 0.