

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BARCLAYS BANK PLC**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **143/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Cecilia Freguglia**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Mauro Magnanelli
Codice fiscale: MGNMRA53C07L117B
Studio in: Via Prampolini 11 - 05100 Terni
Email: ing.mmauro@hotmail.it
Pec: mauro.magnanelli@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: PIAZZA DELLA PACE N. 24 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: OMISSIS NATA A OMISSIS IL OMISSIS C.F. OMISSIS, foglio 124, particella 287, subalterno 13, indirizzo PIAZZA DELLA PACE 24, scala B, interno 7, piano SECONDO, comune TERNI, categoria A4, classe 5, consistenza 4, rendita € 289,22

2. Stato di possesso

Bene: PIAZZA DELLA PACE N. 24 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: PIAZZA DELLA PACE N. 24 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: PIAZZA DELLA PACE N. 24 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: PIAZZA DELLA PACE N. 24 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: PIAZZA DELLA PACE N. 24 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: PIAZZA DELLA PACE N. 24 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni:

8. Prezzo

Bene: PIAZZA DELLA PACE N. 24 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione
PIAZZA DELLA PACE N. 24

Lotto: 001

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.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (Terni) CAP: 05100, PIAZZA DELLA PACE N. 24

Note: OMISSIS OMISSIS

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS NATA A OMISSIS IL OMISSIS C.F. OMISSIS, foglio 124, particella 287, subalterno 13, indirizzo PIAZZA DELLA PACE 24, scala B, interno 7, piano SECONDO, comune TERNI, categoria A4, classe 5, consistenza 4, rendita € 289,22

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Piccolo balcone presente nella planimetria catastale lato sud, non risulta realizzato, quindi va fatta una variazione catastale.

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: eliminazione di porta finestra e di piccolo balcone, dalla planimetria catastale.

Note: spese di variazione catastale 300€

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Piccolo balcone presente nella planimetria catastale lato sud, non risulta realizzato, quindi va fatta una variazione catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona semicentrale denominata Villaggio Italia, edificata intorno al 1940. Piazza della pace si trova al centro del quartiere ed è stata oggetto di ristrutturazione di recente, mentre il resto del quartiere non ha avuto interventi all'altezza della ristrutturazione dello spazio pubblico citato. Le condizioni generali dei fabbricati limitrofi e le condizioni a contorno a quello in oggetto presentano uno stato di manutenzione generalmente insufficiente per poter adire alle quotazioni minime indicate per le zone di riferimento. Di questo si è tenuto conto nell'applicazione del più probabile valore di mercato.

Caratteristiche zona: semicentrale degradata

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: SERVIZI DI AUTOLINEE PUBBLICHE DAL CENTRO CIRCA 2 KM.

Servizi offerti dalla zona: ATTIVITA COMMERCIALI DI VARIO GENERE (MEDIA)

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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:

- Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a in data 20/07/2015 ai nn. 6551/4882; OMISSIS OMISSIS.

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:

Nessuna.

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: 200,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Quote condominiali anno 2010 292,90 € anno 2011 105,27 € anno 2012 130,09 € + 226,08 (strao) anno 2013 218,40 € 21,55 € anno 2014 119,12 € anno 2015 73,77 € per un totale di 1.187,19 € al 31/12/2015

Millesimi di proprietà: 49,17

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: Presumibilmente l'immobile rientra in classe energetica G

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:**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Non sono reperibili concessioni edilizie nè altre pratiche edilizie presso il Comune di Terni e/o Istituto Autonomo Case Popolari.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. N. 307 DEL 15/12/2008
Zona omogenea:	zona residenziale di conservazione e completa-

	mento Bb(12.44)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	zona completata da tempo
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A

L'appartamento fa parte di un fabbricato edificato intorno al 1943 dall'Istituto Autonomo Case Popolari e a sua volta lo stesso fa parte di un'intera zona edificata sempre nello stesso periodo con palazzi della stessa conformazione, edificati per fornire abitazioni alle classi sociali più disagiate. Tali fabbricati si estendono tra Viale Filippo Turati, via Martin Luther King, via Fratelli Cervi e Via Giacinto Menotti Serrati. L'appartamento è posto al secondo piano di uno di questi edifici di tipo popolare realizzato in struttura portante in muratura con copertura a padiglione. L'immobile di piccole dimensioni è caratterizzato da un ingresso un soggiorno pranzo con angolo cottura, un bagno e due camere da letto. I locali sono stati ristrutturati recentemente, sostituendo i pavimenti e i rivestimenti, tinteggiando le stanze e sostituendo parte dell'impiantistica. Sono stati sostituiti tutti gli infissi esterni, realizzati in alluminio, che risultano essere dotati di vetro camera. Risultano altresì sostituite le porte interne e montato un portoncino blindato all'ingresso dell'appartamento. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento, impianto idrico sanitario, impianto elettrico, è presente anche uno split per il raffrescamento posto nel soggiorno pranzo. Durante il sopralluogo è emersa la mancanza della caldaia murale e di alcuni elementi radianti. Dall'accesso dei documenti presso il Comune di Terni non risulta che per queste attività siano state fatte pratiche edilizie e sia stata richiesta l'agibilità; nè risulta la pratica originaria del permesso di costruire nè di altro tipo di attività. È stata espletata anche una ricerca presso l'Istituto Autonomo case Popolari che non ha dato frutti in merito a permessi o altro, in quanto l'Istituto procedeva nelle costruzioni in maniera autonoma. Gli impianti mancano di tutte le certificazioni richieste per legge.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **82,45**

E' posto al piano: Secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1943

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008-2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 24; ha un'altezza interna di circa: 2.80

L'intero fabbricato è composto da n. cinque piani piani complessivi di cui fuori terra n. quattro e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile denota un degrado significativo, specialmente nella parti comuni interne.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	82,45	1,00	82,45
		82,45		82,45

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 semestre 2015

Zona: Terni

Tipologia: semicentrale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1250

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: Verifica dell'impianto elettrico per ottenere la differenziazione tra linea motrice e luce con differenziale al fine rispondere alle normative vigenti.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Impianto a metano mancante di caldaia

Stato impianto: non ispezionabile nè testabile

Potenza nominale: > 35kw

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: Va montata una nuova caldaia e verificata la tipologia e lo stato di conservazione delle tubazioni dell'impianto idrico sanitario. Vanno inserite le piastre radianti mancanti.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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 i dati di mercato consultabili.

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: 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. 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 degli immobili da stimare, si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq. di superficie lorda commerciale indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento.

;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): O.M.I. SECONDO SEMESTRE 2015 ABITAZIONI DI TIPO NORMALE MIN. 800€ MAX. 1250€

LISTINO CAMERA DI COMMERCIO TERNI 1 TRIMESTRE 2016 ABITAZIONE DI TIPO NORMALE ZONA SEMICENTRALE MIN. 800€ MAX. 1000€

.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	82,45	€ 700,00	€ 57.715,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 57.715,00
detrazione per vendita immediata detrazione del 15.00%			€ -8.657,25
regolarizzazioni catastali ed edilizie (agibilità) e ripristino impianti detrazione			€ -8.500,00
Valore corpo			€ 40.557,75
Valore Accessori			€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 40.557,75
Valore complessivo diritto e quota	€ 40.557,75

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 economico [A3]	82,45	€ 40.557,75	€ 40.557,75

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%)	€ 8.657,25
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 e adeguamento impianti:	€ 8.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

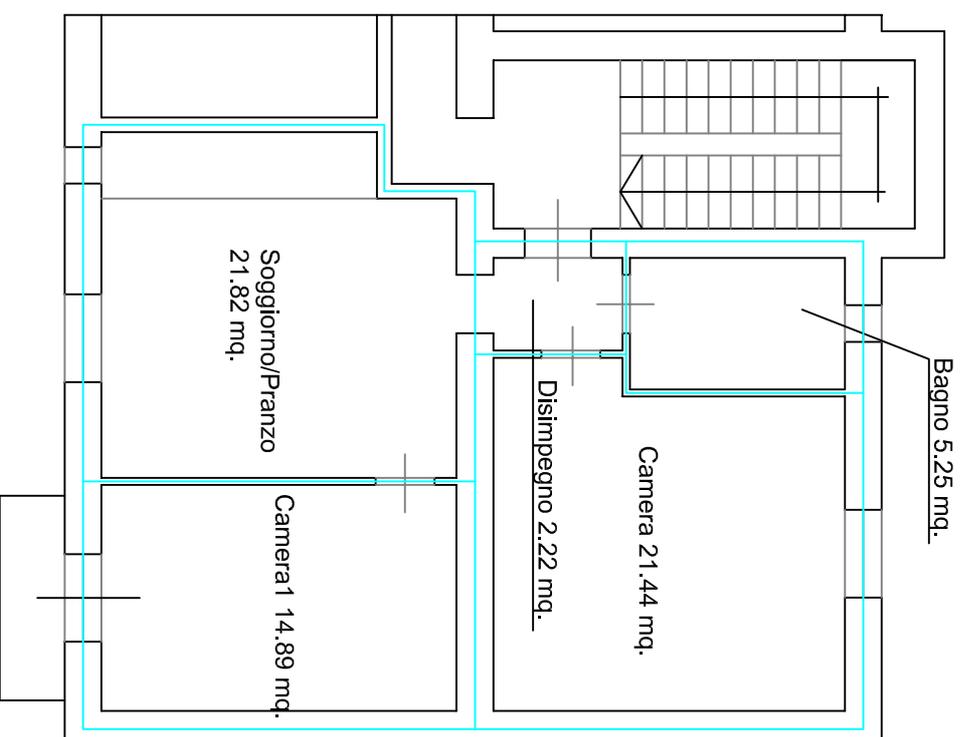
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€40.557,75
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

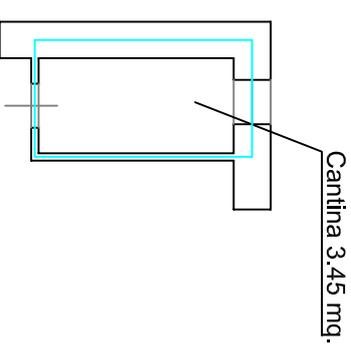
Data generazione:
23-06-2016

L'Esperto alla stima
Ing. Mauro Magnanelli

PIANO SECONDO



PIANO SEMINTERRATO



MISURA CONSISTENZA E SUPERFICIE COMMERCIALE UNI 10750

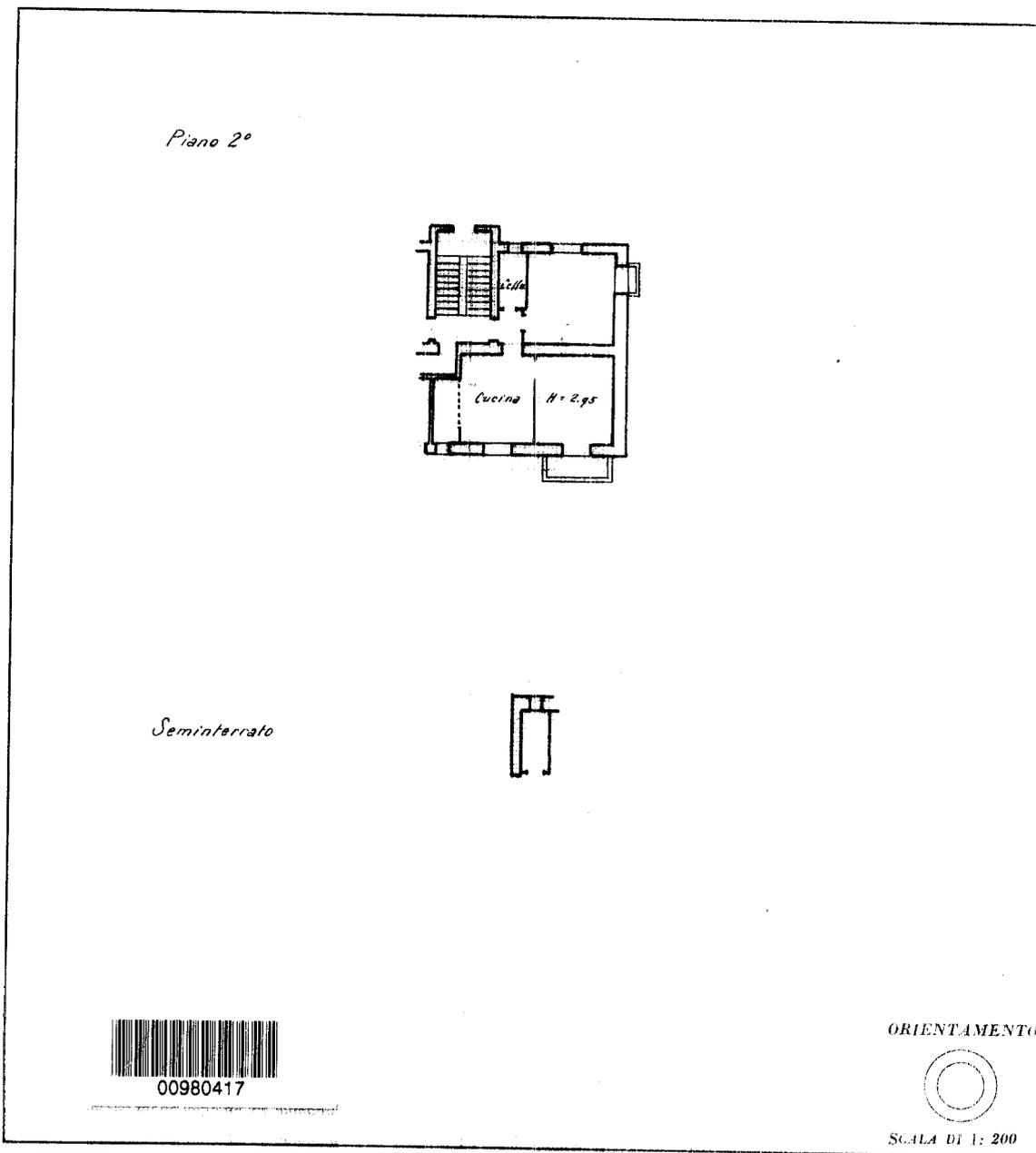
	CONSISTENZA	SUPERFICIE CALPESTABILE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE DIFFERENZIAZIONE PERTINENZA	SUPERFICIE COMMERCIALE
PIANO SEMINTERR.	CANTINA	3.4500	4.7200	0.5000	2.3600
PIANO SECONDO	CAMERA 1	14.8900	17.9900	1	17.9900
PIANO SECONDO	BALCONE	2.4600	2.4600	0.3500	0.8600
PIANO SECONDO	CAMERA	21.4400	25.3300	1	25.3300
PIANO SECONDO	SOGG./PRA	21.8200	24.8400	1	26.0600
PIANO SECONDO	BAGNO/DIS.	7.4700	9.8500	1	9.8500
	TOTALE	71.5300			82.4500


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

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1938-XVII N. 653)

*Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **Terni** Via **Quartiere "Costanzo Ci***
*Ditta **Istituto Fascista Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Terni***
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio ^(*) **Tecnico Erariale** di **Terni**
(*) Tecnico Erariale o del Comune

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/03/2016 - Comune di TERNI (L.117) - < Foglio: 124 - Particella: 287 - Subalterno: 13 >
VIALE FILIPPO TURATI piano: S1-2;



10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA 20 MAG, 1952 PROT. N° 20754	<i>Subterfugio 523-611</i> <i>sub 2</i>

Compilata da: **Geom. Renato Botondi**
(Tecnico, iscritto e registrato al Tribunale)
 Iscritto all'Albo dei **Geometri**
 della Provincia di **Terni**
 DATA **20-12-1943**
 Firma: *Ren. Botondi*

Ultima planimetria in atti



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18