

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ITALFONDIARIO SPA**

contro: **Omissis**

N° Gen. Rep. **251/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Giuseppe Montanari**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico

Esperto alla stima: Arch. Sauro Santini
Codice fiscale: SNTSRA59T24F844T
Studio in: L.go Don Minzoni 4 - 05100 Terni
Email: sauro.santini@archiworldpec.it
Pec: sauro.santini@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Manfredi, 23 - Amelia (Terni) - 05022

Lotto: Unico

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: OMISSIS, foglio 71, particella 111, subalterno 25, indirizzo Via Pier Matteo Manfredi 23, piano S1-T-1, comune Amelia, categoria A/4, classe 7, consistenza 7,5 VANI, superficie 161 MQ, rendita € Euro 445,44

2. Stato di possesso

Bene: via Manfredi, 23 - Amelia (Terni) - 05022

Lotto: Unico

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Manfredi, 23 - Amelia (Terni) - 05022

Lotto: Unico

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Manfredi, 23 - Amelia (Terni) - 05022

Lotto: Unico

Corpo: A

Creditori Iscritti: Non specificato

5. Comproprietari

Beni: via Manfredi, 23 - Amelia (Terni) - 05022

Lotto: Unico

Corpo: A

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Manfredi, 23 - Amelia (Terni) - 05022

Lotto: Unico

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Manfredi, 23 - Amelia (Terni) - 05022

Lotto: Unico

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni:

8. Prezzo

Bene: via Manfredi, 23 - Amelia (Terni) - 05022

Lotto: Unico

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Amelia (Terni)

Località/Frazione

via Manfredi, 23

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: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Amelia (Terni) CAP: 05022, Via Pier Matteo Manfredi, 23

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Ommissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: Ommissis - Residenza: Via Pier Matteo Manfredi n. 23 - Stato Civile: Separato -
Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: 03-07-2004

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Ommissis, foglio 71, particella 111, subalterno 25, indirizzo Via Pier Matteo Manfredi 23, piano S1-T-1, comune Amelia, categoria A/4, classe 7, consistenza 7,5 VANI, superficie 161 MQ, rendita € Euro 445,44

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/02/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 13/03/2008 Repertorio n.: 20039 Rogante: DE ROSSI ANTONIO FELICE Sede: AMELIA Registrazione: Sede: PERMUTA (n. 1831.1/2008)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'edificio che ospita il bene in oggetto fa parte di un complesso a schiera, facente parte di un condominio, con giardino privato sul fronte al piano terra e strada privata comune al piano seminterrato. Si trova nell'immediata periferia di Amelia, distante poche centinaia di metri dalla porta d'ingresso al centro storico e dai giardini e locali pubblici fuori dalle mura.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

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 annotata; A favore di , CASSA DI RISPARMIO DI SPOLETO S.P.A. contro **Omissis, Omissis** Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 184.000.00; Importo capitale: € 92000.00 ; Iscritto/trascritto a AGENZIA DELLE ENTRATE DI TERNI in data 31/03/2008 ai nn. 3889/721

4.2.2 Pignoramenti:

- contro **Omissis** iscritto/trascritto a Terni in data 11/11/2015 ai nn. 9920/7329;

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: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €. Alla data della perizia risultano versate tutte le quote di competenza, come da dichiarazione amministratore del condominio.

Millesimi di proprietà: 66.978

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

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: MILIACCA VINCENZA SILVANI ENZO dal 22/11/1988 al 09/06/1999 . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO CLERICO' in data 22/11/1988 ai nn. 43049 - trascritto a AGENZIA ENTRATE TERNI in data 07/12/1988 ai nn. 9744/7175.

Titolare/Proprietario: MILIACCA VINCENZA SILVANI ELSA SILVANI ENRICO SILVANI ERMANNINO dal 09/06/1999 al 19/12/2007 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - - registrato a UFFICIO REGISTRO TERNI in data 09/06/1999 ai nn. 71/848 - trascritto a AGENZIA ENTRATE TERNI in data 01/09/1999 ai nn. 8180/5518.

Titolare/Proprietario: CARITA' MORELLI SARA dal 19/12/2007 al 20/02/2008 . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO DE ROSSI ANTONIO FELICE in data 19/12/2007 ai nn. 19915 - trascritto a AGENZIA ENTRATE TERNI in data 11/01/2008 ai nn. 441/322.

Titolare/Proprietario: Omissis dal 20/02/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di permuta a rogito di NOTAIO DE ROSSI ANTONIO FELICE in data 20/02/2008 ai nn. 20039 - trascritto a AGENZIA ENTRATE TERNI in data 12/03/2008 ai nn. 3004/1831.

Note: Il coniuge in comunione dei beni signora Omissis ha rinunciato agli effetti della comunione dei beni intercorrente con il di lei consorte signor Omissis, limitatamente al presente atto di permuta.

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

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

| | |
|---|------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | DPGR n 413 del 4 giugno 1993 |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto A

L'immobile fa parte di un complesso con tipologia che si può paragonare alla schiera, in quanto i singoli appartamenti sono affiancati l'uno all'altro sul lato lungo. Rispetto alla schiera classica, nel caso in oggetto è presente un piccolo giardino di pertinenza sulla facciata principale ma manca quello sul retro dove, invece, si trova una strada privata alla quota del piano seminterrato, con accesso alle cantine e posto auto prospiciente la porta d'ingresso a questo piano. L'ingresso principale è sotto strada e vi si accede tramite una scala che porta ad un piccolo giardino di pertinenza.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **Omissis** - Residenza: Via Pier Matteo Manfredi n. 23 - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: 03-07-2004

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **181,92**

E' posto al piano: S1 - T - 1

L'edificio è stato costruito nel: 1987

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 23; ha un'altezza interna di circa: 300 cm.

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in discreto stato di conservazione, con parti che necessitano di una consistente manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

| | |
|---------------------|---|
| Copertura | tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone |
| Scale | tipologia: due rampe ad L materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone |
| Solai | tipologia: solaio in latero-cemento condizioni: sufficienti |
| Strutture verticali | materiale: c.a. condizioni: sufficienti |
| Travi | materiale: c.a. condizioni: sufficienti |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|---------------------|---|
| Cancello | tipologia: anta singola a battente materiale: FERRO apertura: manuale condizioni: da normalizzare |
| Infissi esterni | tipologia: anta singola, doppia e multipla a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti |
| Manto di copertura | materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti |
| Pareti esterne | materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti |
| Pavim. Esterna | materiale: calcestruzzo condizioni: scarse |
| Pavim. Interna | materiale: mattonelle graniglia condizioni: scarse |
| Plafoni | materiale: intonaco tinteggiato condizioni: sufficienti |
| Portone di ingresso | tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scarse |

| | |
|--------------------|--|
| Rivestimento | ubicazione: bagno materiale: mattonelle in ceramica condizioni: sufficienti |
| Rivestimento | ubicazione: cucina materiale: mattonelle in ceramica condizioni: sufficienti |
| Scale | posizione: due rampe ad L rivestimento: marmo condizioni: sufficienti |
| Scale | posizione: a chiocciola rivestimento: struttura metallica scale cantina condizioni: scarse |
| Impianti: | |
| Antenna collettiva | tipologia: rettilinea condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma |
| Elettrico | tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma |
| Elettrico | tipologia: con canalizzazioni esterne tensione: 220V condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma |
| Fognatura | tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: scarsa condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| Gas | tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: sufficienti conformità: da collaudare |
| Idrico | tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| Telefonico | tipologia: sottotraccia centralino: presente condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative |

Termico

tipologia: **autonomo** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori:
termosifoni in ferro condizioni: **scarse** conformità: **non a norma**
 - Note: La caldaia non è utilizzata da anni.

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi
 in rame** diffusori: **termosifoni in ferro** condizioni: **da ristrutturare**
 conformità: **da collaudare**
 - Note: Caldaia e impianto non utilizzato da anni.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nel calcolo della superficie, si è fatto riferimento alla Superficie lorda complessiva di pavimento (mq),
 ovvero la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|-------------------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Appartamento al piano terra | sup lorda di pavimento | 61,65 | 1,00 | 61,65 |
| Appartamento al piano primo | sup lorda di pavimento | 61,80 | 1,00 | 61,80 |
| Cantina al piano seminterrato | sup lorda di pavimento | 58,47 | 0,25 | 14,62 |
| | | 181,92 | | 138,07 |

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: 2-2015

Zona: Amelia

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 800.00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1250.00

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

Le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile ed in particolare l'ubicazione e lo stato di conservazione, sono alla base del procedimento che sarà utilizzato per arrivare al più probabile valore di mercato.

L'immobile è valutato nelle condizioni di manutenzione in cui attualmente si trova e secondo la destinazione urbanistica cui risulta asseverato. Per il bene sono stati ricercati su piazza valori di scambio recentemente realizzati per immobili simili; gli stessi sono stati validati attraverso il confronto con i valori medi riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e con le richieste economiche riferite ad immobili di pari pregio ed equivalente ubicazione che è stato possibile rilevare presso alcuni operatori locali. Si è scelto di procedere attraverso il criterio di stima consistente nella determinazione del più probabile valore di mercato per via sintetica, attraverso l'applicazione alla superficie lorda, di un valore unitario, costituito dalla media di quelli riscontrati per immobili e destinazioni simili sulla piazza di riferimento.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI;

Uffici del registro di TERNI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): minimo € 800/mq. max € 1.250/mq.;

Altre fonti di informazione: AGENZIE IMMOBILIARI LOCALI.

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> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Appartamento al piano terra | 61,65 | € 800,00 | € 49.320,00 |
| Appartamento al piano primo | 61,80 | € 800,00 | € 49.440,00 |
| Cantina la piano seminterrato | 14,62 | € 800,00 | € 11.694,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 110.454,00 |
| Valore corpo | | | € 110.454,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 110.454,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 110.454,00 |

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] | 138,07 | € 110.454,00 | € 110.454,00 |
|---|----------------------------------|--------|--------------|--------------|

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%) | € 16.568,10 |
| 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 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità: | € 294,00 |
| Spese ripristino impianto termico | € -3.000,00 |
| Spese certificazione energetica | € -300,00 |

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|-------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 90.291,90 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | € 0,00 |

8.6 Regime fiscale della vendita

Imposta di registro

Allegati:

Visura catastale, Mappa, Planimetria, Visura conservatoria, copia Atto di provenienza, Visure storiche, Estratto di matrimonio, documentazione fotografica.

Data generazione:

27-07-2016

L'Esperto alla stima
Arch. Sauro Santini



MOD. UNIFICATO
F. rig. rend. 487



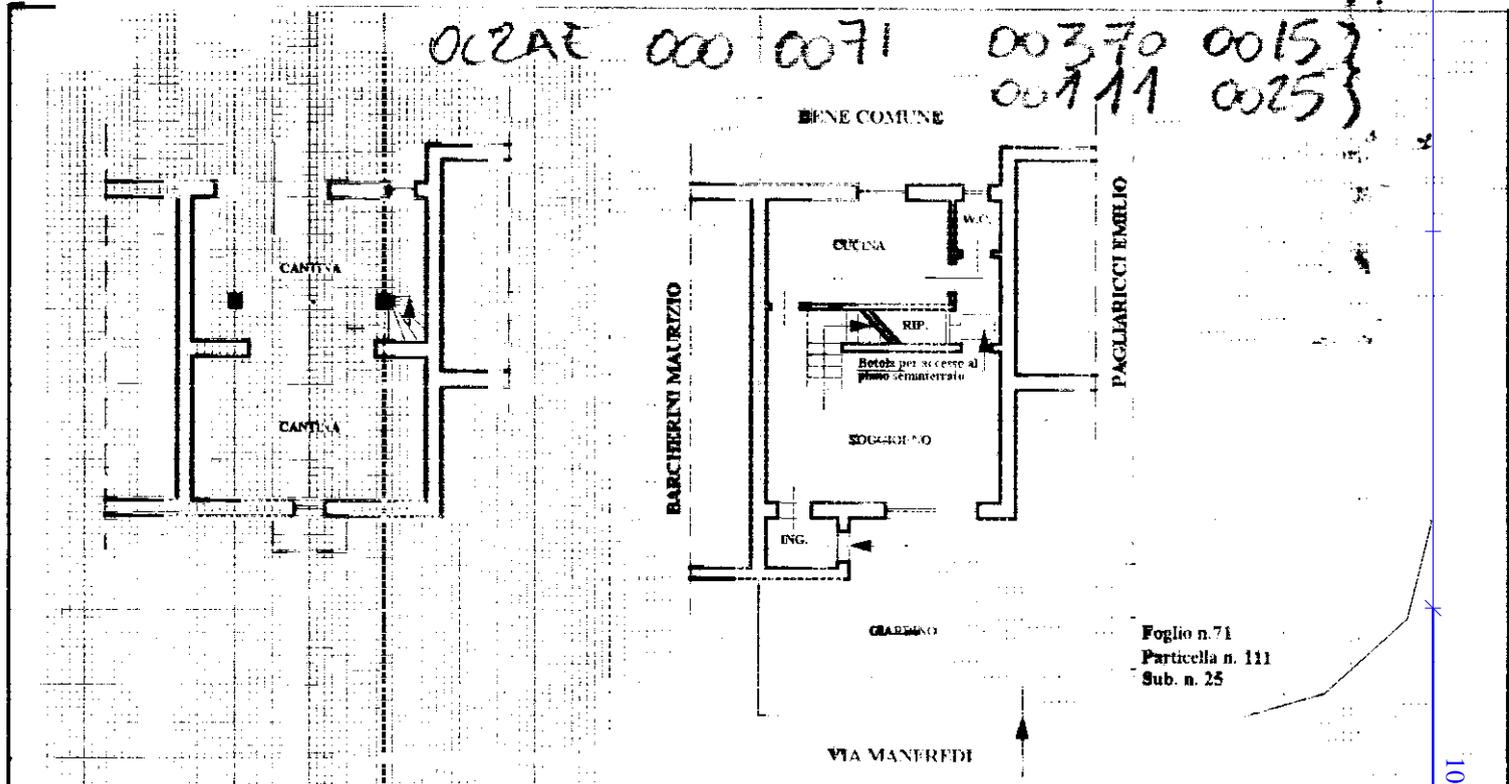
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di **AMELIA** via **MANFREDI** civ. **23**

002AE 000 0071 00370 0015 }
00111 0025 }

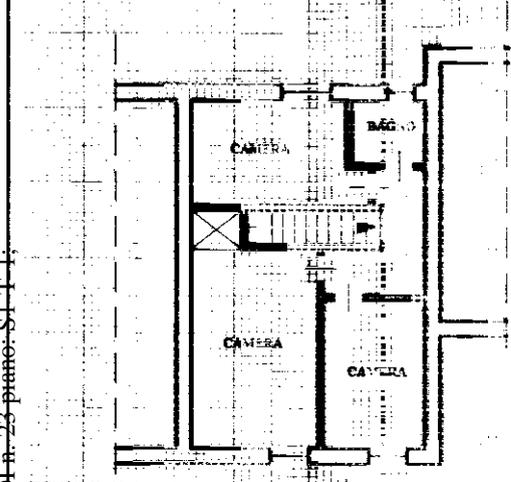


Foglio n. 71
Particella n. 111
Sub. n. 25

10 metri

PIANO SEMINTERRATO H= 2,10

PIANO TERRA H= 3,00



PIANO PRIMO H= 3,00

F. 71 N. 370 SUB. 7 PER FUSIONE F. 71 N. 370 SUB. 15
F. 71 N. 111 WSUB. 13 ASSUME N.L. F. 71 N. 111 SUB. 25

ORIENTAMENTO

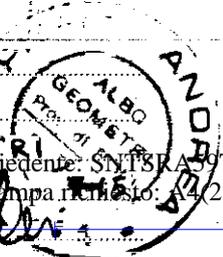


SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/02/2016 - Comune di AMELIA (A262) - < Foglio: 71 - Particella: 370 - Subalterno: 15 >
VIA MANFREDI n. 23 piano: S1 T1

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

Compilata dal **GEOM. PISELLI ANDREA**
(Titolo, cognome e nome)

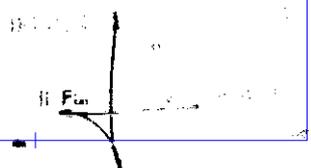


RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 15/07/1998 - Data: 25/02/2016 - n. T300983 - Richiedente: SNTSRA59T24F844T
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato di stampa: A4 (210x297)

F. 71 N. 370 SUB. 7
F. 71 N. 111 WSUB. 13
F. 71 N. 370 SUB. 15
F. 71 N. 111 SUB. 25

data **07/07/98** Firma **ANDREA PISELLI**





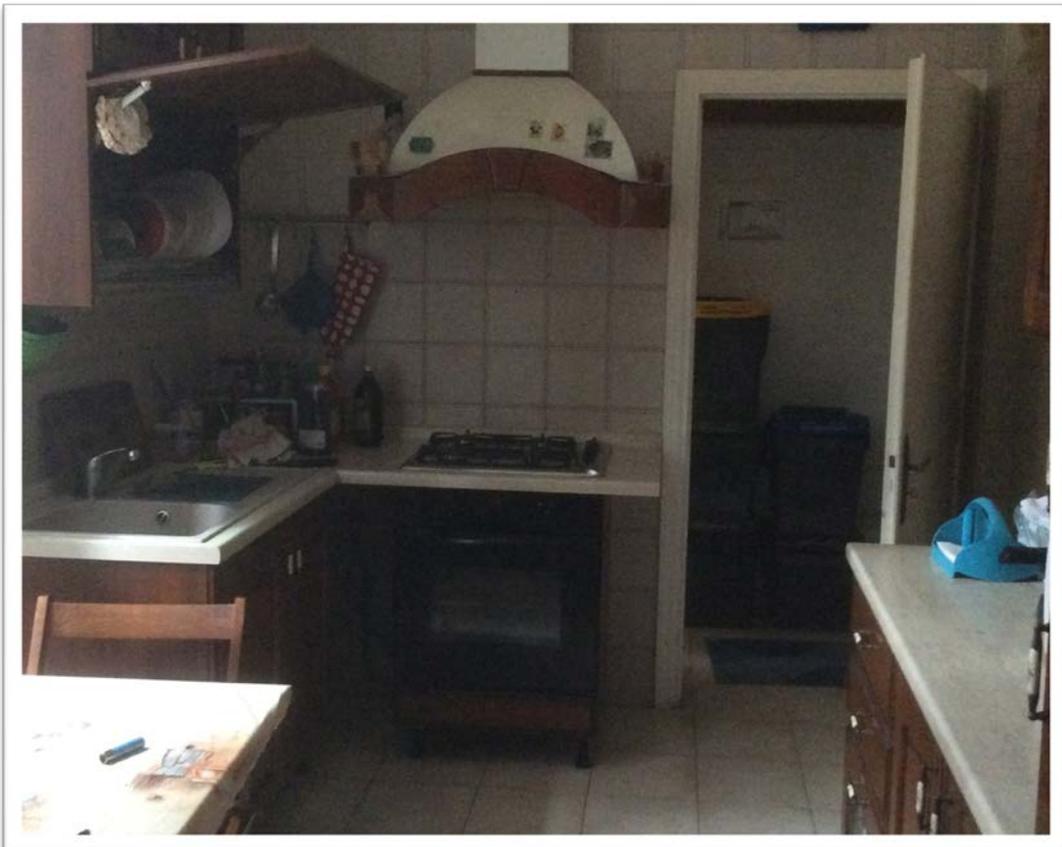
1



2



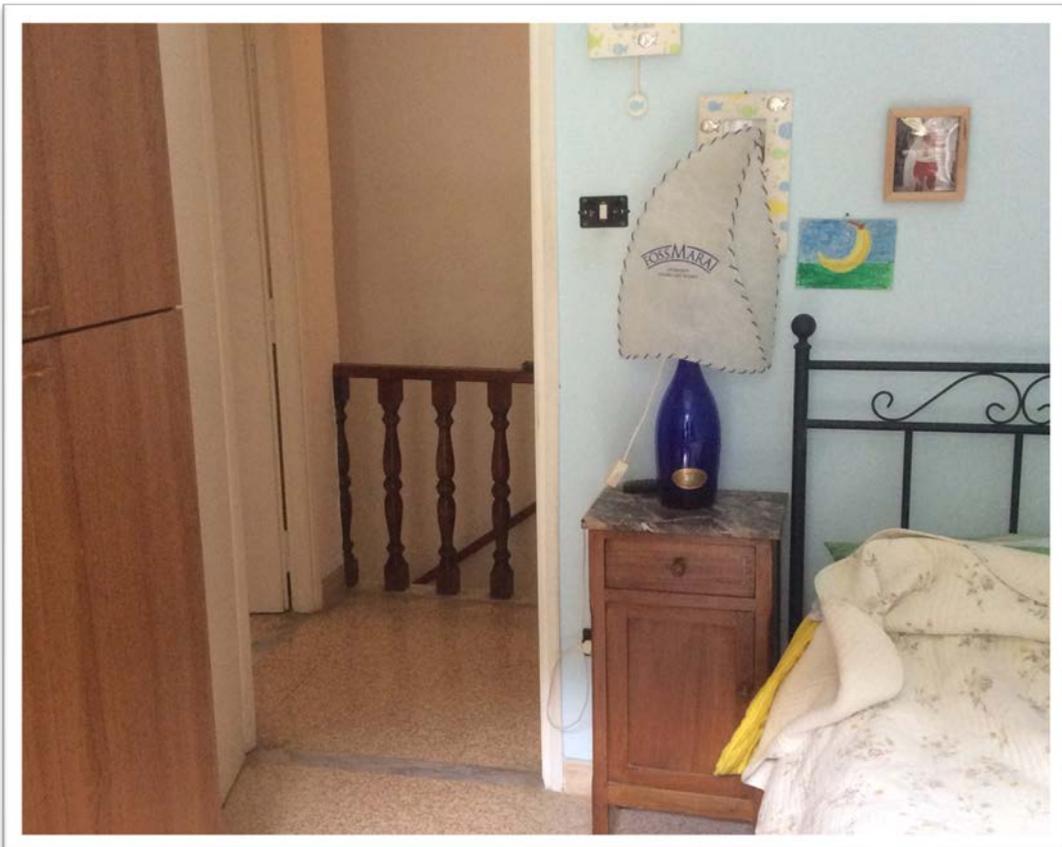
3



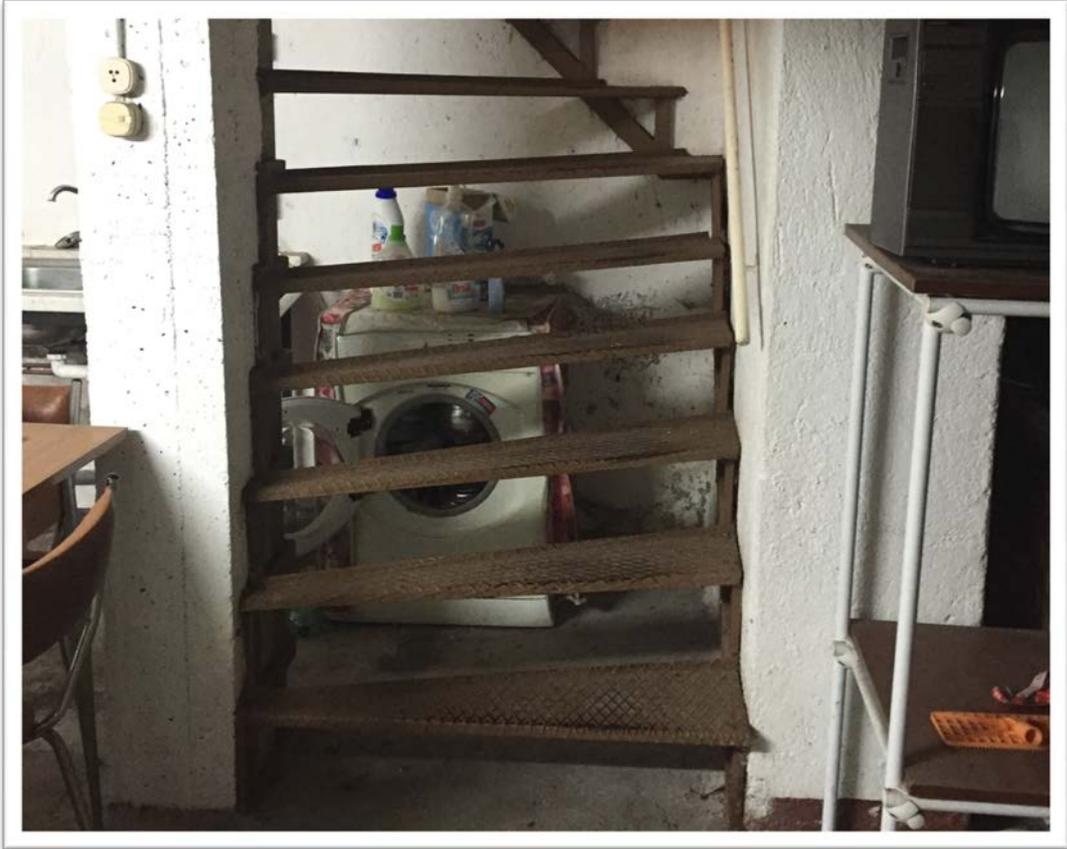
4



5



6



7



8