

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA**

contro: 

N° Gen. Rep. **235/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Caterina Brescia**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: **Ing. Marcello Marini**
Codice fiscale: **MRNMCL56S18L117H**
Partita IVA: **00440290559**
Studio in: **Via XX Settembre 24 - 05100 Terni**
Telefono: **0744-288070**
Fax: **0744-288070**
Email: **marcello.marini@tiscali.it**
Pec: **marcello.marini@ingpec.eu**

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via dei Pini n.2 - Montecampano - Amelia (Terni) - 05022

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 119, particella 187, subalterno 1

2. Possesso

Bene: via dei Pini n.2 - Montecampano - Amelia (Terni) - 05022

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via dei Pini n.2 - Montecampano - Amelia (Terni) - 05022

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via dei Pini n.2 - Montecampano - Amelia (Terni) - 05022

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA
SPOLETO MORTGAGES 2011 SOC. PER LA CARTOLARIZZAZIONE SRL

5. Comproprietari

Beni: via dei Pini n.2 - Montecampano - Amelia (Terni) - 05022

Lotti: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via dei Pini n.2 - Montecampano - Amelia (Terni) - 05022

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via dei Pini n.2 - Montecampano - Amelia (Terni) - 05022

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via dei Pini n.2 - Montecampano - Amelia (Terni) - 05022

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 86.030,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Amelia (Terni)
Località/Frazione Montecampano
via dei Pini n.2

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 civile [A2] sito in Amelia (Terni) CAP: 05022 frazione:
Montecampano, via dei Pini n.2**

Quota e tipologia del diritto

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: FBRFPP67M20H501C - Residenza: via dei Pini n.2 - Amelia - Stato Civile: separato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 119, particella 187, subalterno 1

Derivante da: Variazione del 11-04-2006 n.1369.1/2006 prot.n.TR0023986
ampliamento-diversa-distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la distribuzione interna è stata modificata

Regolarizzabili mediante: sostituzione planimetria

variazione catastale con sostituzione planimetria: €500,00

Descrizione delle opere da sanare: nessuna

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra **NON si dichiara la conformità catastale**

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

CENTRO STORICO PICCOLA FRAZIONE

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

provista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Amelia, Giove, Narni Scalo, Terni.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: paesaggi dell'Umbria.

Attrazioni storiche: centri storici Amelia e Narni.

Principali collegamenti pubblici: autobus 200 mt, treno 20 Km

Servizi offerti dalla zona: scuole (sufficiente), ospedali e strutture sanitarie (sufficiente), strutture amministrative e uffici pubblici (sufficiente), servizi (sufficiente), centri commerciali e negozi vari (scarso), strutture ricreative (scarso)

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:

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 POPOLARE DI SPOLETO SPA contro [REDACTED] -Pubblico Ufficiale CLERICO' Filippo Notaio in Terni rep.6692/4241 del 18-07-2008 - Importo ipoteca: € 228.000,00 - Importo capitale: € 114.000,00 - registrato TERNI in data 22/07/2008 ai n. 1741 R.P. n.8682 R.G.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento contro [REDACTED] a favore di SPOLETO MORTGAGES 2011 SOC.PER LA CARTOLARIZZAZIONE SRL - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO rep.2270 del 28-07-2014 - registrato TERNI in data 11/09/2014 ai n. 6082 R.P. n.7743 R.G.

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: nessuna

Millesimi di proprietà: Non Necessari (fabbricato indipendente)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non Accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: APE redatta dall'esperto di stima ing. Marini Marcello

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Latini Primo nato ad Amelia il 10-09-1921 diritti ½, Latini Mario nato ad Amelia il 05-11-1923 diritti ½, Serangeli Angela nata ad Amelia il 03-11-1899 diritti usufrutto uxorio al **27/02/1980 (ante ventennio)** - In forza di denuncia di successione legittima in morte di Latini Enrico deceduto il 04-05-1974 - registrata a: Terni in data 13/11/1974 al n. 68 vol. 498 - trascritto a: Terni in data 03/12/1974 ai nn. 6203 R.P.

Titolare/Proprietario: Latini Mario nato ad Amelia il 05-11-1923, diritti 3/4 Carbonio Ivana nata ad Amelia il 19-07-1939 diritti 1/4 dal **27/02/1980 al 24/05/2006** - In forza di atto di compravendita **A rogito:** notaio Orietta Suardi in Acquasparta (TR) in data 27/02/1980 ai nn. 10182 - trascritto a: Terni in data 21/03/1980 ai nn. 1954 R.P.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal **24/05/2006 ad oggi (attuale proprietario)** - In forza di atto di compravendita

A rogito: Notaio Filippo Clericò di Terni in data 24/05/2006 ai nn. 2810 - trascritto a: Terni in data 27/05/2006 ai nn. 4358 R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la **conformità edilizia;**

note: E' stato presentato progetto (pratica edilizia n.274/2010/PdC) per eliminazione superfetazione posta al piano secondo adibita a bagno con previsione di sostituzione con balcone corrispondente al sedime della superfetazione stessa.

Tale progetto approvato, nello stato di fatto non ha avuto seguito.

Si precisa che il relativo PdC non è stato mai ritirato in quanto alla richiesta documentale integrativa del Comune di Amelia del 27.10.2010 che si allega, non è stato dato alcun riscontro. Si riscontrano tuttavia delle modifiche interne rispetto allo stato originario rappresentato dalla planimetria catastale, come già detto risolvibili con semplice variazione catastale. E comunque rimanendo immutato l'impianto generale del fabbricato, con relativa superfetazione, sia per gli esterni che per le superfici interne, il fabbricato si può considerare conforme dal punto di vista edilizio.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DPGR n.336 del 26.06.1998
Zona omogenea:	A -centro storico (non soggetta ad autorizzazioni paesaggistiche)

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto A

appartamento disposto su n.3 piani fuori terra, con tre lati liberi, quindi in testata di una linea costituita da altri fabbricati del centro della frazione di Montecampano del Comune di Amelia. L'appartamento risulta indipendente (cielo-terra) con accessi al piano terra lato via dei Pini ed al piano primo lato via del Vento.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: FBRFP67M20H501C - Residenza: via dei pini n.2 - Amelia - Stato Civile: separato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **112**

è posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: ANTE 1940 ristrutturato nel: in corso

ha un'altezza interna di circa: 2.70-3.10

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: inesistente condizioni: buone - Note: parte degli infissi del secondo piano vanno sostituiti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello condizioni: scarse

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

si considera il perimetro esterno lordo della superficie dell'appartamento posto su tre livelli

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
civile abitazione	sup reale lorda	112,00	1,00	112,00
		112,00		112,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2014

Zona: TERNI

Tipologia: abitazione civile

Valore di mercato min (€/mq): 800,00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione:

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1150,00

Accessori:

A.1 corte comune Valore a corpo: € 1000,00 (mq 34 ente urbano come da visura allegata)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Premesso che l'operazione estimativa ha lo scopo di attribuire il più probabile valore di mercato ai beni in oggetto alla data della presente. Il sottoscritto esperto ha provveduto a ricercare i parametri, le caratteristiche nonché i dati immobiliari necessari allo scopo di individuare il metodo di stima. Tenuto conto che il presente lotto è costituito dal seguente corpo: appartamento singolo su tre livelli fuori terra, per arrivare ad attribuire il rispettivo valore di mercato si procederà applicando il metodo di stima in base al valore di mercato con procedimento sintetico comparativo per i fabbricati. Infatti le opere minime da effettuare per rendere completamente utilizzabile la unità immobiliare sono tali da poter essere valutate all'interno del differenziale consentito dallo stesso metodo di cui sopra. Ai fini dell'individuazione dei suddetti dati sono state effettuate indagini conoscitive del mercato immobiliare di zona che hanno permesso di individuare il segmento in cui inserire i beni oggetto di stima in funzione della localizzazione, della tipologia immobiliare ed edilizia, della destinazione. Si è inoltre tenuto conto dell'andamento attuale del mercato e dei parametri da esso forniti per la comparazione tra i beni che nella totalità delle informazioni prese è rappresentato dal costo unitario per mq di superficie commerciale lorda (€/mq). La superficie commerciale lorda, secondo quanto stabilito dagli standard internazionali, scaturisce dalla somma della superficie principale (superficie esterna lorda) con le superfici secondarie (balconi, terrazze, cantine, soffitte) ragguagliate in ragione dei rapporti mercantili superficiali. Dopo l'analisi di quanto esposto il sottoscritto esperto ritiene giusto adottare il criterio di stima per comparazione. A tale proposito è bene specificare che la superficie dei beni oggetto di stima è frutto di misurazioni eseguite sul posto (stato attuale fabbricato) e di dati reperiti dalla documentazione estratta dagli uffici pubblici competenti. Le informazioni reperite provengono oltre che da fonti esterne anche dalla conoscenza del mercato e dall'esperienza personale dell'esperto. Le indagini effettuate si sono basate sulle caratteristiche dei beni oggetto di stima. Il segmento di mercato offre una buona disponibilità di comparabili dall'esame dei quali è emerso che i prezzi di mercato attuali (anche se non ufficiali e relativi ad offerte di fabbricati messi in vendita) oscillano tra € 800/00 ed € 1.200/00 per mq di superficie lorda commerciale. I dati

reperiti presso l'osservatorio del mercato immobiliare presso l'agenzia delle entrate (periodo II semestre 2014) evidenziano che nella zona i prezzi delle abitazioni di tipo civile nuove (ottimo stato manutentivo) variano tra un minimo di € 800/00 ed un massimo di € 1.150/00 per mq di superficie lorda commerciale. Per completare il reperimento dei dati necessari alla individuazione del valore del fabbricato si è reso necessario determinare il costo secondo il prezario regionale vigente dell'Umbria delle opere necessarie al raggiungimento della utilizzabilità degli immobili. In conclusione, dopo un'approfondita analisi dei dati suddetti ed in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dello stato dei beni in oggetto, il sottoscritto esperto ha ritenuto opportuno attribuire il seguente valore unitario : -appartamento indipendente ristrutturato a nuovo composto al piano terra-primo e secondo fuori terra con corte comune (accessorio), €/mq di superficie lorda 900/00 (valore a nuovo comprensivo di tutte le voci accessorie :spese tecniche, oneri ecc..).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI, Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI, Uffici del registro di TERNI, Ufficio tecnico di AMELIA

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso corte comune

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
civile abitazione	112,00	€ 900,00	€ 100.800,00

Valore corpo	€ 100.800,00
Valore accessori	€ 1.000,00
Valore complessivo intero	€ 101.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 101.800,00

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 civile [A2] con annesso corte comune	112,00	€ 101.800,00	€ 101.800,00

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%)	€ 15.270,00
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 catastale:	€ 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:	€ 86.030,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 86.030,00

8.6 Regime fiscale della vendita: imposta registro (ipotecaria e catastale)

Allegati

- attestato prestazione energetica
- certificazione notarile
- comunicazione Comune di AMELIA richiesta documentazione
- estratto di mappa
- foto esterni
- foto interni piano terra
- foto interni piano primo
- foto interni piano secondo
- ispezione ipotecaria
- visura catastale APPARTAMENTO
- visura catastale ACCESSORIO
- planimetria catastale
- planimetria stato di fatto
- copia conforme atto notarile di provenienza

L'Esperto alla stima
Ing. Marcello Marini