

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
Promossa da:
ITALFONDIARIO SPA

Contro:

***** _ ***** _ *****

N. Gen. Rep. **143/2013**
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-07-2014
Giudice: **Dott.ssa Giubilei Natalia**
Custode Giudiziario: **Dott.ssa Sabrina Gentili**

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: **Geom. Passoni Silvia**
CODICE FISCALE: PSSSLV79D51L117N
PARTITA IVA: 01320460551
Con studio in:- Terni - V.le B. Gozzoli n. 2
telefono: 0744/59945 cell. 329/7939050
fax:0744/59946
email: passonisilvia@libero.it

Beni in Amelia (Terni) Località Fornole
Via Piave n. 35
Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**A. Amelia (Terni) Località Fornole Via Piave n. 35**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Amelia (Terni) Località Fornole Via Piave n. 35.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione:

***** nata ad ***** il ***** c.f. ***** proprietà per 4/6

***** nata a ***** il ***** c.f. ***** proprietà per 1/6

***** nata a ***** il ***** c.f. ***** proprietà per 1/6

Foglio 86, particella 198, subalterno 1, categoria A4, classe 4 consistenza 4.5, piano S1 rendita € 167.33,

Coerenze: Nord, ovest, est strada comunale a sud ***** salvo altri

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Importanti centri limitrofi: Amelia, Terni, Narni.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore, Campagna e vallate umbre, Lago di Piediluco, Oasi di Alviano.

Attrazioni storiche: Mura ciclopiche di Amelia, Rocca di Alborno Narni.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 0.5 Km, Superstrada E45 7 km.

Servizi offerti dalla zona: Scuola primaria (Sufficiente), Scuola elementare (Sufficiente), Scuola media (Sufficiente), Scuole secondarie di secondo grado (Scarsa), Centri Commerciali (Scarsa)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da ***** nata a ***** il ***** in qualità di proprietario dell'immobile.

Risultano inoltre residenti i figli ***** , ***** , ***** . Dal certificato di residenza rilasciato dall'Amministrazione Comunale risulta risiedere nell'abitazione anche il Sig. ***** nato a ***** il ***** .

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:**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI SPOLETO S.P.A.** contro ***** , ***** **E** ***** e debitore non datore di ipoteca ***** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo registrato Terni in data 24/01/2007 ai nn. Rep. 19216/3374 iscritta alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Terni in data 26/01/2007 ai nn. Reg. part. 195 e Gen. 1101
 Importo ipoteca: **€ 160.000,00.**
 Importo capitale: **€ 80.000,00.**

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI SPOLETO S.P.A.** contro ***** , ***** **E** ***** derivante da Verbale pignoramento immobili registrato Terni in data 04/06/2013 ai nn. Rep. 708 trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Terni in data 23/07/2013 ai nn. Reg. part. 5390 e Gen. 7785.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Precedenti Proprietari:

***** nato ad ***** il ***** c.f. ***** proprietà per 1/2
 ***** nata ad ***** il ***** c.f. ***** proprietà per 1/2
 dal **18/11/1987 ante ventennio al 25/02/2001** In forza di atto di compravendita registrato a Terni in data 18/11/1987 ai nn. 22994/7130 trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Terni in data 07/12/1987 ai nn. Reg. Part. 7951 Reg. Gen. 10703

Attuali proprietari:

***** nata ad ***** il ***** C.F. ***** proprietà per 4/6
 ***** nata a ***** il ***** c.f. ***** proprietà per 1/6
 ***** nata a ***** il ***** c.f. ***** proprietà per 1/6
 dal **25/02/2001 ad attuale proprietario** In forza di denuncia di successione registrata a Terni in data 24/08/2001 ai nn. rep. 15/895 trascritta alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Terni in data 27/09/2001 ai nn. Reg. Part. 6094 Reg. Gen. 8990

N.B. Non risulta trascritta accettazione dell'eredità.

7. PRATICHE EDILIZIE:**Identificativo:**n. 829 del 10/12/1973

Intestazione:*****

tipo pratica:Licenza Edilizia

Per lavori:Sistemazione di un fabbricato da adibire ad abitazione

Presentazione: in data 18/10/1973 al n. di prot. 1823

Rilascio: in data 10/12/1973 al n. di prot. 829

No è presente agibilità

Identificativo:n. 2315 del 22/08/1986

Intestazione:*****

tipo pratica:Autorizzazione edilizia

Per lavori:Trasformazione e sistemazione del piano interrato in abitazione

Rilascio: in data 22/08/1986 al n. di prot. 2315

Il presente titolo edilizio con nota del 14/01/1987 ed a seguito dell'atto di compravendita a rogito notaio Spagnoli rep. 22994/7130 del 18/11/1987 è variato nella sua intestazione e posto a nome dei Sig.ri

***** e *****.

No è presente agibilità

Identificativo:n. 8340 del 19/07/2006

Intestazione:*****

tipo pratica:Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori:Demolizione del tetto con sostituzione di travi e travicelli nuovo pianellato strato termico guaina e nuovo manto di tegole e coppi, realizzazione di fondelli intonaci pavimenti al locale cantina piano

Rilascio: in data 21/03/8340 al n. di prot. 19-07-2006

No è presente agibilità

Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. Diversa distribuzione degli spazi interni (art. 7 comma 1 lettera e L.R. 1/04 e smi) con conseguente parziale cambio di destinazione d'uso da cantina a residenziale (art. 7 comma 2 lettera d L.R. 1/04 e smi);

2. Installazione sunroom nell'ingresso all'unità immobiliare;

I lavori di cui al punto 1 sono stati eseguiti successivamente alla presentazione della DIA prot. 8340 del 10/07/2006 per la regolarizzazione occorre presentare una pratica CIL in sanatoria.

La struttura di cui al punto due dovrà essere rimossa

Regolarizzabili mediante: CIL in sanatoria

Sanzione : **€ 258,00**onorari e spese professionali : **€ 1.000,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Modifica prospettica per la diversa realizzazione delle finestre e chiusura porta (Art. 20 comma 1 L.R. 1/04);

le modifiche risultano eseguite in difformità del titolo edilizio rilasciato, per il tipo di abuso eseguito l'Amministrazione Comunale prevede la sanabilità dell'opera con irrogata dal Dirigente o dal responsabile del competente ufficio una sanzione pecuniaria (art. 8 comma 2 capo III L. 21/04 smi) variabile in ragione della gravità dell'abuso che va da 1.5 a 2.5 volte l'importo del costo di costruzione determinato ai sensi dell'art. 25 L. 1/04 smi, ove non sia possibile stabilire tale costo la sanzione e' calcolata in relazione all'importo delle opere eseguite in base all'elenco prezzi regionale. La sanzione comunque non sarà inferiore a € 1000,00, e nel caso in oggetto può essere quantificata solo in modo indicativo dopo un confronto con L'Amministrazione Comunale.

Successivamente andrà richiesto nuovo Certificato di Agibilità.

Regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria
 Sanzione : € **1.000,00**
 Onorario e spese professionali : € **1.200,00**
 Spese di sanatoria presunte : € **2.200,00**

Richiesta agibilità : € **800,00**

Conformità catastale:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
 Diversa distribuzione degli spazi interni (Spostamento fondelli e realizzazione nuova stanza)
 Regolarizzabili mediante: Denunci di Variazione catastale

Onorario professionista : € **350,00**
 Spese per diritti catastali : € **50,00**
 Oneri totali : € **400,00**

Descrizione : **appartamento** di cui al punto **A**

L'unità immobiliare oggetto di perizia è parte di un fabbricato bifamiliare di piccole dimensioni, sito nel Comune di Amelia Località Fornole in Via Piave n. 35.
 E' costituita da un appartamento ad uso residenziale posto al piano seminterrato e da una piccola rata di terreno pertinenziale all'unità immobiliare raggiungibile da una scala posta sulla proprietà comunale. Il fabbricato risulta costruito in epoca remota, e successivamente ristrutturato.
 La zona, nel cui contesto è inserito il fabbricato, si può ritenere centrale, e risulta servita da adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
 L'unità immobiliare è composta da: soggiorno (dal soggiorno si può accedere ad una piccola grotte che si trova incassata sotto la strada comunale), cucina, tre camere, un bagno ed una cantina.
 La porzione immobiliare in relazione alla vetustà trovasi in buono stato si conservazione e manutenzione.
 All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione come per legge.
Ai sensi del D.lgs del 19/08/2005 n. 192 - come modificato dal D.Lgs 29/12/2006 n. 311- emanato in attuazione della direttiva 2002/91/Ce del Parlamento europeo e del Consiglio del 16/12/2002, in tema di rendimento energetico nell'edilizia l'unità immobiliare è sprovvista di certificazione energetica, che dovrà essere rilasciata prima del decreto di trasferimento.
 Superficie complessiva di circa mq **165.35**
 E' posto al piano interrato
 L'edificio è stato costruito nel antecedente al 1942 ristrutturato nel 2006
 L'unità immobiliare è identificata con il numero 35 di Via Piave, ha un'altezza interna di circa 2.70m
 E' composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: alluminio , protezione: persiane , materiale protezione: plastica , condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno e vetro , condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto , coibentazione: guaina bituminosa , condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame ,

Pavim. Esterna	coibentazione: inesistente , rivestimento: intonaco di cemento , condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: calcestruzzo
Portone di ingresso	materiale: piastrelle di gr?s
Rivestimento	tipologia: anta singola a battente , materiale: legno tamburato , condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno , materiale: klinker , condizioni: sufficienti
Impianti:	ubicazione: cucina , materiale: klinker , condizioni: sufficienti
Fognatura	tipologia: mista , recapito: collettore o rete comunale , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Gas	tipologia: sottotraccia , alimentazione: metano , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia , alimentazione: con autoclave , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo , alimentazione: scarti riciclati , rete di distribuzione: canali coibentati , diffusori: termosifoni in alluminio , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera C.C.n. 15 del 07/02/1992 e del C.C. n. 8 del 01/02/1993 è identificato nella zona A Centro storico

Norme tecniche ed indici:Centri storici.

Gli interventi edilizi su fabbricati ricadenti in queste zone, come individuate dalle tavole grafiche di P.R.G. generale circoscritti dalle loro cinte murarie, saranno regolati dalle prescrizioni di piano particolareggiato di iniziativa pubblica tramite il quale si attua il P.R.G.

Prima dell'approvazione del relativo P.P.E. (Piano Particolareggiato di Esecuzione) saranno consentiti solo gli interventi di manutenzione straordinaria, ordinaria, consolidamento statico e restauro conservativo.

In queste aree potranno essere consentite destinazioni d'uso di tipo residenziale,commerciale, amministrativo, ricreativo, culturale, svago, verde, piccole attività artigianali compatibili con la residenza.

Nella redazione del Piano Particolareggiato si dovrà tenere conto dei seguenti indici:

- indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 5 mc/mq

- area per parcheggi privati = 0,05 mq/mq

Per le altezze massime dei fabbricati e le loro distanze minime si rimanda allo strumento attuativo.

Per quanto concerne la dotazione di spazi pubblici di cui al D.M. LL.PP. del 02/04/68 e della L.R. n. 52/83, vista la difficoltà di reperire nell'ambito degli abitati gli spazi necessari, questi ultimi potranno essere collocati nelle immediate vicinanze degli stessi.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
SOGGIORNO	sup reale lorda	49,50	1,00	49,50
CAMERA	sup reale lorda	10,65	1,00	10,65
CUCINA	sup reale lorda	6,85	1,00	6,85
CAMERA	sup reale lorda	18,10	1,00	18,10
CAMERA	sup reale lorda	19,80	1,00	19,80
BAGNO	sup reale lorda	6,95	1,00	6,95
DISIMPEGNO	sup reale lorda	2,95	1,00	2,95
INGRESSO	sup reale lorda	4,20	0,30	1,26
CANTINA	sup reale lorda	6,35	0,40	2,54
GIARDINO	sup reale lorda	40,00	0,10	4,00
		165,35		122,60

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione:

***** nata ad ***** il ***** c.f. ***** proprietà per 4/6

***** nata a ***** il ***** c.f. ***** proprietà per 1/6

***** nata a ***** il ***** c.f. ***** proprietà per 1/6 ,

Foglio 86, particella 198, subalterno 1, categoria A4, classe 4 consistenza 4.5, piano S1 rendita € 167.33,

Coerenze:Nord, ovest, est strada comunale a sud ***** salvo altri

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

Lo scrivente ritiene utile esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del "più probabile valore di mercato".

Premesso che lo scopo pratico di questo elaborato estimativo può trovare confacente soluzione nella forma sintetico - comparativa, propria dell'aspetto economico o criterio di stima del "Valore di Mercato", sulla scorta delle peculiari condizioni e caratteristiche del cespite in argomento, ha esperito una adeguata indagine conoscitiva di mercato finalizzata alla formazione di una idonea scala di merito tra le quotazioni di mercato correnti per immobili simili o assimilabili, tenendo fede e conto del principio di ordinarietà che deve coinvolgere tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Come parametro verrà adottato il mq. Commerciale, (Norme UNI 10750/2005) e si ricava applicando alle diverse destinazioni delle superfici, delle percentuali di riduzione o di maggiorazioni ottenendo così una superficie omogenea virtuale alla quale applicare il valore unitario rilevato.

Al fine di giungere ad una valutazione più equa possibile, si è tenuto in considerazione oltre che dei risultati dell'accurata indagine di mercato di cui sopra è cenno, di tutti quei fattori che possono incidere tanto positivamente quanto negativamente sulla valutazione stessa, quali caratteristiche estrinseche: l'ubicazione, l'esposizione, opere di urbanizzazione primaria e secondaria e caratteristiche intrinseche: la vetustà, la destinazione d'uso con la relativa funzionalità, lo stato di manutenzione e conservazione e quant'altro ritenuto utile allo scopo.

Le anzidette indagini sono state attinte da fonti certe quali, atti di compravendita depositati alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, bollettini ufficiali editi dalla Regione dell'Umbria, da Agenzie immobiliari, bollettini statistici della Camera di Commercio.

L'immobile oggetto di stima nel caso in oggetto è costituito da una unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano seminterrato di un fabbricato bifamigliare con piccola area pertinenziale, ubicato nel centro storico della Fraz. di Fornole di Amelia. Tale zona risulta essere provvista di tutte le opere di urbanizzazioni primaria e secondaria.

Sulla base dei dati acquisiti, tenuto conto di quanto sopra esposto e della forbice di mercato fra un minimo ed un massimo di cui l'immobile fa parte (€ 790.00 e € 1100.00) e quant'altro ritenuto utile e concorrente alla formazione del più probabile valore di mercato viste le caratteristiche dell'immobile si ritiene che il valore unitario a mq. da adottare sia pari ad € 800.00 mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Amelia, Anagrafe del Comune di Amelia , Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio :Banca dati delle quotazioni immobiliari - Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria- Agenzie immobiliari, Atti di compravendita stipulati per immobili aventi c

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	165,35	98.080,00	98.080,00
			98.080,00	98.080,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 14.712,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.658,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 78.710,00**

L'Esperto alla stima
Silvia Passoni

MODULARIO
F. ng. rend. 497



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

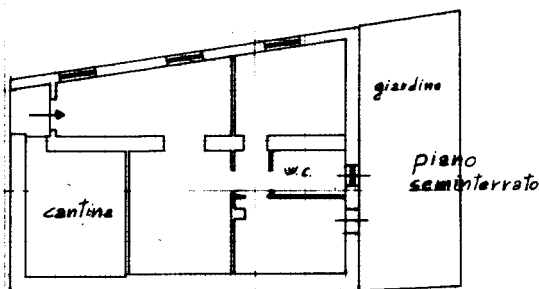
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1969, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di AMELIA Via loc.FORNOLE via piave

Ditta COCCARDA FERRERO AMELIA 13-8-1925 p. 1/2 DIONISI MIRELLA AMELIA 27-4-1935 p. 1/2

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI



OL2AE 000 0086 00198 000 1

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

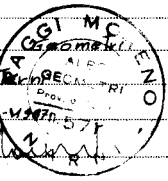
DATA	FG. 86	V
PROT. N°	N° 198	
	sub 1	

Compilata dal Geom. Moreno Paggi
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Terni

DATA 29-7-1987

Firma: Moreno Paggi



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/02/2014 - Comune di AMELIA (A262) - < Foglio: 86 - Particella: 198 - Subalterno: 1 >
VIA PLAVE n. 35 piano: S1

10 metri

Ultima planimetria in atti



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3

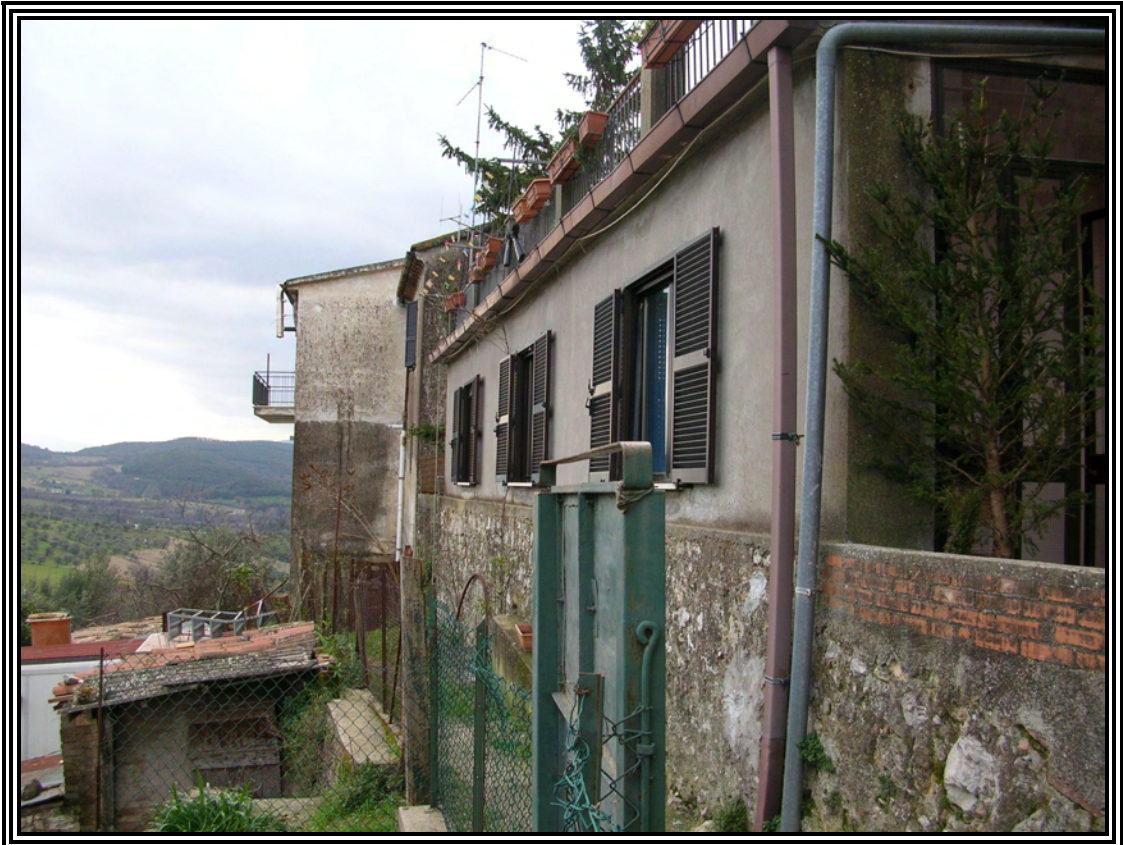


FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13



FOTO 14