

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

Promossa da:
CALEN SRL

Contro
Omissis

N. Gen. Rep. **180/2012**
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-11-2013
Giudice: **Dott.ssa Vella Paola**
Custode Giudiziario: **Barbara Ardini**

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: **Pieramati Maurizio**
CODICE FISCALE: PRMMRZ48R14L117N
PARTITA IVA: 01316050556
Con studio in: via dell'Argine,1 - Narni
telefono: 0744/4722281
fax: 0744/4722281
email: studiopieramati@alice.it

**Beni in Terni (Terni) Località/frazione Santa Maria
Maddalena**
via degli Arroni,30
Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Terni (Terni) Località/frazione Santa Maria Maddalena via degli Arroni,30

Piena proprietà per la quota di 1/1 di villa bifamiliare sito in Terni (Terni) Località/frazione Santa Maria Maddalena via degli Arroni,30.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: Omissis nato ad Acquasparta il 26.04.1960, foglio 129, particella 258, subalterno 2, categoria A/7, classe 1 consistenza 14, superficie piano T_1_S1 rendita € 1.590,69, Derivante da:VARIAZIONE del 26/07/2000 n.1592 in atti dal 26/07/2000 (protocollo n. 152888)Ampliamento-Ristrutturazione

Coerenze:Lievi difformità con particolare riferimento al piano primo ,chiusura di un vano finestra ed apertura di n.2 .

Confini regolari ad eccezione degli spazi del piano garage e box nel piano interrato che sono usati come spazi comuni, ma in realtà sono n.4 Beni comuni non censibili ,comuni all'unità immobiliare di proprietà (vedi elenco e planimetria dei sub-alterni).

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: Omissis nato ad Acquasparta il 26.04.1960 , foglio 129, particella 258, subalterno 3, categoria C/6, classe 6 consistenza 42 m2, superficie piano S1 rendita € 106,29,

Derivante da:unita' afferenti edificate su aree di corte ,n.902 del 26-07-2000(prot.n.1529049

Coerenze:Il locale adibito a garage risulta al rustico e privo di infisso porta.

Per accedere al garage bisogna passare su altre proprietà facenti parte della corsia di manovra e posti auto.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: partita speciale dei Beni Comuni non Censibili, di pertinenza dei sub.2 e 3., foglio 129, particella 258, subalterno 1, categoria , classe consistenza , superficie piano rendita € ,

Derivante da:variazione del 26-07-2000 n.1592 in atti dal 2-07-2000,derivante dalla soppressione della particella 258 senza sub e costituzione dei sub.1-2-3- come da elaborato planimetrico.

Coerenze:Si sono rilevate incoerenze sui limiti di proprietà delle aree del piano interrato dei posti macchina e garage.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di un Bene di un unico lotto costituito dai sub.1-2-3-(corpo)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: industriale a traffico locale con parcheggi scarsi. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Università degli studi di Perugia facoltà di Medicina ,Centro ricerca Staminali

Caratteristiche zone limitrofe residenziali.

Importanti centri limitrofi: industria metallurgica.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore,Val Nerina.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus e minibus 300 mt, Stazione ferroviaria 4 km, Casello Autostrada , Superstrada , strada Prvinciale per collegamento centromcittadin 700mt, Raccordo per superstrada (Perugia-Spoleto-Foligno) 4/5 km

Servizi offerti dalla zona: Scuole superiori (Buono),CENTRO COMMERCIALE (BUONO),OSPEDALE CIVILE S.MARIA (OTTIMO),IMPIANTO SPORTIVO (BUONO),SCUOLE MEDIE E MEDIE SUPERIORI (BUONO)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Omissis....., Separazione consenzuale con assegnazione in data 07-03-2011 n.416/2011 R.G.A.C. cron.n.3440

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:

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione al coniuge a favore di **Omissis.....**, contro **Omissis** derivante da Separazione consenzuale con assegnazione beni iscritto/trascritto a Terni in data 02/11/2005 ai nn. RP.3564-RG.5390-Rep.416/2011 del 30.03.2011

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 **BANCA POPOLARE DI TODI S.P.A.** contro Omissis derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritto/trascritto a Terni in data 15/07/2005 ai nn. RP.2201-Rg.8967-Rep.22157/5664 del 14.07.2005

Importo ipoteca: € .

Importo capitale: € .

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **BANCA POPOLARE DI TODI S.P.A.** Omissis derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritto/trascritto a Terni in data 04/08/2005 ai nn. RP.2470-RG 9939-Rep.22158 del 14.07.2005

Importo ipoteca: € .

Importo capitale: € .

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **CALEN SRL** contro **Omissis** derivante da atto esecutivo verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Terni in data 18/05/2012 ai nn. RP.4028-RG.5331-Rep.326 del 10.05.2012

(IL PIGNORAMENTO NON E' STATO ESTESO AL SUB.1 bene comune non censibile BCNC, che dovrebbe comunque essere citato in fase di trasferimento del Bene, dopo aver regolarizzato le incongruenze citate).

- Pignoramento a favore di **CALEN SRL** contro **Omissis** derivante da atto esecutivo -verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Terni in data 12/10/2012 ai nn. RP.7797-RG.10170-Rep.871 del 06.10.2012

(NEL PIGNORAMENTO NON E STATO INSERITO IL SUB.1 BCNC ,che dovrebbe essere comunque essere citato nell'eventuale trasferimento del Bene dopo la regolarizzazione delle incongruenze rilevate).

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: €

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Omissis nata a Terni il 19.09.1955 1/4

Omissis nato in Etiopia 26.09.1943 1/4

Omissis nato a Terni il 22.05.1952 1/4

Omissis nata a Terni il 25.08.1942 1/4 dal **27/06/1984 ante ventennio** al **17/09/1990** In forza di atto di compravendita registrato Terni in data 12/07/1990 ai nn. volume:1683 n.1086 rep.20587

Titolare/Proprietario: Omissis nata a Terni 19.9.1955 1/2

Omissis nato a Terni 22.05.1952 1/2 dal **17/09/1990 ante ventennio** al **16/07/1992** In forza di atto di divisione registrato Terni in data 08/10/1990 ai nn. vol.53 n.2253 rep.15340

Titolare/Proprietario: Omissis nata a Belvedere Marittimo 06.04.1968 1/2

Omissis nata a Catanzaro 16.07.1971 1/2 dal **16/07/1992 ante ventennio** al **14/07/2005** In forza di atto di compravendita trascritto a Terni in data 16/07/1992 ai nn. n.4900. 1/1992 Rep. n.58385

Titolare/Proprietario: Omissis nato a Acquasparta 26.04.1960 1/1 dal **14/07/2005 al attuale proprietario** In forza di atto di compravendita registrato Terni in data 18/07/2005 ai nn. modello unico n.5335 1/2005 Rep. 22157

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo: Concessioni edilizie n.10335 del 17.11.1984-n.27781 dell'11.12.1984 e varianti n.3501 del 9.7.1985 e n. 26648 del 9.9.1986 e successive varianti.

Intestazione: Omissis

tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI N.2 CASE A SCHIERA IN LOCALITA' S.MARIA MADDALENA-TERNI- L'AGIBILITA' E' STATA RICHiesta MA NON RILASCIATA PER CARENZA DI DOCUMENTAZIONE PER LA QUALE IL COMUNE DI TERNI HA FATTO RICHiesta DI DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA IN DATA 15.10.2003 PROT.94642

SI FA' INOLTRE PRESENTE CHE E' STATA RICHiesta E RILASCIATA SANATORIA EDILIZIA PER LA REALIZZAZIONE DI GARAGES E MAGAZZINO INTERRATI .

CONCESSIONE PER INTERVENTO A SANATORIA PROT.38642/92 DEL 18 MARZO 1993.

Conformità urbanistico edilizia:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Lievi difformità consistenti in opere interne con demolizione e spostamento di fondelli ai piani interrato e terra, mentre al piano primo sono stati demoliti e spostati dei tramezzi per una diversa distribuzione degli spazi interni, senza aumento della superficie utile e cambio di destinazione e con la chiusura di n1 e la creazione di n.2 vani finestra che comportano una lieve difformità dei prospetti.

Sono state rilevate delle incongruenze negli spazi del piano interrato realizzato tra i due fabbricati ,con intervento edilizia a sanatoria rilasciata, ed in particolare per le servitù di passaggio (consolidate) tra una proprietà e l'altra, e la non proprietà degli spazi occupati per posti auto e garage.

Inoltre una lieve difformità si è rilevata anche per la pergola, in quanto di maggiore superficie (pochi mq) e con copertura fissa.

Regolarizzabili mediante: Per la pratica edilizia necessita una variante in sanatoria.

Per le incongruenze catastali sui limiti di proprietà e servitù di passaggio per la rampa di accesso ed utilizzo degli spazi reciprocamente in modo improprio, anche se consensuale tra tutti gli attuali proprietari, necessita:

-redazione di tipi mappali per ogni ditta con accatastamenti separati dei posti auto e garage

-atto in cui ciascuno cede la propria quota per portare i locali interrati comuni e/o cessione dei diritti di passaggio e su aree.

Praticamente nella situazione attuale si verifica:

L'accesso ai posti macchina e garage siti al piano interrato avviene tramite una rampa direttamente da via degli Arroni, come previsto nel piano di lottizzazione in sostituzione delle aree destinate a parcheggio, e l'esecutato per accedere al suo garage deve passare su aree che non sono di sua proprietà così come gli altri per gli spazi di manovra e per accedere ai posti auto e box attraversano l'area identificata con il sub 1 Bene Comune Non Censibile dell'esecutato, e tale situazione non rappresenta spazi comuni come praticamente dovrebbe essere.

-Pratica per sanatoria edilizia comprensiva di spese tecniche e sanzioni : € **2000,00**

-Oneri per frazionamento, redazione di tipi mappali ,spese tecniche e catastali : € **2500,00**

-Atto per traferimento di diritti : € **1500,00** (quota parte presunta)

Descrizione : **villa bifamiliare** di cui al punto **A**

Unità immobiliari costituite da appartamento residenziale in via degli Arroni n.30 su tre livelli di piano (T-1-S1),garage al piano interrato con adiacente area identificata come Bene Comune non Censibile, appartenenti ad un fabbricato residenziale bifamiliare con corte di pertinenza.

La struttura portante principale è in c.a, rivestimento esterno in pietra sponga, infissi finestra e persiane in legno, buon stato di conservazione ,ottime finiture e tipologia (villa a schiera)di buona qualità.

L'immobile risulta composto:

Piano terra

-Ampio Soggiorno con camino,cucina con camino ,disimpegno,letto ed un bagno(con accessori di qualità),ingresso comune con immobile adiacente, lotto con giardino ben manumentato e recintato in muratura.

Piano Primo

-n.2 camere da letto,disimpegno,n.2 bagni e n.2 terrazzi a livello

Piano interrato

-garage (al rustico)di mq 42 catastali con accesso pedonale direttamente dal piano interrato dell'immobile

-cantina-magazzino con ripostiglio comunicante

-Ampia taverna di buone finiture con camino e forno,centrale termica-sgombero,w.c,disimpegno ,cucina.

I tre livelli di piano sono collegati con scala interna in c.a a vista rivestita in vetro opaco.

Superficie complessiva di circa mq 702 (superfici residenziali + giardino)

è posto al piano T-1°-S1

L'edificio è stato costruito nel 1985

L'unità immobiliare è identificata con il numero 30 di via degli Arroni-Terni- di interno , ha un'altezza interna di circa 2,80 mt

E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche

strutturali:	
Balconi	materiale: c.a. , condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde , materiale: c.a. , condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce , materiale: c.a. , condizioni: buone
Scale	tipologia: a chiocciola , materiale: c.a. , ubicazione: interna , servoscala: assente , condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele , condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. , condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. , condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno , protezione: persiane , materiale protezione: legno , condizioni: da ristrutturare
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno massello , condizioni: ottime
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto , coibentazione: guaina bituminosa , condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati , coibentazione: pannelli termo-assorbenti , rivestimento: pietra , condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di granigliato , condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica , condizioni: ottime
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno massello , accessori: senza maniglione antipanicco
Rivestimento	ubicazione: bagno , materiale: intonaco plastico , ceramiche ,condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina , materiale: intonaco plastico , ceramiche ,condizioni: buone
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: buone , conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: mista , rete di smaltimento: tubi in PVC , recapito: collettore o rete comunale , ispezionabilità: buona , condizioni: buone , conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta da rete comunale , rete di distribuzione: tubi in ferro zincato , condizioni: buone , conformità: rispettoso delle vigenti normative
Telefonico	tipologia: sottotraccia , centralino: assente , condizioni: buone , conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo , alimentazione: metano , rete di distribuzione: canali in lamiera zincata , conformità: rispettoso delle vigenti normative

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera DCC n.307 del 15.12.2008 è identificato nella zona **Zona B** Insediamenti residenziali di conservazione dei volumi **BbV**

Norme tecniche ed indici:Parte operativa art.57

Conformità catastale:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Gli spazi del piano interrato regolarizzato con intervento di Sanatoria prot.38642/92 del 18.03.1993 non risultano comuni,ma divisi in quattro aree di diversa superficie e comuni ai sub-alterni di pertinenza e proprietà diverse.

Attualmente risultano servitù di passaggio consolidate ,ma vanno regolarizzate come sotto indicato.

Inoltre si sono rilevate delle lievi difformità per spostamento di tramezzi per diversa distribuzione degli spazi, chiusura di un vano finestra ed apertura di n.2 vani finestra e lieve incremento della superficie della pergola-Tettoia coperta.

Regolarizzabili mediante: Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n.47)

Catasto:

-redazione di tipi mappali per ogni ditta con accatastamenti separati dei locali posto macchina e box,

-frazionamenti se necessario e per rampa di accesso

variazione catastale

-atto nel quale ciascun proprietario cede i propri diritti per portare i locali dell'interrato comuni e/o cessione di diritti di passaggio ed aree.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
residenziale-Apartmento Piano terra e Primo	sup potenziale di pavimento	170,00	1,00	170,00
Taverna-Piano interrato-	sup potenziale di pavimento	106,00	0,80	84,80
Pergola-Tettoia coperta a livello-	sup potenziale coperta	23,00	0,25	5,75
Cantina-Magazzino-	sup potenziale di pavimento	38,00	0,40	15,20
Ripostiglio	sup potenziale di pavimento	15,00	0,30	4,50
Terrazzi a livello	sup potenziale di pavimento	25,00	0,50	12,50
Garage piano interrato	sup potenziale di pavimento	40,00	0,50	20,00
Area di pertinenza-Giardino-Accesso immobile-	sup potenziale di pavimento	285,00	0,03	8,55
			702,00	321,30

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: Omissis nato ad Acquasparta il 26.04.1960, foglio 129, particella 258, subalterno 2, categoria A/7, classe 1 consistenza 14, superficie piano T_1_S1 rendita € 1.590,69, Derivante da:VARIAZIONE del 26/07/2000 n.1592 in atti dal 26/07/2000 (protocollo n. 152888)Ampliamento-Ristrutturazione

Coerenze:Lievi difformità con particolare riferimento al piano primo ,chiusura di un vano finestra ed apertura di n.2 .

Confini regolari ad eccezione degli spazi del piano garage e box nel piano interrato che sono usati come spazi comuni, ma in realtà sono n.4 Beni comuni non censibili ,comuni all'unità immobiliare di proprietà (vedi elenco e planimetria dei sub-alterni).

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: Omissis nato ad Acquasparta il 26.04.1960 , foglio 129, particella 258, subalterno 3, categoria C/6, classe 6 consistenza 42 m2, superficie piano S1 rendita € 106,29,

Derivante da:unità' afferenti edificate su aree di corte ,n.902 del 26-07-2000(prot.n.1529049

Coerenze:Il locale adibito a garage risulta al rustico e privo di infisso porta.

Per accedere al garage bisogna passare su altre proprietà facenti parte della corsia di manovra e posti auto.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: partita speciale dei Beni Comuni non Censibili, di pertinenza dei sub.2 e 3., foglio 129, particella 258, subalterno 1, categoria , classe consistenza , superficie piano rendita € ,

Derivante da:variazione del 26-07-2000 n.1592 in atti dal 2-07-2000,derivante dalla soppressione della particella 258 senza sub e costituzione dei sub.1-2-3- come da elaborato planimetrico.

Coerenze:Si sono rilevate incoerenze sui limiti di proprietà delle aree del piano interrato dei posti

macchina e garage.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di esecuzione immobiliare.

Per la determinazione di tale valore lo scrivente ha adottato il criterio di stima per Comparazione con valore a mq di superficie netta calpestabile, eseguendo delle indagini su trattative e compravendite similari, consultando agenzie immobiliari, borsino delle Camere di Commercio di Terni e Perugia e valori dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate.

L'oggetto di stima in esame è costituito da un appartamento facente parte del fabbricato bifamiliare con progetto unitario per la costruzione di n.2 fabbricati della stessa tipologia, distribuito su tre livelli di piano collegati con scala interna e circondati da corte di pertinenza.

La posizione è con buona esposizione, semi collinare con vista panoramica sul centro urbano cittadino ed in parte su zona industriale.

Lo scrivente CTU nella valutazione ha tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, della tipologia costruttiva a villino e della qualità dei materiali e finiture, oltre alla bassa richiesta di immobili con caratteristiche e metrature elevate come quella del bene in esame, del segmento di mercato e periodo di recessione con grossa contrazione immobiliare.

Tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche menzionate, si è ritenuto congruo applicare un valore di **€ 1450 x mq.**

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Comune di Terni uffici Edilizia ed Urbanistica., Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare AGENZIA IMMOBILIARE GABETTI CON SEDE IN TERNI IN VIA CESARE BATTISSTI, OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE, PRECEDENTE PERIZIA SULL'IMMOBILE DA PARTE DI LIBERO PROFESSIONISTA, BORSINO IMMOBILIARE CAMERA DI COMMERCIO DI TERNI E PERUGIA.
COMPRAVENDITE DI IMMOBILI SIMILARI.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	villa bifamiliare	702,00	465.885,00	465.885,00
			465.885,00	465.885,00

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.):	€ 69.882,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

- Spese tecniche,sanzioni e diritti per Sanatoria edilizia	€ 2.000,00
- spese per atto(quota parte)	€ 1.500,00
- Spese catastali e tecniche per la regolarizzazione delle incoerenze	€ 2.500,00

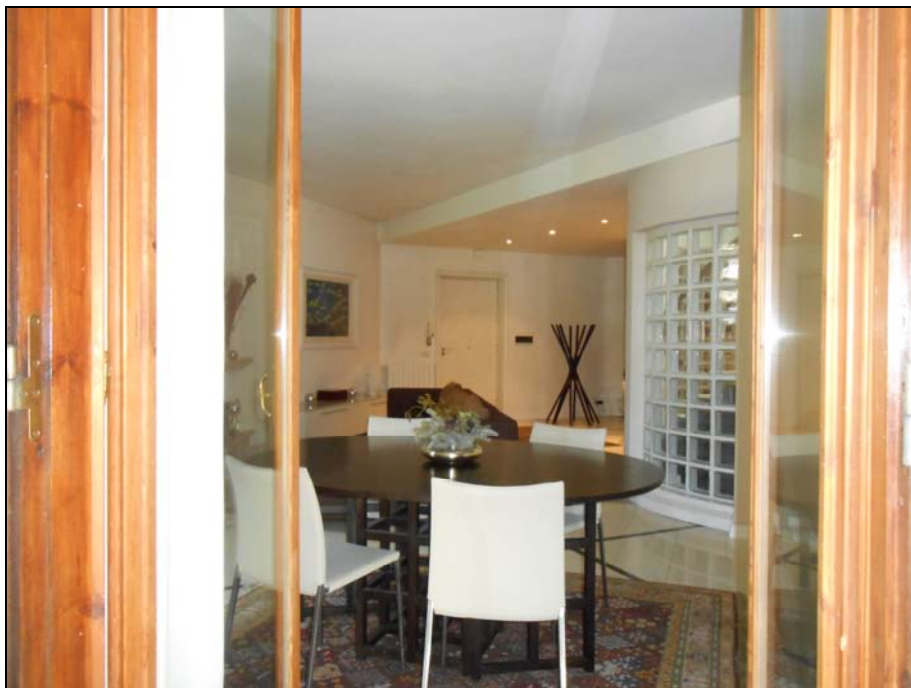
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **390.002,00**

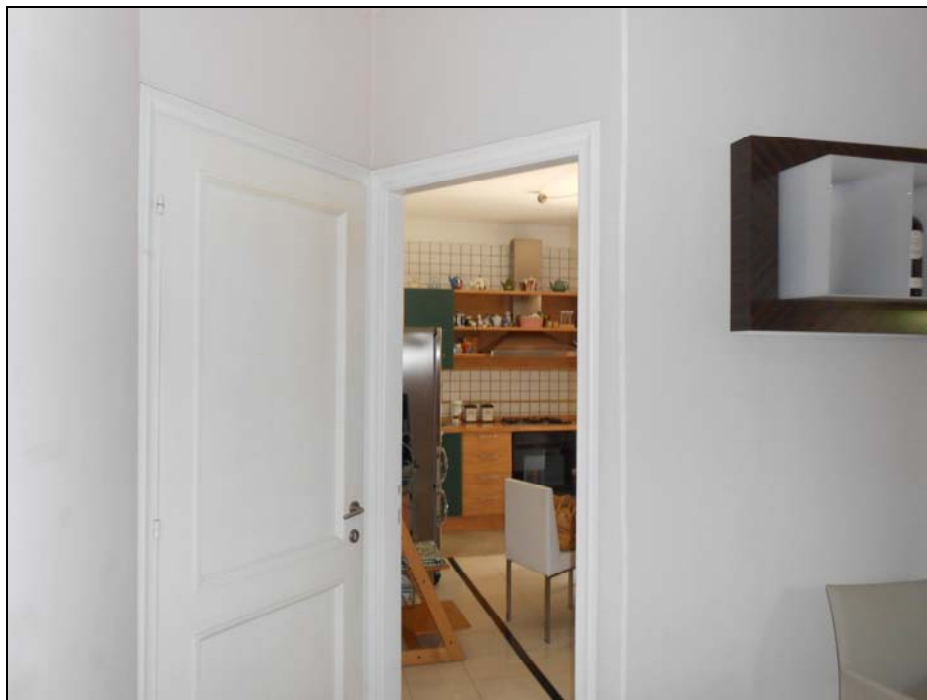
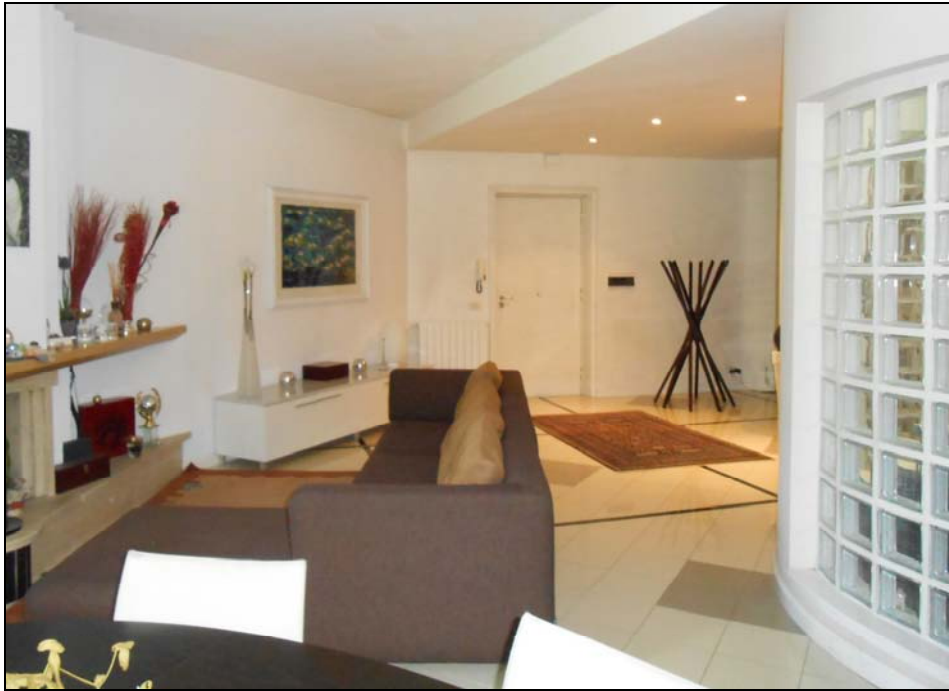
L'Esperto alla stima
Maurizio Pieramati

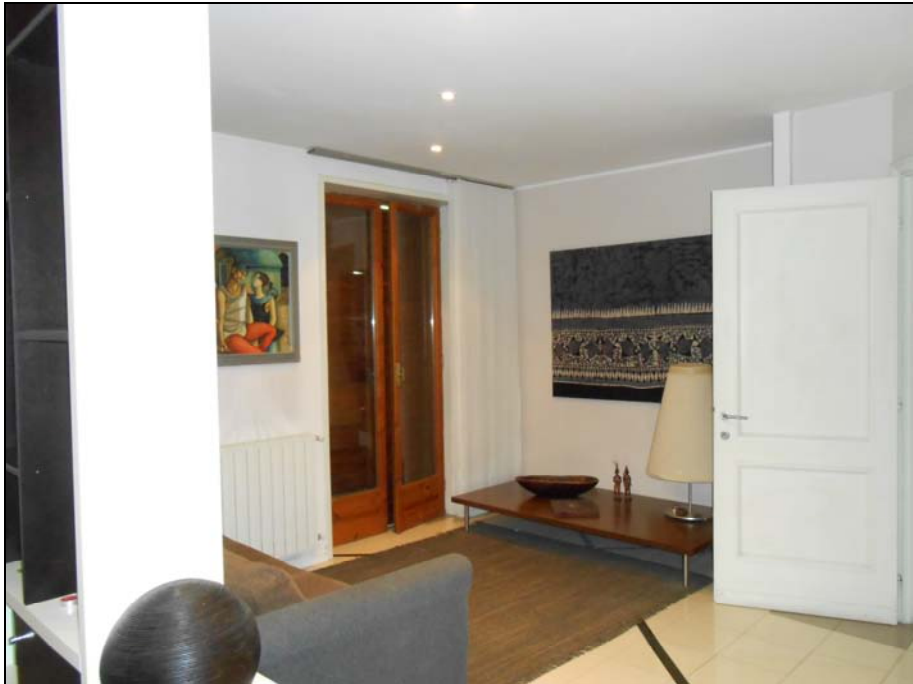
Allegato n. 1
Documentazione fotografica





















Garage

