

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **omissis**

contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **55/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Orlando Camiciola**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Roberto Fantato
Codice fiscale: FNTRRT63L29L117C
Partita IVA:
Studio in: Viale Curio Dentato 51 - 05100 Terni
Telefono:
Fax: 0744-1921232
Email: fantato.roberto@gmail.com
Pec: roberto.fantato@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Viale di Porta Sant'Angelo n°11 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A Unità immobiliare di Civile Abitazione

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: **omissis**, foglio 107, particella 338, subalterno 10, indirizzo Viale di Porta Sant'Angelo 11, piano 4-S1, comune Terni, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5, rendita € € 604,25

2. Stato di possesso

Bene: Viale di Porta Sant'Angelo n°11 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A Unità immobiliare di Civile Abitazione

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale di Porta Sant'Angelo n°11 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A Unità immobiliare di Civile Abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale di Porta Sant'Angelo n°11 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A Unità immobiliare di Civile Abitazione

Creditori Iscritti: **omissis**

5. Comproprietari

Beni: Viale di Porta Sant'Angelo n°11 - Terni (Terni) - 05100

Lotti: 001

Corpo: A Unità immobiliare di Civile Abitazione

Comproprietari: NO

6. Misure Penali

Beni: Viale di Porta Sant'Angelo n°11 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A Unità immobiliare di Civile Abitazione

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale di Porta Sant'Angelo n°11 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A Unità immobiliare di Civile Abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Viale di Porta Sant'Angelo n°11 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 158.400,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione
Viale di Porta Sant'Angelo n°11

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 Unità immobiliare di Civile Abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in , Viale di Porta Sant'Angelo n°11

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **omissis** (nato a ---- il --/--/----)

Comune Terni - Foglio 107 - Particella 338 - Subalterno 10

indirizzo Viale di Porta Sant'Angelo 11 - piano 4-S1

categoria A/2 - classe 2 - consistenza 6,5 vani - rendita € 604,25

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Dal sopralluogo eseguito si è verificata la conformità catastale allo stato di fatto.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Unità immobiliare di tipo civile posta al quarto piano di un edificio in condominio; lo stesso è ubicato in zona centrale di Terni (prossima al centro storico "P.zza Dalmazia / San Francesco).

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Servizio Autobus , Strutture Scolastiche nelle immediate vicinanze, Stazione Ferroviaria a circa 1 Km

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da **omissis**, 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:

- Pignoramento a favore di **omissis** contro **omissis**;

Iscritto/trascritto a Terni in data 20/03/2015 ai nn. 2412/1807;

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 convenzionale annotata; A favore di **omissis** contro **omissis** ; Importo ipoteca: € 380000; Importo capitale: € 190000; Rogito: Sbroli Fulvio in data 20/02/2009 ai nn. 170564/32754; Iscritto/trascritto a Terni in data 23/02/2009 ai nn. 2238/316

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: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

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:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Chiusura balcone

Oggetto:

Rilascio in data 26/11/1996 al n. di prot. 15428/86

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

note: L'immobile, di cui l'unità immobiliare oggetto di stima ne è parte integrante, è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC n° 307 del 15/12/2008
Norme tecniche di attuazione:	Tavola A: Bb(9.16)a Nuclei di conservazione e completamento (art. 137) Tavola B: Perimetro aree centrali (art. 132) - Bb(3)Ristrutturazione edilizia (art. 137) - Perimetro centri abitati (art. 28)
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

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Appartamento di civile abitazione posto al quarto piano di un edificio in condominio, la sua disposizione interna è la seguente: ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, tre camere da letto, ripostiglio, balcone. L'altezza utile dell'unità immobiliare è pari a mt. 2,90.

Completa la proprietà locale ad uso cantina posto al piano interrato.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: NO

Superficie complessiva di circa mq **130,00**

E' posto al piano: Quarto

L'edificio è stato costruito nel: 1960

ha un'altezza interna di circa: 290 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni Generali dell'immobile: Nel complesso lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile si giudica buono.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **marmo** (Graniglia di marmo) nel soggiorno
materiale: **ceramica** in cucina e nel bagno
materiale: **parquette** nelle camere da letto
nel complesso le condizioni delle pavimentazioni sono: **buone**

Impianti:

Ascensore tipologia: **a fune** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **con autoclave**

Termico tipologia: **centralizzato**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup reale lorda	115,00	1,00	115,00
Balconi	sup lorda di pavimento	10,00	0,30	3,00
Cantina	sup lorda di pavimento	5,00	0,40	2,00
		130,00		120,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I° Semestre 2015

Zona: Terni

Tipologia: Civile

Valore di mercato min (€/mq): 1250

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max (€/mq): 1750

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

Il criterio di stima adottato, sulla base dei normali metodi e criteri dettati dall'estimo, è quello sintetico (o comparativo). Il metodo sintetico (o comparativo) è quello che si identifica "nel riconoscimento dell'appartenenza di un bene da stimare ad una delle classi formate, con beni analoghi di prezzo noto, sulla base di un parametro comune a tutti i beni, logicamente arbitrario ma praticamente da scegliersi in rapporto a mutevoli circostanze di fatto".

È d'uopo precisare che le varie componenti di valore riferite al cespite in argomento, vengono espone al solo fine di oggettivare il giudizio stesso e perciò debbono essere interpretate quale nesso esplicativo ed idoneo a raggiungere e determinare il più probabile valore di mercato, nelle condizioni e termini di cui sopra, ma nella sua espressione risolutiva.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI 1° semestre 2015), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei Prezzi degli Immobili sulle Piazze dell'Umbria accertati presso la borsa immobiliare - periodo di riferimento 3° trimestre 2015 (a cura delle Camere di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni e di Perugia).

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Valori relativi alla Agenzia del territorio Periodo: 1° Sem 2015 - Zona: Terni (centrale) (microzona 100) - Tipologia: Abitazioni civili - Valore di mercato min (€/mq): 1250 - Valore di mercato max. (€/mq): 1750 - Superficie di riferimento: Lorda - Tipo di destinazione: Residenziale - Stato conservativo: normale.

8.3 Valutazione corpi:**A Unità immobiliare di Civile Abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	115,00	€ 1.650,00	€ 189.750,00
Balconi	3,00	€ 1.650,00	€ 4.950,00
Cantina	2,00	€ 1.650,00	€ 3.300,00
Valore corpo			€ 198.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 198.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 198.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A Unità immobiliare di Civile Abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	120,00	€ 198.000,00	€ 198.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 39.600,00
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 urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
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:	€ 158.400,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 158.400,00

Allegati

- Allegato 1 - Visura Catastale
- Allegato 2 - Planimetria Catastale
- Allegato 3 - Atto di Compravendita
- Allegato 4 - Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)
- Allegato 5 - Documentazione Fotografica

Data generazione:

11-11-2015

L'Esperto alla stima
Geom. Roberto Fantato