

TRIBUNALE DI TERNI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA n. 21/2013

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Studio Tecnico

Geom. VALENTINA DE NICOLA

Via San Marco n. 13 ~ Terni

tel. 0744/406091 ~ fax 0744/438087 ~ cell. 347/1637368

E-mail valentinadenicola@libero.it ~ pec valentina.de.nicola@geopec.it

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

Promossa da:

OMISSIS

contro

OMISSIS

LOTTO UNICO

N. Gen. Rep. 21/2013

Giudice: **Dott.ssa Giubilei Natalia**
Custode Giudiziario: **Avv. Francesco Ciaccolini**

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: **Geom. Valentina De Nicola**
Codice fiscale DNCVNT75B60L117N - partita IVA 01285240550
Con studio in: Via San Marco n. 13 - Terni
telefono 0744/406091 - fax 0744/438087 - cell 347/1637368
e-mail valentinadenicola@libero.it
pec valentina.de.nicola@geopec.it

Beni in Arrone (Terni)
Via della Grotta n. 65

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. ABITAZIONE

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Arrone (TR), Località Case Ficerno, Via della Grotta n. 65.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: omissis , nata in omissis il omissis , codice fiscale omissis , per 1/1 della piena proprietà, - **foglio 2, particella 584, subalterno 11**, categoria A/2, classe 4, consistenza catastale 6,5vani, piano T - S1, rendita catastale € 361,52.

B. GARAGE

Piena proprietà per la quota di 1/1 di box singolo sito in Arrone (TR), Località Case Ficerno, Via della Grotta n. 65.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: omissis , nata in omissis il omissis , codice fiscale omissis , per 1/1 della piena proprietà, - **foglio 2, particella 584, subalterno 5**, categoria C/6, classe 3, consistenza catastale 16 mq, piano S1, rendita catastale € 29,75.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	periferica normale
Area urbanistica:	residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali.
Principali collegamenti pubblici:	autobus 0,05 km. autostrada 10 km. stazione ferroviaria 10 km.
Servizi offerti dalla zona:	biblioteca (sufficiente) campo da calcio (buono) farmacie (sufficiente) municipio (buono) parco giochi (sufficiente) scuola materna (sufficiente) scuola media inferiore (sufficiente) negozi al dettaglio (sufficiente) supermercato (sufficiente)

3. STATO DI POSSESSO:

L'abitazione ed il garage sono liberi da cose e persone.

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:

- Convenzione Urbanistica di lottizzazione a favore del **Comune di Arrone**, codice fiscale 00069210557 derivante da Atto notarile pubblico a rogito del Segretario Comunale del Comune di Arrone, Dott.ssa Monaldi Gabriella, in data 13/06/1995 Repertorio n. 06, trascritto a Terni in data **22/06/1995** al n. **4072** del Registro Particolare.

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore di **omissis** **omissis** **omissis** derivante da Atto notarile pubblico a rogito del Notaio Dott. Angelo Alcini, con sede in **omissis** Terni, in data 27/11/1995 Repertorio n. 92955, trascritto a Terni in data **05/01/1996** al n. **80** del Registro Particolare.

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 che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore della **omissis**, con sede in **omissis**, codice fiscale **omissis** contro **omissis**, per la piena proprietà per 1/1, derivante da Atto notaio Pubblico a firma del Notaio Dott. Paolo Cirilli, con sede in Terni, in data 08/05/2009 Repertorio n. 37512, iscritto a Terni, in data **11/05/2009** al n. **897** del Registro Particolare

Importo ipoteca: € **240.000,00**.

Importo capitale: € **120.000,00**.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore della **omissis**, con sede in **omissis**, codice fiscale **omissis** contro **omissis**, per la piena proprietà per 1/1, derivante da Atto Giudiziario a firma del Tribunale di Terni in data 23/01/2013 Repertorio n. 70, trascritto a Terni in data **15/02/2013** al n. **1221** del Registro Particolare

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.3 Giudizio di conformità urbanistico

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è di recente costruzione, realizzato nell'anno 2006.

La scrivente presso il Comune di Arrone ha reperito i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n. 58 del 20/10/2006 per Progetto per la realizzazione di un edificio di civile abitazione sito in Arrone, Loc. Case Ficerno;
- Variante n. 18 del 16/03/2009 per Progetto per la realizzazione di un edificio di civile abitazione sito in Arrone, Loc. Case Ficerno - Variante;

Rispetto ai provvedimenti autorizzativi sopra indicati, la scrivente non ha riscontrato nessuna difformità con lo stato di fatto.

4.3.2 Conformità catastale:

L'intestazione catastale dei beni pignorati corrisponde con le risultanze degli atti trascritti presso l'ufficio Provinciale di Terni del Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II.).

I dati catastali corrispondono con lo stato di fatto.

Le unità immobiliari oggetto di Esecuzione sono state denunciate all'U.T.E. in data 09/01/2008 con protocollo n. TR 0004441.

Rispetto alle planimetrie catastali, la scrivente non ha riscontrato nessuna difformità con lo stato di fatto.

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:

- **omissis**, nata a omissis il omissis, c.f. omissis, dal **ante ventennio** al **13/04/2006**.
 In forza di atti precedenti al ventennio.
- **omissis**, con sede in omissis, codice fiscale omissis dal **13/04/2006** al **24/06/2008**
 In forza di atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Cirilli Paolo, con sede in Terni in data 13/04/2006 Repertorio n. 26841, trascritto a Terni il **14/04/2006** al n. **3022** del Registro Particolare.
- **omissis**, con sede in omissis, codice fiscale omissis dal **24/06/2008** al **03/02/2009**
 In forza di atto di mutamento di denominazione sociale a firma del Notaio Dott. Cirilli Paolo, con sede in Terni in data 24/06/2008 Repertorio n. 34791, trascritto a Terni il **02/07/2008** al n. **4834** del Registro Particolare.
- **omissis**, con sede in omissis, codice fiscale omissis dal **03/02/2009** al **08/05/2009**
 In forza di atto di trasferimento di sede sociale a firma del Notaio Dott. Cirilli Paolo, con sede in Terni in data 03/02/2009 Repertorio n. 36645, trascritto a Terni il **17/02/2009** al n. **1450** del Registro Particolare.

Attuali proprietari:

- **omissis**, nata in omissis il omissis, codice fiscale omissis dal **08/05/2009** ad **oggi**.
 In forza di atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Cirilli Paolo, con sede in Terni in data 08/05/2009 Repertorio n. 37511, trascritto a Terni in data **11/05/2001** al n. **3807** del Registro Particolare.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire n. 2

Intestata a: omissis

Per lavori di Progetto per la realizzazione di un edificio di civile abitazione sito in Arrone - Loc. Case Ficerno

Rilasciata in data 20/10/2006 protocollo n. 58, pratica 67/2006

Variante al Permesso di Costruire del 20/10/2006 n. 18

Intestata a: omissis

Per lavori di Progetto per la realizzazione di un edificio di civile abitazione sito in Arrone Loc. Case Ficerno

Rilasciata in data 16/03/2009 protocollo n. 18

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

L'unità immobiliare si trova al piano terra è composta da ampio soggiorno con angolo cottura, un ripostiglio, disimpegno, due camere e due bagni per una superficie utile di circa mq 66,05.

Allo stesso piano, a servizio dell'abitazione c'è un atrio pavimentato della superficie di circa mq 19,20 ed un giardino della superficie di circa mq 77,53.

I vani dell'abitazione risultano tutti ben illuminati ed aerati.

L'abitazione di recente costruzione necessita di ultimazioni di lavori consistenti nella posa in opera della pavimentazione, della tinteggiatura delle pareti e rivestimenti delle pareti dei bagni, montaggio sanitari ed porte interne.

Al piano seminterrato vi è una cantina della superficie utile di circa mq 13,77, comunicante con il locale garage.

L'accesso avviene tramite la scala interna al fabbricato.

Superficie complessiva di circa mq **176,55**

L'edificio è stato costruito nel 2007

L'altezza interna è di circa m. 2,70

Il fabbricato è composto da quattro piani complessivi di cui tre fuori terra ed uno interrato

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cucina-soggiorno	sup reale netta	28,21	1,00	28,21
ripostiglio	sup reale netta	2,09	1,00	2,09
disimpegno	sup reale netta	2,03	1,00	2,03
camera	sup reale netta	11,55	1,00	11,55
camera	sup reale netta	13,99	1,00	13,99
bagno	sup reale netta	3,06	1,00	3,06
bagno	sup reale netta	5,12	1,00	5,12
atrio	sup reale netta	19,20	0,35	6,72
giardino	sup reale netta	77,53	0,15	11,63
cantina	sup reale netta	13,77	0,50	6,89
		176,55		91,28

Descrizione: **garage** di cui al punto **B**

Trattasi del locale autorimessa posto al piano seminterrato dell'edificio.

L'immobile si presenta con buone rifiniture.

L'accesso al vano avviene tramite la rampa carrabile posta sul fronte dell'edificio, o passando dal locale cantina adiacente.

Superficie complessiva di circa mq **15,86**

L'edificio è stato costruito nel 2007

L'altezza interna di circa m. 2,55

Il fabbricato è composto da quattro piani complessivi di cui tre fuori terra ed uno interrato

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
garage	sup reale netta	15,86	1,00	15,86
		15,86		15,86

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: cemento armato condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: cemento armato ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in cemento armato/laterizio condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: cemento armato condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno blindato condizioni: buone

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: parabola condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Termico
 tipologia: **autonomo**
 alimentazione: **metano**
 diffusori: **termosifoni in alluminio**
 condizioni: **buone**
 conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 03/02/2014 gli immobili sono identificati nella zona B1c aree sature

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della presente stima è il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data della stesura della presente Consulenza.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti.

Nel "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al IV trimestre 2013 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati ad uso abitazione, posti nella periferia tra € 1300,00 al mq ed € 1.450,00 al mq di superficie commerciale.

Altri dati di mercato a disposizione, di una certa importanza, giacché, formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio che relativamente alla tipologia Abitazioni civili con stato di conservazione normale e con epoca di riferimento il II semestre del 2013 propone prezzi di mercato variabili tra € 700,00 ed € 920,00 al mq di superficie lorda.

Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 800,00 al mq ed Euro 1.400,00 al mq.

Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali, ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in argomento, delle opere di finitura necessarie per rendere abitabile l'appartamento, ritiene ragionevole adottare per l'appartamento ed il garage pignorato un valore unitario a mq di superficie commerciale di € 1.000,00, a cui corrisponde un valore unitario a mq di superficie utile di € 1.250,00.

8.2 Fonti di informazione:

"Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni", Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (Osservatorio dei valori immobiliari) dell'Agenzia del Territorio-OMI.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie utile	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	176,55	114.105,63	114.105,63
B	box singolo	15,86	9.912,50	9.912,50
			124.018,13	124.018,13

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.):	€ 18.602,72
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 105.415,41**

Allegati:

- estratto di mappa catastale;
- planimetrie catastali;
- elaborato planimetrico;
- visure storiche catastali;
- copia delle minute del rilievo effettuato durante il sopralluogo del 04/03/2014;
- stampe di visura del Servizio di Pubblicità Immobiliare relative a:
 - Trascrizione n. 1221 del 15/02/2013 (pignoramento);
 - Iscrizione n. 897 del 11/05/2009 (ipoteca volontaria);
 - Trascrizione n. 4072 del 22/06/1995 (atto convenzione urbanistica di lottizzazione);
 - Trascrizione n. 80 del 05/01/1996 (atto unilaterale obbligo edilizio);
- copia dell'Atto di Compravendita del Notaio Dott. Paolo Cirilli del 08/05/2009 repertorio n. 37511;
- n. 36 foto.

Terni 12/05/2014

Il Perito
Geom. Valentina De Nicola

TRIBUNALE DI TERNI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA n. 21/2013

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

ALLEGATI

Studio Tecnico

Geom. VALENTINA DE NICOLA

Via San Marco n. 13 ~ Terni

tel. 0744/406091 ~ fax 0744/438087 ~ cell. 347/1637368

E-mail valentinadenicola@libero.it ~ pec valentina.de.nicola@geopec.it

N=73300

E=26500



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0004441 del 09/01/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arrone

Via Della Grotta

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 584

Subalterno: 11

Compilata da:
Trotti Riccardo

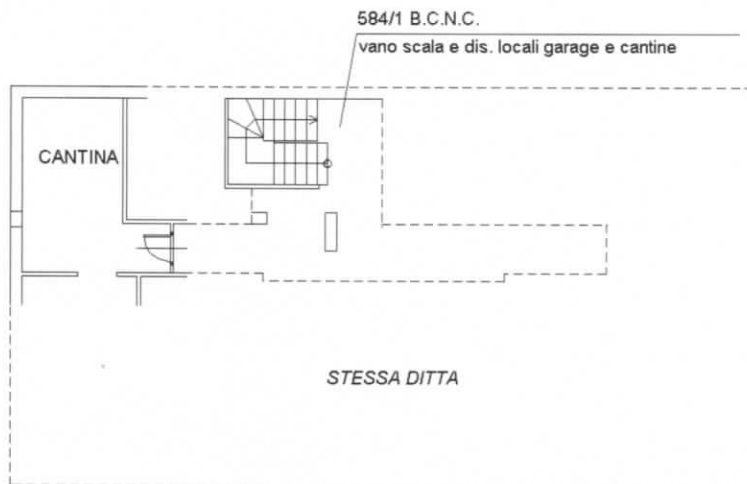
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

N. 959

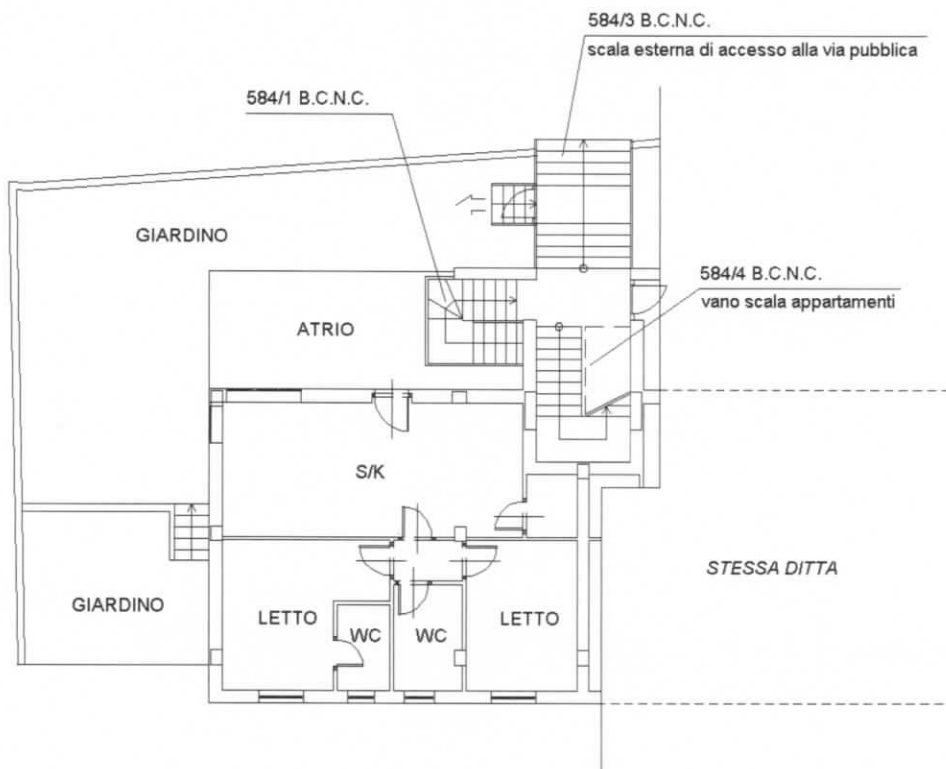
Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO INTERRATO

h=2.55



PIANTA PIANO TERRA

h=2.70



Catasto dei fabbricati - Situazione al 11/02/2014 - Comune di ARRONE(A439) - < Foglio: 2 Particella: 584 - Subalterno 11 >
VIA DELLA GROTTA SNC piano: T;

Ultima Planimetria2 in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0004441 del 09/01/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arrone

Via Della Grotta

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 584

Subalterno: 5

Compilata da:

Trotti Riccardo

Iscritto all'albo:

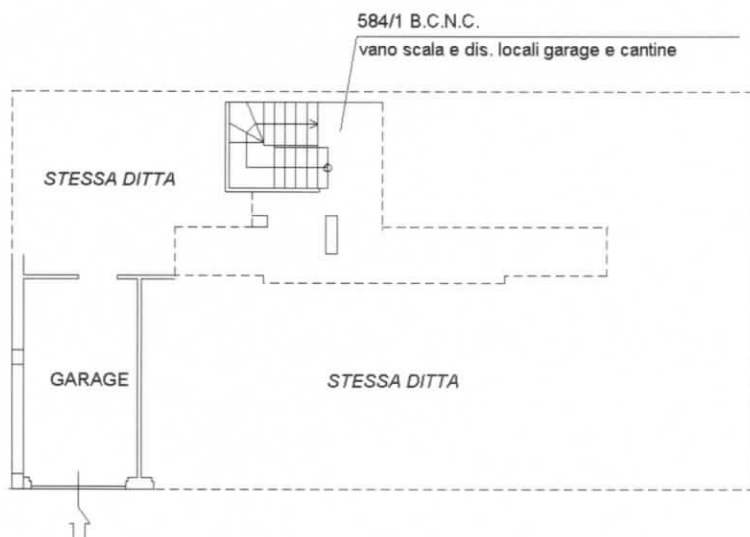
Geometri

Prov. Terni

N. 959

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO INTERRATO

h=2.55



N

Catasto dei fabbricati - Situazione al 11/02/2014 - Comune di ARNONE(A439) - < Foglio: 2 Particella: 584 - Subalterno 5 >
VIA DELLA GROTTA SNC piano: S1;

Ultima Planimetria2 in atti

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Trotti Riccardo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni

N. 959

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Comune di Arrone

Protocollo n. TR0004441 del 09/01/2008

Sezione: Foglio: 2

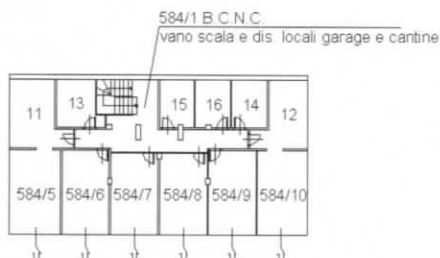
Particella: 584

Tipo Mappale n. 219803 del 28/12/2007

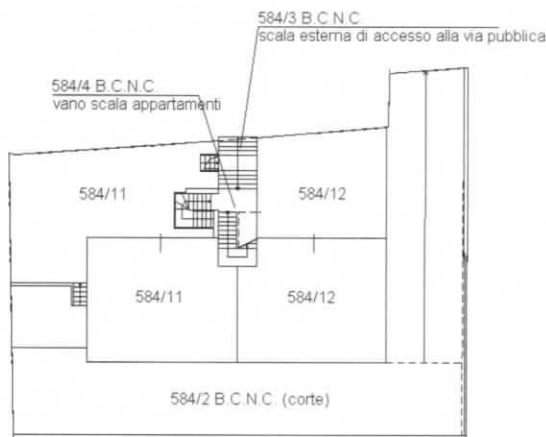
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

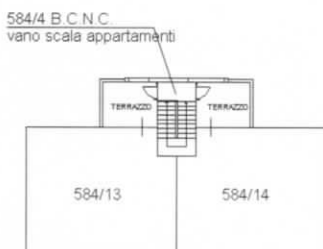
Catasto dei fabbricati - Situazione al 11/02/2014 - Comune di ARNONE (AR39) - < Foglio: 2 Particella: 584 - Elaborato planimetrico



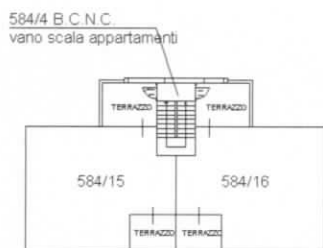
PIANTA PIANO INTERRATO



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO MANSARDA



N

Ultima Planimetria in atti

TRIBUNALE DI TERNI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA n. 21/2013

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Studio Tecnico

Geom. VALENTINA DE NICOLA

Via San Marco n. 13 ~ Terni

tel. 0744/406091 ~ fax 0744/438087 ~ cell. 347/1637368

E-mail valentinadenicola@libero.it ~ pec valentina.de.nicola@geopec.it



FOTOGRAMMA 1



FOTOGRAMMA 2



FOTOGRAMMA 3



FOTOGRAMMA 4



FOTOGRAMMA 5



FOTOGRAMMA 6



FOTOGRAMMA 7



FOTOGRAMMA 8



FOTOGRAMMA 9



FOTOGRAMMA 10



FOTOGRAMMA 11



FOTOGRAMMA 12



FOTOGRAMMA 13



FOTOGRAMMA 14



FOTOGRAMMA 15



FOTOGRAMMA 16



FOTOGRAMMA 17



FOTOGRAMMA 18



FOTOGRAMMA 19



FOTOGRAMMA 20



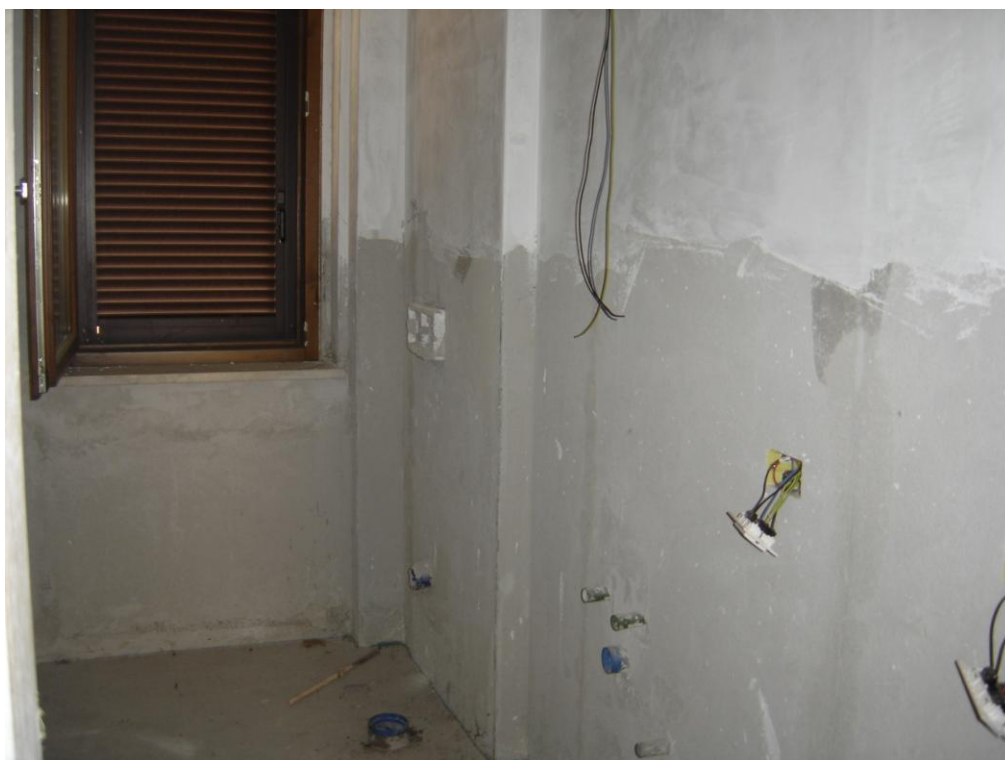
FOTOGRAMMA 21



FOTOGRAMMA 22



FOTOGRAMMA 23



FOTOGRAMMA 24



FOTOGRAMMA 25



FOTOGRAMMA 26



FOTOGRAMMA 27



FOTOGRAMMA 28



FOTOGRAMMA 29



FOTOGRAMMA 30



FOTOGRAMMA 31



FOTOGRAMMA 32



FOTOGRAMMA 33



FOTOGRAMMA 34



FOTOGRAMMA 35



FOTOGRAMMA 36