

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ITALFONDIARIO SPA**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **168/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Federica Chiaranti**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Geom. Daniela Figus**
Codice fiscale: FGSDNL72R67D869I
Partita IVA:
Studio in: Via Premuda 5 - 05100 terni
Telefono:
Fax:
Email: d.figus@tiscali.it
Pec: daniela.figus@geopec.it

Beni in **Avigliano Umbro (Terni)**
Località/Frazione
Via Benedetto Croce, 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: Appartamento disposto su più livelli.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Benedetto Croce, 2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: nd - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: nd

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS foglio 45, particella 393, subalterno 4, scheda catastale tr0043035, indirizzo Via Benedetto Croce n. 2, piano s1-t-1, sezione censuaria Avigliano Umbro, categoria a/3, classe 6, consistenza 7, rendita € 469,98

Confini: L'immobile confina a nord sud ed ovest con bene comune non censibile (sub. 1), a est altra ditta (sub. 3)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Durante il sopralluogo si sono rilevate le seguenti difformità : Piano terra nel disimpegno - vano scala è stata realizzata porta d'ingresso comunicante verso l'appartamento adiacente di altra ditta (Sub. 3), la porta dell'anti bagno è stata realizzata sulla parete a nord-est anzichè a ovest; al piano sottotetto non sono state riportate in planimetria n. 3 finestre e non è stato più realizzato il ripostiglio a lato scala creando un'unico ambiente con il disimpegno.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Modifica planimetria con inserimento infissi e variazione interna

Non si dichiara la conformità catastale Non risulta aggiornata delle variazioni apportate all'appartamento sopradescritte.

Note generali: L'immobile è stato inizialmente accatastato in data 31/01/1996 n. 615/1996 e successivamente diviso in due unità immobiliari mediante variazione catastale del 23/6/2006 n. 2409 .

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Lotto unico composto da porzione di bifamiliare costituita da appartamento distribuito su più livelli, all'interno di un villino bifamiliare, sito in Loc. Avigliano Umbro Via Benedetto Croce n. 2

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Todi 14 Km - Montescastrilli 5 Km.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Foresta Fossile Dunarobba.

Attrazioni storiche: Castello di Sismano.

Principali collegamenti pubblici: Servizio Umbria Mobilità Linee E617-618-619 verso 100 mt, Linea Umbria Mobilità E639 Verso Amelia 100, Servizio Umbria Mobilità Linea E641-E642 Verso Tod 100 MT

Servizi offerti dalla zona: Impianto sportivo (Buona), palestra comunale (buona)

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'appartamento al momento non risulta locato.

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:*

Nessuna.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non Specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non Specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: L'accesso al vano cantina, così come attribuito al subalterno deve avvenire obbligatoriamente passando su proprietà altrà ditta (sub. 2)

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: Non Specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non Specificate

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/09/1976 al 12/10/2006 In forza di atto di compravendita

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/10/1996 ad oggi (attuale/i proprietario/i) In forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stata realizzata un'apertura sulla parete di collegamento con altra proprietà, sono state realizzate al piano sottotetto alcune aperture di finestre.

Regolarizzabili mediante: scia a sanatoria

Descrizione delle opere da sanare:

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera n. 4 del 6/3/2009
Zona omogenea:	Zona B1 - Di completamento
Norme tecniche di attuazione:	1. Le zone omogenee B diverse dalle B0 si articolano nelle seguenti sottozone in funzione della densità edilizia e delle destinazioni d'uso. 2.

	B1) Sottozona a destinazione mista residenziale, direzionale, commerciale e turistico-ricettiva: In questa sottozona il piano ammette oltre alla destinazione residenziale la destinazione parziale degli edifici ad attività commerciali (solo piano terra), direzionali (uffici fino ad massimo del 30% della Su), socio-culturali, ricreative, turistico-ricettive del tipo extralberghiero (di cui alla L.R. n. 8 L.R. del 14/3/94 e successive modifiche ed integrazioni), residenze protette, centri per anziani, della ristorazione e piccole attività artigianali (del tipo bottega artigiana fino ad massimo del 40%) che non siano nocive o arrechino disturbo alla residenza ai sensi delle disposizioni di legge.
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.50 mq/mq
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	Non Specificato
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Indice di permeabilità 40 %, indice di piantumazione 2%
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Non Specificato

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Aperture velux sottotetto e diversa distribuzione interna

Regolarizzabili mediante: scia a sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: n. 3 velux a piadiverse aperture al piano terrano sottotetto, creazione

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione : **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Appartamento disposto su più livelli**

Porzione di villino bifamiliare, distribuito su più piani con ingresso indipendente da corte comune completamente recintato. La costruzione dell'intero immobile è stata eseguita intorno a metà anni '90, mentre a metà anni 2000 è stata eseguita la trasformazione in due unità immobiliari. L'unità immobiliare è costituita da tre livelli ed è composta al piano terra, portico d'ingresso, cucina, wc e disimpegno. Tramite scala interna di collegamento si accede sia al sottotetto che al piano seminterrato. Al piano sottotetto vi sono soggiorno, pranzo, due camere da letto, disimpegno e wc e al seminterrato un piccolo vano cantina nel sottoscala. La corte perimetrale è di uso comune, è completamente recintata e ha due ingressi, uno pedonale e uno carrabile. La costruzione ha struttura portante verticale in muratura, quella orizzontale in solai di latero-cemento. Le sue finiture sono di buona qualità e l'immobile è funzionale nella distribuzione. Gli infissi, in legno con doppio vetro e persiana, hanno un buono stato di conservazione così come l'intero immobile. La zona del sotto tetto ha invece degli infissi di tipo Velux del tipo elettrico. L'impianto di riscaldamento è a pavimento. L'immobile sul tetto ha i pannelli solari che risultano essere però ad uso comune delle due proprietà, così come l'impianto antenna. I contatori dell'utenza gas e luce (autonomi) si trovano all'esterno dell'edificio sul muro recinzione a ovest.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: nd - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: nd
Eventualicomproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **184**

è posto al piano Terra - sottotetto e seminterrato

L'edificio è stato costruito nel 1977 ristrutturato nel 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero 2 di interno, ha un'altezza interna di circa 2.70 media

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni Generali dell'immobile: L'immobile è stato recentemente ristrutturato ed è in buone condizioni. Le finiture sono di buona qualità.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera 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
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone - Note: Finto parquet nella zona notte
Pavim. Interna	materiale: cotto condizioni: buone - Note: al piano terra
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: parabola condizioni: buone 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: GPL rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**
rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**
rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
- Note: La rete è unica per insieme all'appartamento adiacente, c'è necessità di avere contatore autonomo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo delle consistenze è stato eseguito in base a quanto rilevato in loco.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale piano terra	sup lorda di pavimento	34,00	1,00	34,00
sottotetto abitabile	sup lorda di pavimento	84,00	0,80	67,20
sottotetto non abitabile	sup lorda di pavimento	56,00	0,25	14,00
Porticato piano terra	sup lorda di pavimento	4,00	0,15	0,60
cantina	sup lorda di pavimento	6,00	0,25	1,50
		184,00		117,30

Accessori:

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dell'immobile si è proceduto mediante stima comparativa con valori di mercato oggetto di compravendita

aventi caratteristiche simili al cespite applicando coefficienti correttivi per posizione, dimensioni, stato d'uso, piano e veduta.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Avigliano Umbro, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Per il reperimento dei valori di mercato degli immobili da comparare si è fatto riferimento ad Agenzie immobiliari sul territorio, valori OMI., Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) E' stata eseguita una dettagliata analisi di mercato con immobili simili nella stessa zona e sono stati rilevati valori che oscillano dai 900 ai 1.200 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento disposto su più livelli.

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale piano terra	34,00	€ 1.050,00	€ 35.700,00
sottotetto abitabile	67,20	€ 1.050,00	€ 70.560,00
sottotetto non abitabile	14,00	€ 1.050,00	€ 14.700,00
Porticato piano terra	0,60	€ 1.050,00	€ 630,00
cantina	1,50	€ 1.050,00	€ 1.575,00

Valore corpo	€ 124965,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 124965,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento disposto su più livelli		116,00	€ 124965,00	€ 124965,00

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%)	€ 100.000,00
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:	€ 3.500,00
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:	€ 121.465,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ **121.465,00**

8.6 Regime fiscale della vendita

Data generazione:
11-04-201506:05:55

L'Esperto alla stima
Geom. Daniela Figus

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

Dichiarazione protocollo n. TR0043035 del 23/06/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Avigliano Umbro

Via Croce Benedetto

civ. 2

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 45

Particella: 393

Subalterno: 4

Compilata da:

~~Odix Stefano~~

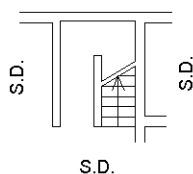
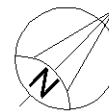
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

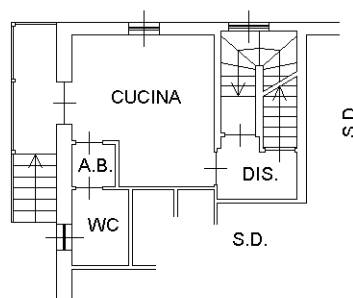
N. ~~874X~~

Scheda n. 1

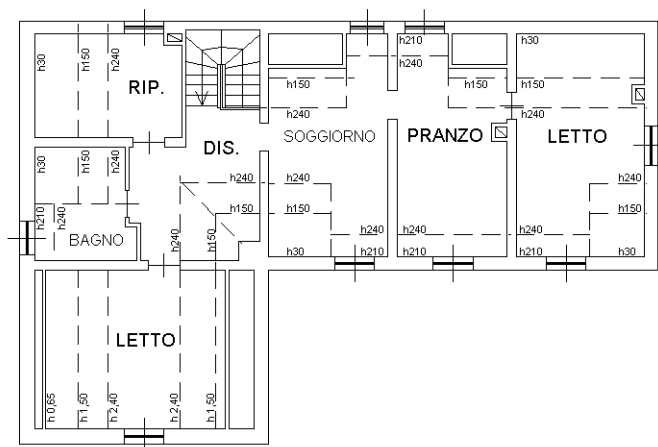
Scala 1:200



PIANO SEMINTERRATO



PIANO RIALZATO H270



PIANO SOTTOTETTO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/03/2015 - Comune di AVIGLIANO UMBRO (M258) - < Foglio: 45 - Particella: 393 - Subalterno: 4 >
VIA BENEDETTO CROCE - AVIGLIANO n. 2 piano: S1-T-1;

10 metri

Ultima planimetria in atti











