
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ITALFONDIARIO SPA**

contro: **Omissis**

N° Gen. Rep. **26/2014**
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
17-12-2014

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

Custode Giudiziario:**Luigi Zingarelli**

RAPPORTO DI STIMA

Esperto alla stima: **Geom. Laura Ciambella**
Codice fiscale: CMBLRA72M50G148E
Partita IVA: 00702340555
Studio in: Loc. Buonviaggio 14 - 05018 Orvieto
Telefono:338/1822001
Email: lauciamb@libero.it
Pec: laura.ciambella@geopec.it

Beni in **Narni (Terni)**
Località/Frazione **NARNI**
Strada di Caprile n° 9

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in Narni (Terni) CAP: 05035 frazione:NARNI, Strada di Caprile n° 9

1.1 Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Omissis- Piena proprietà – fabbricato (A)**

Cod. Fiscale: Omissis - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: xx-xx-xxxx

Identificato al catasto Fabbricati :

particella 94, indirizzo Strada di Caprile, piano terra, sezione censuaria 1, categoria A/4, classe 5, consistenza 3,5, rendita € 180,76

Confini:Stessa ditta (part. 216), Sig.ri Angeli Augusto e Catalani Anna Paola (part.IIa 173), Sig. Del Giovane (part.IIa 21), altri

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: , foglio 89, particella 94 – ENTE URBANO

Identificativo corpo: B.

sito in Narni (Terni) CAP: 05035 frazione:NARNI, Strada di Caprile n° 9

1.2 Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **Omissis- Piena proprietà – terreno (B)**

Cod. Fiscale: Omissis - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: xx-xx-xxxx

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: , foglio 89, particella 216 qualità BOSCO MISTO, classe 2, superficie catastale 1.550, reddito dominicale: € 2,00, reddito agrario: € 0,32

Confini:Stessa ditta, Strada vicinale, Sig.ri Angeli Augusto e Catalani Anna Paola (part.IIa 173)-

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:periferica di pregio

Area urbanistica:agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. importanti centri limitrofi: centro Storico NARNI.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A (fabbricato)

Identificativo corpo: B (terreno/parco)

siti in Narni (Terni), Strada di Caprile n° 9

Occupati dal Sig. 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:*

- nessuna

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa*
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 volontaria annotata a favore di ITALFONDIARIO SPA contro Omissis derivante da CONTRATTO DI MUTUO A GARANZIA DEL FINANZIAMENTO DELLA SOMMA DI €. 83.200,00 DELLA DURATA DI 20 ANNI –

Importo ipoteca: € 125.000,00 - Importo capitale: € 83.200,00

rogito GIAN LUCA PASQUALINI in data 03/07/2008 ai nn. 54275
iscritto/trascritto a conservatoria in data 07/07/2008 ai nn. 7886
1585

Dati precedenti relativi ai corpi: A+B

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Abitazione a favore di ITALFONDIARIO SPA contro Omissis derivante da verbale di pignoramento
rogito UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 28/01/2014 ai nn. 346
iscritto/trascritto a TERNI in data 25/02/2014 ai nn. 1640/1358

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: € 0.00

Spese medie annue: €. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: DI FINO CARLA nata a NARNI il 25/05/1932 diritti pari a 1/4 DI FINO DOMENICO nato a NARNI il 28/08/1925 diritti pari a 1/4 DI FINO GIACOMO nato a NARNI il 28/07/1927 diritti pari a 1/4 DI FINO GIUSEPPE nato a NARNI il 21/03/1929 diritti pari a 1/4 dal **30/06/1987 ante ventennio al 12/07/1999** In forza di atto di compravendita a rogito DIODATO IMBELLONE DI NARNI in data 04/02/1975 ai nn. 42687 trascritto a TERNI in data 11/02/1975 ai nn. 760 634

Titolare/Proprietario: DI FINO CARLA nata a NARNI il 25/05/1932 diritti per 1000/1000 dal **12/07/1999 ante ventennio al 12/07/1999** In forza di atto di divisione a rogito IMBELLONE RUGGERO in data 12/07/1999 ai nn. 35701 trascritto a TERNI in data 22/07/1999 ai nn. 7139 4838

Titolare/Proprietario : Omissis nato a TERNI il 26/05/1961 diritti per 1/1 dal **12/07/1999 al attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito RUGGERO IMBELLONE in data 12/07/1999 ai nn. 35702 trascritto a TERNI in data 30/07/1999 ai nn. 7140 4839.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il C.T.U. Geom.Laura Ciambella dichiara che da indagini esperite presso il Comune di Narni, il fabbricato è stato oggetto delle seguenti pratiche Edilizie:

- 1) Licenza Edilizia n°4849 del 27.12.1976;
- 2) Condono Edilizio n°2284 del 11.02.1999 (DI FINO DOMENICO-CARLA , GIUSEPPE E GIACOMO);
- 3) Concessione Edilizia n°17120 del 05.09.2001 (TENSI LORENZO);
- 4) Concessione Edilizia di Variante gratuita n°18261 del 21.11.2002 (TENSI LORENZO).

7.1 Conformità edilizia:

Dai sopralluoghi effettuati in data 23.07.2014 (nessun accesso, poiché IL Sig. Omissis era assente), il 23.09.2014 e 13.11.2014 si è potuto constatare dalle misurazioni effettuate che sia rispetto alla planimetria catastale che ai grafici dell'ultima Concessione Edilizia il fabbricato risulta non conforme per le seguenti incongruenze:

- 1) Difformità di alcune aperture sia esterne che interne;
- 2) Diversa distribuzione spazi interni;
- 3) Ampliamento della sagoma dell'edificio per costruzione garage interrato e rampa d'accesso.

Regolarizzabile mediante: Pratica di Condono Edilizio presso il Comune di Narni.

Oneri: oblazione €. 13.504,15;

Altri Oneri: €. 500,00;

Oneri Tecnico: €. 4.500,00;

Oneri Totali: €18.504,15

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

7.2.1 Conformità catastale:

Per quanto riguarda l'aspetto catastale sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non è stato inserito in mappa l'ampliamento eseguito con C.E. n°17120 del 01.02.2000 e successiva Variante non sostanziale alla stessa rilasciata in data 21.11.2002 al n°18261 e relativo aggiornamento catastale.

Regolarizzabili mediante: Prima con procedura di cui all'art. 40, commi 5 e 6, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, ed è possibile presentare domanda di sanatoria edilizia al comune di Narni, ai sensi dell' art. 32 della Legge 326/03, che potrà essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano in data anteriore all'entrata in vigore della presente Legge.

Presentazione all'Agenzia delle Entrate di Terni di un Tipo mappale per inserire in mappa l'ampliamento della sagoma dell'edificio per costruzione garage interrato e rampa d'accesso con relativo aggiornamento catastale.

Regolarizzabile mediante: Tipo mappale e relativo documento DOC.FA

Tipo mappale (tributi): € 200,00

Tipo mappale (Oneri professionali): € 2.500,00

Oneri Totali: €2.700,00

DOC.FA (Tributi): € 100,00

DOC.FA (Oneri professionali): € 1.200,00

Oneri Totali: € 1.300,00

Dati precedenti relativi ai corpi: A**7.2.2 Conformità catastale:**

Per quanto riguarda l'aspetto catastale sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non corrisponde perfettamente la qualità distinta al catasto terreni di bosco misto, poiché in realtà sul terreno sono presenti alcuni alberi di alto fusto e la maggior parte si presenta come corte e accesso esclusivo all'fabbricato in oggetto.

Regolarizzabile mediante: variazione colturale al catasto terreni

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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

Fabbricato ad uso civile abitazione situato nel comune di Narni, Strada Caprile n.9, con identificativi catastali Foglio 89 particella 94 e particella n. 216, lo stesso risulta in zona residenziale con villini limitrofi con le stesse caratteristiche costruttive.

L'immobile è strutturato in n. 2 piani, l'epoca di costruzione è l'anno 1967 e lo stesso è composto

PIANO INTERRATO: locale garage, locale rustico, locale lavanderia, disimpegno e

wc e centrale termica. Dal locale taverna si accede ad una intercapedine con altezza interna di ml. 2.25. L'altezza al piano interrato si presenta di ml. 2.35.

I pavimenti sono presenti esclusivamente nel wc, lavanderia e rustico con pavimento anche alla scalata per l'accesso al piano terra. Gli altri locali sono con pavimento in battuto di cemento e parete al grezzo con impianto elettrico fuori traccia.

PIANO TERRA: è composto da un ampio soggiorno, sulla sinistra tramite due gradini da una cucina e tramite un disimpegno si accede ad una cameretta con wc, poi ad un'altra camera, un bagno e altra camera con stanza degli armadi.

I pavimenti sono in monocottura ad esclusione delle camere che presentano un pavimento in legno parquet. Gli infissi si presentano in legno con doppi vetri ed inferriate e persiane in legno con acciaio per la sicurezza e posizionato all'ingresso un antifurto funzionante. Le pareti sono intonacate e tinteggiate a tempera, i locali sono riscaldati con termosifoni in alluminio e caldaia a gas GPL.

Le finiture sono in ottime condizioni sia come la manutenzione ordinaria a tutto il resto dell'immobile. L'immobile è stato realizzato con struttura in muratura portante per la parte abitativa e per la parte realizzata in ampliamento successivamente è stata realizzata con struttura in blocchi di cellublock contro terra., i solai con travi in cemento e ferro e laterizio ed in buono stato di manutenzione. L'altezza al piano terra si presenta di ml. 2.85 per il locale cucina, camera, wc e disimpegno. L'altezza negli altri locali varia da ml. 2.80-3.10 la minima mentre la massima è di ml. 3.30-3.80.

L'impianto elettrico e termico sottotraccia e rispetta le norme C.E.I..

Il C.T.U. dichiara che il fabbricato ha ingresso indipendente su una corte esclusiva distinta con la particella n° 216 di superficie mq. 1.550 (qualità bosco misto), oltre che la superficie della particella 94 su cui insiste il fabbricato di restanti mq. 1.260 tutto recintato con rete metallica e paletti in legno.

Superficie commerciale complessiva di circa mq. 233.81.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

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

Fondazioni tipologia:**travi continue rovesce** materiale:**c.a.** condizioni:**buone**

Scale tipologia:**a rampe parallele** materiale:**cotto**
ubicazione:**interna** servoscala:**assente**
condizioni:**buone**

Solai tipologia:**solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera**
condizioni:**buone**

Strutture verticali materiale:**muratura** condizioni:**buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia:**doppia anta a battente** materiale:**alluminio**
apertura:**manuale** condizioni:**da ristrutturare**

Infissi esterni tipologia:**doppia anta a battente** materiale:**legno**
protezione:**inferriate** materiale protezione:**ferro**

	condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di granigliato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: monocottura condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello condizioni: buone - Note:IL PORTONCINO D'INGRESSO RISULTA BLINDATO
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: klinker condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: klinker condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: klinker condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento: piastrelle di gres condizioni: buone
Antifurto	tipologia: a contatti perimetrali combinatore tel.: presente condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: fossa biologica ispezionabilità: impossibile 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: con autoclave rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera n. 37 del 06.04.2002 è identificato nella zona E1 – V1.1.

- ZONE OMOGENEE: Zona destinata ad usi agricoli (E1) di salvaguardia idrologica intensiva ad in edificabilità assoluta:
- SISTEMI E SUB SISTEMI: (V1.1)ambiente, riserva di naturalità e dorsale carbonatica.

E'ammesso il recupero ad uso residenziale degli annessi rurali esistenti.

Sono esclusi: nuove edificazioni destinate ad abitazione e annessi agricoli; nuove edificazioni ed ampliamenti di edifici produttivi, edifici per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici, serre, colture floro-vivaistiche;

- VINCOLO IDROGEOLOGICO

Destinazione PIANO INTERRATO	Parametro	Superficie reale/potenziale MQ.	Coeff. %	Superficie equivalente MQ.
Garage	Sup. reale netta	35.67	0.50	17.83
Taverna	Sup. reale netta	31.92	0.50	15.96
Vano scala	Sup. reale netta	7.07	0.50	3.53
Ripostiglio	Sup. reale netta	4.02	0.50	2.01
Wc	Sup. reale netta	2.96	0.50	1.48
Disimpegno	Sup. reale netta	2.94	0.50	1.47
Lavanderia	Sup. reale netta	10.63	0.50	5.31
Intercapedine	Sup. reale netta	48.96	0.33	16.15
			<u>TOTALE PIANO INTERRATO</u>	<u>63.74</u>

Destinazione PIANO TERRA	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Soggiorno	Sup. reale netta	47.36	1.00	47.36
Cucina	Sup. reale netta	14.65	1.00	14.65
letto	Sup. reale netta	8.47	1.00	8.47
disimpegno	Sup. reale netta	2.44	1.00	2.44
Wc	Sup. reale netta	3.13	1.00	3.13
Disimpegno	Sup. reale netta	8.70	1.00	8.70
letto	Sup. reale netta	20.86	1.00	20.86
bagno	Sup. reale netta	7.33	1.00	7.33
letto	Sup. reale netta	17.07	1.00	17.07
Cabina armadio	Sup. reale netta	4.62	1.00	4.62
portico	Sup. reale netta	22.62	0.20	4.52
Terrazza	Sup. reale netta	(78.64+26.00)= 104.64	0.20	20.92
			<u>TOTALE PIANO TERRA</u>	<u>160.07</u>

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: Omissis, foglio 89, particella 94, indirizzo Strada di Caprile, piano terra, sezione censuaria 1, categoria A/4, classe 5, consistenza 3,5, rendita € 180,76

Confini: Stessa ditta (part. 216), Sig.ri Angeli Augusto e Catalani Anna Paola (part.lla 173), Sig. Del Giovane (part.lla 21), altri

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: Omissis, foglio 89, particella 94 – ENTE URBANO

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

Terreno situato nel comune di Narni, Strada Caprile n.9, con identificativi catastali Foglio 89 particella 216, Qualità Bosco Misto di classe 2 Superficie 1.550 mq.

Note: Il C.T.U. dichiara che il terreno censito ai terreni risulta come area esclusiva del villino, ma poiché presenta una superficie ampia e sono presenti alberi da alto fusto, viene utilizzato parte come ingresso e parte a parco ad uso esclusivo dell'abitazione.

Superficie complessiva di circa mq. 1.550.

Alberi ad alto fusto

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera n. 37 del 06.04.2002 è identificato nella zona E1 – V1.1.

- ZONE OMOGENEE: Zona destinata ad usi agricoli (E1) di salvaguardia idrologica intensiva ad in edificabilità assoluta:
- SISTEMI E SUB SISTEMI: (V1.1)ambiente, riserva di naturalità e dorsale carbonatica.

E'ammesso il recupero ad uso residenziale degli annessi rurali esistenti.

Sono esclusi: nuove edificazioni destinate ad abitazione e annessi agricoli; nuove edificazioni ed ampliamenti di edifici produttivi, edifici per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici, serre, colture floro-vivaistiche;

- VINCOLO IDROGEOLOGICO
- FORMAZIONI BOSCHIVE

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PIANO TERRA				
Terreno ad uso corte	Sup. reale netta	1.550	1.00	1.550
		1.550		1.550

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Sig. Omissis, foglio 89, particella 216 qualità BOSCO MISTO, classe 2, superficie catastale 15.50, reddito dominicale: € 2,00, reddito agrario: € 0,32.

Confini: Stessa ditta, Strada vicinale, Sig.ri Angeli Augusto e Catalani Anna Paola (part.IIa 173)-

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, la sottoscritta C.T.U. Geom. Laura Ciambella applica il criterio di stima per comparazione confronto diretto, tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizione intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto di stima.

Fra il campione di dati raccolti attraverso l'analisi presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Terni, il listino dei prezzi degli immobili accertati presso la borsa immobiliare, terzo trimestre 2014 ed attraverso un'indagine di mercato si è potuto determinare il valore medio al metro quadrato di superficie commerciale che tiene conto dell'ubicazione dell'immobile, del suo stato di conservazione e manutenzione e di tutti quei fattori intrinsechi ed estrinsechi che influiscono sul valore del bene.

Per tanto il parametro economico è sostanzialmente individuato in €/mq 1.250,00 (diconsi euro MILLEDUECENTOCINQUANTA/00) per la superficie abitativa e non.

Inoltre si precisa che il valore della corte di terreno ad uso esclusivo del fabbricato censito al foglio 89 particella 94, come indicato nella visura catastale è già compreso nella stima effettuato dello stesso fabbricato.

Applicando al parametro tecnico quello economico si dedurrà il valore totale di stima per il lotto n. 1 costituito da una unità abitativa ("A") e dal terreno circostante ("B").

Il terreno oggetto di stima viene qui appresso quantificato:

-terreno agricolo uso corte/parco censito all'Agenzia del Territorio al foglio 89 particella 216 viene stimato a €/mq. 3,00.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Narni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare TECNOCASA - CENTRO STORICO NARNI AGENZIA BONIFAZI- CENTRO STORICO NARNI

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	FABBRICATO SU DUE LIVELLI AD USO ABITATIVO	(160.07+63.74)	233.81	292.262,50	292.262,50
B	AGRICOLO/corte	1.550	1.550	4.650,00	4.650,00
				296.912,50	296.912,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 22.504,15

Corpo A+B € 296.912,50

A detrarre costi per pratica edilizia comprensiva di relativo aggiornamento catastale

€ 22.504,15

SOMMANO

€ 274.408,35

(diconsi euro duecentosettantaquattromilaquattrocentootto/35)

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 274.408,35

L'Esperto alla stima
Geom. Laura Ciambella

-Veduta prospetto esterno principale –



-Veduta prospetto esterno laterale-



-Veduta prospetto esterno laterale-



-Veduta prospetto esterno retro –



-Veduta interna locale soggiorno-



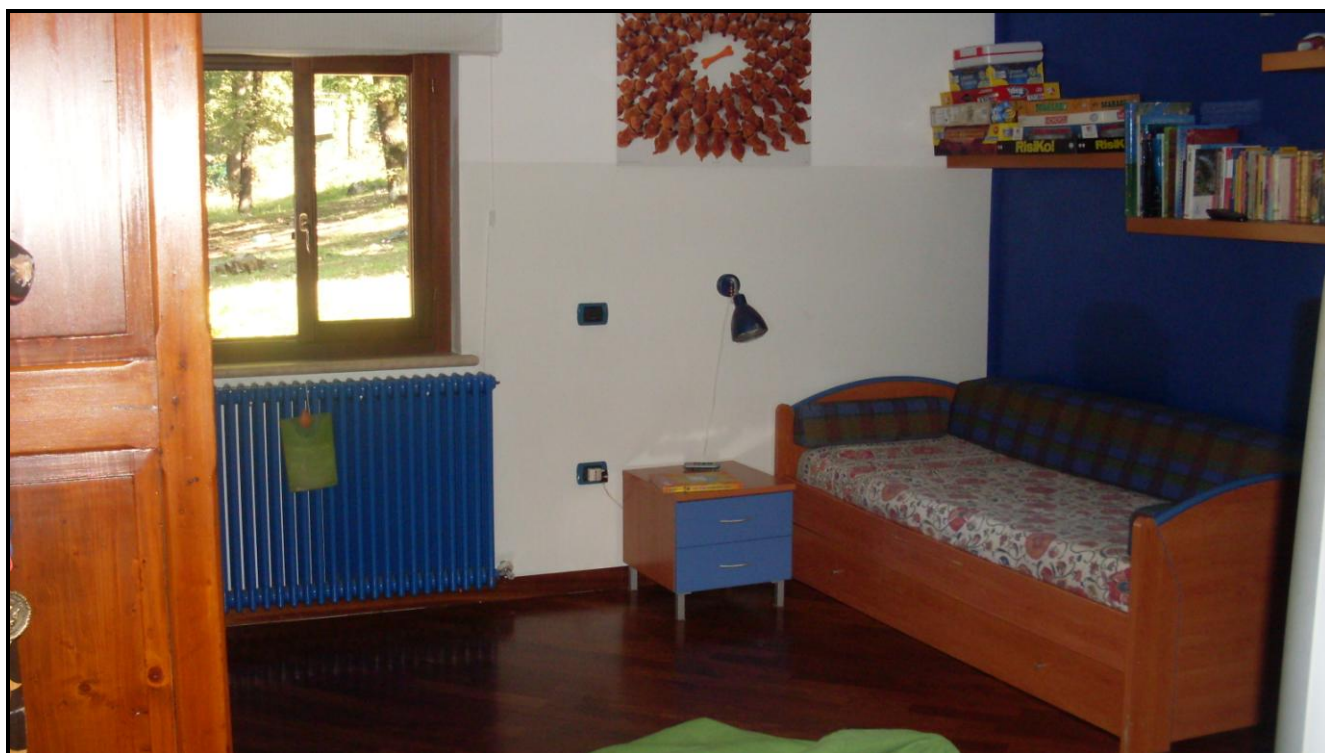
-Veduta interna locale cucina-



-Veduta interna camera singola 1-



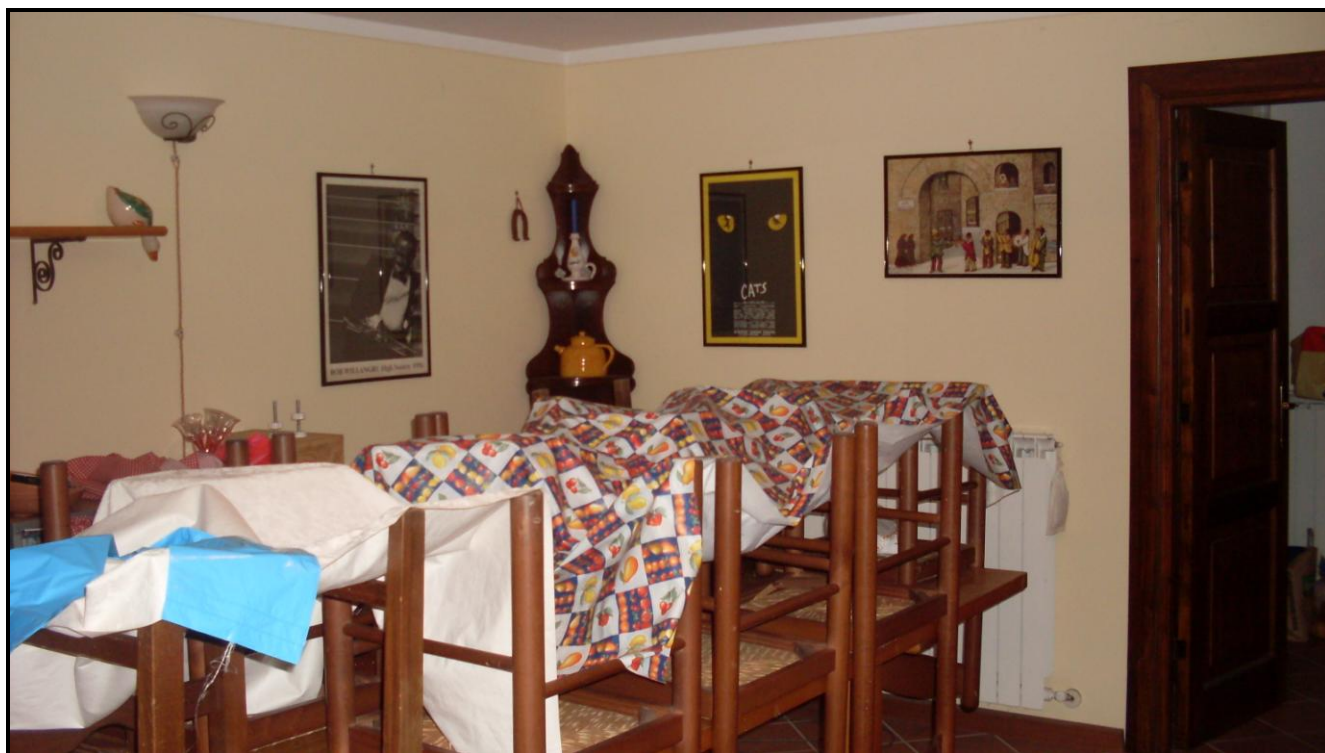
-Veduta interna camera singola 2-



-Veduta interna camera matrimoniale-



-Veduta interna locale al piano interrato taverna -



-Veduta interna locale garage al piano interrato-



-Veduta interna locale lavanderia al piano interrato-



-Veduta esterna zona ingresso alla proprietà – Foglio 89 particella 216-



-Veduta esterna zona ingresso alla proprietà – Foglio 89 particella 216-



-Veduta esterna terreno di proprietà-



-Veduta esterna terreno di proprietà-

