

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CONDOMINIO DI VIA PETRUCCI N.8**

contro:

N° Gen. Rep. **199/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Dott. Paolo Cesarini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - appartamento in
Via Petrucci n.8

Esperto alla stima: Geom. Francesco Ciculi
Codice fiscale: CCLFNC71B18F457I
Studio in: Via del Girasole 12 - 05026 Montecastrilli
Telefono: 0744-949090
Email: francesco.ciculi@tiscali.it
Pec: francesco.ciculi@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Petrucci n.8 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - appartamento in Via Petrucci n.8

Corpo: A - Appartamento al piano terzo e cantina al piano secondo interrato

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: (esecutata) nata a Terni il CF

Guiducci Sabrina (non esecutata) nata a Terni il 30/10/1974 CF GDCSRN74RL117Y, foglio 116, particella 89, subalterno 16, indirizzo Via Petrucci n.8, interno 10, piano 3-S1, comune Terni, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, superficie 138 mq , rendita € 1084.56 €

2. Stato di possesso

Bene: Via Petrucci n.8 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - appartamento in Via Petrucci n.8

Corpo: A - Appartamento al piano terzo e cantina al piano secondo interrato

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Petrucci n.8 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - appartamento in Via Petrucci n.8

Corpo: A - Appartamento al piano terzo e cantina al piano secondo interrato

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Petrucci n.8 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - appartamento in Via Petrucci n.8

Corpo: A - Appartamento al piano terzo e cantina al piano secondo interrato

Creditori Iscritti: CONDOMINIO DI VIA PETRUCCI N.8

5.

Comproprietari

Beni: Via Petrucci n.8 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotti: 001 - appartamento in Via Petrucci n.8

Corpo: A - Appartamento al piano terzo e cantina al piano secondo

Comproprietari: Guiducci Sabrina

6. Misure Penali

Beni: Via Petrucci n.8 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - appartamento in Via Petrucci n.8

Corpo: A - Appartamento al piano terzo e cantina al piano secondo interrato

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Petrucci n.8 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - appartamento in Via Petrucci n.8

Corpo: A - Appartamento al piano terzo e cantina al piano secondo interrato

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Petrucci n.8 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - appartamento in Via Petrucci n.8

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione **Terni**
Via Petrucci n.8

Lotto: 001 - appartamento in Via Petrucci n.8

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 - Appartamento al piano terzo e cantina al piano secondo interrato.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Terni, Via Petrucci n.8

Quota e tipologia del diritto

9/10 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Guiducci Sabrina - Quota: 1/10 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: Guiducci Sabrina (figlia dell'esecutato) nata a Terni il 30/10/1974 CF

GDCSRM74R70L117Y risulta piena proprietaria ma non debitrice per la quota di 1/10

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: (esecutata) nata a Terni il CF

Guiducci Sabrina (non esecutata) nata a Terni il 30/10/1974 CF GDCSRN74RL117Y, foglio 116, particella 89, subalterno 16, indirizzo Via Petrucci n.8, interno 10, piano 3-S1, comune Terni, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, superficie 138 mq , rendita € 1084.56 €

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel periodo successivo alla realizzazione è stata aperta una porta di collegamento sulla tamponatura fra la zona cucina ed il terrazzo coperto

Regolarizzabili mediante: Doc.fa

Doc.fa : € 700,00

Oneri Totali: **€ 700,00**

Note: Tale variazione dovrà essere effettuata solo se la procedura edilizia in sanatoria sarà autorizzata.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un appartamento posto al piano terzo su un fabbricato residenziale e commerciale al piano terreno, edificato tra il 1968 e il 1971. Il CTU Geom. Francesco Ciculi dichiara che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta censito all'Agenzia del Territorio di Terni al Comune di Terni al F. 116 P.IIa 89 Sub.16. L'immobile è costituito da un appartamento e da un locale cantina il tutto censito con categoria A/2 Classe 5 Consistenza 7 vani Rendita € 1084.56.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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 di Terni.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle marmore.

Attrazioni storiche: Duomo di Terni e centro storico.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 10 mt, E-45 1 km, Taxi 500 mt

Servizi offerti dalla zona: Farmacia (ottima), Scuole (ottima), Negozi e locali commerciali (ottima), Supermercati (ottima), Locali ricreativi e ristorazione (ottima), Servizi ed attività sociali (ottima)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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:

- Pignoramento a favore di CONDOMINIO DI VIA PETRUCCI N.8 contro; A rogito di Ufficiale giudiziario di Terni in data 29/07/2015 ai nn. 2607 iscritto/trascritto a Terni in data 11/09/2015 ai nn. 5955;

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: 1.208,16 €

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Alla data odierna come dichiarazione dell'Amm. STUDIO CONTAF SRL risultano deliberati lavori da eseguire per rinnovo certificato prevenzione incendi, ma non sono stati deliberati importi precisi e/o ditta per esecuzione degli stessi.: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 2.362,63 €.

Millesimi di proprietà: Appartamento 24.39

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: D 52,5810 Kwh/mq annuo

Note Indice di prestazione energetica: D 52,5810 Kwh/mq annuo

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Guiducci Pietro nato a Priverno (LT) il 09-02-1936

..... nata a Terni (TR) il dal 24/11/1971 al 27/12/1988 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Federico Federici in data 24/11/1971 ai nn. 108372 - registrato a Terni in data 07/12/1971 ai nn. 3303/211 Mod.1° - trascritto a Terni in data ai nn. 7247.

Titolare/Proprietario: nata a Terni il

Guiducci Sabrina nata a Terni il 30-10-1974 dal 27/12/1988 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - - registrato a Ufficio del registro di Terni in data ai nn. 55/659 - trascritto a Terni in data 23/05/1989 ai nn. 3262.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza edilizia n.23694/68

Intestazione: Ratini Renzi ed altri
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Realizzazione di edificio residenziale/commerciale
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 14/08/1968 al n. di prot. 23694
NOTE: 1° licenza per costruire l'edificio

Numero pratica: Licenza edilizia n.30102/68
Intestazione: Impresa Ratini e C.
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: 1° Variante in corso d'opera
Oggetto: variante
Rilascio in data 25/11/1968 al n. di prot. 30102
NOTE: 1° Variante in corso d'opera

Numero pratica: Licenza edilizia n.10755/69
Intestazione: Ratini Renzo, Giuseppe e Raggi Renato
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: 2° ed ultima Variante in corso d'opera
Oggetto: variante
Rilascio in data 23/10/1969 al n. di prot. 10755
Abitabilità/agibilità in data 23/06/1971 al n. di prot. 30085
NOTE: 2° ed ultima Variante in corso d'opera.
La 2° ed ultima variante non è disponibile negli archivi degli uffici tecnici comunali.
Il rilascio dell'abitabilità legittima la situazione edilizia attuale in quanto non sono state apportate variazioni sostanziali dalla data della realizzazione che possano compromettere la condormità edilizia.

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel periodo successivo alla realizzazione è stata aperta una porta di collegamento sulla tamponatura fra la zona cucina ed il terrazzo coperto

Regolarizzabili mediante: Autorizzazione Centro storico art.2 Regolamento edilizio -
Permesso di costruire in sanatoria

Autorizzazione Centro storico art.2 Regolamento edilizio: € 1.500,00

Permesso di costruire in sanatoria: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Note: La sanabilità di tale difformità è subordinata al rilascio dell'autorizzazione ai sensi dell'art.2 Regolamento edilizio, se tale sarà rilasciata si dovrà procedere con il PdC in sanatoria altrimenti dovrà essere ripristinato lo stato preesistente.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

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
Zona omogenea:	Zona A - Bb(3.4) b - Zona B di conservazione e completamento
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Zona A - Bb(3.4) b - Zona B di conservazione e completamento
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - Appartamento al piano terzo e cantina al piano secondo interrato

L'appartamento ad uso civile abitazione ubicato al piano terzo, nel fabbricato condominiale sito nel Comune di Terni in Via Petrucci n.8 con identificativi catastali foglio 116 particella 89 subalterno 16. Il CTU dichiara che nel sopralluogo del 04/12/2015 e seguenti ha potuto constatare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso appartamento che qui di seguito saranno elencate: l'appartamento è situato al piano terzo del fabbricato, l'epoca di costruzione risale tra gli anni 1968 e 1971. Lo stesso è composto da: un soggiorno, una cucina/tinello, ingresso, corridoio, sala da pranzo, un bagno, un wc, due camere, un balcone coperto ed un balcone scoperto oltre alla cantina al piano interrato. L'appartamento si presenta in buone condizioni, con rifiniture interne buone risalenti all'epoca della costruzione, l'edificio è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e fondelli interni in laterizio, solai in latero cemento e le facciate risultano essere tamponate con laterizio e pietra sponga su alcune parti a faccia vista, nelle zone non a faccia vista le pareti esterne risultano intonacate di colore grigio, condizioni statiche buone, gli infissi sono in legno verniciato con vetri semplici, i pavimenti risultano essere in gres porcellanato in tutte le stanze, le rifiniture sono buone, la tinteggiatura a tempera bianca, l'intonaco di tipo civile, le porte interne in legno. Per quanto riguarda gli impianti il CTU dichiara che: il riscaldamento e acqua calda sanitari sono prodotti da una caldaia autonoma dell'unità immobiliare urbana alimentata a gas metano di città, ubicata all'esterno dell'abitazione più precisamente nel terrazzo della cucina. l'impianto elettrico e l'impianto idrico sono sottotraccia rispettosi delle norme vigenti. La cantina annessa all'appartamento al piano terzo ad uso di civile abitazione, è ubicata al piano secondo interrato nel fabbricato condominiale sito nel Comune di Terni in Via Petrucci n.8 facente parte dello stesso subalterno catastale. Il CTU dichiara che nel sopralluogo del 04/12/2015 ha potuto constatare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche della stessa cantina che qui di seguito saranno elencate: la cantina è situata al piano interrato dell'intero blocco di fabbricato. La stessa è composta da una superficie reale netta di mq 5.21. La cantina in oggetto è allo stato grezzo con intonaco in calce, è esistente un'impianto elettrico funzionante.

1. Quota e tipologia del diritto**9/10** di- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Guiducci Sabrina - Quota: 1/10 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **125,90**

E' posto al piano: Appartamento al piano terzo - cantina al piano secondo interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1968-1970

ha un'altezza interna di circa: 3.00 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**Fondazioni tipologia: **plinti collegati** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**Solai tipologia: **latero cemento** 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: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **buone**Pareti esterne materiale: **a doppia fodera** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**Pareti esterne materiale: **a doppia fodera** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **pietra sponga** condizioni: **buone**Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **buone**Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **gres-ceramico** condizioni: **buone**Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **gres-ceramico** condizioni: **buone**Scale posizione: **a rampe parallele** condizioni: **buone**

Impianti:

Ascensore	tipologia: a fune 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
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: buona 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 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 diffusori: termoconvettori condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Salone	sup reale netta	20,70	1,00	20,70
Tinello	sup reale netta	10,58	1,00	10,58
Cucina	sup reale netta	5,85	1,00	5,85
Ingresso	sup reale netta	11,51	1,00	11,51
Corridoio	sup reale netta	4,05	1,00	4,05
Pranzo	sup reale netta	17,83	1,00	17,83
Ripostiglio	sup reale netta	1,47	1,00	1,47
Bagno	sup reale netta	9,27	1,00	9,27
Wc	sup reale netta	3,32	1,00	3,32
Camera 1	sup reale netta	18,68	1,00	18,68
Camera 2	sup reale netta	15,30	1,00	15,30
Balcone coperto	sup reale netta	2,83	1,00	2,83

Balcone	sup reale netta	4,51	1,00	4,51
		125,90		125,90

Accessori:

A - Appartamento al piano terzo e cantina al piano secondo interrato.1 Cantina posto al piano secondo interrato -
Sviluppa una superficie complessiva di 5.21 mq
Valore a corpo: € **3126**

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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, il sottoscritto CTU Geom. Francesco Ciculi applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto di stima.Sulla base di quanto sopra esposto il sottoscritto CTU Geom. Francesco Ciculi ritiene congruo applicare un valore unitario riferito al Mq., della superficie utile, pari ad € 1600,00 al Mq. per l'appartamento al piano terzo, per il locale ad uso cantina al piano interrato €600,00 Mq, per il terrazzo scoperto €500,00 mq, per il terrazzo coperto € 700.00 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;Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare BORSINO IMMOBILIARE DELLA REGIONE UMBRIA ;Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) minimo 1250.00€/mq - massimo 1850.00€/mq;ESPERIENZA PROFESSIONALE DIRETTA PER STIME EFFETTUATE IN ZONE LIMITROFE.

8.3 Valutazione corpi:

A - Appartamento al piano terzo e cantina al piano secondo interrato. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Salone	20,70	€ 1.600,00	€ 33.120,00
Tinello	10,58	€ 1.600,00	€ 16.928,00
Cucina	5,85	€ 1.600,00	€ 9.360,00
Ingresso	11,51	€ 1.600,00	€ 18.416,00
Corridoio	4,05	€ 1.600,00	€ 6.480,00
Pranzo	17,83	€ 1.600,00	€ 28.528,00
Ripostiglio	1,47	€ 1.600,00	€ 2.352,00
Bagno	9,27	€ 1.600,00	€ 14.832,00
Wc	3,32	€ 1.600,00	€ 5.312,00
Camera 1	18,68	€ 1.600,00	€ 29.888,00
Camera 2	15,30	€ 1.600,00	€ 24.480,00
Balcone coperto	2,83	€ 700,00	€ 1.981,00
Balcone	4,51	€ 500,00	€ 2.255,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 193.932,00
Valore corpo			€ 193.932,00
Valore accessori			€ 3.126,00
Valore complessivo intero			€ 197.058,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 177.352,20

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento al piano terzo e cantina al piano secondo interrato	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina	125,90	€ 197.058,00	€ 177.352,20

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%)	€ 26.602,83
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:	€ 3.700,00
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:	€ 147.049,37
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:
01-04-2016

L'Esperto alla stima
Geom. Francesco Ciculi