

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ITALFONDIARIO SPA**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **97/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Paolo Sebastiani**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Lorenzo Cioni
Codice fiscale: CNILNZ79S14L1170
Studio in: Via della Luna 6 - 05100 Terni
Email: lorenzocionigeom@libero.it
Pec: lorenzo.cioni@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: BENANO N°51 - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: OMISSIS (NATA A ROMA IL 24/06/1970) OMISSIS (NATO A ORVIETO IL 22/04/1969), foglio 111, particella 38, subalterno 3, indirizzo LOC. BENANO N.51, piano T-1, comune G148, categoria A2, classe 5, consistenza 4,5, superficie 66, rendita € 290,51

2. Stato di possesso

Bene: BENANO N°51 - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: BENANO N°51 - BENANO - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: BENANO N°51 - BENANO - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: BENANO N°51 - BENANO - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 001

Corpo: A

Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: BENANO N°51 - BENANO - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: BENANO N°51 - BENANO - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: BENANO N°51 - BENANO - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 61.440,72

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Orvieto (Terni)**
Località/Frazione **BENANO**
BENANO N°51

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.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: BENANO N°51

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI
- Data Matrimonio: 14-06-2008 - Ulteriori informazioni sul debitore: RESIDENZA DI OMISSIS
(TRASFERITA A ROMA DAL 06/03/2012) RESIDENZA DI OMISSIS PRESSO IMMOBILE PIGNORATO

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (NATA A ROMA IL 24/06/1970) OMISSIS (NATO A ORVIETO IL
22/04/1969), foglio 111, particella 38, subalterno 3, indirizzo LOC. BENANO N.51, piano T-1,
comune G148, categoria A2, classe 5, consistenza 4,5, superficie 66, rendita € 290,51

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: LIEVE NON CONFORMITA' PLANIMETRICA DEL
VANO BAGNO

Regolarizzabili mediante: PROCEDURA DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: ELIMINAZIONE GRAFICA DEL FONDELLO PRESENTE NEL VA-
NO BAGNO E NON ESISTENTE ALLO STATO DI FATTO - nel vano bagno risulta non esistente un
tramezzo divisorio (che forma antibagno) altresì presente in planimetria catastale (vedasi pla-
nimetria rilevata)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di piccolo centro urbano in territorio agricolo periferico raggiungibile da strade comunali.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale 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 servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO. Importanti centri limitrofi: ORVIETO.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: ORVIETO E TERRITORIO ORVIETANO.

Attrazioni storiche: CENTRO STORICO ORVIETO.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: ABITATO SALTUARIAMENTE (UNA VOLTA A SETTIMANA CIRCA) CON RESIDENZA ANAGRAFICA IN ESSERE DI UNO DEGLI ESECUTATI.

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:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 140095.00; Importo capitale: € 70047.50 ; A rogito di NOTAIO CESIDIO DI FAZIO in data 09/04/2008 ai nn. 19785/12231; Registrato a ROMA 3 in data 17/04/2008 ai nn. 15842/15; Iscritto/trascritto a TORINO in data 23/04/2008 ai nn. 5031/937

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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si rappresenta l'esistenza di una servitù passiva perpetua di acquedotto, costituita con atto ai rogiti del Notaio Gianni Fragomeni di Orvieto in data 7 luglio 1992, rep. n. 15581, debitamente registrato e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 21 luglio 1992 al n. 5.001 di formalità.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 217.140 Kw/mq x anno

Note Indice di prestazione energetica: VEDASI A.P.E. ALLEGATA A FIRMA GEOM. DANIELE PROIETTI.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **09/04/2008** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di AGENZIA ENTRATE in data 08/10/1982 ai nn. VOL 647/77.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/04/2008 al 19/02/2009 . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO DI FAZIO CESIDIO IN ROMA in data 09/04/2008 ai nn. 19784 - registrato a ROMA in data 17/04/2008 ai nn. 15841/1T - trascritto a TERNI in data 23/04/2008 ai nn. 3115.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/02/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO ANEDDA EMMA IN ROMA in data 19/02/2009 ai nn. 27498/8564 - trascritto a TERNI in data 02/03/2009 ai nn. 2531/1816.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Note tipo pratica: OMISSIS
 Per lavori: OPERE INTERNE
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 07/05/2008 al n. di prot. 16694
 Rilascio in data 10/05/2008 al n. di prot. 21458
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA (COMUNICAZIONE OPERE)
 Tipo pratica: Opere interne ante 17/03/85 e tra il 17/03/85 e il 31/12/04 - art. 22 L.R. 16/08
 Per lavori: OPERE INTERNE IN ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA
 Oggetto: variante
 NOTE: COMUNICAZIONE OPERE INTERNE DI CUI ALL'ART. 7 COMMA 1 LETTERA "E" E ART. 3 COMMA 1 LETTERA "G" EX LEGGE REGIONALE UMBRIA N°1/2004. OPERE NON SOGGETTE A TITOLO ABILITATIVO CON LA QUALI E' STATA INDICATA L'EFFETTIVA FINALE DISTRIBUZIONE INTERNA.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	169 dell'01/12/2008
Zona omogenea:	B2b
Norme tecniche di attuazione:	Art. 8.3- Zone residenziali di completamento a bassa densità
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1.00 mc./mq.
Altezza massima ammessa:	7.5 ml.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone - Note: PORTONE BLINDATO
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: klinker condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: klinker condizioni: buone
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: marmo condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non a norma
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: fossa biologica ispezionabilità: sufficiente condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative - Note: I REFLUI RECAPITANO DA FOSSA BIOLOGICA A COLLETTORE FOGNARIO FRAZIONALE
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Telefonico

tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

SI E' ADOTTATO IL CRITERIO DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (SUPERFICIE LORDA CON COMPUTAZIONE SETTI MURARI FINO A CM.50) PER QUANTO ATIENE L'ALLOGGIO APPLICANDO UN VALORE DI EURO 1.000/MQ. IN CONSIDERAZIONE DEL BUONOSTATO MANUTENTIVO DELL'IMMOBILE RECENTEMENTE RISTRUTTURATO (ANNO 2008) E IN CONSIDERAZIONE DELLA RESIDUALE POTENZIALITA' EDIFICATORIA ANCHE SE TECNICAMENTE DI DIFFICILE ATTUAZIONE.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
RESIDENZIALE	sup reale lorda	49,27	1,27	62,67
		49,27		62,67

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Orvieto

Tipologia: abitazione

Valore di mercato min (€/mq): 850

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1150

Accessori

A

1. corte esclusiva

identificato al n. 1 posto al piano TERRENO composto da RATA DI TERRENO RECINTATO - Sviluppa una superficie complessiva di 180 mq

Valore a corpo: **€ 4500**

Note: TRATTASI DI PARTICELLA INDIVUATA AL N°156 CORTE ESCLUSIVA DELL'ALLOGGIO OGGETTO DI STIMA

A

2. magazzino

identificato al n. 2 posto al piano TERRENO composto da 2 VANI CANTINA E SOTTOSCALE - Sviluppa una superficie complessiva di 11,43 mq - Destinazione urbanistica: NON RESIDENZIALE

Valore a corpo: € 5700

Note: SI APPLICA UN VALORE DI EURO 500,00/MQ. IN QUANTO LOCALI NON RESIDENZIALI PRIVI DI INTONACI E CON FUNZIONE DI MERO SERVIZIO ALL'ALLOGGIO PRINCIPALE

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si adottano i valori medi contenuti nella quotazione OMI dell'Agenzia delle Entrate (2° Semestre 2015) il quale, per le zone ove insiste il fabbricato riporta valori medi al mq/lordo da un minimo di Euro 800,00 a un massimo di Euro 1.150,00

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI;

Uffici del registro di TERNI;

Ufficio tecnico di ORVIETO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio OMI Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni civili in stato conservativo normale min. 850€/mq max. 1150€/mq;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso corte esclusiva e magazzini

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
RESIDENZIALE	62,67	€ 1.000,00	€ 62.671,44
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 62.671,44
Valore corpo			€ 62.671,44
Valore Accessori			€ 10.200,00
Valore complessivo intero			€ 72.871,44
Valore complessivo diritto e quota			€ 72.871,44

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annessa corte esclusiva e magazzini	62,67	€ 72.871,44	€ 72.871,44

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%)	€ 10.930,72
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
REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	€ -500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 61.440,72
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 61.440,72

8.6 Regime fiscale della vendita

ORDINARIO

Allegati

- Attestazione di prestazione energetica (APE);
- Atto di provenienza;
- Documentazione fotografica;
- Visura corte esclusiva;
- Visura immobile;
- Elaborato planimetrico catastale;
- Planimetria rilevata;
- Trascrizione atto;
- Titoli abilitativi;
- Certificato destinazione urbanistica;

Data generazione:

15-06-2016

L'Esperto alla stima
Geom. Lorenzo Cioni