

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **287/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Leonardo Proietti**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Enzo Marinelli
Codice fiscale: MRNNZE50T12L117B
Studio in: Via Radice 27 - 05100 Terni
Telefono: 0744-300046
Fax: 0744-305678
Email: proteusterni@libero.it
Pec: enzo.marinelli@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via del Rivo 204 - TERNI - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: uffici e studi privati [A10]

Dati Catastali: n., foglio 68, particella 622, subalterno 47, indirizzo Via Del Rivo 204, interno 1, piano 1°, comune Terni, categoria A/10, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 117 mq, rendita € 1.020,00

2. Stato di possesso

Bene: via del Rivo 204 - TERNI - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via del Rivo 204 - TERNI - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: via del Rivo 204 - TERNI - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.

5. Comproprietari

Bene: via del Rivo 204 - TERNI - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

Beni: via del Rivo 204 - TERNI - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: no

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via del Rivo 204 - TERNI - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si

8. Prezzo

Bene: via del Rivo 204 - TERNI - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 118.359,00

Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione **TERNI**
Via del Rivo 204

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.

Uffici e studi privati [A10] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: B.go Rivo, Via del Rivo 204

Quota e tipologia del diritto

100/100 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: Terni - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:, foglio 68, particella 622, subalterno 47, indirizzo via Del Rivo 204, interno 1, piano 1°, comune Terni, categoria A/10, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 117 mq, rendita € 1.020,00.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Località B.go Rivo, zona semiperiferica a carattere residenziale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: la zona, provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, dista circa 4 km dal centro urbano di Terni.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: nessuna

Attrazioni storiche: nessuna

Principali collegamenti pubblici: fermata di autolinee urbane a poche decine di metri

Servizi offerti dalla zona: commerciali, finanziari e sanitari.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Sig., in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Esiste un contratto di locazione con la SEREDIL s.r.l. (P.I. 00754510550) registrato in data 30/07/2004 al n. 100234 serie 3. Tale contratto, stipulato in data 01/07/2004, non è più in essere in quanto la locazione ha avuto inizio in data 01/07/2004 per finire in data 31/07/2010 (v. comunicazione Agenzia Entrate del 12/07/2016. La SEREDIL s.r.l. con sede in Terni via Del Rivo 204, P.I. 00754510550, è una società attiva iscritta alla Camera di Commercio di Terni con REA n. TR-77206, soci sono Tombesi Ermanno, Tombesi Emanuela e Tombesi Antonella, amministratori Tombesi Ermanno e Tombesi Emanuela (v. Visura Camera di Commercio Terni in data 14/06/2016).

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 della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro; derivante da: garanzia di mutuo; importo ipoteca: € 220.000; importo capitale: € 110.000 ; a rogito di Notaio Clericò Luciano in data 20/12/2003 ai nn. 126968; iscritto/trascritto a Agenzia Entrate Terni in data 20/12/2003 ai nn. 14130/3038

4.2.2 Pignoramenti:

pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro; derivante da: atto esecutivo iscritto/trascritto alla Agenzia delle Entrate di Terni in data 04/01/2016 ai nn. 15/10;

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:** 433,68 €**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** adeguamento ascensore: 200,57 €**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** attualmente il Condominio di via del Rivo 204 risulta creditore per un importo complessivo di € 501,25, di cui € 300,68 a titolo di quote condominiali ordinarie ed € 200,57 a titolo di quota straordinaria relativa ai lavori, deliberati e non ancora eseguiti, riguardanti l'ascensore.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** no**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente**Indice di prestazione energetica:** la presumibile classe energetica è "G"**Note Indice di prestazione energetica:** nessuna**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno**Avvertenze ulteriori:** nessuna**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: Tombesi Elio nato a Macerata il 15/11/1924; Tombesi Adino nato a Macerata il 13/04/1928; Tombesi Franco nato a Montelupone (MC) 02/09/1932; Tombesi Ermanno nato a Montelupone (MC) il 14/03/1935; Tombesi Euro nato a Montelupone (MC) il 25/07/1936; Tombesi Adriano nato a Montelupone (MC) il 25/02/1938; Tombesi Novemio nato a Terni il 25/04/1941; ciascuno per la quota di 1/7 - **proprietari ante ventennio fino al 17/12/2003**. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Alcini Angelo in data 05/09/1968 ai nn. 21336 - registrato all'Ufficio del Registro di Terni in data 24/09/1968 ai nn. 2467/154 - trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Spoleto in data 09/10/1968 ai nn. 8018/5515.

Titolare/Proprietario: dal 17/12/2003 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Clericò Luciano in data 17/12/2003 ai nn. 126967/41352 - registrato all'Ufficio del Registro di Terni in data 19/12/2003 ai nn. 3379/1T - trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Terni in data 20/12/2003 ai nn. 14126/9288.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo autorizzazione: licenza edilizia

Intestazione: f.lli Tombesi

Tipo intervento: realizzazione di un fabbricato ad uso civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 31/08/1968 al n. di prot. 21070

Abitabilità/agibilità in data 08/06/1971 al n. di prot. 8394

NOTE: successivamente in data 11/03/1996 prot. 47397/86 prat. 8853/IDA/10192 è stata rilasciata una concessione in sanatoria che però non riguardava l'unità immobiliare oggetto della presente perizia.

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: rispetto al progetto autorizzato dall'Amministrazione Comunale sono state rilevate delle non conformità che riguardano la distribuzione interna ovvero la disposizione e il numero delle fondellature.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata).

Descrizione delle opere da sanare: distribuzione dei fondelli.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Note: L'edificio è stato autorizzato dal Comune di Terni con licenza edilizia 21070 rilasciata in data 31/08/1968 ed è stato dichiarato abitabile con nota prot. n. 8394 del 30/03/1971. La concessione in sanatoria, rilasciata in data 11/03/1996 prot. 47397/86 prat. 8853/IDA/10192, non riguarda l'unità immobiliare oggetto della presente C.T.U..

7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

| | |
|---|----|
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | no |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | no |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | no |

Note sulla conformità: nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **A**

Appartamento uso ufficio ubicato al primo piano dell'edificio in Terni via Del Rivo 204.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: Terni - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione

dei beni

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **118,00**

E' posto al piano: primo.

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'unità immobiliare è identificata con il numero interno 1; ha un'altezza interna di circa: 3,00 ml.

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani, oltre ad un piano attico ed un piano terreno. piani complessivi di cui fuori terra n. 8 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: trattasi di un edificio a più piani realizzato negli anni sessanta per cui le strutture in c.a. non sono antisismiche e tutti gli impianti non sono rispondenti alle normative attualmente vigenti.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

| | |
|---|--|
| Balconi | materiale: c.a. - condizioni: buone |
| Copertura | tipologia: a falde - materiale: c.a. condizioni: buone |
| Fondazioni | tipologia: plinti collegati - materiale: c.a. condizioni: buone |
| Scale | tipologia: a rampe parallele - materiale: marmo - ubicazione: interna - servoscala: assente - condizioni: buone |
| Solai | tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele - condizioni: buone |
| Strutture verticali | materiale: c.a. - condizioni: buone |
| Travi | materiale: c.a. - condizioni: buone |
| Componenti edilizie e costruttive: | |
| Infissi esterni | tipologia: anta singola a battente - materiale: legno - protezione: tapparelle - condizioni: scarse |
| Infissi interni | tipologia: a battente - materiale: legno tamburato - condizioni: buone |
| Manto di copertura | materiale: tegole in cotto - coibentazione: inesistente - condizioni: buone |
| Pareti esterne | materiale: parte in mattoni da cortina e parte intonacate e tinteggiate - coibentazione: inesistente - condizioni: sufficienti |
| Pavim. Interna | materiale: ceramica monocottura 30x30 (bagni, disimpegno ed ingresso), sulle restanti zone in marmo trani lucidato - condizioni: buone |
| Portone di ingresso | tipologia: anta singola a battente - materiale: di sicurezza con rivestimento in legno - condizioni: buone |

Rivestimento ubicazione: **bagno** - materiale: **piastrelle in ceramica** - condizioni: **buone**

Scale posizione: **a rampe parallele** - rivestimento: **marmo** - condizioni: **buone**

Impianti:

Ascensore tipologia: **a fune** - condizioni: **buone**

Citofonico tipologia: **audio** - condizioni: **buone**

Condizionamento tipologia: **autonomo** - alimentazione: **elettrico**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** - tensione: **220V** - condizioni: **buone** - conformità: **non a norma**

Idrico tipologia: **sottotraccia** - alimentazione: **con autoclave** - rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** - condizioni: **buone** - conformità: **non a norma**

Telefonico tipologia: **sottotraccia** - centralino: **assente** - condizioni: **buone** - conformità: **non a norma**

Termico tipologia: **autonomo** - condizioni: **buone**

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Ufficio | Sup. reale lorda | 118,00 | 1,00 | 118,00 |

| | | | | |
|--|--|--------|--|--------|
| | | 118,00 | | 118,00 |
|--|--|--------|--|--------|

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promisquo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Terni

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Terziaria

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1400

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

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile che costituisce il lotto in oggetto, riferito alla data di stesura della presente. Ciò premesso 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, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima comparativa. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: caratteristiche tipologiche, consistenza, stato di conservazione e manutenzione, estetica ed ubicazione. Questo procedimento, basandosi sul confronto, ha richiesto l'acquisizione di un insieme di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro il quale collocare il bene oggetto di stima, facendo riferimento alle fonti di mercato consultabili. I valori desunti dalla fonti citate risultano sostanzialmente omogenei per cui si è deciso di assumere, come valore di riferimento, il valore indicato dall' osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate di Terni.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate di Terni

e Listino dei Prezzi degli Immobili sulle Piazze dell'Umbria - Edito dalla
CCIAA di Perugia e Terni.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
€1.200,00/mq.

8.3 Valutazione corpi:

A. Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Ufficio | 118,00 | € 1.200,00 | € 141.600,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 141.600,00 |
| Valore corpo | | | € 141.600,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 141.600,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 141.600,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A | Uffici e studi privati [A10] | 118,00 | € 141.600,00 | € 141.600,00 |

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%) | € 21.240,00 |
| 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: | € 501,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 0,00 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità: | € 0,00 |
| Oneri per la regolarizzazione edilizia | € 1.500,00 |

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|---------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 118.360,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | € 118.360,00 |

Data generazione:
23-07-2016

L'Esperto alla stima
Arch. Enzo Marinelli



TO

5018

FA 381YR

EC 698KF

CT 949NU















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

Dichiarazione protocollo n. 87550 del 07/11/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Del Rivo

civ. 204

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 68

Particella: 622

Subalterno: 47

Compilata da:

Battistelli Maurizio

Iscritto all'albo:

Geometri

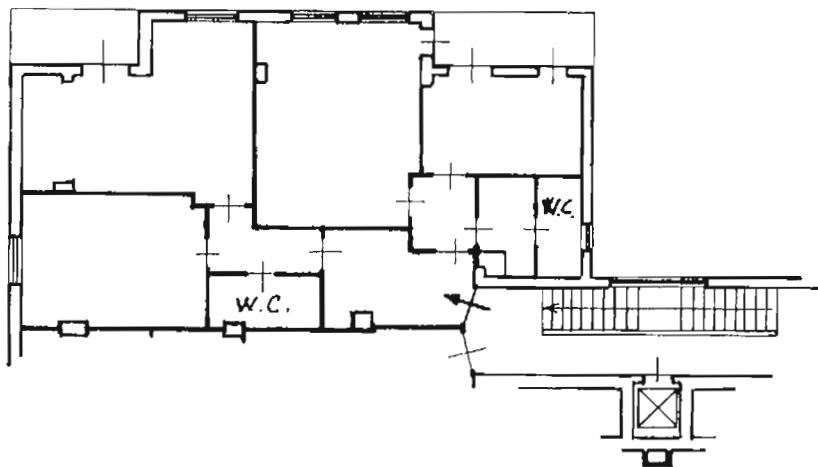
Prov. Terni

N. 533

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO H.3,00



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/04/2016 - Comune di TERNI(LTTT) - < Foglio: 68 Particella: 622 - Subalterno 47 >
VIA DEL RIVO n. 204 piano: 1;

Ultima Planimetria in atti



E=13900

I Particella: 622