
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **243/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. Luigi Zingarelli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 Immobile
Residenziale

Esperto alla stima: Arch. Sandro Anelli
Codice fiscale: NLLSDR49S21F844Q
P.Iva: 01250610555
Studio in: C.so tacito 101 - 05100 Terni
Fax: 0744-435532
Email: sandroanelli@alice.it
Pec: sandro.anelli@archiworldpec.it

Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione **Terni**
Via Filippo Turati 38

Lotto: 001 Immobile Residenziale

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: IMMOBILE RESIDENZIALE Via Turati, 38 Terni.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Terni, Via Filippo Turati 38

Note: L'alloggio fa parte di un fabbricato costruito dall' Istituto Autonomo Case Popolari di Terni negli anni 50'. Il fabbricato è privo di ascensore ed è dotato di un'unica scala che consente di accedere a 3 appartamenti per piano. L'appartamento in oggetto, è dotato di un terrazzo delle dimensioni 0,70 ml di larghezza e 7 ml di lunghezza, che non appare nella planimetria catastale che risulta agli atti. Inoltre, ha come pertinenza una cantina situata all'interrato.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di- Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: TERNI - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:, foglio 124, particella 317, subalterno 24, scheda catastale L 0424051, indirizzo Via F. Turati, 38, scala B, interno A11, piano 3, comune TERNI, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 56, rendita € 206,58

Derivante da: Istrumento (atto pubblico) del 10.07.2007 Nota presentata con modello unico n.5482. 1/2007 In atti dal 17.07.2007 Rep.n.52540 Rogante Pasqualini Gian Luca Sede: Terni

Registrazione: Sede:Compravendita

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Millesimi 40,88 delle parti comuni

Millesimi 34,605 per le scale

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

In sede di sopralluogo e di rilievo dello stato di fatto si è riscontrata l'esistenza di un terrazzo delle dimensioni di 0,70 ml di larghezza e 7,00 ml di lunghezza, non presente nella planimetria catastale agli atti.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale

Costo per Aggiornamento in planimetria catastale: € 300,00

Oneri Totali: **€ 300,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: In planimetria catastale che risulta agli atti, non è riportato il terrazzo delle dimensioni 0,70 ml per 7,00 ml. La planimetria catastale va aggiornata con l'esistente terrazzo.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di pignoramento è situato in una zona semicentrale, prevalentemente residenziale, della città di Terni. Il fabbricato, sul quale insiste l'alloggio, fa parte di un complesso residenziale costruito intorno agli anni 50' dall'Istituto Autonomo Case Popolari di Terni ed ha come pertinenza un'area ad uso parcheggio che non è mai stata trasferita con le vendite degli alloggi.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi riservati ai residenti.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti centri limitrofi: Piediluco.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore - Lago di Piediluco.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: linea Bus

Servizi offerti dalla zona: Banche-Uffici Postali-Centro Commerciale-Scuole

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, 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 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 Banca per la Casa SPA Banca

contro: ;

Derivante da: Concessione a garanzia di Mutuo;

Importo ipoteca: € 138.000,00; Importo capitale: € 92.000,00 ;

A rogito di Notaio Pasqualini Gian Luca in data 10/07/2007 ai nn. 52541/9667;

Iscritto/trascritto a Conservatoria Registro Immobiliare in data 13/07/2007 ai nn. 8820/5482

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento a favore di** : UNICREDIT SPA

Contro:

Derivante da: Pignoramento immobiliare;

iscritto/trascritto a Conservatoria Registro Immobiliare in data 20/10/2015 ai nn. 9140/6766;

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: 347,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: no

Millesimi di proprietà: 40,88 proprietà; 34,605 scale.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'alloggio è situato al quarto piano e non è accessibile ai soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: Non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio al 05/06/1998** . In forza di atto di assegnazione - trascritto a Conservatoria Terni in data 26/11/1981 ai nn. 8346/6448.

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio al 10/07/2007** . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Maria Alfredo Becchetti in data 05/06/1998 ai nn. 713 - trascritto a Conservatoria Terni in data 06/06/1998 ai nn. 5222/4078.

Titolare/Proprietario: dal 10/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Pasqualini Gian Luca in data 10/07/2007 ai nn. 52540/9666 - trascritto a Conservatoria Terni in data 13/07/2007 ai nn. 8820/5482.

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità edilizia:

Espletate le verifiche documentali presso gli archivi dell'Amministrazione Comunale e presso l'ente costruttore ATER, ex IACP, non risultano atti e documenti inerenti la costruzione del fabbricato che risale all'anno 1946.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B di conservazione dei volumi esistenti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

note: La zona omogenea risulta saturata nelle volumetrie urbanistiche.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **IMMOBILE RESIDENZIALE Via Turati, 38 Terni**

Il fabbricato ha una struttura in elevazione in muratura continua e copertura con tetto a falde. Le finiture esterne presentano intonaco e tinteggiatura, le finiture interne presentano pareti intonacate al civile servizi con apparecchi sanitari normali pavimenti in gres. Il riscaldamento è autonomo. L'alloggio è costituito da 1 bagno, 2 camere ed 1 cucina con una superficie utile di Mq 47,87 ed un terrazzo di mq 4,80 di sup. utile.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: -

Residenza: TERNI -

Stato Civile: Celibe**Eventuali comproprietari:** NessunoSuperficie complessiva di circa mq **62,20**

E' posto al piano: Quarto

L'edificio è stato costruito nel: 1946

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 38;

ha un'altezza interna di circa: 3.00 ML

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato pur nella sua funzionalità generale, presenta uno stato manutentivo mediocre e necessità di interventi di manutenzione ordinaria.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	56,00	1,00	56,00
Superficie non residenziale terrazzo	sup lorda di pavimento	6,20	0,30	1,86

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**Destinazione d'uso:** Residenziale**Sottocategoria:** Unità immobiliare parte di un Edificio**Accessori:**

CANTINA posto al piano INTERRATO composto da 1 vano - Sviluppa una superficie complessiva di 4,60 mq
 Valore a corpo: € **950,00**
 Note: Accessibile da vano scala condominiale

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

Il procedimento di stima adottato è quello sintetico, che si basa a comparazione mediante l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare.

Grazie al ricorso a dati storici di compravendita, il metodo sintetico consente di formulare un giudizio di stima sulla scorta di riferimenti obiettivi e certi.

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;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

Zona semicentrale valore min. €/mq 750,00 valore massimo €/mq 1050,00.

8.3 Valutazione corpi:**IMMOBILE RESIDENZIALE Via Turati, 38 Terni. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cantina.**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	56,00	€ 850,00	€ 47.600,00
Superficie non residenziale	1,86	€ 850,00	€ 1.581,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 48.620,00

Valore corpo € 48.620,00

Valore accessori € 950,00

Valore complessivo intero € 49.570,00

Valore complessivo diritto e quota € 49.570,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
IMMOBILE RESIDENZIALE Via Turati, 38 Terni	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cantina, con annesso Cantina	57,86	€ 49.570,00	€ 49.570,00

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%)	€ 7.435,50
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:	€ 300,00
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:	€ 41.834,50
---	--------------------

Allegati

1. Inquadramento Territoriale
2. Rilievo stato attuale dell'Unità Immobiliare
3. Foto prospetti esterni e vani interni
4. Visura Catastale planimetria e Storico
5. Ispezione Ipotecaria
6. Parcella Onorario

Data generazione:
18-04-2016

L'Esperto alla stima
Arch. Sandro Anelli

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

COMUNE di TERNI

UNITA' IMMOBILIARE -Filippo Turati, 38

foglio n. 124 part.IIa 317 sub. 34



Localizzazione dell'unita' immobiliare oggetto di pignoramento

RILIEVO DELLO STATO ATTUALE

COMUNE di TERNI

UNITA' IMMOBILIARE - Via Filippo Turati, 38

foglio n. 124 part.IIa 317 sub. 34

Sup. Lorda totale
Sup. Utile

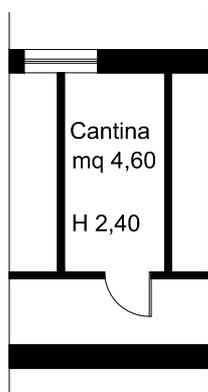
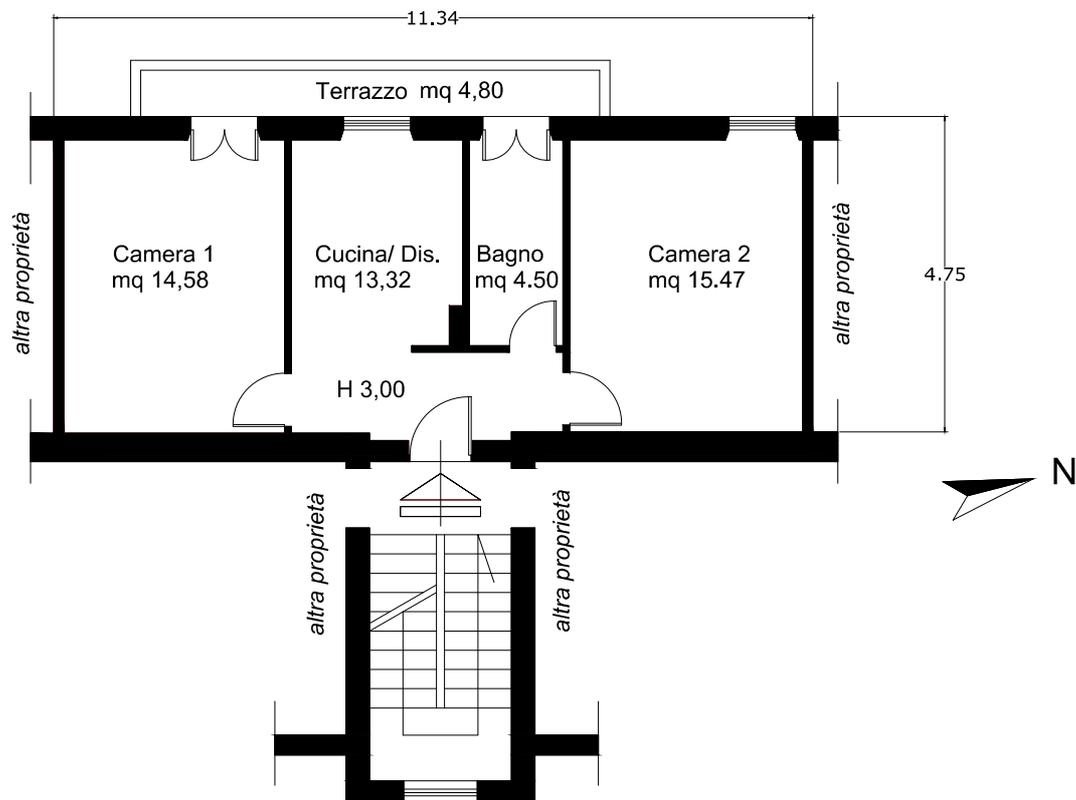
Mq 56,34
Mq 47,87

Sup. lorda N.R. terrazzo
Sup. N.R. Cantina

Mq 6,20
Mq 4,60

Piano Quarto

Via Filippo Turati



Interrato

FOTO I - lato ovest



FOTO 2 - lato ovest



FOTO 3 - lato est



FOTO 4 - lato est



FOTO 5 camera 1

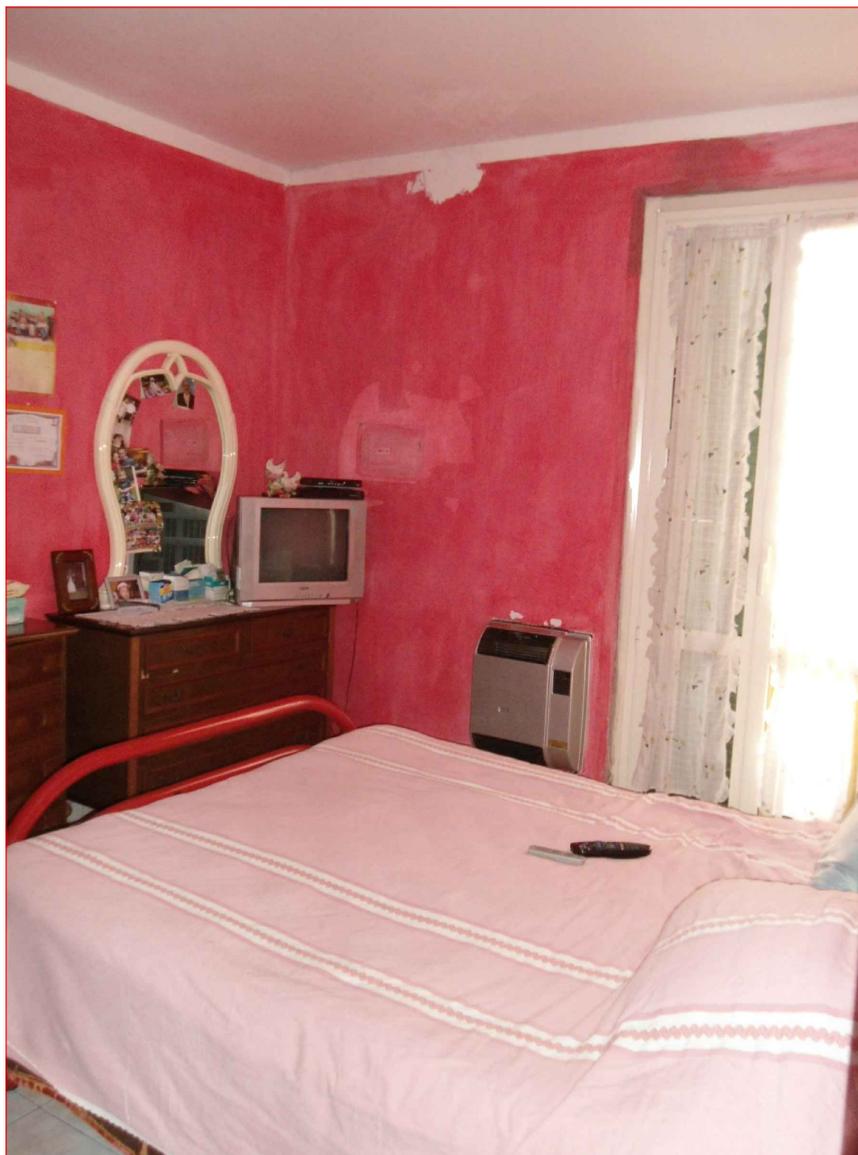


FOTO 6 camera 2

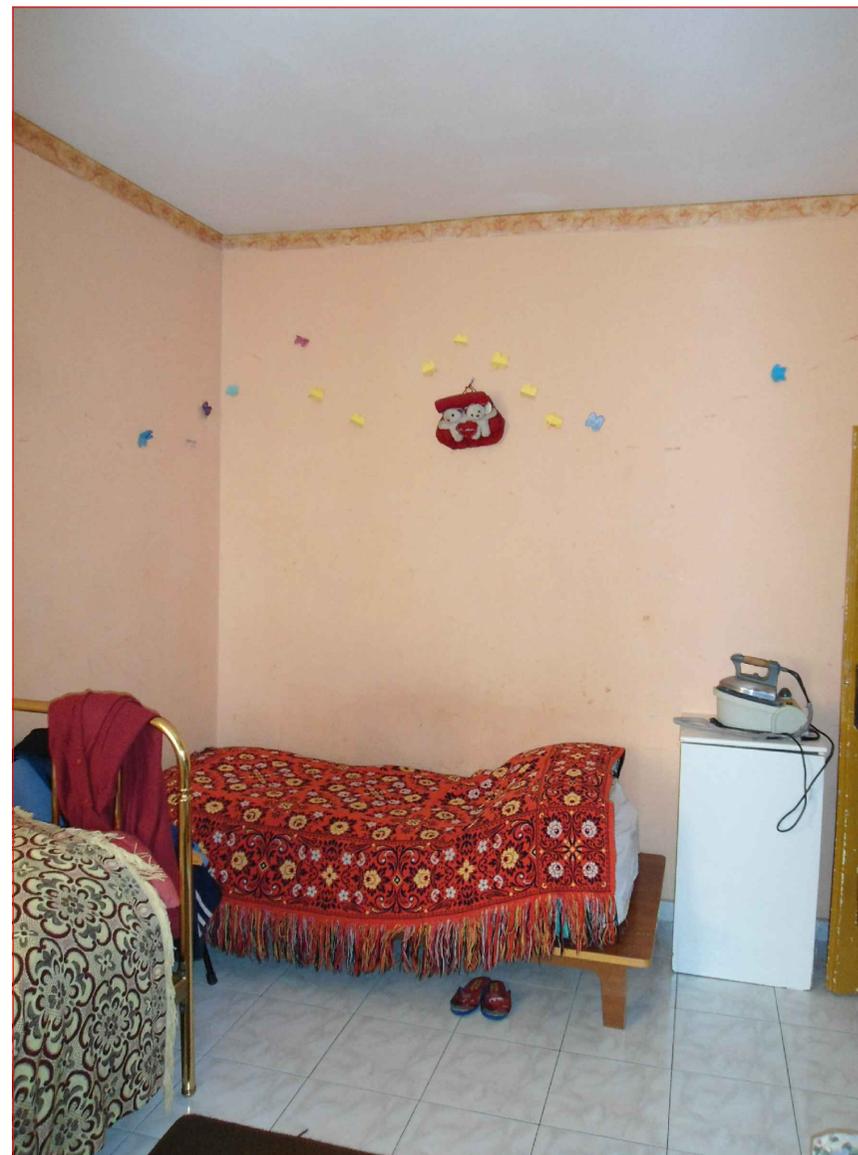


FOTO 7 dis.



FOTO 8 bagno

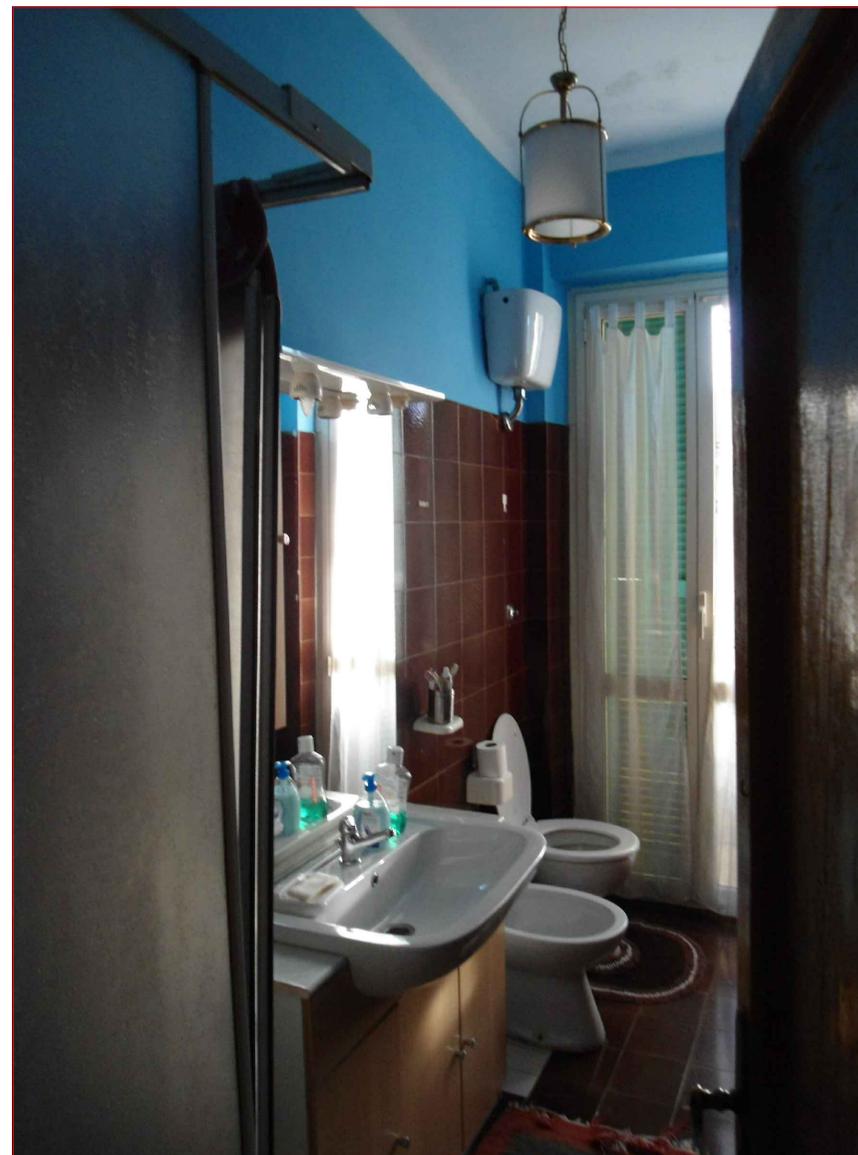


FOTO 9 dis.



FOTO 10 cucina

