
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **GALLI SIMONE**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **158/2016**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:

09.03.2017

Giudice delle
esecuzione:

Dott. NATALIA GIUBILEI

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Arch. Veronica Giorgi**

Codice fiscale: GRGVNC79A42L117Z

Partita IVA: 01539570554

Studio in: Via Castello n.68 - 05100 Terni (TR)

Telefono:348.4729970

Email: emmegi.veronica@gmail.com

Pec: veronica.giorgi@archiworldpec.it

Beni in **Terni (TR)**
Via Campania n.7

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.

sito in Terni (TR), Via Campania n.7

Quota e tipologia del diritto

1/1 OMISSIS

con socio unico, sede in Torgiano (PG), Via dell'Artigianato n. 2/E, capitale sociale euro 1, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Perugia 03447450549, R.E.A. n. PG-289946.

Amministratore Unico e legale rappresentante della società: **OMISSIS**, nato a Montefalco il 14.02.1972

Eventuali comproprietari: *nessuno*

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **1/1 OMISSIS**, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Perugia 03447450549, R.E.A. n. PG-289946

Comune di Terni - Catasto dei Fabbricati - Foglio n.111- Particella n.398 - Subalterno n.28

note: nessuna

categoria catastale: A/2 - consistenza vani n. 3 - rendita 333,11 euro

Derivante da: ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del notaio CIRILLI PAOLO in data 27.05.2015 Rep. 54954 Raccolta n. 23670 trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliare di Terni in data 28.05.2015 Registro Particolare n. 3455 Registro Generale n.4645

Note: L'atto di compravendita fu sottoscritto dalla Sig.ra Iacoponi Alessandra, che dichiarò di intervenire non in proprio, ma quale procuratrice speciale del Sig. Galli Simone. La predetta procuratrice, dichiarò, che la procura (allegato "A" dell'atto di provenienza)era l'ultima valida e non revocata.

Confini: L'immobile posizionato al primo piano di una palazzina di 6 piani, confina ad est con il corpo scale, a sud e nord con altri alloggi del complesso residenziale.

Gli estremi delle particelle catastali confinanti sono: Comune di Terni - Catasto dei Fabbricati - Foglio n.111- Particella n.398 - Subalterni n.27 e n.22

Si dichiara la conformità catastale

Note generali: *nessuna*

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Prima periferia

Area urbanistica: Residenziale

Importanti centri limitrofi: Spoleto, Perugia, Todi, Orvieto, Foligno.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Cascate delle Marmore

Attrazioni storiche: Carsulae, San Gemini, Narni.

Principali collegamenti pubblici: Linea urbana autobus, Stazione ferroviaria.

Servizi offerti dalla zona: Alimentari, supermercati, farmacia, scuola elementare, ufficio postale, circolo dopo lavoro, ristoranti e attività commerciali di vario genere, tabacchi.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

sito in Terni(TR) Via Campania n.7

L'immobile non è occupato. Le utenze sono staccate.

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:*

La parte acquirente dovrà essere a conoscenza e accettare per quanto la riguarda e cioè limitatamente a quanto compravenduto, la Convenzione Edilizia stipulata con il Comune di Terni con atto a rogito Dr. Caterina Grechi, Segretario Generale del Comune di Terni, in data 10.12.2002 rep. 35146. (Estratto contenuto nella relazione ipocatastale notarile depositata in atti)

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni*

IPOTECA GIUDIZIALE a favore di Galli Simone contro **OMISSIS** derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Capitale euro 50.100,00, Totale euro 65.000,00.

Rogito Pubblico Ufficiale Tribunale di Terni Rep. 333 del 13.04.2016.

Iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 18.04.2016 Registro Particolare n.474 Registro Generale n. 3803

Dati precedenti relativi ai corpi: A

4.2.2 *Pignoramenti:*

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore di Galli Simone contro
OMISSIS
DERIVANTE DA VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
Pignoramento per la somma di 55.869,31 euro, oltre spese successive occorrente e ulteriori interessi maturandi.
Rogito Ufficiale Giudiziario Tribunale di Terni in data 22.06.2016.
Repertorio n.2104. Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 13.07.2016 Registro Particolare n.4890 Registro Generale n.6863

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Catastale e Ipotecaria al 25.10.2016

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

sito in Terni (TR) Via Campania n.7

Spese medie annue: la quota condominiale annua dell'unità immobiliare relativa alla gestione ordinaria salvo conguaglio, ammonta a circa 201,81 euro

Spese scadute: La **OMISSIS**, è morosa nei confronti del condominio, per un importo complessivo al 06.12.2016, pari a 353,16 euro.

Non sono state deliberate manutenzioni straordinarie da eseguirsi sull'immobile, bensì piccole manutenzioni di conservazione.

Regolamento di condominio del 20.04.2005 Rep. n. 20672 a rogito del notaio Cirilli Paolo. Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 13.05.2005 Registro Particolare n. 3518 Registro Generale n. 5788.

Note: E' stata promossa una causa nei confronti della 3C Costruzioni S.a.S di Cucchetto e Cascioli, Impresa costruttrice, per vizi presenti sull'immobile. Il legale del condominio è l'Avv. Alessandro Minciotti.

Note: Le informazioni sopra riportate sono state fornite dallo Studio Amministrazioni Condominiali S.r.l. nella persona dell'Amministratore di Condominio Sig. Andrea Pambianco. (Allegato n. 8)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Sono soddisfatti i requisiti di visibilità ed adattabilità dell'alloggio e di accessibilità delle parti comuni.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: Redatto in data 19.03.2015 dal Geom. Valentino Migozzi iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Terni al n.1302.

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

Avvertenze ulteriori: Esaminato il Registro Generale Informativo degli Affari Civili Contenziosi del Tribunale di Terni, a nome della **OMISSIS** risultano pendenti i seguenti procedimenti: (Allegato n. 9)

- Anno 2016 ruolo n. 00001856 Vendita di cose immobili
- Anno 2016 ruolo n. 00000914 Procedimento di ingiunzione ante causam

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: AGIP PETROLI S.P.A. dal **31.03.1978 ante ventennio al 05.09.2001** con ATTO DI CONFERIMENTO a rogito del Notaio Enrico Castellini, da AGIP Società per Azioni (Sede Roma) in data 31.03.1978 rep. 31263, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni con formalità n.2151 del 28.04.1978.

Titolare/Proprietario: SOCIETA' IMMOBILIARE BORGIO RIVO S.R.L. dal **05.09.2001 al 28.01.2003** con ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio Filippo Federici, in data 05.09.2001 Rep.90926 e registrato a Terni il 19.09.2001 al n.2510 serie 1V, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni con formalità n.5883 del 17.09.2001

Titolare/Proprietario: 3C COSTRUZIONI CUCCHETTO E CASCIOLI S.A.S. di FRANCESCO CUCCHETTO dal **28.01.2003 al 27.05.2005** con ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio Carlo Filippetti in data 28.01.2003 rep. 38165 registrato a Terni in data 30.01.2003 al n.307 serie 1T. Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni con formalità n.884 del 30.01.2003

Titolare/Proprietario: TURCHI CRISTIANO e ARCANGELI LETIZIA dal **27.05.2005 al 25.01.2010** con ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio Paolo Cirilli in data 27.05.2005 rep.21315/5460, registrato a Terni in data 27.05.2005 al n.1923, serie 1T. Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 30.05.2005, Registro Generale n.6557, Registro Particolare n.3951.

Titolare/Proprietario: TURCHI CRISTIANO dal **25.01.2010 al 31.01.2012** con ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio Fulvio Sbrilli in data 25.01.2010 rep. 174453/34278, registrato a Terni in data 29.01.2010 al n.866 serie 1T. Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 01.02.2010, Registro Generale n.1373, Registro Particolare n.872.

Titolare/Proprietario: GALLI SIMONE dal **31.01.2012 al 27.05.2015** con ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio Paolo Cirilli in data 31.01.2012 rep. 46324, registrato a Terni in data 01.02.2012 al n.970 serie 1T. Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 01.02.2012, Registro Generale n.1404, Registro Particolare 1115.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal **27.05.2015 ad oggi** con ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio Paolo Cirilli in data 27.05.2015 rep. 54954 raccolta n.23670. Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 28.05.2015, Registro Generale n.4645, registro Particolare n.3455.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7. PRATICHE EDILIZIE:

Sito in **Terni (TR) in Via Campania n.7**

Identificativo: Prot. n. 51570

Intestazione: 3C COSTRUZIONI S.A.S.

Tipo pratica: Permesso di costruire

Oggetto: Nuova costruzione

Rilascio in data: 19.12.2002

Note: Agibilità rilasciata in data 19.07.2007 con prot. n.128053

Sito in **Terni (TR) in Via Campania n.7**

Identificativo: Prot.85897

Tipo pratica: Variante a C.E.

Oggetto: Variante

Rilascio in data: 22.07.2004

Sito in **Terni (TR) in Via Campania n.7**

Identificativo: Prot.60605

Tipo pratica: Variante a D.I.A.

Oggetto: Variante

Rilascio in data: 08.04.2005

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.1 Conformità edilizia:

Non sono state riscontrate difformità edilizie, per quanto:

Si dichiara la conformità edilizia dell'immobile.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente:	NUOVO P.R.G. PARTE OPERATIVA Delibera di C.C. n.307 del 15.12.2008 - APPROVAZIONE
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	CONVEZIONE EDIZIA
Estremi delle convenzioni:	in data 10.12.2002 Rep. 35146
Obblighi derivanti:	vedi estratto nella relazione ipocatastale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO,
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note	L'immobile ricade in Zona BbV di conservazione dei volumi (art.57 N.T.A)

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Descrizione :di cui al punto **A**

L'immobile oggetto di stima è situato nella prima periferia della città di Terni, raggiungibile a piedi il centro cittadino, gode comunque di molti servizi offerti. Fa parte di un più grande complesso residenziale risalente al 2005. Situato al primo piano, si sviluppa in un ingresso soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno e due balconi. Uno in soggiorno, l'altro in camera da letto. Entrambi orientati ad ovest affacciano su un'ampia area verdeggiante destinata a parcheggio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 PIENA PROPRIETA' OMISSIS, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Perugia 03447450549, R.E.A. n. PG-289946

Superficie commerciale complessiva di circa: 52.97mq

L'edificio è stato costruito nel 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero n.7, ha un'altezza interna di circa 2.70m

Stato di manutenzione generale: BUONO

Condizioni Generali dell'immobile: L'immobile gode di buone condizioni conservative, non sono stati riscontrati problemi di muffe, infiltrazioni, umidità o altro.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
---------------------	--------------------------------------

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola e doppia con doppi vetri materiale: legno protezione: serrande materiale protezione: plastica condizioni: buone
-----------------	---

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
-----------------	--

Pavim. Interna	materiale: gres porcellanato condizioni: buone
----------------	---

Portone di ingresso	tipologia: blindata materiale: legno condizioni: buone
---------------------	--

Impianti:

Antifurto	Non presente
Elettrico	tipologia: tipo sfilabile in corrugato tensione: 220V condizioni: da accertare presumibilmente buone conformità: da collaudare utenza al momento staccata
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: da accertare presumibilmente buone conformità: da collaudare utenza al momento staccata
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: da rete comunale condizioni: da accertare presumibilmente buone conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo con caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria, in più split aria condizionata per la refrigerazione estiva, alimentato a corrente. alimentazione: gas metano naturale diffusori: termosifoni condizioni: da accertare presumibilmente buone conformità: da collaudare

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Soggiorno/cucina	Sup. commerciale	23.27mq	1,00	23.27mq
Disimpegno	Sup. commerciale	2.63mq	1,00	2.63mq
Bagno	Sup. commerciale	4.64mq	1,00	4.64mq
Camera	Sup. commerciale	18.52mq	1,00	18.52mq
Balcone 1	Sup. commerciale	9.08mq	0,3	2.72mq
Balcone 2	Sup. commerciale	3.98mq	0,3	1.19mq
TOTALE	Sup. commerciale	62.12mq		52.97mq

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato del **lotto 001**, oggetto di pignoramento. Per stimare il più probabile valore di mercato, lo scrivente CTU, reputa adeguato utilizzare il procedimento sintetico comparativo per parametri tecnici. Questo tipo di stima, è possibile grazie alla disponibilità di dati, relativi a recenti compravendite, espressi in euro/mq che il mercato immobiliare mette a disposizione. La comparazione è effettuata su immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da stimare. Il parametro tecnico di riferimento è il metro quadro commerciale definito dall'Agenzia del Territorio, lo stesso utilizzato dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), secondo cui **la superficie commerciale corrisponde alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box etc) e quella delle verande, dei portici e delle tettoie.**

Vani principali ed accessori diretti: La superficie dell'unità principale, è determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali. (Queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare)

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:

La superficie di balconi, terrazze e similari viene misurata al contorno esterno. Per il calcolo della superficie omogenizzata delle pertinenze esclusive di ornamento, nel caso di balconi e terrazzi comunicanti con i vani principali, questi sono calcolati nella misura del 30%.

Pertinenze di servizio (cantine, soffitte e assimilate):
non vi sono pertinenze di servizio

L'arrotondamento delle misure è stato fatto per eccesso.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del Registro di Terni, Ufficio tecnico di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino prezzi edito dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia (III Trimestre 2016), Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI (I semestre 2016), Agenzie immobiliari di Terni di comprovata fiducia ed esperienza sul territorio. Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) :

Dal listino immobiliare redatto dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia, per immobili siti nel Comune di Terni ed assimilabili a quello da valutare (Abitazioni in semi periferia) la forbice di quotazione, va da 800 euro/mq a 1.000 euro/mq per immobili abitabili.

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI , per immobili in ottimo stato conservativo e in zona semicentrale, la forbice è compresa tra 1.150 euro/mq e i 1.600/mq

Sulla scorta di tutti gli aspetti desunti dallo studio del progetto, di tutte le informazioni raccolte in occasione del sopralluogo, valutato lo stato di conservazione dell'immobile e degli impianti, l'esposizione , il contesto abitativo al contorno e le quotazioni immobiliari di più fonti, lo scrivente CTU ritiene che il prezzo unitario al mq di superficie commerciale per l'attuale situazione di mercato, applicabile per una corretta stima dell'immobile in questione sia pari a 1.100 euro/mq.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		52.97mq	62.12	58.267,00	58.267,00
				58.267,00	58.267,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizione del G.E.)

€ 8.740,05

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 49.526,95 trasferimento soggetto ad I.V.A.

ELENCO DEGLI ALLEGATI PARTE 1:

1. Atto di Provenienza e Procura Speciale
2. Attestato di Prestazione Energetica (Allegato all'Atto di Provenienza)
3. Planimetria Catastale scala 1:200
4. Ispezione Ipotecaria

ELENCO DEGLI ALLEGATI PARTE 2:

5. Visura catastale storica dell'immobile
6. Rilievo dell'immobile scala 1:100
7. Elaborato allegato alla D.I.A. prot.n. 60605 del 08/04/05
8. Lettera dell'Amministratore di condominio in data 06.12.2016
9. Certificato cause in corso
10. Visura del Registro delle Imprese
11. Documentazione fotografica

Data generazione:
02-02-2017 18:08:50

L'Esperto alla stima
Arch. Veronica Giorgi

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **GALLI SIMONE**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **158/2016**
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
09.03.2017

Giudice delle
esecuzione:

Doft. NATALIA GIUBILEI

ALLEGATI PARTE 2

Esperto alla stima: **Arch. Veronica Giorgi**
Codice fiscale: GRGVNC79A42L117Z
Partita IVA: 01539570554
Studio in: Via Castello n.68 - 05100 Terni (TR)
Telefono:348.4729970
Email: emmegi.veronica@gmail.com
Pec: veronica.giorgi@archiworldpec.it



Complesso
residenziale
visto dal
parcheggio
antistante



Vista sul parcheggio



Soggiorno



Angolo cottura



Camera da letto



Terrazza zona giorno



Servizi igienici