

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT SPA**

contro: **ESECUTATO + Altri 1**

N° Gen. Rep. **259/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Aldo Napoletti**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto unico

Esperto alla stima: Arch. Renzo Rossi
Codice fiscale: RSSRNZ52C30L117X
Studio in: Viale L. Campofregoso 15/A - 05100 Terni
Email: archrrossi@gmail.com
Pec: renzoerre@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: vico S. Pietro, 6 - Collestatte - Terni (Terni) - 05100

Lotto: lotto unico

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: ESECUTATO +1, foglio 147, particella 98, subalterno 6 e 7, scheda catastale 00896043, indirizzo VICO S. PIETRO, interno 6, piano T, comune TERNI, categoria A/4, classe 8, consistenza 5, rendita € 222,08

2. Stato di possesso

Bene: vico S. Pietro, 6 - Collestatte - Terni (Terni) - 05100

Lotto: lotto unico

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: vico S. Pietro, 6 - Collestatte - Terni (Terni) - 05100

Lotto: lotto unico

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: vico S. Pietro, 6 - Collestatte - Terni (Terni) - 05100

Lotto: lotto unico

Corpo: A

Creditori Iscritti: UNICREDIT SPA

5. Comproprietari

Beni: vico S. Pietro, 6 - Collestatte - Terni (Terni) - 05100

Lotto: lotto unico

Corpo: A

Comproprietari: ESECUTATO

6. Misure Penali

Beni: vico S. Pietro, 6 - Collestatte - Terni (Terni) - 05100

Lotto: lotto unico

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via vico S. Pietro, 6 - Collestatte - Terni (Terni) - 05100

Lotto: lotto unico

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via vico S. Pietro, 6 - Collestatte - Terni (Terni) - 05100

Lotto: lotto unico

Prezzo da libero: € 650,00 mq.

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione **Collestatte**
vico S. Pietro, 6

Lotto: lotto unico

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 popolare [A4] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Collestatte, vico S. Pietro, 6

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: ESECUTATO- Quota: 50 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:ESECUTATO +1, foglio 147, particella 98, subalterno 6/7, scheda catastale 00896043, indirizzo VICO S. PIETRO, interno 6, piano T, comune TERNI, categoria A/4, classe 8, consistenza 5, rendita € 222,08

Note: AL NUMERO CIVICO ESECUTATO SI ACCEDE DA UNA CORTE COMUNE (CON ALTRO PROPRIETARIO) LA QUALE NON RISULTA CENSITA COME PROPRIETA'

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: LA PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE ESECUTATO E' DEPOSITATA NEL NCEU MA NON E' AGGIORNATA

Regolarizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE

Descrizione delle opere da sanare: fondelli e porte interne, aperture finestre esterne nei locali cantina

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Irregolarità nella rappresentazione mappale (non aggiornata)

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Appartamento e cantina ubicato in fabbricato con ingresso autonomo accessibile mediante cortile comune con altro proprietario

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: mezzo pubblico prossimità

Servizi offerti dalla zona: parco giochi urbano (buona), chiesa parrocchiale (buona), poste (buono)

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 UNICREDIT SPA contro ESECUTATO+ altri 1;
Importo ipoteca: € 160 000; Importo capitale: € 80 000 ; A rogito di Notaio Fulvio
Sbrolli ai nn. 149388/26018; Iscritto/trascritto a rr.ii. TERNI ai nn. 5203/8680

4.2.2 Pignoramenti- Nota di trascrizione pignoramento RG. 10104 Presentazione n. 7 del 18/11/2015

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: Nessuna

Millesimi di proprietà: 100/100

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - presenza di minimi dislivelli (un gradino zona giorno + un gradino zona notte)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: corte comune d'ingresso alle due unità immobiliari (civici n. 4 e 6)

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Esecutato +1 acquistato con atto trascritto 11/7/2005 ai nn. 5203 r,p. e 8680 Reg. Gen.; in virtù di successione trascritta in data 3/1/2002 al n. 63 reg part. E 71 Reg. Gen.; in forza ad atto di divisione trascritto in data 18/2/1980 n. 1072 reg. part. E 1257 Reg. Gen.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non esiste autorizzazione per variazione porte e finestre interne e finestre esterne della cantina.

Regolarizzabili mediante: denuncia di sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: fondelli interni nuovi e spostamento di porte. Nella cantina apertura di finestre.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: è necessario regolarizzare le modifiche effettuate.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
----------------------------------	---------------------------

Zona omogenea:	centro storico (A)
Norme tecniche di attuazione:	Centro storico
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:	conservazione dei volumi
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 popolare [A4]** di cui al punto **A**

L'intero fabbricato ove insiste l'U.I. eseguita, fa parte di un isolato all'interno del centro storico. La U.I. è accessibile da una corte comune, con altra U.I., protetta da un cancello in ferro. La U.I. eseguita ha una superficie netta di 88.61 mq. ed è composta di ambienti in successione: ingresso tinello con angolo cottura, soggiorno, bagno, camera, ripostiglio e cameretta. Dall'esterno e dalla stessa pubblica via si accede alla cantina, al livello inferiore l'abitazione, che misura 24.12 mq. distribuiti su due vani.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: ESECUTATO- Quota: 50 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq 112,73.

E' posto al piano: terra e cantina al seminterrato.

L'edificio è stato costruito nel: presumibilmente fine '800.

L'edificio è stato ristrutturato nel: anni '60.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 6; ha un'altezza interna di circa: varia da 3.15 a 2.55 mt.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi fuori terra e un seminterrato.

Stato di manutenzione generale: mediocre/scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'intero fabbricato comprende due unità immobiliari di cui una è proprietà dell'esecutato. Esternamente il fabbricato ha bisogno di intonaco e tinteggiatura. All'interno dell'unità immobiliare si notano diverse altezze dei vani dovute a precedenti ristrutturazioni derivanti da fusioni tra unità immobiliari confinanti. Le condizioni generali sono scarse e in condizioni di sicurezza sufficienti. Gli in-

fissi sono divelti e lo stato generale dell'immobile è scarso.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: inesistente condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti

Impianti:

Diffusione	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti conformità: non a norma
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: non a norma
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: scarsa condizioni: scarse conformità: non a norma
Gas	alimentazione: GPL condizioni: scarse conformità: non a norma - Note: In cucina alimentazione a bombola GPL
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: GPL rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: non a norma - Note: l'Impianto non è funzionante a causa delle insufficienze economiche dichiarate dalla comproprietaria dell'immobile.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

poichè l'immobile è ubicato nel centro storico di Collestatte, è stato possibile e pertinente rilevare le superfici nette dei vani dello stesso immobile che misurano nel totale 88,61 mq. per l'abitazione e 24,12 mq. per la cantina posta al piano seminterrato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup reale netta	88,61	1,00	88,61
		89,00		89,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori

A

1. Cantina

identificato al n. sub 7 posto al piano seminterrato composto da 2 vani -
Sviluppa una superficie complessiva di 24,12 mq - Destinazione urbanistica:

A

Valore a corpo: **€ 4824,00**

Note: la superficie è stata valutata 200€/mq. tenendo conto dello stato
fatiscente del locale.

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

comparazione valori di mercato locali e dati forniti dall'ufficio del registro

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di NCEU 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: della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 650
€/mq..

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	89,00	€ 650,00	€ 57'850,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€57'850,00
spese per sanatoria variazione catastale			€ ,00
disposizione del giudice			€ ,00
Valore corpo			€ 57'850,00
Valore Accessori			€ 4'824,00
Valore complessivo intero			€ 62'674,00
Valore complessivo diritto e quota			€ ,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie netta</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cantina	112,73	€ 62'674,00	€ 62'674,00

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%)	€ 9'401,00
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:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 800,00
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:	€ 52'473,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€52'473,00

Data generazione:
22-06-2016

L'Esperto alla stima
Arch. Renzo Rossi



