
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ITALFONDIARIO SPA**

contro: **Omissis**

N° Gen. Rep. 102/2015
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Giampaolo Baldieri**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Marco Rondinelli
Codice fiscale: RNDMRC71D18L117U
Studio in: Via G.C. Beccaria 27 - 05100 Terni
Telefono: 0744/58991
Email: geom.marco.rondinelli@gmail.com
Pec: marco.rondinelli@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Strada di Cecanibbio 18/L - Amelia (Terni) - 05022

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: omissis, foglio 83, particella 1279, subalterno 13, indirizzo Strada di Cecanibbio 18/L, piano 1-2, comune Amelia, categoria A/2, classe 7, consistenza 5,5, superficie 115, rendita € 440,28

Corpo: B

Categoria: Garage o autorimessa [G]

Dati Catastali: omissis, foglio 83, particella 1279, subalterno 7, indirizzo Strada di Cecanibbio 18/L, piano T, comune Amelia, categoria C/6, classe 3, consistenza 34, superficie 40, rendita € 71,99

2. Stato di possesso

Bene: Strada di Cecanibbio 18/L - Amelia (Terni) - 05022

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada di Cecanibbio 18/L - Amelia (Terni) - 05022

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada di Cecanibbio 18/L - Amelia (Terni) - 05022

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Cassa di Risparmio di Spoleto S.P.A., Equitalia Terni S.P.A., ITALFONDIARIO
CDA



Corpo: B

Creditori Iscritti: Cassa di Risparmio di Spoleto S.P.A., Equitalia Terni S.P.A., ITALFONDIARIO SPA

5 Comproprietari

.

Beni: Strada di Cecanibbio 18/L - Amelia (Terni) - 05022

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Strada di Cecanibbio 18/L - Amelia (Terni) - 05022

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada di Cecanibbio 18/L - Amelia (Terni) - 05022

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Strada di Cecanibbio 18/L - Amelia (Terni) - 05022

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00



Beni in Amelia (Terni)
Località/Frazione
Strada di Cecanibbio 18/L

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 Amelia (Terni) CAP: 05022, Strada di Cecanibbio 18/L

Note: Costituita da pranzo-soggiorno, angolo cottura, due bagni, tre camere, due balconi e corte esclusiva.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: omissis, foglio 83, particella 1279, subalterno 13, indirizzo Strada di Cecanibbio 18/L, piano 1-2, comune Amelia, categoria A/2, classe 7, consistenza 5,5, superficie 115, rendita € 440,28

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in Amelia (Terni) CAP: 05022, Strada di Cecanibbio 18/L

Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: omissis, foglio 83, particella 1279, subalterno 7, indirizzo Strada di Cecanibbio 18/L, piano T, comune Amelia, categoria C/6, classe 3, consistenza 34, superficie 40, rendita € 71,99



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona limitrofa al centro storico del Comune di Amelia con presenza dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Amelia (Terni), Strada di Cecanibbio 18/L

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

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Amelia (Terni), Strada di Cecanibbio 18/L

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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:



- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Cassa di Risparmio di Spoleto S.P.A. contro omissis; Importo ipoteca: € 366.000,00; Importo capitale: € 183.000,00 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 01/06/2007 ai nn. 6769/1669

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca legale attiva; A favore di Equitalia Terni S.P.A. contro omissis; Importo ipoteca: € 28.904,14; Importo capitale: € 11.112,60 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 07/10/2009 ai nn. 12322/2329

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Cassa di Risparmio di Spoleto S.P.A. contro omissis; Importo ipoteca: € 366.000,00; Importo capitale: € 183.000,00 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 01/06/2007 ai nn. 6769/1669

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca legale attiva; A favore di Equitalia Terni S.P.A. contro omissis; Importo ipoteca: € 28.904,14; Importo capitale: € 11.112,60 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 07/10/2009 ai nn. 12322/2329

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ITALFONDIARIO SPA contro omissis iscritto/trascritto a Terni in data 21/08/2015 ai nn. 7652/5681;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di ITALFONDIARIO SPA contro omissis iscritto/trascritto a Terni in data 21/08/2015 ai nn. 7652/5681;

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

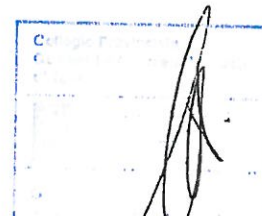
Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A?] sito in Amelia (Terni) Strada di Cocanibbio 18/1



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Calcolata dal CTU.

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

Avvertenze ulteriori: - Decreto di sequestro conservativo in data 14/04/1998 n. 2804 di repertorio, trascritto a Terni il 30/04/1998 n. 4125-3272 a favore di omissis e contro la omissis; - Atto di costituzione di servitù di cubatura in data 05/05/2004 n. 7651 di repertorio notaio Antonio Felice De Rossi trascritto a Terni il 13/05/2004 n. 5593-3558 a favore della omissis e contro omissis per la servitù attinente alla utilizzazione della cubatura pari a mc. 500 afferente il terreno attualmente distinto con il mappale 536 del Foglio n. 83; - Domanda giudiziale in data 07/05/1998 n. 3335 di repertorio Tribunale di Terni trascritta in data 19/05/1998 n. 4583-3584 a favore omissis e contro omissis; - Formalità trascritta il 13/05/2004 n. 5592-3557 servitù di passaggio pedonale, carraio e carrabile.

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Amelia (Terni), Strada di Cecanibbio 18/L

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Comprese e riportate nel corpo A

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Informazioni già inserite nel corpo A.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: omissis proprietario/i ante ventennio al 08/09/1992. In forza di atto di assegnazione.

Titolare/Proprietario: omissis dal 08/09/1992 al 05/03/1996. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - - trascritto a Terni in data 22/07/1993 al n. 6247/4664.

Titolare/Proprietario: omissis dal 05/03/1996 al 05/05/2004. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - - trascritto a Terni in data 22/05/1996 al n. 4421/3317.

Titolare/Proprietario: omissis dal 05/05/2004 al 30/05/2007. In forza di atto di compravendita - trascritto a Terni in data 13/05/2004 al n. 5592/3557.



Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: omissis proprietario/i ante ventennio al 08/09/1992. In forza di atto di assegnazione.

Titolare/Proprietario: omissis dal 08/09/1992 al 05/03/1996. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - trascritto a Terni in data 22/07/1993 al n. 6247/4664.

Titolare/Proprietario: omissis dal 05/03/1996 al 05/05/2004. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - trascritto a Terni in data 22/05/1996 al n. 4421/3317.

Titolare/Proprietario: omissis dal 05/05/2004 al 30/05/2007. In forza di atto di compravendita - trascritto a Terni in data 13/05/2004 al n. 5592/3557.

Titolare/Proprietario: omissis dal 30/05/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - trascritto a Terni in data 01/06/2007 al n. 6768/4258.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Amelia (Terni) CAP: 05022, Strada di Cecanibbio 18/L

Numero pratica: Permesso di Costruire

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/07/2004 al n. di prot. 6911

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Amelia (Terni) CAP: 05022, Strada di Cecanibbio 18/L

Numero pratica: D.I.A.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante al Permesso di Costruire n° 6911 del 21/07/2004

Oggetto: variante

Rilascio in data 19/06/2006 al n. di prot. 7042

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G] sito in Amelia (Terni) CAP: 05022, Strada di Cecanibbio 18/L

Numero pratica: Permesso di Costruire

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione nuova costruzione



Dati precedenti relativi ai corpi: B

Garage o autorimessa [G] sito in Amelia (Terni) CAP: 05022, Strada di Cecanibbio 18/L

Numero pratica: D.I.A.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante al Permesso di Costruire n° 6911 del 21/07/2004

Oggetto: variante

Rilascio in data 19/06/2006 al n. di prot. 7042

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Agibilità mancante

Regolarizzabili mediante: Richiesta Agibilità

Agibilità: € 400,00

Oneri Totali: € 400,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile risulta conforme ai titoli autorizzativi rilasciati ma non ha acquisito l'Agibilità.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Manca Agibilità considerata nel corpo A.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
----------------------------------	-----------------

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
----------------------------------	-----------------

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **158,60**

È posto al piano: 1-2

L'edificio è stato costruito nel: 2004

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

ha un'altezza interna di circa: 2.72

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

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Calcolo effettuato al metro quadrato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup reale netta	88,20	1,00	88,20
Balconi	sup reale netta	15,40	0,30	4,62
Corte	sup reale netta	55,00	0,30	16,50
		158,60		109,32

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: Il Trimestre 2016

Zona: Amelia

Tipologia: Residenziale

Valore di mercato (€/mq): 1000,00



Superficie di riferimento: Netta

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato max. (€/mq): 1700,00

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto B

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **34,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2004

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

ha un'altezza interna di circa: 2.30

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

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	sup reale netta	34,00	1,00	34,00
		34,00		34,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sotto categoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Il Trimestre 2016

Zona: Amelia

Tipologia: Garage

Valore di mercato min. (€/mq): 700,00

Superficie di riferimento: Netta

Tipo di destinazione:

Valore di mercato max(€/mq): 1100,00

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

Si procede alla descrizione dettagliata degli immobili circa le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, circa la loro consistenza in superficie, sullo stato di manutenzione delle parti componenti e alle eventuali opere di ripristino o di manutenzione, alla valutazione del grado di vetust  e delle altre notizie ritenute utili alla valutazione.

Si   ritenuto procedere all'individuazione del valore del bene in esame effettuando, ove possibile, la media di due valori di stima ricavati con la valutazione al metro quadrato del prezzo di mercato di immobili simili nella zona in base alla qualit  e classe degli stessi.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Amelia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate borsino immobiliare.;

Altre fonti di informazione: Camera di Commercio borsino immobiliare.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	88,20	€ 1.200,00	€ 105.840,00
Balconi	4,62	€ 1.200,00	€ 5.544,00
Corte	16,50	€ 1.200,00	€ 19.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 131.184,00
Valore corpo			€ 131.184,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 131.184,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 131.184,00

B. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage	34,00	€ 700,00	€ 23.800,00



Valore corpo	€ 23.800,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 23.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 23.800,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	109,32	€ 131.184,00	€ 131.184,00
B	Garage o auto-rimessa [G]	34,00	€ 23.800,00	€ 23.800,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

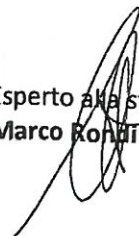
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 23.247,60
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 400,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

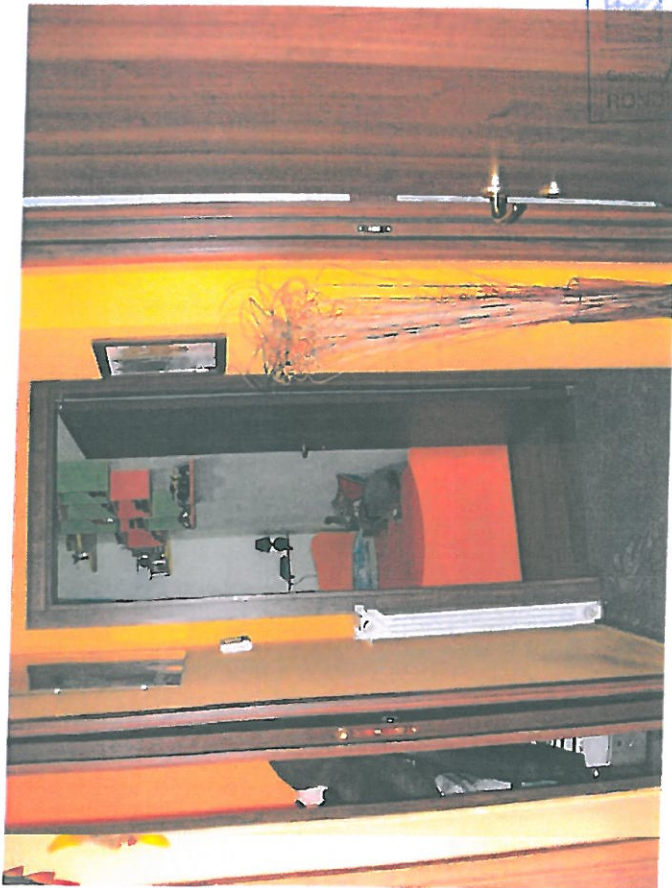
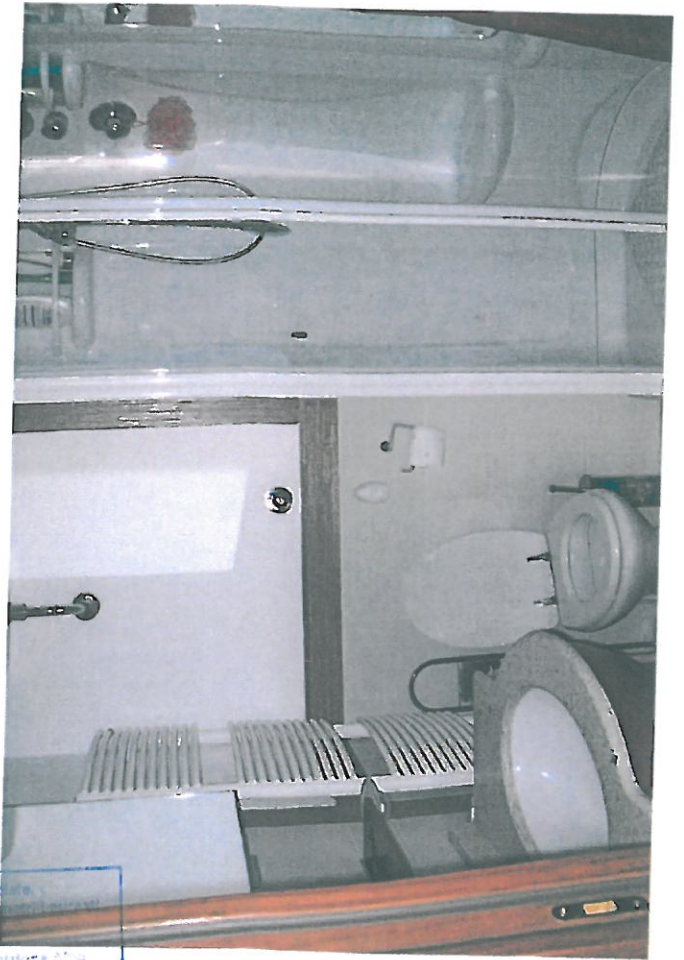
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 131.336,40
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:
20-07-2016

L'Esperto alla stima
Marco Ronfinelli







Collegio P. ...
Quarantini ...
R.D. ...
ROSA ...
MANGO

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

Dichiarazione protocollo n. TR0040531 del 15/06/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Amelia

Viale Europa

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 83

Particella: 1279

Subalterno: 13

Compilata da:

Pantaleoni Quirino

Iscritto all'albo:

Geometri

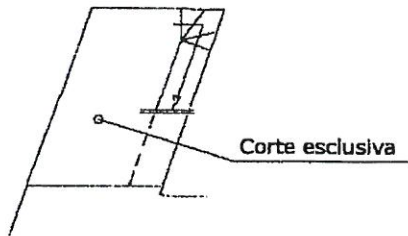
Prov. Terni

N. 292

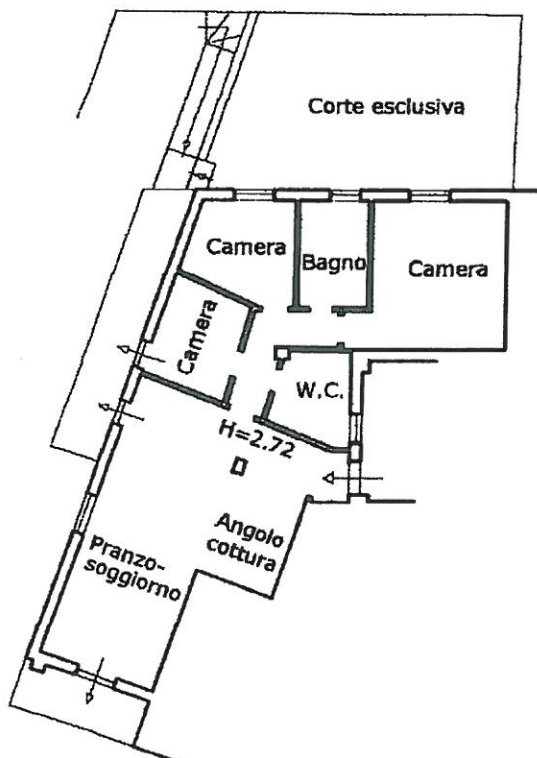
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



10 metri

13 >
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/05/2016 - Comune di AMELIA (A762) - < Foglio: 83 - Particella: 1279 - Subalterno: 13 >
A EUROPA piano: 1-2;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0040531 del 15/06/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Amelia

Viale Europa

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 83

Particella: 1279

Subalterno: 7

Compilata da:

Pantaleoni Quirino

Iscritto all'albo:

Geometri

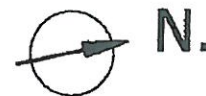
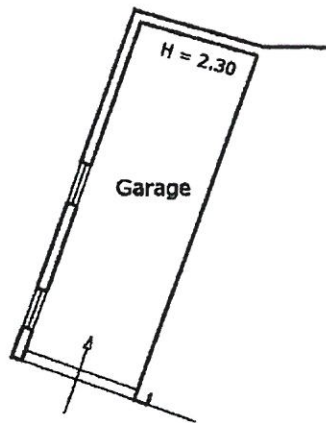
Prov. Terni

N. 292

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRENO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/05/2016 - Comune di AMELIA (AZ62) - < Foglio: 83 - Particella: 1279 - Subalterno: 7 >
LA EUROPA piano: T;