

TRIBUNALE DI TERNI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA n. 211/2012

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Studio Tecnico

Geom. VALENTINA DE NICOLA

Via San Marco n. 13 ~ Terni

tel. 0744/406091 ~ fax 0744/438087 ~ cell. 347/1637368

E-mail valentinadenicola@libero.it ~ pec valentina.de.nicola@geopec.it

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

Promossa da:

OMISSIS

contro

OMISSIS

LOTTO UNICO

N. Gen. Rep. 211/2012

Giudice: **Dott.ssa Paola Vella**
Custode Giudiziario: **Dott.ssa Elisabetta Pece**

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: **Geom. Valentina De Nicola**
Codice fiscale DNCVNT75B60L117N - partita IVA 01285240550
Con studio in: Via San Marco n. 13 - Terni
telefono 0744/406091 - fax 0744/438087 - cell 347/1637368
e-mail valentinadenicola@libero.it
pec valentina.de.nicola@geopec.it

Beni in Terni
Largo Don Giovanni Minzoni n. 4

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. ABITAZIONE

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Terni, Largo Don Giovanni Minzoni n.4.

L'unità immobiliare si trova al piano 4 ed è composta da ampio ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, tre camere, un bagno, un piccolo wc ed un ripostiglio per una superficie utile di circa mq 114,00.

Allo stesso piano, a servizio dell'abitazione ci sono 2 balconi, il primo si accede dal soggiorno e dalla camera da letto ed ha una superficie utile di circa mq 7,40, il secondo, si accede dalla cucina ed ha una superficie utile di circa mq 3,10.

Le pareti delle stanze sono rivestite da carta da parati, ad eccezione dei bagni che sono rivestite di ceramica.

I vani dell'abitazione risultano tutti ben illuminati ed aerati.

L'abitazione si trova in mediocre stato di conservazione.

Al piano seminterrato vi è una cantina della superficie utile di circa mq 8,04.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: omissis , nata a omissis il omissis , codice fiscale omissis , per 1/1 della piena proprietà, - **foglio n. 117, particella n. 1 sub 21**, categoria A/2, classe 3, consistenza catastale vani 6,5, piano 4 - S1, rendita catastale € 721,75.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	centrale normale
Area urbanistica:	residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali.
Principali collegamenti pubblici:	autobus 0,01 km. stazione ferroviaria 0,9 km. autostrada 30 km. strada extra urbana 2 km.
Servizi offerti dalla zona:	biblioteca (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (buono), camera di commercio (buono), ufficio provinciale (buono), parco giochi (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), negozi al dettaglio (sufficiente), supermercato (sufficiente).

3. STATO DI POSSESSO:

L'abitazione è occupata dalla Sig.ra omissis e dalla sua famiglia in qualità di proprietaria 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 che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore della **omissis**, con sede in **omissis**, codice fiscale **omissis** contro **omissis**, per la piena proprietà per 1/1 e contro **omissis**, debitore non datore di ipoteca, derivante da Atto notarile Pubblico a firma del Notaio Dott. Paolo Cirilli, con sede in Terni, in data 10/09/2010 Repertorio n. 41723, iscritto a Terni in data **13/09/2010** al n. **1979** del Registro Particolare

Importo ipoteca: € **160.000,00**.

Importo capitale: € **80.000,00**.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore della della **omissis**, con sede in **omissis**, codice fiscale **omissis** contro **omissis**, per la piena proprietà per 1/1, derivante da Atto Giudiziario a firma del Tribunale di Terni in data 24/10/2012 Repertorio n. 1006, trascritto a Terni in data **06/11/2012** al n. **8388** del Registro Particolare

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.3 Giudizio di conformità urbanistico

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato realizzato nell'anno 1954.

La scrivente presso il Comune di Terni ha reperito i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Licenza Edilizia n. 29575 del 29/12/1954 per la costruzione di un fabbricato in Terni, Largo Don Minzoni – Via Cassian Bon;
- Variante n. 15870 del 02/09/1955 per Progetto di un edificio di civile abitazione in Terni Via Cassian Bon – Largo Don Minzoni;

Rispetto ai provvedimenti autorizzativi sopra indicati, la scrivente non ha riscontrato nessuna difformità con lo stato di fatto.

4.3.2 Conformità catastale:

L'intestazione catastale del bene pignorato corrisponde con le risultanze degli atti trascritti presso l'ufficio Provinciale di Terni del Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II.).

I dati catastali corrispondono con lo stato di fatto.

L'unità immobiliare oggetto di Esecuzione è stata denunciata all'U.T.E. in data 19/08/1957.

Rispetto alle planimetrie catastali, la scrivente non ha riscontrato nessuna difformità con lo stato di fatto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.092,00
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Precedenti proprietari:

- **omissis**, nata a **omissis** il **omissis**, codice fiscale **omissis**, nuda proprietaria e **omissis** **omissis**, nata a **omissis** il **omissis**, codice fiscale **omissis**, usufrutto dal **18/10/1966 (ante ventennio) al 02/08/2001**

In forza di Atto di Compravendita a firma del Notaio Dott. Carlo Moretti, con sede in Terni in data 18/10/1966 repertorio n. 10659, registrato Terni, in data 03/11/1966 al n. 2440, trascritto a Spoleto in data **05/11/1966** al n. **5672** del Registro Particolare

Attuali proprietari:

- **omissis**, nata a **omissis** il **omissis**, codice fiscale **omissis**, proprietà per 1/1 dal **02/07/2001 ad oggi.**

In forza di ricongiungimento di usufrutto in morte di **omissis** in data 02/08/2001 presentata in data 02/02/2002 al n. 1280.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia n. 29575 e successive varianti

Intestazione: Soc. R.L. Coppoli e Co.
 Per lavori: costruzione di un fabbricato
 Rilasciata in data 29/12/1954 protocollo n. 29575

Variante alla Licenza Edilizia n. 15870

Intestazione: Soc. Immobiliare Coppoli e C.
 Per lavori: costruzione di un fabbricato di civile abitazione
 Rilasciata in data 02/09/1955 protocollo n. 15870

Agibilità in data 13/12/1956 protocollo n. 25327

Descrizione: **abitazione** di cui al punto **A**

L'unità immobiliare si trova al piano 4 ed è composta da ampio ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, tre camere, un bagno, un piccolo wc ed un ripostiglio per una superficie utile di circa mq 114,00.

Allo stesso piano, a servizio dell'abitazione ci sono 2 balconi, il primo si accede dal soggiorno e dalla camera da letto ed ha una superficie utile di circa mq 7,40, il secondo, si accede dalla cucina ed ha una superficie utile di circa mq 3,10.

Le pareti delle stanze sono rivestite da carta da parati, ad eccezione dei bagni che sono rivestite di ceramica.

I vani dell'abitazione risultano tutti ben illuminati ed aerati.

L'abitazione si trova in mediocre stato di conservazione.

Al piano seminterrato vi è una cantina della superficie utile di circa mq 8,04.

L'accesso avviene tramite la scala interna al fabbricato.

Superficie complessiva di circa mq 132,98.

L'edificio è stato costruito nel 1954.

L'altezza interna è di circa 3,10.

Il fabbricato è composto da otto piani complessivi di cui sette fuori terra e uno interrato.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: cemento armato condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: cemento armato ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in cemento armato e laterizio condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: cemento armato condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	materiale: carta da parati condizioni: sufficienti

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: parabola condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Ascensore	tipologia: a fune condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: con autoclave rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: gasolio diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti conformità: da collaudare

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 37 del 15/12/2008 è identificato nella zona Zone A e B di Conservazione e Completamento (Bb(n.n.) e ABb(n.n.), BV(n.)) - Art. 137

Norme tecniche ed indici: Limite Centro Storico (art. 155)

Piani Attuativi di iniziativa pubblica (art. 22)

Perimetro centri abitati (art. 28)

Vulnerabilità elevata (art. 39)

IV Aree di intensa attività umana (art. 32)

Unità di paesaggio-2CT1 Terni centro (art. 2CT1)

Perimetri macroaree

5 ambito centro

RIQ Area di riqualificazione zona urbana storica

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ingresso	sup reale netta	8,92	1,00	8,92
soggiorno	sup reale netta	22,19	1,00	22,19
cucina	sup reale netta	9,35	1,00	9,35
disimpegno	sup reale netta	10,96	1,00	10,96
camera	sup reale netta	19,52	1,00	19,52
camera	sup reale netta	18,71	1,00	18,71
camera	sup reale netta	12,74	1,00	12,74
bagno	sup reale netta	6,00	1,00	6,00
w.c.	sup reale netta	3,60	1,00	3,60
ripostiglio	sup reale netta	2,45	1,00	2,45
balcone	sup reale netta	7,40	0,35	2,59
balcone	sup reale netta	3,10	0,35	1,09
cantina	sup reale netta	8,04	0,50	4,02
		132,98		122,14

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della presente stima è il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data della stesura della presente Consulenza.

Premesso ciò 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 per struttura, tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti.

Nel "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al III trimestre 2013 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati ad uso abitazione, abitabile, posti nel semicentro tra € 1.050,00 al mq ed € 1.300,00 al mq di superficie commerciale.

Altri dati di mercato a disposizione, di una certa importanza, giacché, formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio che relativamente alla tipologia Abitazioni civili con stato di conservazione normale e con epoca di riferimento il I semestre del 2013 propone prezzi di mercato variabili tra € 1.400,00 ed € 1.900,00 al mq di superficie lorda.

Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 1.100,00 al mq ed Euro 1.900,00 al mq.

Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali, ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in argomento, ritiene ragionevole adottare per l'appartamento pignorato un valore unitario a mq di superficie commerciale di € 1.500,00, a cui corrisponde un valore unitario a mq di superficie utile di € 1.875,00.

8.2 Fonti di informazione:

"Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni", Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (Osservatorio dei valori immobiliari) dell'Agenzia del Territorio-OMI.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie utile	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con annessa cantina	132,98	229.012,50	229.012,50
			229.012,50	229.012,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 34.351,88
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 194.660,62**

Allegati:

- estratto di mappa catastale;
- planimetria catastale;
- visura storica catastale;
- copia delle minute del rilievo effettuato durante il sopralluogo del 28/11/2014;
- stralcio dell'elaborato grafico allegato alla Licenza edilizia Protocollo n. 29575 del 29/12/1954;
- stralcio dell'elaborato grafico allegato alla Variante Protocollo n. 15870 del 02/09/1955;
- stralcio del PRG del Comune di Terni;
- prospetto delle quote condominiali;
- stampe di visura del Servizio di Pubblicità Immobiliare relative a:
 - Trascrizione n. 8388 del 06/11/2012 (pignoramento);
 - Iscrizione n. 1979 del 13/09/2010 (ipoteca volontaria);
- copia dell'Atto di Compravendita del Notaio Dott. Carlo Moretti del 18/10/1966 repertorio n. 10659;
- n. 34 foto.

Terni 23/01/2014

Il Perito
Geom. Valentina De Nicola

TRIBUNALE DI TERNI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA n. 211/2012

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

ALLEGATI

Studio Tecnico
Geom. VALENTINA DE NICOLA
Via San Marco n. 13 ~ Terni
tel. 0744/406091 ~ fax 0744/438087 ~ cell. 347/1637368
E-mail valentinadenicola@libero.it ~ pec valentina.de.nicola@geopec.it



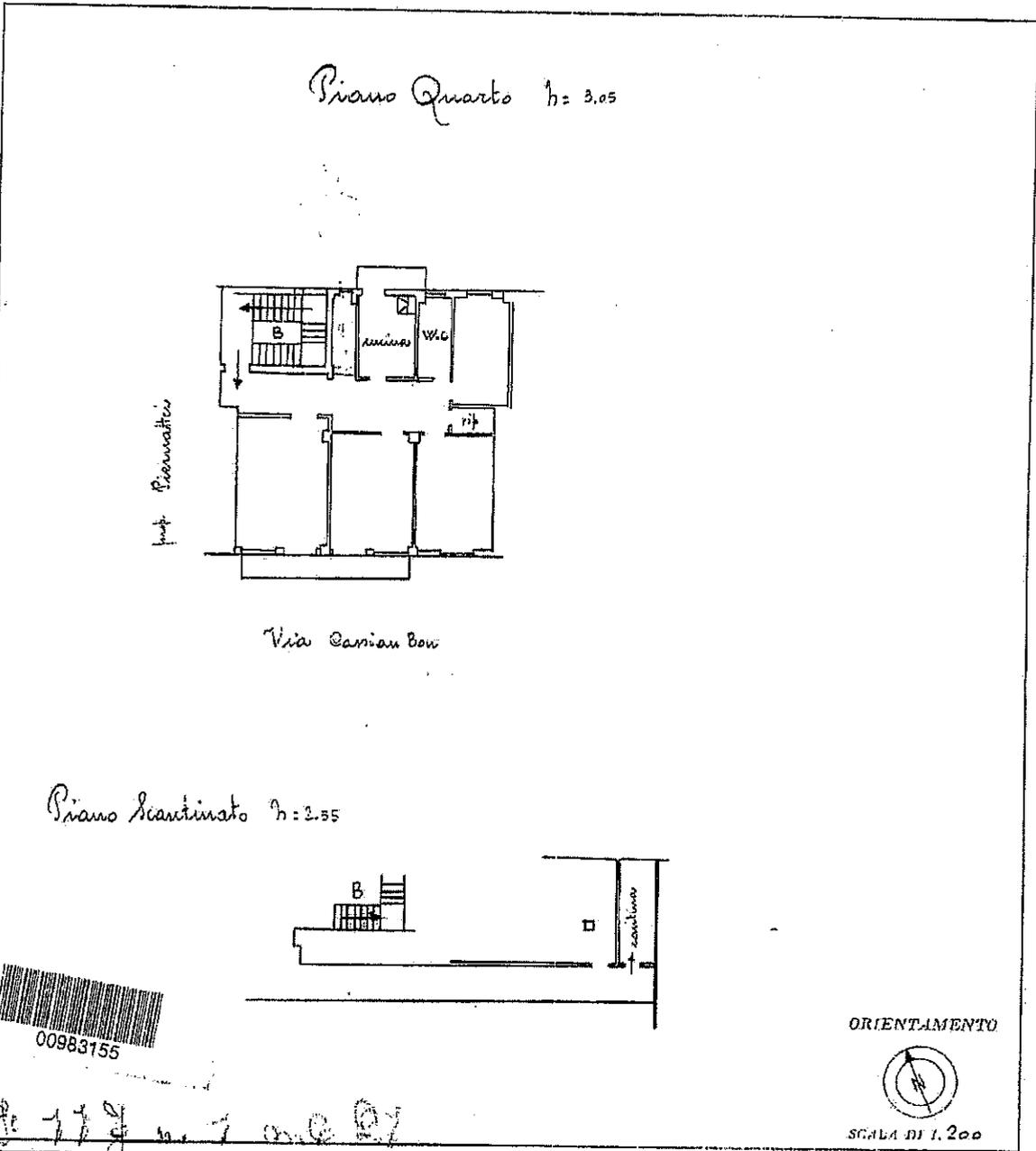
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
20

(R. DECRETO-LEGGE 14 APRILE 1969, N. 167)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI Via Largo Dan. Minzoni n. 4 sala B int. 12

Ditta
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROF. N°	

Completata dal Geom. Sforzini Daniele
(Prof. e. resp. del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di TERNI

DATA: 19-8-1957

Firma: Geom. Sforzini Daniele

4 - Situazione al 26/11/2013 - Comune di TERNI 1171 - Foglio: 117 Particella: 1 - Subalterno 21 - ANNI MINZONI n. 4 piano: 4-S1

TRIBUNALE DI TERNI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA n. 211/2012

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Studio Tecnico

Geom. VALENTINA DE NICOLA

Via San Marco n. 13 ~ Terni

tel. 0744/406091 ~ fax 0744/438087 ~ cell. 347/1637368

E-mail valentinadenicola@libero.it ~ pec valentina.de.nicola@geopec.it



FOTOGRAMMA 1



FOTOGRAMMA 2



FOTOGRAMMA 3



FOTOGRAMMA 4



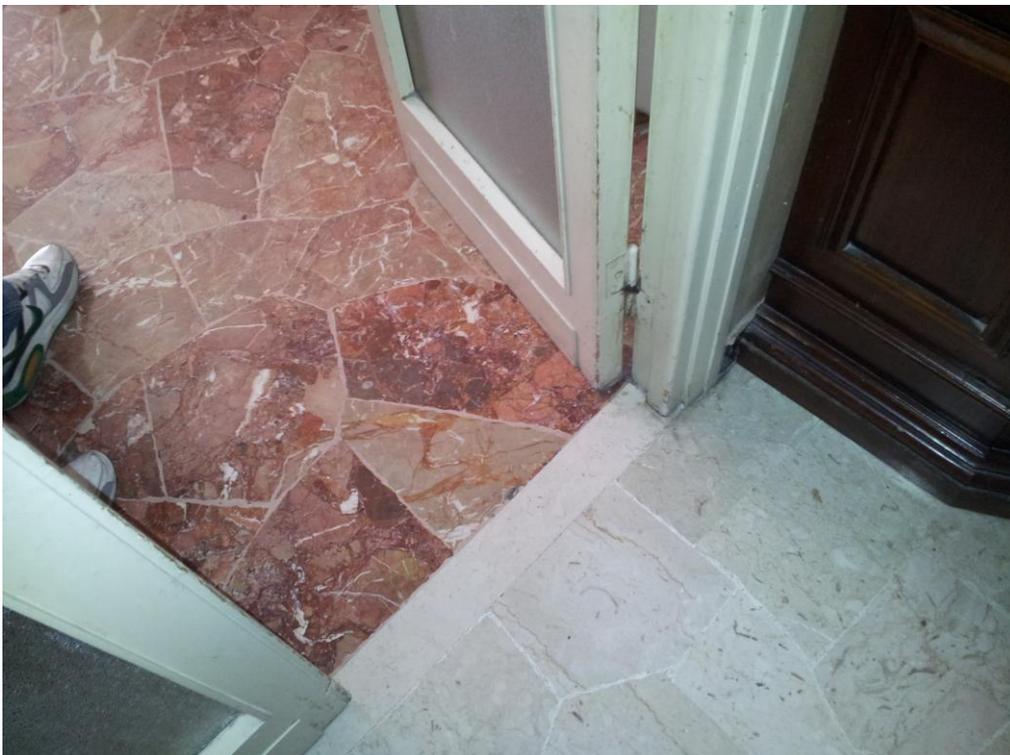
FOTOGRAMMA 5



FOTOGRAMMA 6



FOTOGRAMMA 7



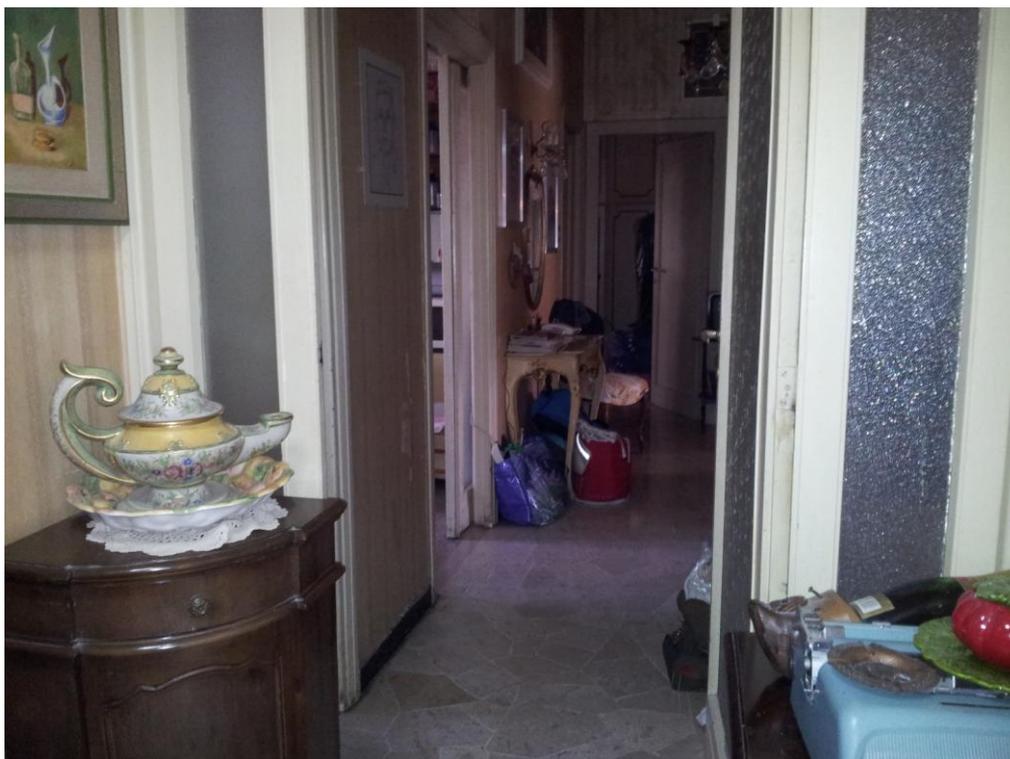
FOTOGRAMMA 8



FOTOGRAMMA 9



FOTOGRAMMA 10



FOTOGRAMMA 11



FOTOGRAMMA 12



FOTOGRAMMA 13



FOTOGRAMMA 14



FOTOGRAMMA 15



FOTOGRAMMA 16



FOTOGRAMMA 17



FOTOGRAMMA 18



FOTOGRAMMA 19



FOTOGRAMMA 20



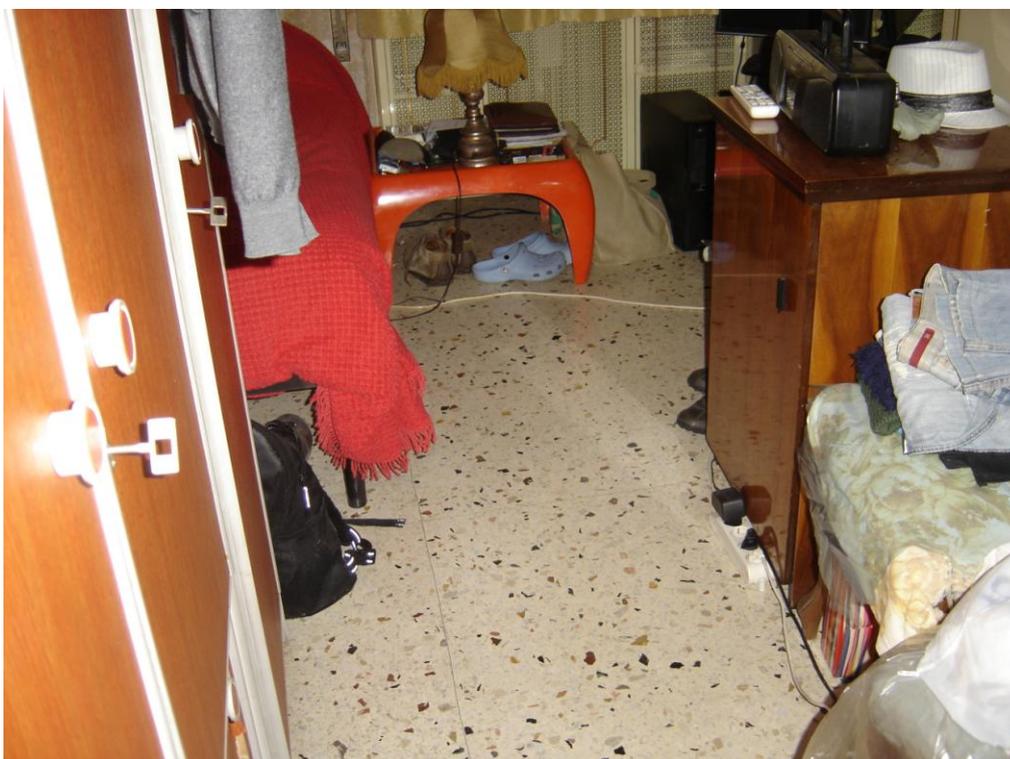
FOTOGRAMMA 21



FOTOGRAMMA 22



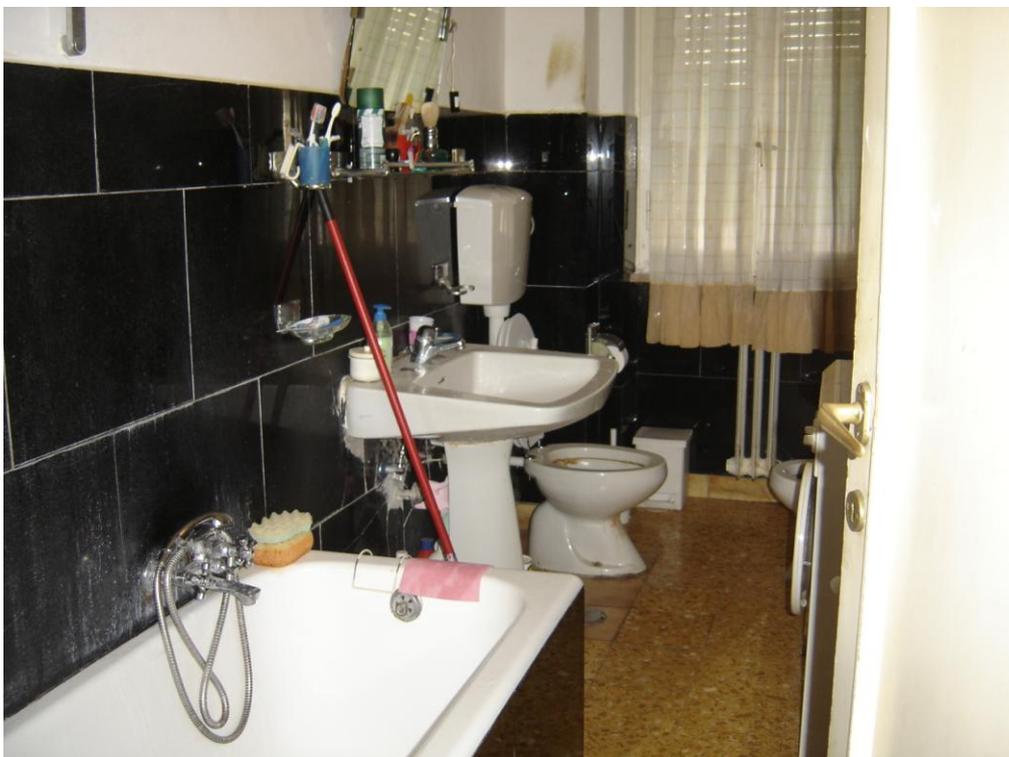
FOTOGRAMMA 23



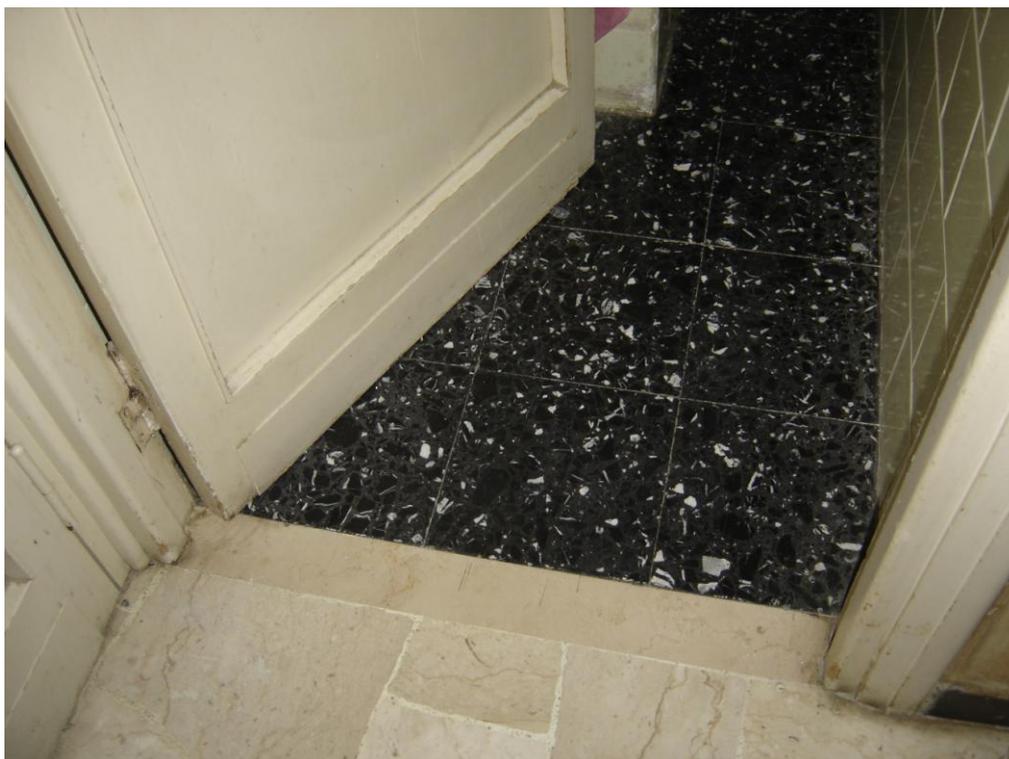
FOTOGRAMMA 24



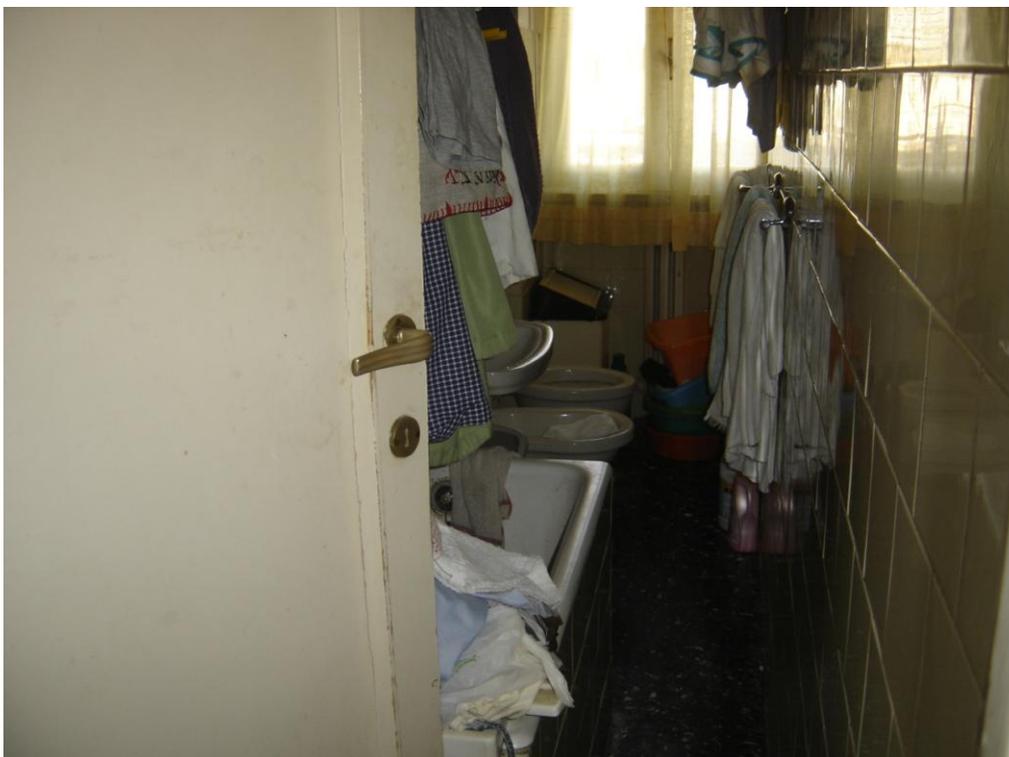
FOTOGRAMMA 25



FOTOGRAMMA 26



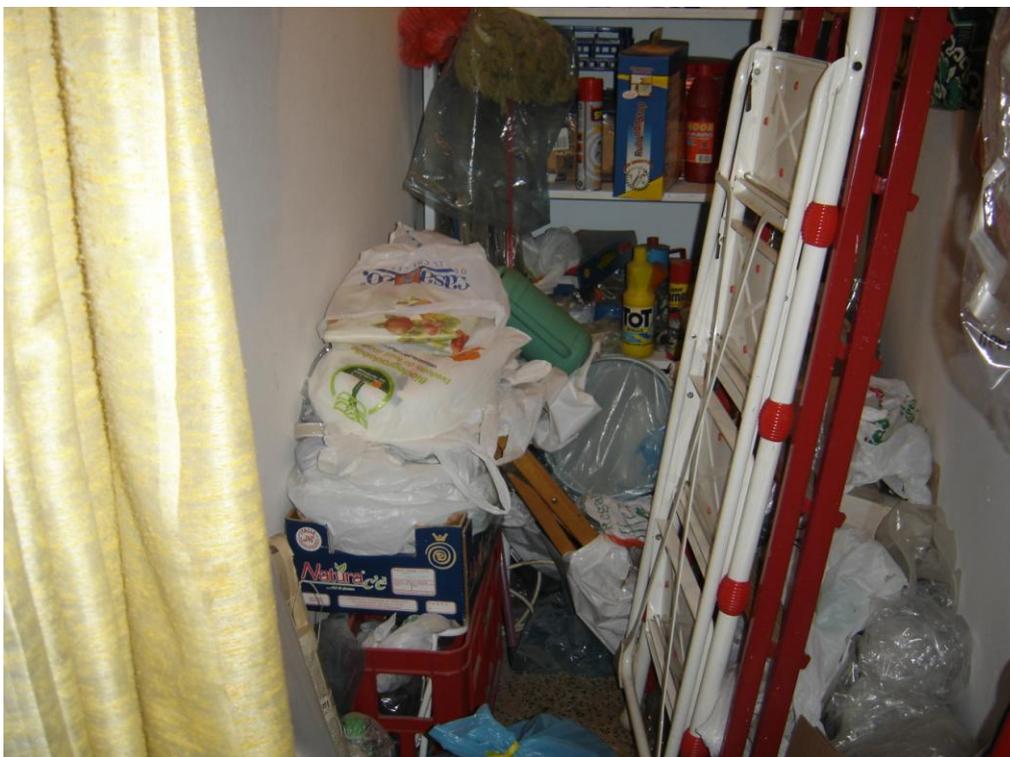
FOTOGRAMMA 27



FOTOGRAMMA 28



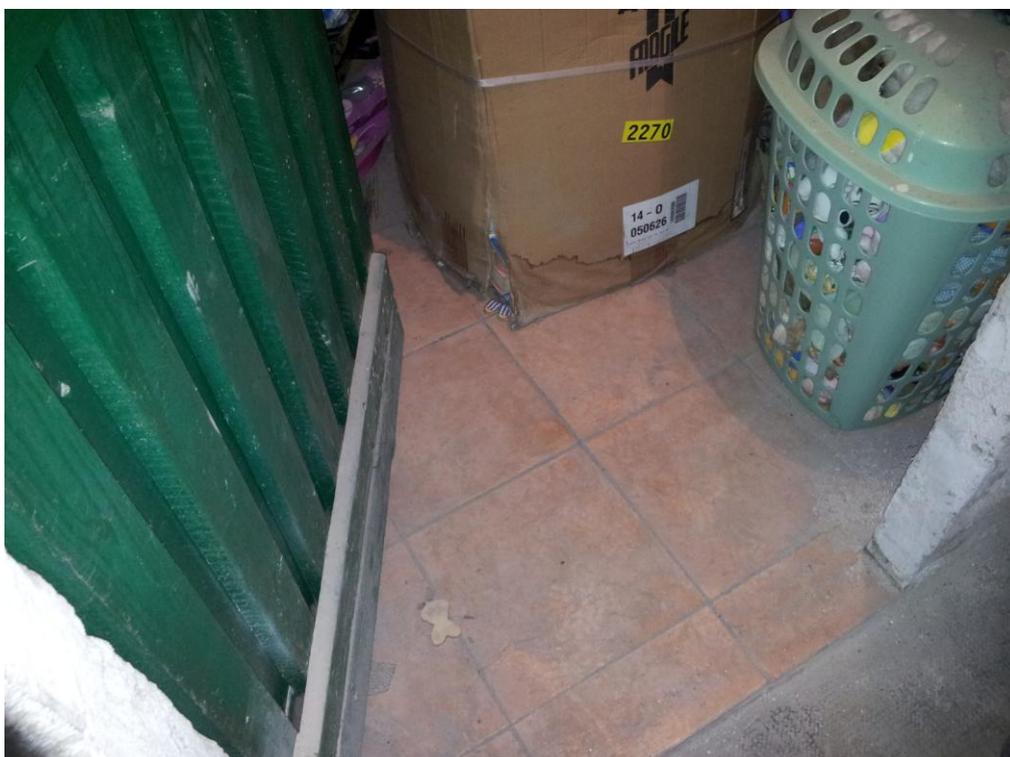
FOTOGRAMMA 29



FOTOGRAMMA 30



FOTOGRAMMA 31



FOTOGRAMMA 32



FOTOGRAMMA 33



FOTOGRAMMA 34