
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ITALFONDIARIO SPA**

contro:

N° Gen. Rep.: **242/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. FRANCESCO MARIA ORSINI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
IMMOBILIARE
LOTTO N. 1**

Esperto alla stima: **Geom. Luigi Massoli**

Codice fiscale: MSSLGU70E03L117A

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: luigi_ma@virgilio.it

Pec: luigi.massoli@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Cassiopea n. 6 - Terni (Terni) - 05100

Corpo: Appartamento

Dati Catastali: foglio 45 - particella 939 - subalterno 22 - piano 5-6 - categoria A/2 - classe 8, consistenza 6,5 vani - rendita € 604,25 €

2. Possesso

Bene: Via Cassiopea n. 6 - Terni (Terni) - 05100

Corpo: Appartamento

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Cassiopea n. 6 - Terni (Terni) - 05100

Corpo: Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Cassiopea n. 6 - Terni (Terni) - 05100

Corpo: Appartamento

Creditori Iscritti: Non Specificato

5. Comproprietari

Bene: Via Cassiopea n. 6 - Terni (Terni) - 05100

Corpo: Appartamento

Comproprietari: Non specificato

6. Misure Penali

Bene: Via Cassiopea n. 6 - Terni (Terni) - 05100

Corpo: Appartamento

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Cassiopea n. 6 - Terni (Terni) - 05100

Corpo: Appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Cassiopea n. 6 - Terni (Terni) - 05100

Prezzo da libero: € 200.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Terni (Terni)

Via Cassiope n. 6

Appartamento sito in Terni, Via Cassiopea n. 6

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:** Appartamento sito in Terni, Via Cassiopea n. 6**Quota e tipologia del diritto:**

- Piena proprietà per la quota di 1/2 di _____, C.F. _____, residente a Terni (TR), Via Cassiopea, 6;

- Piena proprietà per la quota di 1/2 di _____, C.F. _____, residente a Terni (TR), Via Cassiopea, 6;

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

- _____, nato a Casal di Principe il 14/07/1962, C.F. _____, proprietario 1/2;

- _____, nata a Terni il 15/01/1970, C.F. _____, proprietaria 1/2.

Censita al Catasto Fabbricati:

foglio 45, particella 939, subalterno 22, piano 5-6, categoria A/2, classe 8, consistenza 6,5 vani, rendita 604,25 €

Derivante da:

Visura catastale per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Terni-Territorio servizi catastali Prot. n. T65218 del 11.03.2016.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

E' presente condominio e i millesimi di proprietà generale sono pari a 92,60

Confini:

Proprietà altra ditta, scala comune

Coerenze:

La planimetria catastale agli atti risulta non essere corrispondente allo stato di fatto in quanto al piano sesto è stato ricavato un bagno in luogo di un locale uso soffitta.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:**

- ◆ semicentrale normale

Area urbanistica:

- ◆ Residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

Importanti centri limitrofi:

- ◆ Centro della città di Terni a 7,0 Km circa.

Caratteristiche zone limitrofe:

- ◆ Residenziali

Principali collegamenti pubblici:

- ◆ Autobus di linea urbana 230 m circa

Servizi offerti dalla zona:

- ◆ Attività commerciali varie a partire da 100 m circa
- ◆ Centro commerciale a 1,5 km circa
- ◆ Luoghi di culto a 50 m circa
- ◆ Scuola materna a 610 m circa

- ◆ Scuola elementare a 225 m circa
- ◆ Scuola media a 2,0 km circa

3. STATO DI POSSESSO:

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 provvedimenti 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 a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro **e CONTI COTIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito Dott. Filippo CLERICO' in data 13/01/2009 n. Rep. 7454 n. Racc. 4772, iscritto a Terni in data 16/01/2009 n. R.G. 502 n. R.P. 87.

Importo ipoteca: € 300.000,00 - Importo capitale: € 200.000,00.

- ◆ Ipoteca giudiziale a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Terni in data 20/11/2013 n. Rep. 1243, iscritto a Terni in data 02/04/2014 n. R.G. 2878 n. R.P. 269.

Importo ipoteca: € 300.000,00 - Importo capitale: € 194.592,06.

- ◆ Ipoteca legale a favore di **EQUITALIA CENTRO S.P.A.** contro derivante da Ruolo (art. 77 DPR 602/79) in data 19/02/2015 n. Rep. 520, iscritto a Terni in data 19/02/2015 ai nn. R.G. 1638 R.P. 241.

Importo ipoteca: € 260.556,47 - Importo capitale: € 130.278,24.

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ Pignoramento a favore di **CASSE DI RISPARMIO DELL'UMBRIA S.P.A.** contro **e** derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 04/08/2014 rep. n. 2335, trascritto a TERNI in data 14/08/2014 ai nn. R.G. 7281 R.P. 5702

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:	76,67 € mensili
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	768,58 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Nessuna
Millesimi di proprietà:	92,60
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 specificate
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	Non specificato
Avvertenze ulteriori:	Non specificate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario:

◆ EUSTACHI GIUSEPPE, nato a Terni il 07/04/1910, proprietario 1/1 da **ante ventennio** al **22/07/2003**

Proprietario:

EUSTACHI PAOLO, nato a Roma il 02/04/1948, proprietario 1/2

◆ EUSTACHI PIERFRANCESCO, nato a Roma il 11/03/1953, proprietario 1/2 dal **22/07/2003** al **23/02/2006** in virtù di Denuncia di successione in morte di EUSTACHI GIUSEPPE, registrata Ufficio del registro di Roma in data 25/11/2003 al n. 19 vol. 291, trascritta alla Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Terni in data 20/05/2004 ai nn. R.G. 5935 R.P. 3796

Proprietario:

◆ GREGORI GIUSEPPE E FIGLI di Gregori Natale e Maurizio s.n.c., proprietà 1/1 dal **23/02/2006** al **13/01/2009** in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Paolo CIRILLI Notaio in Terni in data 23/02/2006 ai nn. Rep. 25832, registrato Ufficio del registro di Terni in data 13/03/2006, trascritto Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Terni in data 14/03/2006 ai nn. R.G. 3381 R.P. 2076

Proprietario:

◆ , nato a Casal di Principe il 14/07/1962, proprietario 1/2
 ◆ , nata a Terni il 15/01/1970, proprietaria 1/2
 dal **13/01/2009** ad **oggi (attuali proprietari)** in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Filippo CLERICO' Notaio in Terni in data 13/01/2009 ai nn. Rep. 7453 Racc. 4771, registrato Ufficio del registro di Terni in data 15/01/2009, trascritto Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Terni in data 16/01/2009 ai nn. R.G. 501 R.P. 374

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: GREGORI GIUSEPPE e FIGLI di Gregori Natale e Maurizio s.n.c.,

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Realizzazione fabbricati uso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/11/2005 al n. di prot. 188700

Rilascio in data 23/02/2006 al n. 485

Intestazione: GREGORI GIUSEPPE e FIGLI di Gregori Natale e Maurizio s.n.c.,

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: Modifica tramezzature interne, realizzazione soffitte piani attici e realizzazione posti auto

Oggetto: modifiche interne

Presentazione in data 08/10/2008 al n. di prot. 188272

Intestazione: GREGORI GIUSEPPE e FIGLI di Gregori Natale e Maurizio s.n.c.,

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: Modifica tramezzature garage e cantine, modifica divisione posti auto

Oggetto: modifiche interne

Presentazione in data 21/05/2009 al n. di prot. 99797

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Note: E' stato realizzato un bagno in luogo di uno dei locali soffitta, per la regolarizzazione di detta difformità dovrà essere presentata al Comune di Terni apposita CILA per realizzazione di opere di manutenzione straordinaria.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento

urbanistico Piano regolatore generale

Adottato:

In forza della delibera: DCC n. 307 del 15/12/2008

Zona

omogenea: Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV)

Norme

di tecniche di attuazione: 1. Nelle zone di conservazione dei volumi BbV è prevista la conservazione della densità edilizia degli edifici esistenti nonché l'ubicazione; nei casi in cui non sia stata raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità o non siano stati realizzati gli ampliamenti previsti dagli strumenti urbanistici previgenti, è ammesso il completamento fino al raggiungimento della cubatura massima ammessa calcolata nel rispetto degli allineamenti e sedimi edificabili ad essi relativi. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo.

2. Qualora si debba procedere alla demolizione e ricostruzione degli edifici, fatto salvo quanto prescritto al comma precedente, la volumetria consentita è pari a quella esistente, calcolata senza tenere conto delle superfetazioni ed in genere delle sovrastrutture aggiunte all'edificio da demolire a meno che non siano assentite in via di sanatoria edilizia; l'altezza massima non può superare quella degli edifici preesistenti.

3. Nel caso di edifici ricadenti in parte in zona di rispetto, in caso di demolizione, la volumetria consentita dovrà essere concentrata nell'area edificabile restante.

4. Nelle zone di conservazione dei volumi in cui la sigla BbV è seguita da un numero, riferito agli indici di seguito elencati, nei casi in cui siano presenti lotti liberi o edifici esistenti di volume inferiore, può essere realizzata nuova edificazione o ampliamenti fino al raggiungimento dell'indice massimo ammesso nel rispetto dei parametri previsti dall'art.55 per ciascun indice.

La codifica degli indici è la seguente:

IF 1.8 mc/mq: BbV6

IF 3.0 mc/mq: BbV7

5. Nelle zone di conservazione dei volumi in cui la sigla è Bb(0)4 è ammesso un ampliamento di 180 mc o con la sigla Bb(0)5 un ampliamento di 300 mc per gli edifici residenziali esistenti con l'esclusione di quelli che abbiano già usufruito di tale facoltà con la previgente normativa.

6. Non è prescritta la dimensione minima del lotto.

7. L'attuazione avviene con intervento edilizio diretto così come definito nell'art.18 delle presenti norme.

8. Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art. 55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme. Sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art. 11 fino alla lettera e).

9. [...]

Dichiarazione

di conformità SI

con il PRG:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Appartamento sito in Terni, Via Cassiopea n. 6**

L'immobile oggetto della presente è ubicato in Terni, nella zona denominata Gabelletta, Via Cassiopea n. 6, ed è contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con il foglio 45, particella 939 subalterno 22. La zona si presenta in espansione, caratterizzata da edifici di nuova edificazione. Per quanto riguarda il fabbricato la struttura portante è in intelaiatura di cemento armato, le tamponature sono in muratura di blocchi termici, i solai in piano e di copertura sono in latero-cemento, quest'ultimo è sormontato da manto di tegole in cotto del tipo alla romana, le facciate si presentano nella maggior parte rivestite da una cortina di mattoni ed in parte intonacate e tinteggiate, l'accesso alla scala condominiale è protetto da un portone in alluminio e vetro. L'abitazione risulta composta da soggiorno-pranzo, cucina, n. 2 camere da letto, n. 2 bagni, disimpegno e una terrazza che circonda l'unità immobiliare su tre lati al piano quinto; n. 3 locali uso soffitto e n. 1 bagno al piano sesto. Per quanto concerne le rifiniture dell'appartamento si precisa che i pavimenti sono in mattonelle di gres ceramico, le pareti sono intonacate e tinteggiate a tempera, le pareti dei bagni e della cucina sono rivestite con mattonelle di ceramica, gli infissi di porta interna sono in legno tamburato, il portoncino di ingresso è in alluminio del tipo blindato, gli infissi di finestra sono in alluminio-vetrocamera protetti da persiane in alluminio. Gli impianti idraulici ed elettrici sono adeguati alla corrente normativa di Legge, esiste impianto di riscaldamento autonomo a gas metano con elementi radianti in alluminio.

Superficie complessiva di circa: **274,35 mq**

Posto al piano: **quinto e sesto**

L'edificio è stato costruito nel: **2006**

Ha un'altezza media interna di circa: **2,80 m**

L'intero fabbricato è composto da n. **8** piani complessivi di cui fuori terra n. **7** e di cui interrati n. **1**

Stato di manutenzione generale: **buono**

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

<u>Fondazioni</u>	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: non rilevabile
<u>Strutture verticali</u>	materiale: c.a. condizioni: ottime
<u>Solai</u>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: ottime
<u>Travi</u>	materiale: c.a. condizioni: ottime
<u>Scale</u>	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: ottime
<u>Copertura</u>	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: ottime
<u>Balconi</u>	materiale: c.a. condizioni: ottime

Componenti edilizie e costruttive:

<u>Infissi esterni</u>	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: ottime
<u>Infissi interni</u>	tipologia: a battente – scorrevole materiale: legno tamburato condizioni: ottime
<u>Manto di copertura</u>	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: ottime
<u>Pareti esterne</u>	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: non rilevabile rivestimento: mattone paramano condizioni: ottime
<u>Pavim. Interna</u>	materiale: piastrelle di gres condizioni: ottime
<u>Rivestimento</u>	ubicazione: bagni - cucinina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: ottime
Impianti:	
<u>Antenna collettiva</u>	tipologia: parabola condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative
<u>Ascensore</u>	tipologia: oleopneumatico condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative
<u>Citofonico</u>	tipologia: video condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative
<u>Elettrico</u>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative
<u>Fognatura</u>	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: buona condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative
<u>Gas</u>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative

Idrico tipologia: **sottotraccia**
 alimentazione: **diretta da rete comunale**
 rete di distribuzione: **tubi in polipropilene**
 condizioni: buone conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Telefonico tipologia: **sottotraccia**
 centralino: **assente**
 condizioni: **ottime**
 conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico tipologia: **autonomo**
 alimentazione: **metano**
 rete di distribuzione: **tubi in rame**
 diffusori: **termosifoni in alluminio**
 condizioni: **ottime**
 conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Soggiorno – Pranzo	sup reale netta	38,95	1,1000	42,85
Cucina	sup reale netta	12,20	1,1000	13,42
Letto	sup reale netta	14,25	1,1000	15,68
Letto	sup reale netta	9,90	1,1000	10,89
Bagno	sup reale netta	6,80	1,1000	7,48
Bagno	sup reale netta	4,60	1,1000	5,06
Disimpegno	sup reale netta	3,75	1,1000	4,13
Terrazza	sup reale netta	110,00	0,1545	17,00
Soffitta	sup reale netta	29,00	0,3500	10,15
Soffitta	sup reale netta	22,95	0,3550	8,03
Soffitta	sup reale netta	15,25	0,3500	5,34
Bagno	sup reale netta	6,70	1,1000	7,37
		274,30		147,40

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: **Residenziale**

Sottocategoria: **Unità immobiliare parte di un Edificio**

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: **1/2015**

Zona: **Terni**

Tipologia: **Fabbricato**

Valore di mercato min (€/mq): **1.350,00**

Valore di mercato max(€/mq): **1.600,00**

Superficie di riferimento: **Commerciale**

Stato conservativo: **Ottimo**

Accessori:

Garage Identificato al catasto fabbricati con il foglio 45, particella 939, subalterno 43, categoria C/6, classe 8, rendita: € 28,92;
 Posto al piano seminterrato
 Sviluppa una superficie complessiva di 14 mq
 Valore a corpo: **€ 12.000,00**

Garage Identificato al catasto fabbricati con il foglio 45, particella 939, subalterno 44, categoria C/6, classe 8, rendita: € 28,92;

Posto al piano seminterrato
Sviluppa una superficie complessiva di 14 mq
Valore a corpo: **€ 12.000,00**

Posto auto Identificato al catasto fabbricati con il foglio 45, particella 939, subalterno 53, categoria C/6, classe 7, rendita: € 45,65;
Posto al piano terra
Sviluppa una superficie complessiva di 26 mq
Valore a corpo: **€ 6.000,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Considerato lo scopo della stima che è quello di determinare il valore più probabile di mercato dei beni di cui in narrativa, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento di tipo sintetico comparativo in quanto nell'ambito della zona di appartenenza degli immobili è stato possibile reperire dati statisticamente significativi, di prezzi di compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare, relative agli ultimi dodici mesi. Si precisa che si è ritenuto opportuno estendere la ricerca di dati all'ultimo anno in quanto da detta epoca non si sono registrate significative mutazioni delle quotazioni immobiliari. Si è adottato come parametro il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, finiture e stato di conservazione.

8.2 Fonti di informazione:

- ◆ Catasto di Terni
- ◆ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni
- ◆ Ufficio del registro di Terni
- ◆ Ufficio tecnico del Comune di Terni
- ◆ Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria a cura delle Camere di Commercio di Terni e Perugia
- ◆ Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio della Provincia di Terni

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	147,40	€ 1.400,00	€ 206.360,00

Valore Corpo	€ 206.360,00
Valore Accessori	€ 30.000,00
Valore complessivo intero	€ 236.360,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 236.360,00

Riassunto:

ID	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento con garages e posto auto	147,40	€ 236.360,00	€ 236.360,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%):	€ 35.454,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00
Costo totale di cancellazione oneri	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 199.906,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 200.000,00

Data: 12-03-2016

**L'Esperto alla stima
Geom. Massoli Luigi**

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ITALFONDIARIO SPA**

contro:

N° Gen. Rep.: **242/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. FRANCESCO MARIA ORSINI**

ALLEGATO "B"
DOCUMENTAZIONE CATASTALE
LOTTO N. 1

Esperto alla stima: **Geom. Luigi Massoli**

Codice fiscale: MSSLGU70E03L117A

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: luigi_ma@virgilio.it

Pec: luigi.massoli@geopec.it

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 11/03/2016

Dati della richiesta	Fabbricati siti nel comune di TERNI (Codice: L117) Provincia di TERNI
Soggetto individuato	

1. Unità Immobiliari site nel Comune di TERNI(Codice L117) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		45	939	22	2		A/2	8	6,5 vani	Totale: 162 m ² Totale escluse aree scoperte**: 153 m ²	Euro 604,25	VIA CASSIOPEA n. 6 piano: 5-6; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		45	939	43	2		C/6	8	14 m ²	Totale: 16 m ²	Euro 28,92	VIA CASSIOPEA n. 6 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3		45	939	44	2		C/6	8	14 m ²	Totale: 18 m ²	Euro 28,92	VIA CASSIOPEA n. 6 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
4		45	939	53	2		C/6	7	26 m ²	Totale: 26 m ²	Euro 45,65	VIA CASSIOPEA n. 6 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 3: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 4: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Totale: vani 6,5 m² 54 Rendita: Euro 707,74

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 11/03/2016

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	nato a CASAL DI PRINCIPE il 14/07/1962	*	(1) Proprieta` per 1/2
2	nata a TERNI il 15/01/1970	*	(1) Proprieta` per 1/2
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/01/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 374.1/2009 in atti dal 16/01/2009 Repertorio n.: 7453 Rogante: CLERICO` FILIPPO Sede: TERNI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA	

Unità immobiliari n. 4

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



N=73700

E=10600

11-Mar-2016 10:22:58
Prot. n. T67874/2016

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: TERNI
Foglio: 45

1 Particella: 939

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

Dichiarazione protocollo n. TR0150469 del 22/10/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Cassiopea

civ. 6

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 45
Particella: 939
Subalterno: 22

Compilata da:
Biancifiori Fabrizio
Iscritto all'albo:
Geometri

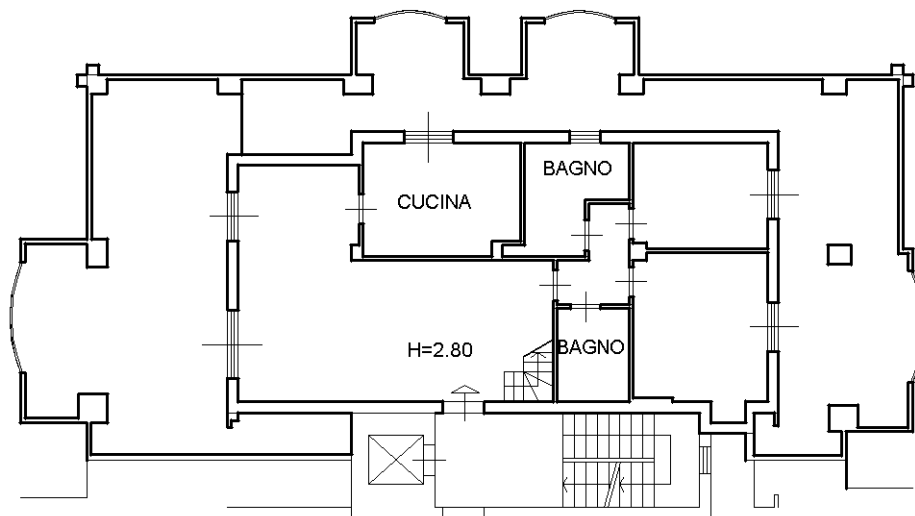
Prov. Terni

N. 848

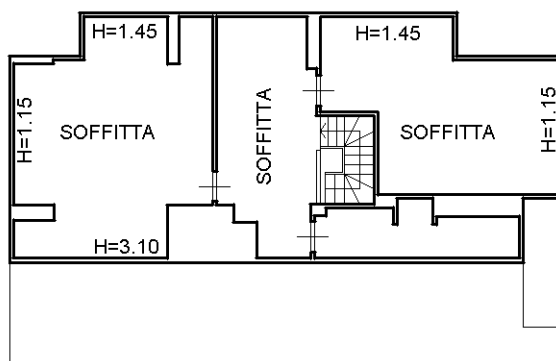
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO QUINTO



PIANO SESTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/12/2015 - Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 45 - Particella: 939 - Subalterno: 22 >
VIA CASSIOPEA n. 6 piano: 5-6;

10 metri

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. TR0123104 del 18/09/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Cassiopea

civ. 6

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 45

Particella: 939

Subalterno: 43

Compilata da:

Biancifiori Fabrizio

Iscritto all'albo:

Geometri

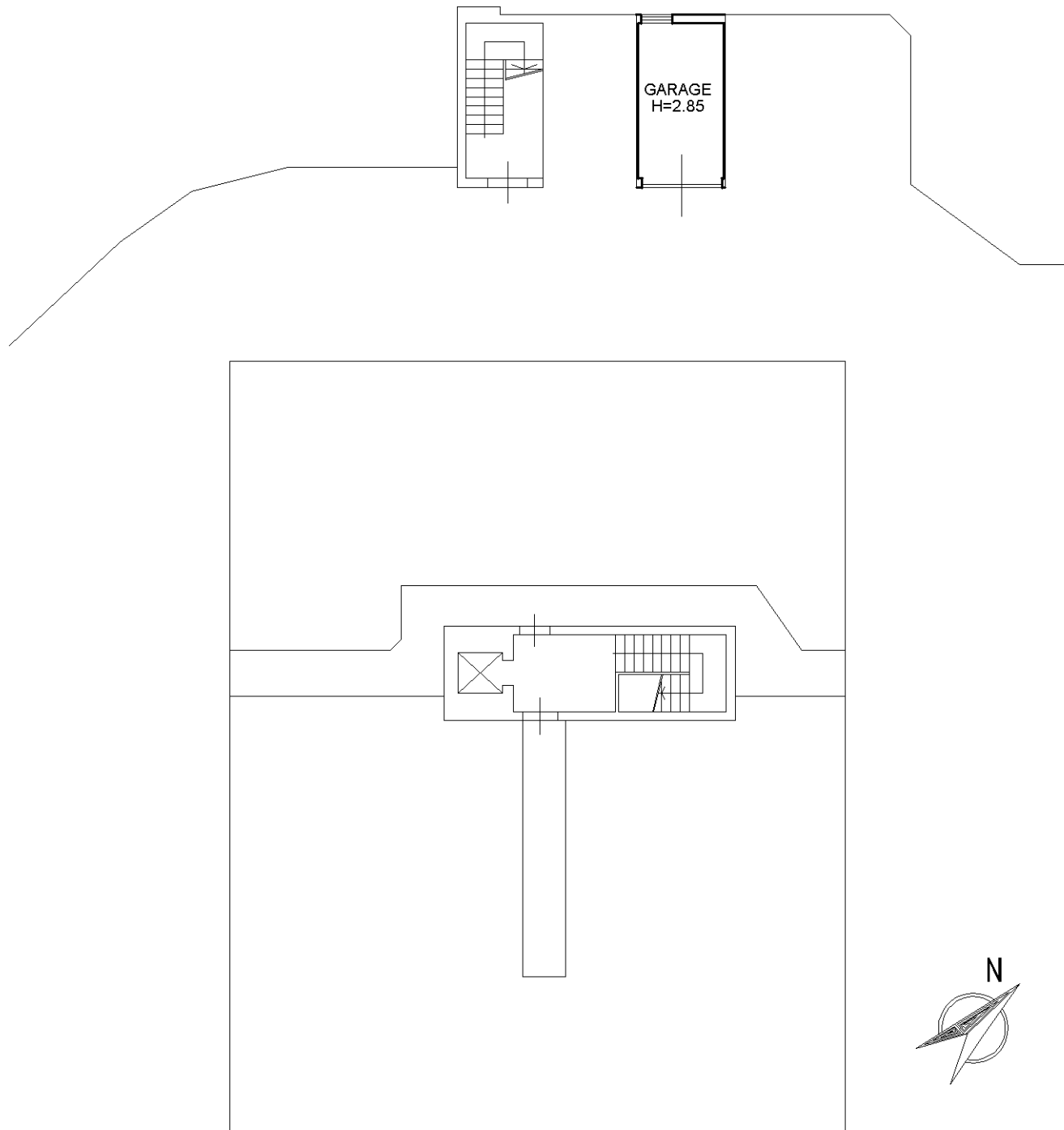
Prov. Terni

N. 848

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO INTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/12/2015 - Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 45 - Particella: 939 - Subalterno: 43 >
VIA CASSIOPEA n. 6 piano: S1;

10 metri

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. TR0123104 del 18/09/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Cassiopea

civ. 6

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 45
Particella: 939
Subalterno: 44

Compilata da:
Biancifiori Fabrizio
Iscritto all'albo:
Geometri

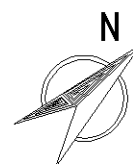
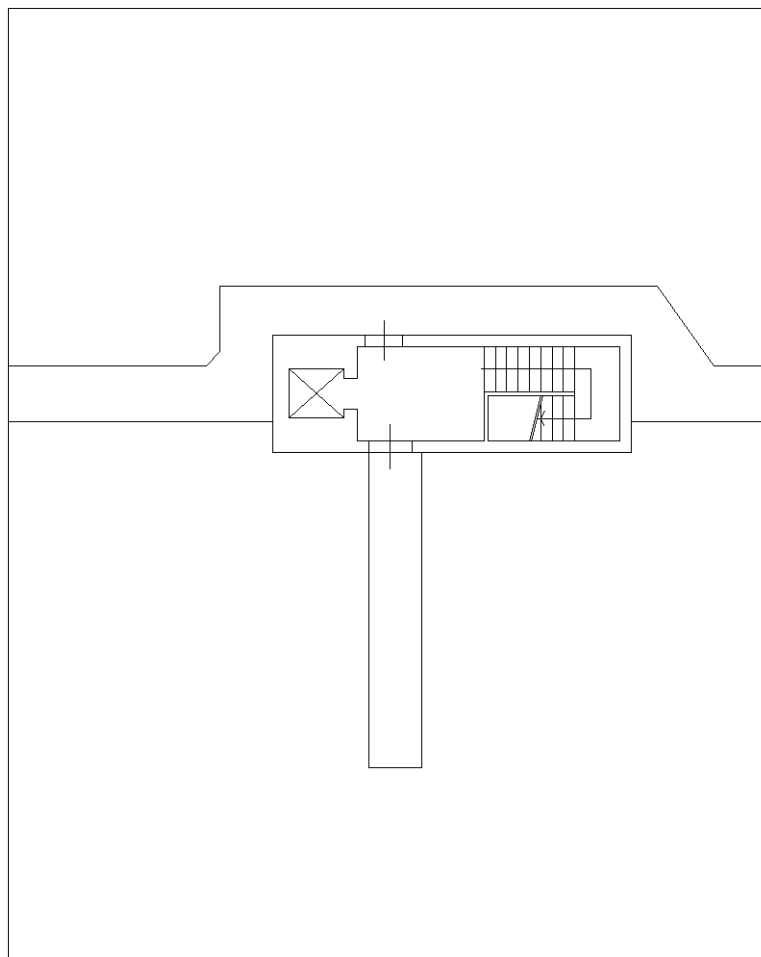
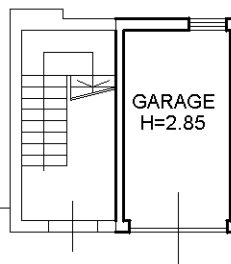
Prov. Terni

N. 848

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO INTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/12/2015 - Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 45 - Particella: 939 - Subalterno: 44 >
VIA CASSIOPEA n. 6 piano: S1;

10 metri

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. TR0123104 del 18/09/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Cassiopea

civ. 6

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 45
Particella: 939
Subalterno: 53

Compilata da:
Biancifiori Fabrizio
Iscritto all'albo:
Geometri

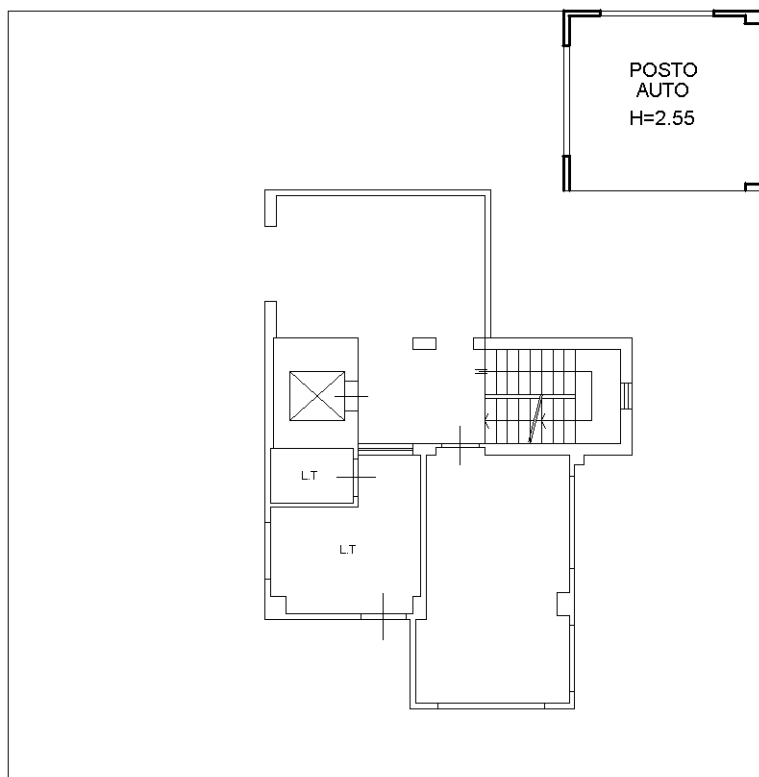
Prov. Terni

N. 848

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/12/2015 - Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 45 - Particella: 939 - Subalterno: 53 >
VIA CASSIOPEA n. 6 piano: T;

Ultima planimetria in atti

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ITALFONDIARIO SPA**

contro:

N° Gen. Rep.: **242/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. FRANCESCO MARIA ORSINI**

ALLEGATO "C"
DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA
LOTTO N. 1

Esperto alla stima: **Geom. Luigi Massoli**

Codice fiscale: MSSLGU70E03L117A

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: luigi_ma@virgilio.it

Pec: luigi.massoli@geopec.it

Documentazione Fotografica

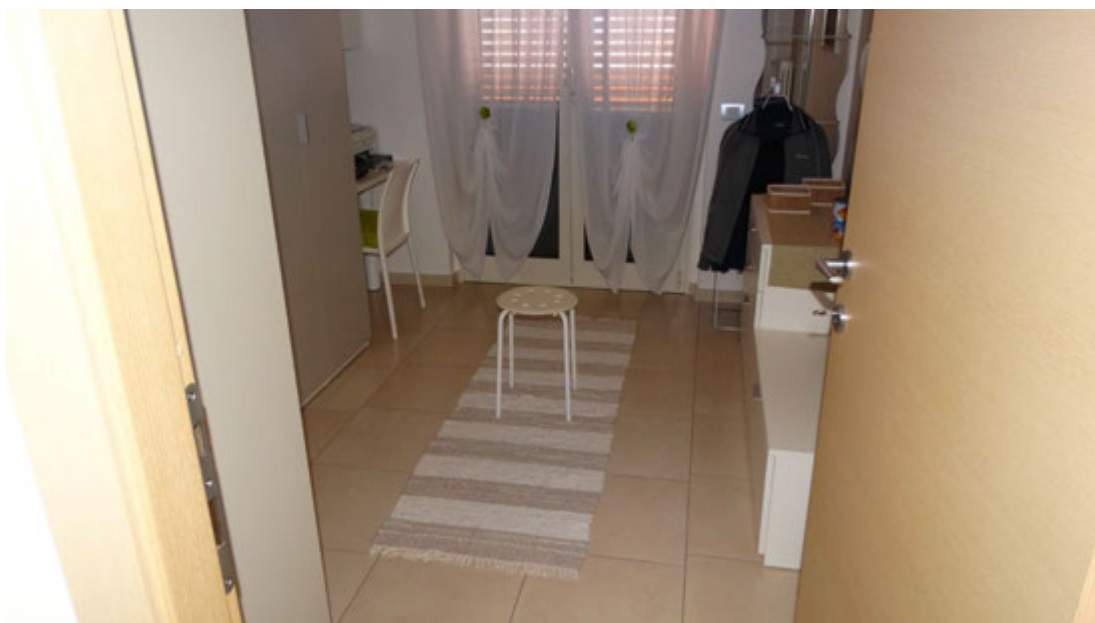
Esecuzione Immobiliare 242/2014 RG



Il C.T.U.
Geom. Luigi Massoli

Documentazione Fotografica

Esecuzione Immobiliare 242/2014 RG



Il C.T.U.
Geom. Luigi Massoli

Documentazione Fotografica

Esecuzione Immobiliare 242/2014 RG



Il C.T.U.
Geom. Luigi Massoli

Documentazione Fotografica

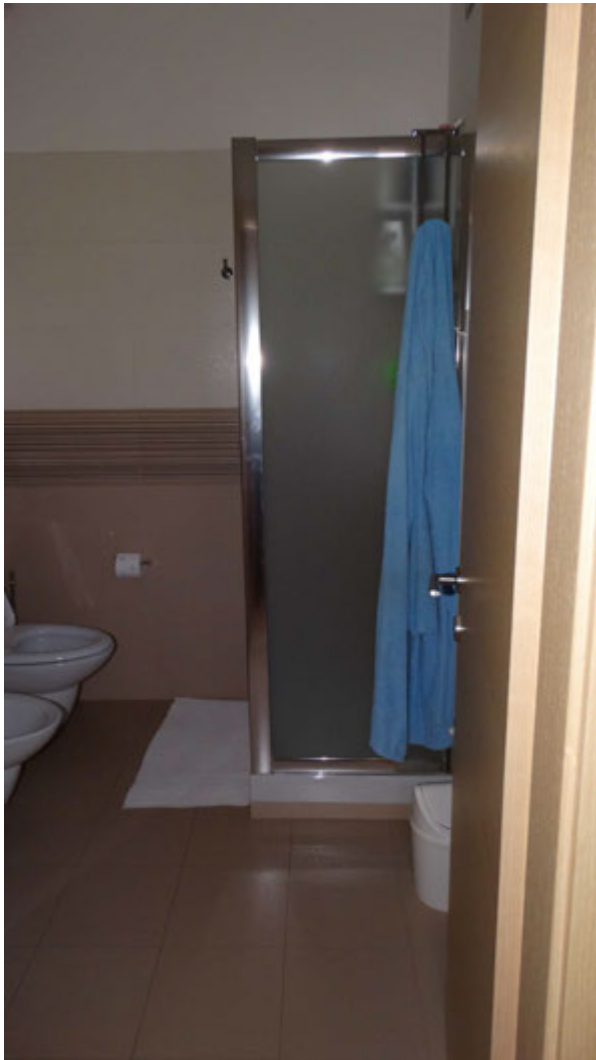
Esecuzione Immobiliare 242/2014 RG



Il C.T.U.
Geom. Luigi Massoli

Documentazione Fotografica

Esecuzione Immobiliare 242/2014 RG



Il C.T.U.
Geom. Luigi Massoli

Documentazione Fotografica

Esecuzione Immobiliare 242/2014 RG



Il C.T.U.
Geom. Luigi Massoli

Documentazione Fotografica

Esecuzione Immobiliare 242/2014 RG



II C.T.U.
Geom. Luigi Massoli

Documentazione Fotografica

Esecuzione Immobiliare 242/2014 RG



II C.T.U.
Geom. Luigi Massoli

Documentazione Fotografica

Esecuzione Immobiliare 242/2014 RG



II C.T.U.
Geom. Luigi Massoli

Documentazione Fotografica

Esecuzione Immobiliare 242/2014 RG



II C.T.U.
Geom. Luigi Massoli

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ITALFONDIARIO SPA**

contro:

N° Gen. Rep.: **242/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. FRANCESCO MARIA ORSINI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
IMMOBILIARE
LOTTO N. 2**

Esperto alla stima: **Geom. Luigi Massoli**

Codice fiscale: MSSLGU70E03L117A

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: luigi_ma@virgilio.it

Pec: luigi.massoli@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Minerva n. 6/B - Narni (Terni) - 05035

Corpo: Appartamento

Dati Catastali: foglio 52 - particella 374 - subalterno 11 - piano 1 - categoria A/2 - classe 6, consistenza 7 vani - rendita € 542,28 €

2. Possesso

Bene: Via Minerva n. 6/B - Narni (Terni) - 05035

Corpo: Appartamento

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Minerva n. 6/B - Narni (Terni) - 05035

Corpo: Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Minerva n. 6/B - Narni (Terni) - 05035

Corpo: Appartamento

Creditori Iscritti: Non Specificato

5. Comproprietari

Bene: Via Minerva n. 6/B - Narni (Terni) - 05035

Corpo: Appartamento

Comproprietari: Non specificato

6. Misure Penali

Bene: Via Minerva n. 6/B - Narni (Terni) - 05035

Corpo: Appartamento

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Minerva n. 6/B - Narni (Terni) - 05035

Corpo: Appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Minerva n. 6/B - Narni (Terni) - 05035

Prezzo da libero: € 146.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Narni (Terni)**

Via Minerva n. 6/B

Appartamento sito in Narni, Via Minerva n. 6/B

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:** Appartamento sito in Narni, Via Minerva n. 6/B**Quota e tipologia del diritto:**Piena proprietà per la quota di 1/1 di _____, C.F. _____, residente a Terni (TR),
Via Cassiopea, 6;**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

_____, nato a Casal di Principe il 14/07/1962, C.F. _____, proprietario 1/1;

Censita al Catasto Fabbricati:

foglio 52, particella 374, subalterno 11, piano 1, categoria A/2, classe 7, consistenza 7 vani, rendita 542,28 €

Derivante da:

Visura catastale per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Terni-Territorio servizi catastali Prot. n. T69947 del 11.03.2016.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

E' presente condominio e i millesimi di proprietà generale sono pari a 58,315

Confini:

Proprietà altra ditta, scala comune

Coerenze:

La planimetria catastale agli atti risulta corrispondente allo stato di fatto.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:**

- ◆ semicentrale normale

Area urbanistica:

- ◆ Residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

Importanti centri limitrofi:

- ◆ Centro della città di Narni a 3,0 Km circa.
- ◆ Centro della città di Terni a 14,0 Km circa.

Caratteristiche zone limitrofe:

- ◆ Residenziali

Principali collegamenti pubblici:

- ◆ Autobus di linea urbana-extraurbana a 270 m circa

Servizi offerti dalla zona:

- ◆ Attività commerciali varie a partire da 100 m circa
- ◆ Luoghi di culto a 650 m circa
- ◆ Scuola materna a 520 m circa
- ◆ Scuola elementare a 520 m circa
- ◆ Scuola media a 520 m circa

3. STATO DI POSSESSO:

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 provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- ◆ Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del **COMUNE DI NARNI** contro **IMMOBILIARE MINERVA S.R.L.**, servitù perpetua ad uso pubblico per realizzazione di parcheggio pubblico, scrittura privata Dott. Gian Luca PASQUALINI in data 15/11/2007 n. Rep. 53155 n. Racc. 10109, trascritto a TERNI in data 14/12/2007 n. R.G. 15830 n. R.P. 9847.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- ◆ Costituzione di diritti reali a titolo oneroso a favore di **GRILLI GUIDO - GRILLI ISABELLA - GRILLI PAOLO - ROSSI FLORA** (fondo identificato al foglio 52 p.IIa 122 sub. 1) contro **IMMOBILIARE MINERVA S.R.L.** (fondo identificato al foglio 52 p.IIa 374), servitù di passaggio e carraio, a rogito Dott.ssa Francesca Romana PERRINI in data 21/05/2010 n. Rep. 1657, trascritto a TERNI in data 01/06/2010 n. R.G. 6751 n. R.P. 4207.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- ◆ Ipoteca volontaria a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** contro **IMMOBILIARE MINERVA S.R.L.** derivante da Finanziamento a rogito Dott. Gin Luca PASQUALINI in data 11/06/2008 n. Rep. 54140 n. Racc. 10738, iscritto a Terni in data 18/06/2008 nn. R.G. 7088 R.P. 1411.

Importo ipoteca: € 4.000.000,00 - Importo capitale: € 2.000.000,00.

- Annotazione contro _____ per Frazionamento in quota di _____ di Finanziamento a rogito Dott. Gin Luca PASQUALINI in data 30/06/2010 n. Rep. 57531 n. Racc. 13123, annotata a Terni in data 15/09/2010 nn. R.G. 11245 R.P. 2109.
- ◆ Ipoteca giudiziale a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.** contro _____ derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Terni in data 20/11/2013 n. Rep. 1243, iscritto a Terni in data 02/04/2014 n. R.G. 2878 n. R.P. 269.

Importo ipoteca: € 300.000,00 - Importo capitale: € 194.592,06.

- ◆ Ipoteca legale a favore di **EQUITALIA CENTRO S.P.A.** contro _____ derivante da Ruolo (art. 77 DPR 602/79) in data 19/02/2015 n. Rep. 520, iscritto a Terni in data 19/02/2015 ai nn. R.G. 1638 R.P. 241.

Importo ipoteca: € 260.556,47 - Importo capitale: € 130.278,24.

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ Pignoramento a favore di **CASSE DI RISPARMIO DELL'UMBRIA S.P.A.** contro _____ e _____ derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 04/08/2014 rep. n. 2335, trascritto a TERNI in data 14/08/2014 ai nn. R.G. 7281 R.P. 5702

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:	60,88 € mensili
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	890,05 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Nessuna
Millesimi di proprietà:	58,315
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 specificate
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	Non specificato
Avvertenze ulteriori:	Non specificate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Proprietario:**

- ◆ LEONORI SILVIA, nata a Narni il 04/02/1948, proprietà 1/4
- ◆ LEONORI LEONARDO, nato a Narni il 19/04/1950, proprietà 1/4
- ◆ LEONORI MAURIZIO, nato a Narni il 03/01/1952, proprietà 1/4
- ◆ LEONORI GIANNI ROBERTO, nato a Narni il 04/07/1954, proprietà 1/4

da **ante ventennio** al **21/06/2006** in virtù di Denuncia di successione in morte di LEONORI FERNANDO, registrata Ufficio del registro di Terni in data 21/06/1996 al n. 3 vol. 758, trascritta alla Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Terni in data 24/07/1996 ai nn. R.G. 6294 R.P. 4715, successiva denuncia di rettifica registrata Ufficio del registro di Terni in data 30/04/2002 al n. 33 vol. 909, trascritta alla Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Terni in data 27/05/2002 ai nn. R.G. 3598 R.P. 3793;

Proprietario:

- ◆ LEONORI SILVIA, nata a Narni il 04/02/1948, proprietà 3/10
- ◆ LEONORI LEONARDO, nata a Narni il 19/04/1950, proprietà 7/10

dal **21/06/2006** al **24/11/2006** in forza di atto di divisione a rogito Dott. Fulvio SBROLLI Notaio in Terni in data 21/06/2006 al n. Rep. 156826, trascritto Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Terni in data 06/07/2006 ai nn. R.G. 8925 R.P. 5563;

Proprietario:

- ◆ IMMOBILIARE MINERVA S.R.L., proprietà 1/1

dal **24/11/2006** al **22/11/2010** in forza di atto di conferimento in società a rogito Dott. Gian Luca PASQUALINI Notaio in Terni in data 24/11/2006 al n. Rep. 51215, trascritto Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Terni in data 06/12/2006 ai nn. R.G. 15958 R.P. 10068

Proprietario:

- ◆ COSTRUZIONI BALDELLI S.R.L., proprietà 1/1

dal **22/11/2010** al **22/12/2010** in forza di atto di fusione di società per incorporazione a rogito Dott. Vincenzo CLERICO' Notaio in Terni in data 22/11/2010 al n. Rep. 22871, trascritto Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Terni in data 07/12/2010 ai nn. R.G. 14567 R.P. 9066

Proprietario:

- ◆ _____, nato a Casal di Principe il 14/07/1962, proprietario 1/1

dal **22/12/2010** ad **oggi (attuale proprietario)** in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Gian Luca PASQUALINI Notaio in Terni in data 22/21/2010 ai nn. Rep. 58285 Racc. 13683, registrato Ufficio del registro di Terni in data 31/12/2010, trascritto Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Terni in data 31/12/2010 ai nn. R.G. 15761 R.P. 9830

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: IMMOBILIARE NINERVA S.R.L.
 Tipo pratica: Permesso di Costruire
 Per lavori: Realizzazione fabbricato uso residenziale
 Oggetto: Nuova costruzione
 Presentazione in data 27/07/2007 al n. di prot. 20479
 Rilascio in data 20/12/2007 al n. 20110

Intestazione: IMMOBILIARE MINERVA S.R.L.
 Tipo pratica: D.I.A.
 Per lavori: Variante parziale a realizzazione fabbricato uso residenziale
 Oggetto: Variante parziale a nuova costruzione
 Presentazione in data 16/12/2009 al n. di prot. 35764

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato: Non specificato
 In forza della delibera: Non specificato
 Zona omogenea: Non specificato
 Norme tecniche di attuazione: Non specificato
 Dichiarazione di conformità con il PRG: SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Appartamento sito in Narni, Via Minerva n. 6/B

L'immobile oggetto della presente è ubicato in Narni, nella zona denominata Narni Scalo, Via Minerva n. 6/B, ed è contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con il foglio 52, particella 374 subalterno 11. La zona si presenta in prevalenza residenziale, caratterizzata da edifici di recente realizzazione. Per quanto riguarda il fabbricato la struttura portante è in intelaiatura di cemento armato, le tamponature sono in muratura di blocchi termici, i solai in piano e di copertura sono in latero-cemento, quest'ultimo è sormontato da manto di tegole in cotto del tipo alla romana, le facciate si presentano parte rivestite da una cortina di mattoni ed in parte intonacate e tinteggiate, l'accesso alla scala condominiale è protetto da un portone in alluminio e vetro. L'abitazione risulta composta da soggiorno-pranzo, cucina, n. 3 camere da letto, n. 2 bagni, disimpegno, ripostiglio, e n. tre terrazze. Per quanto concerne le rifiniture dell'appartamento si precisa che i pavimenti sono in mattonelle di gres ceramico, le pareti sono intonacate e tinteggiate a tempera, le pareti dei bagni e della cucina sono rivestite con mattonelle di ceramica, gli infissi di porta interna sono in legno tamburato, il portoncino di ingresso è in alluminio del tipo blindato, gli infissi di finestra sono in legno-vetrocamera protetti da avvolgibili in plastica. Gli impianti idraulici ed elettrici sono adeguati alla corrente normativa di Legge, esiste impianto di riscaldamento autonomo a gas metano con elementi radianti in alluminio.

Superficie complessiva di circa: **121,65 mq**

Posto al piano: **primo**

L'edificio è stato costruito nel: **2009**

Ha un'altezza media interna di circa: **2,70 m**

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

Stato di manutenzione generale: **buono**

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

<u>Fondazioni</u>	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: non rilevabile
<u>Strutture verticali</u>	materiale: c.a. condizioni: ottime
<u>Solai</u>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: ottime
<u>Travi</u>	materiale: c.a. condizioni: ottime
<u>Scale</u>	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: ottime
<u>Copertura</u>	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: ottime
<u>Balconi</u>	materiale: c.a. condizioni: ottime

Componenti edilizie e costruttive:

<u>Infissi esterni</u>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: avvolgibile materiale protezione: plastica condizioni: ottime
<u>Infissi interni</u>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: ottime
<u>Manto di copertura</u>	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: ottime
<u>Pareti esterne</u>	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: non rilevabile rivestimento: mattone paramano - intonaco condizioni: ottime
<u>Pavim. Interna</u>	materiale: piastrelle di gres condizioni: ottime
<u>Rivestimento</u>	ubicazione: bagni - cucinina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: ottime

Impianti:

<u>Antenna collettiva</u>	tipologia: parabola condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative
<u>Ascensore</u>	tipologia: oleopneumatico condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative
<u>Citofonico</u>	tipologia: video condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative
<u>Elettrico</u>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative
<u>Fognatura</u>	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: buona condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative
<u>Gas</u>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative
<u>Idrico</u>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<u>Telefonico</u>	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative
<u>Termico</u>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Soggiorno – Pranzo	sup reale netta	30,00	1,10	33,00
Cucina	sup reale netta	10,00	1,10	11,00
Letto	sup reale netta	14,00	1,10	15,40
Letto	sup reale netta	11,50	1,10	12,65
Letto	sup reale netta	11,45	1,10	12,60
Bagno	sup reale netta	5,30	1,10	5,83
Bagno	sup reale netta	4,20	1,10	4,62
Disimpegno	sup reale netta	7,00	1,10	7,70
Ripostiglio	sup reale netta	1,50	1,10	1,65
Terrazza	sup reale netta	11,80	0,35	4,13
Terrazza	sup reale netta	11,10	0,35	3,89
Terrazza	sup reale netta	3,80	0,35	1,33
		121,65		113,80

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)Destinazione d'uso: **Residenziale**Sottocategoria: **Unità immobiliare parte di un Edificio**Valori relativi alla Agenzia del territorioPeriodo: **1/2015**Zona: **Narni**Tipologia: **Fabbricato**Valore di mercato min (€/mq): **1.250,00**Valore di mercato max(€/mq): **1.650,00**Superficie di riferimento: **Commerciale**Stato conservativo: **Ottimo****Accessori:**

Garage Identificato al catasto fabbricati con il foglio 52, particella 374, subalterno 36, categoria C/6, classe 7, rendita: € 51,13;
 Posto al piano terreno
 Sviluppa una superficie complessiva di 22 mq
 Valore a corpo: **€ 16.000,00**

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

Considerato lo scopo della stima che è quello di determinare il valore più probabile di mercato dei beni di cui in narrativa, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento di tipo sintetico comparativo in quanto nell'ambito della zona di appartenenza degli immobili è stato possibile reperire dati statisticamente significativi, di prezzi di compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare, relative agli ultimi dodici mesi. Si precisa che si è ritenuto opportuno estendere la ricerca di dati all'ultimo anno in quanto da detta epoca non si sono registrate significative mutazioni delle quotazioni immobiliari. Si è adottato come parametro il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, finiture e stato di conservazione.

8.2 Fonti di informazione:

- ◆ Catasto di Terni
- ◆ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni
- ◆ Ufficio del registro di Terni

- ◆ Ufficio tecnico del Comune di Narni
- ◆ Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria a cura delle Camere di Commercio di Terni e Perugia
- ◆ Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio della Provincia di Terni

8.3 Valutazione corpi: Appartamento

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	113,80	€ 1.400,00	€ 159.320,00

Valore Corpo	€ 159.320,00
Valore Accessori	€ 16.000,00
Valore complessivo intero	€ 175.320,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 175.320,00

Riassunto:

ID	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento con garage	113,80	€ 175.320,00	€ 175.320,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%):	€ 26.298,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.696,67
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costo totale di cancellazione oneri	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 146.325,33
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 146.000,00

Data: 12-03-2016

**L'Esperto alla stima
Geom. Massoli Luigi**

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ITALFONDIARIO SPA**

contro:

N° Gen. Rep.: **242/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. FRANCESCO MARIA ORSINI**

ALLEGATO "B"
DOCUMENTAZIONE CATASTALE
LOTTO N. 2

Esperto alla stima: **Geom. Luigi Massoli**

Codice fiscale: MSSLGU70E03L117A

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: luigi_ma@virgilio.it

Pec: luigi.massoli@geopec.it

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 11/03/2016

Dati della richiesta	Fabbricati siti nel comune di NARNI (Codice: F844) Provincia di TERNI
Soggetto individuato	

1. Unità Immobiliari site nel Comune di NARNI(Codice F844) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		52	374	11	1		A/2	6	7 vani	Totale: 120 m² Totale escluse aree scoperte** : 112 m²	Euro 542,28	VIA MINERVA piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		52	374	36	1		C/6	7	22 m ²	Totale: 23 m²	Euro 51,13	VIA MINERVA piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Totale: vani 7 m² 22 Rendita: Euro 593,41

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	nato a CASAL DI PRINCIPE il 14/07/1962	*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/12/2010 Nota presentata con Modello Unico n. 9830.1/2010 in atti dal 04/01/2011 Repertorio n.: 58285 Rogante: PASQUALINI GIAN LUCA Sede: TERNI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA	

Unità immobiliari n. 2

Tributi erariali: Euro 0,90



Ufficio Provinciale di Terni - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 11/03/2016

Data: 11/03/2016 - Ora: 10.25.54

Fine

Visura n.: T69947 Pag: 2

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

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

Dichiarazione protocollo n. TR0059183 del 27/04/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Narni

Via Minerva

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 52
Particella: 374
Subalterno: 11

Compilata da:
Verzurelli Marco
Iscritto all'albo:
Geometri

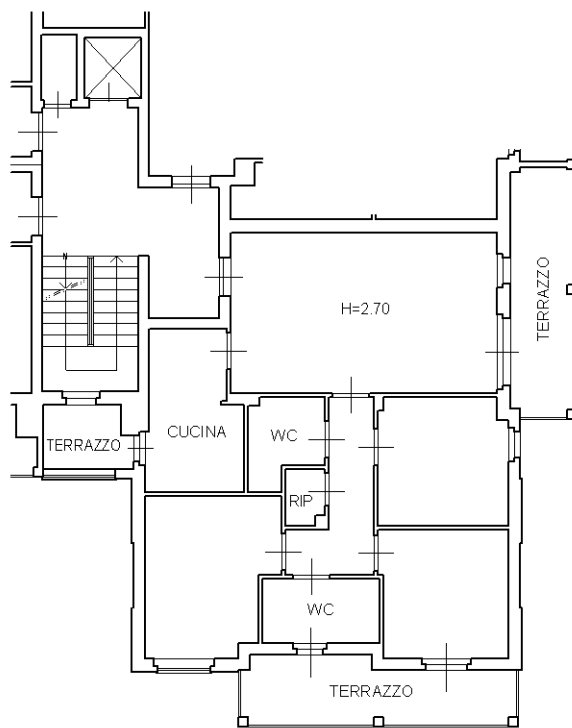
Prov. Terni

N. 733

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/12/2015 - Comune di NARNI (F844) - < Foglio: 52 - Particella: 374 - Subalterno: 11 >
VIA MINERVA piano: 1;



PIANO PRIMO



10 metri

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. TR0059183 del 27/04/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Narni

Via Minerva

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 52

Particella: 374

Subalterno: 36

Compilata da:

Verzurelli Marco

Iscritto all'albo:

Geometri

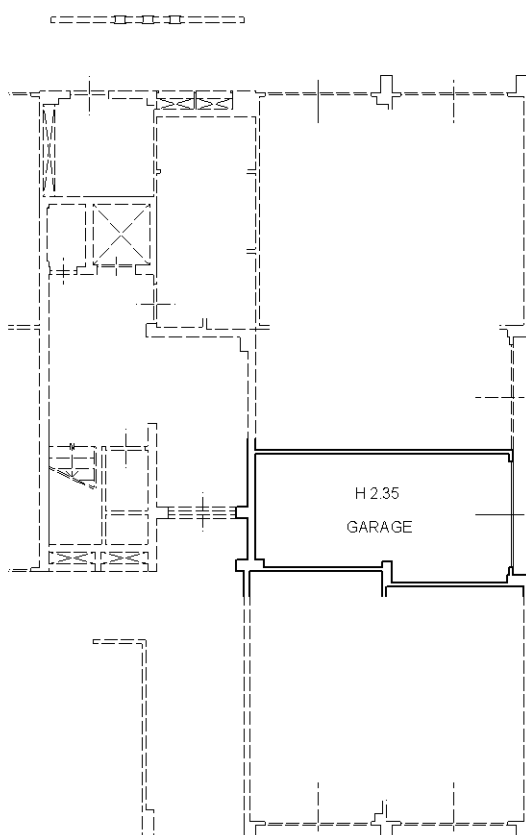
Prov. Terni

N. 733

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/12/2015 - Comune di NARNI (F844) - < Foglio: 52 - Particella: 374 - Subalterno: 36 >
VIA MINERVA piano: T;



PIANO TERRA



10 metri

Ultima planimetria in atti

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ITALFONDIARIO SPA**

contro: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX g**
U

N° Gen. Rep.: **242/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. FRANCESCO MARIA ORSINI**

ALLEGATO "C"
DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA
LOTTO N. 2

Esperto alla stima: **Geom. Luigi Massoli**

Codice fiscale: MSSLGU70E03L117A

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: luigi_ma@virgilio.it

Pec: luigi.massoli@geopec.it

Documentazione Fotografica

Esecuzione Immobiliare 242/2014 RG



Il C.T.U.
Geom. Luigi Massoli

Documentazione Fotografica

Esecuzione Immobiliare 242/2014 RG



Il C.T.U.
Geom. Luigi Massoli

Documentazione Fotografica

Esecuzione Immobiliare 242/2014 RG



Il C.T.U.
Geom. Luigi Massoli

Documentazione Fotografica

Esecuzione Immobiliare 242/2014 RG



Il C.T.U.
Geom. Luigi Massoli

Documentazione Fotografica

Esecuzione Immobiliare 242/2014 RG



Il C.T.U.
Geom. Luigi Massoli

Documentazione Fotografica

Esecuzione Immobiliare 242/2014 RG



Il C.T.U.
Geom. Luigi Massoli

Documentazione Fotografica

Esecuzione Immobiliare 242/2014 RG



Il C.T.U.
Geom. Luigi Massoli