
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **35/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Daniela Coccia**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Lotto 001 - Abitazione
Cantina

Esperto alla stima: Geom. Ugo Rosati
Codice fiscale: RSTGUO53E05A262A
Studio in: Via del Fondo 22 - 05022 Amelia
Telefono: 0744-981978
Email: rosati.ugo@libero.it
Pec: ugo.rosati@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via del Rivo, n. 104 - Borgo Rivo - Terni (Terni) - 05100

Lotto: Lotto 001 - Abitazione Cantina

Corpo: A : Abitazione + Cantina

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 68, particella 911, subalterno 14, indirizzo Via del Rivo, 104, scala 1, interno 7, piano 4-S1, comune Terni, categoria A/2, classe 8, consistenza 6.5 vani, superficie 122 mq, rendita € 604.25

2. Stato di possesso

Bene: Via del Rivo, n. 104 - Borgo Rivo - Terni (Terni) - 05100

Lotto: Lotto 001 - Abitazione Cantina

Corpo: A : Abitazione + Cantina

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via del Rivo, n. 104 - Borgo Rivo - Terni (Terni) - 05100

Lotto: Lotto 001 - Abitazione Cantina

Corpo: A : Abitazione + Cantina

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via del Rivo, n. 104 - Borgo Rivo - Terni (Terni) - 05100

Lotto: Lotto 001 - Abitazione Cantina

Corpo: A : Abitazione + Cantina

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via del Rivo, n. 104 - Borgo Rivo - Terni (Terni) - 05100

Lotto: Lotto 001 - Abitazione Cantina

Corpo: A : Abitazione + Cantina

Regime Patrimoniale: comunione

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via del Rivo, n. 104 - Borgo Rivo - Terni (Terni) - 05100



Lotto: Lotto 001 - Abitazione Cantina

Corpo: A : Abitazione + Cantina

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via del Rivo, n. 104 - Borgo Rivo - Terni (Terni) - 05100

Lotto: Lotto 001 - Abitazione Cantina

Corpo: A : Abitazione + Cantina

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via del Rivo, n. 104 - Borgo Rivo - Terni (Terni) - 05100

Lotto: Lotto 001 - Abitazione Cantina

Prezzo da libero: € 103.800,00

Prezzo da occupato: € 93.408,00



Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione **Borgo Rivo**
Via del Rivo, n. 104

Lotto: Lotto 001 - Abitazione Cantina

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 + Cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Borgo Rivo, Via del Rivo, n. 104

Note: Ubicato in Via del Rivo, n. 104, Piano quarto

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione - Data Matrimonio: 04-09-1991

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 68, particella 911, subalterno 14, indirizzo Via del Rivo, 104, scala 1, interno 7, piano 4-S1, comune Terni, categoria A/2, classe 8, consistenza 6.5 vani, superficie 122 mq, rendita € 604.25

Confini: confina con via ed are pubbliche su tre lati ed altro condominio sul quarto lato

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo stato di fatto corrisponde con le planimetrie depositate presso l' Ufficio Provinciale - Territorio e Servizi Catastali

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Appartamento ubicato al quarto piano di un edificio facente parte di un complesso residenziale, realizzato nel 2000. Registrato all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Terni - Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali al Foglio 68 Particella 911 Sub. 14 Int. 7 Piano quarto. Il complesso è ubicato in zona semiperiferica, quartiere Borgo Rivo.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Trasporto pubblico m. 30

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS provv. assegn. casa al coniuge. Provvedimento emesso da Presidente del Tribunale in data 07/09/2012. Atto di matrimonio il 14/09/1991.

Note: L'uso dell'immobile è stato assegnato al Coniuge ed ai figli, con Decreto di Separazione emesso dal Giudice in data 07/02/2012

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMIS-
SIS; Importo ipoteca: € 32.392,00; Importo capitale: € 20.124,59 ; Iscritto/trascritto a
Terni in data 15/05/2015 ai nn. 4203/605

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da:
OMISSIS; Importo ipoteca: € 36.151,98; Importo capitale: € 108.455,95 ; A rogito di
Filipetti Carlo in data 22/06/2000 ai nn. 33804; Iscritto/trascritto a Terni in data
28/04/2004 ai nn. 4932/632

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscrit-
to/trascritto a Terni in data 03/06/2013 ai nn. 5919/3995;



- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Terni in data 13/10/2015 ai nn. 8906/6590;

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro ; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Terni in data 16/02/2016 ai nn. 1449/1041;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 440,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €. Vedi All. 005

Millesimi di proprietà: Vedi All. 005

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Presenza di ascensore condominiale

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Presunta "G"

Note Indice di prestazione energetica: Non risulta redatto il certificato energetico

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

Avvertenze ulteriori: NO

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **27/11/1996**. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Carlo Filippetti, in data 27/11/1996, ai nn. 26224; trascritto a Terni, in data 29/11/1996, ai nn. 10014/7296.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/11/1996 al 30/12/1996. In forza di atto di compravendita a rogito di Filippetti Carlo, in data 30/12/1996, ai nn. 26486; trascritto a Terni, in data 15/01/1997, ai nn. 497/322.



Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/12/1996 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione a rogito di Filippetti Carlo, in data 15/12/2000, ai nn. 34637; trascritto a Terni, in data 29/12/2000, ai nn. 12494/8348.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Prot. n. 18026 del 29/08/1997

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione complesso residenziale in loc. Rivo del Comune di Terni costituita da n. 121 alloggi distribuiti su n. 8 fabbricati

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/03/1997 al n. di prot.

Rilascio in data 29/08/1997 al n. di prot. 18026

Numero pratica: Prot. n. 10561 del 26/04/2000

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Variante alla C.E.n 18026/1997 : Nuova Costruzione (8 Fabbricati)

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/12/1999 al n. di prot.

Rilascio in data 26/04/2000 al n. di prot. 10561

NOTE: La variante è stata richiesta in quanto con atto Notarile del 06 Settembre 1999 la SO.TE.CO Immobiliare srl è stata incorporata per fusione della Soc. Costruzioni Baldelli srl; Comunicazione presentata al Comune di Terni in data 25/10/1999 Prot. 62010

Numero pratica: Prot. n. 25337 del 06/10/2000

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Variante in corso d'opera alla C.E.n 18026/1997 e 10561/2000 : Nuova Costruzione (8 Fabbricati)

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/04/2000 al n. di prot.

Rilascio in data 06/10/2000 al n. di prot. 25337

Abitabilità/agibilità in data 19/12/2000 al n. di prot. 80073

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:



Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C. n. 56 del 09/03/1987
Zona omogenea:	Zona Residenziale Ed di Espansione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	f= 5,8 mc/mq (NTA art. 5-13-25)
Volume massimo ammesso:	mc. 16.331,57
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Appartamento posto al piano quarto, composto da : n. 3 Camere da letto di cui due matrimoniali; Bagno; WC; Soggiorno e Cucina. Pavimenti in ceramica smaltata di tipo medio, Infissi interni in legno tamburato liscio, Infissi esterni (Finestre) in legno con vetri termici e tapparelle in plastica; Tinteggiatura interna a tempera.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione - Data Matrimonio: 04-09-1991

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **124,59**

E' posto al piano: Quarto

L'edificio è stato costruito nel: 2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 104; ha un'altezza utile interna di circa m. m. 2,70



L'intero fabbricato è composto da n. otto piani complessivi di cui fuori terra n. sei e di cui interrati n. due

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le pareti perimetrali, delle camere da letto, presentano delle evidenti macchie nere di condensa dovuta alla mancanza di areazione dei locali e probabile insufficienza di coibentazioni delle pareti e delle strutture in c.a.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: plinti collegati materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: soffitto misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Proton coibentazione: inesistente rivestimento: mattone paramano condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: klinker condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: klinker condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento: marmo condizioni: buone



Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Ascensore	tipologia: a fune condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: buona condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

IL CALCOLO DELLE SUPERFICI E' STATO REDATTO IN BASE A QUANTO STABILITO DAL D.P.R. N. 138 DEL 23/03/1998 - ALLEGATO " C " E DALLE " ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI) " EMANATO DALL'AGENZIA DEL TERRITORIO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	110,09	1,00	110,09
Balcone	sup lorda di pavimento	7,80	0,30	2,34
Cantina	sup lorda di pavimento	6,70	0,10	0,67
		124,59		113,10

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

La Stima è stata effettuata tenendo presente il prezzo al mq delle unità immobiliari della zona in cui è ubicato l'immobile. Essendo, l'unità in oggetto, stata realizzata da 16 anni, in stato di manutenzione interna non in buone condizioni, viene applicato un abbattimento, sulla valutazione definitiva, del 10%.

Le superfici commerciali prese in considerazione per la valutazione, sono state determinate in base a quanto disposto dal DPR n. 138 del 23/03/1998 Allegato "C" e dalle Istruzioni per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) emanato dall' Agenzia delle Entrate

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;



Ufficio tecnico di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI dell'
Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abiazione
Cantina € / mq. 1.150,00 - OMI Agenzia delle Entrate;

Altre fonti di informazione: Agenzie Immobiliari di Terni.

8.3 Valutazione corpi:

A : Abitazione + Cantina. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

La stima è stata effettuata tenendo presente il prezzo a mq. delle unità immobiliari della zona in cui è realizzato l'immobile. Si è applicato un aggiustamento, in diminuzione, del valore per la presenza di muffa nelle pareti perimetrali delle camere da letto, sintomo di scarso isolamento delle pareti con l'esterno ma anche di una probabile scarsa areazione dei locali stessi.

Le superfici commerciali presenin considerazione per la valutazione, sono state determinate in base a quanto disposto dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 Allegato "C" e dalle istruzioni per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) emanato dall' Agenzia delle Entrate

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	110,09	€ 1.150,00	€ 126.603,50
Balcone	2,34	€ 1.150,00	€ 2.691,00
Cantina	0,67	€ 1.150,00	€ 770,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 130.065,00
Presenza di mufte nei locali camere indice di scarso isolamento termico con	€ -6.503,25
Valore corpo	€ 123.561,75
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 123.561,75
Valore complessivo diritto e quota	€ 123.561,75

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A : Abitazione + Cantina	Abitazione di tipo civile [A2]	113,10	€ 123.561,75	€ 123.561,75

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%)	€ 15.489,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.800,11
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 1.470,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:



Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€103.802,64
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€93.408,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€103.800,00

Data generazione:
09-10-2016

L'Esperto alla stima
Geom. Ugo Rosati



TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

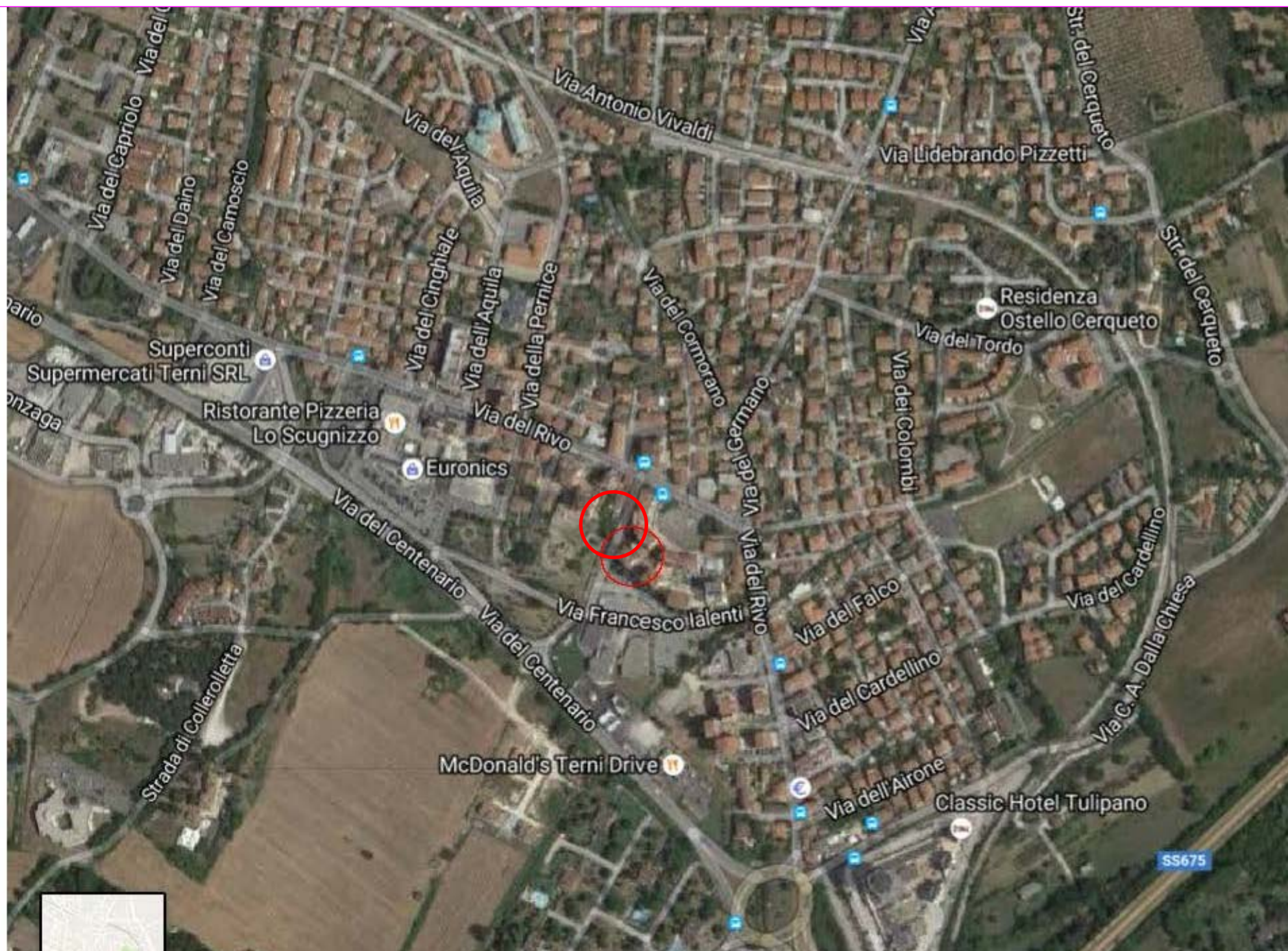
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 212/2015 e 35/2016
OMISIS C/O OMISIS

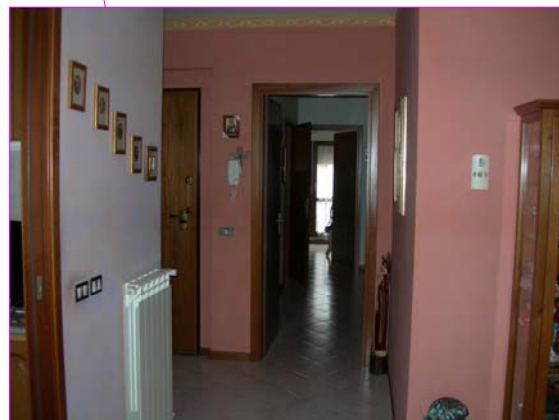
ORTOFOTO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO N.001 : Unità Immobiliare Foglio 68 Particella 911 Sub. 14 **Abitazione + Cantina**

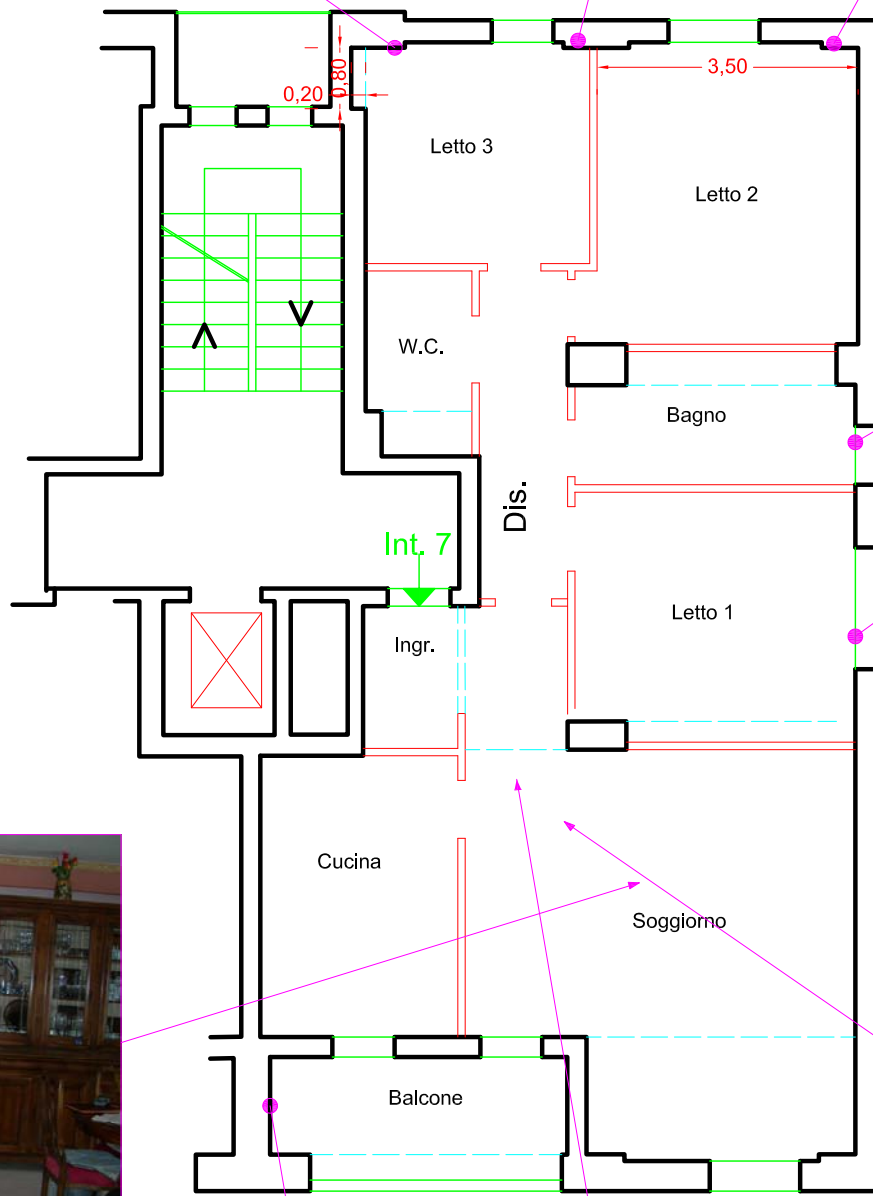
Il CTU : Rosati Geom. Ugo







PIANO QUARTO



Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **35/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Daniela Coccia**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Lotto 002 - Garage

Esperto alla stima: Geom. Ugo Rosati
Codice fiscale: RSTGUO53E05A262A
Studio in: Via del Fondo 22 - 05022 Amelia
Telefono: 0744-981978
Email: rosati.ugo@libero.it
Pec: ugo.rosati@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via del Rivo, n. 104 - Borgo Rivo - Terni (Terni) - 05100

Lotto: Lotto 002 - Garage

Corpo: B : Garage

Categoria: Garage o autorimessa [G]

Dati Catastali: OMISSIS, foglio 68, particella 911, subalterno 21, indirizzo Via del Rivo, 104, scala 1, piano Primo Interrato, comune Terni, categoria C/6, classe 8, consistenza 13, superficie 13, rendita € € 26,86

2. Stato di possesso

Bene: Via del Rivo, n. 104 - Borgo Rivo - Terni (Terni) - 05100

Lotto: Lotto 002 - Garage

Corpo: B : Garage

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via del Rivo, n. 104 - Borgo Rivo - Terni (Terni) - 05100

Lotto: Lotto 002 - Garage

Corpo: B : Garage

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via del Rivo, n. 104 - Borgo Rivo - Terni (Terni) - 05100

Lotto: Lotto 002 - Garage

Corpo: B : Garage

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via del Rivo, n. 104 - Borgo Rivo - Terni (Terni) - 05100

Lotto: Lotto 002 - Garage

Corpo: B : Garage

Regime Patrimoniale: comunione

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via del Rivo, n. 104 - Borgo Rivo - Terni (Terni) - 05100

Lotto: Lotto 002 - Garage

Corpo: B : Garage

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via del Rivo, n. 104 - Borgo Rivo - Terni (Terni) - 05100

Lotto: Lotto 002 - Garage

Corpo: B : Garage

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via del Rivo, n. 104 - Borgo Rivo - Terni (Terni) - 05100

Lotto: Lotto 002 - Garage

Prezzo da libero: € 10.500,00

Prezzo da occupato: € 9.000,00

Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione **Borgo Rivo**
Via del Rivo, n. 104

Lotto: Lotto 002 - Garage

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: B : Garage.

Garage o autorimessa [G] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Borgo Rivo, Via del Rivo, 104

Note: Il presente Lotto è stato creato in quanto non è gravato da Pignoramento da parte del Supercondominio

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione - Data Matrimonio: 04-09-1991

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 68, particella 911, subalterno 21, indirizzo Via del Rivo, 104, scala 1, piano Primo Interrato, comune Terni, categoria C/6, classe 8, consistenza 13, superficie 13, rendita € € 26,86

Confini: Rampa di accesso condominiale, altro proprietario aree condominiali

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Lo stato di fatto corrisponde alla documentazione depositata al Catasto Edilizio Urbano

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Garage ubicato al Piano Primo Interrato. Registrato all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Terni - Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali al Foglio 68 Particella 911 Sub. 21 .

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Trasporto pubblico m. 30

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS provv. assegn. casa al coniuge. Provvedimento emesso da Presidente del Tribunale di Terni in data 07/09/2012. Atto di matrimonio il 14/09/1991.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 36.151,98; Importo capitale: € 108.455,95 ; A rogito di Filippetti Carlo in data 22/06/2000 ai nn. 33804; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/04/2004 ai nn. 4932/632

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 32.392,00; Importo capitale: € 20.124,59 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 15/05/2015 ai nn. 4203/605

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Terni in data 03/06/2013 ai nn. 5919/3995;

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Terni in data 16/02/2016 ai nn. 1449/1041;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 30,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 156,14 €. Vedi All. 005

Millesimi di proprietà: Garage millesimi 0,513

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Mediante ascensore interno

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: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 27/11/1996.** In forza di atto di compravendita a rogito di Filippetti Carlo, in data 27/11/1996, ai nn. 26224; trascritto a Terni, in data 29/11/1996, ai nn. 10014/7296.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/11/1996 al 30/12/1996. In forza di atto di compravendita a rogito di Filippetti Carlo, in data 30/12/1996, ai nn. 26486; trascritto a Terni, in data 15/01/1997, ai nn. 497/322.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/12/1996 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione a rogito di Filippetti Carlo, in data 15/12/2000, ai nn. 34637; trascritto a Terni, in data 29/12/2000, ai nn. 12494/8348.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Prot. n. 18026 del 29/08/1997; e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione complesso residenziale in loc. Rivo del Comune di Terni costituita da n. 121 alloggi distribuiti su n. 8 fabbricati

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/03/1997 al n. di prot.

Rilascio in data 29/08/1997 al n. di prot. 18026

Numero pratica: Prot. n. 10561 del 26/04/2000 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Variante alla C.E.n 18026/1997 : Nuova Costruzione (8 Fabbricati)

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/12/1999 al n. di prot.

Rilascio in data 26/04/2000 al n. di prot. 10561

NOTE: La variante è stata richiesta in quanto con atto Notarile del 06 Settembre 1999 la SO.TE.CO Immobiliare srl è stata incorporata per fusione della Soc. Costruzioni Baldelli srl; Comunicazione presentata al Comune di Terni in data 25/10/1999 Prot. 62010

Numero pratica: Prot. n. 25337 del 06/10/2000

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Variante in corso d'opera alla C.E.n 18026/1997 e 10561/2000 : Nuova Costruzione (8 Fabbricati)

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/04/2000 al n. di prot.

Rilascio in data 06/10/2000 al n. di prot. 25337

Abitabilità/agibilità in data 19/12/2000 al n. di prot. 80073

7.1 Conformità edilizia:

Garage o autorimessa [G]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C. n. 56 del 09/03/1987
Zona omogenea:	Zona Residenziale Ed di Espansione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni	NO

particolari?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	f= 5,8 mc/mq (NTA art. 5 - 13 - 25)
Volume massimo ammesso:	16.331,57
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Garage ubicato al primo piano seminterrato, vi si accede pedonalmente anche dall'interno del fabbricato mediante scale ed ascensore, con autovettura direttamente da area pubblica . Registrato all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Terni - Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali al Foglio 68 Particella 911 Sub. 21.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione - Data Matrimonio: 04-09-1991

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **15,56**

E' posto al piano: Piano Primo Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 2000

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,15

L'intero fabbricato è composto da n. 10 piani complessivi di cui fuori terra n. 8 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi interni materiale: **ferro** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **muratura di blocchi di cls vibrato** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

IL CALCOLO DELLE SUPERFICI E' STATO REDATTO IN BASE A QUANTO STABILITO DAL D.P.R. N. 138 DEL 23/03/1998 - ALLEGATO " C " E DALLE " ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI) " EMANATO DALL'AGENZIA DEL TERRITORIO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	sup lorda di pavimento	15,56	1,00	15,56
		15,56		15,56

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

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

La Stima è stata effettuata tenendo presente il prezzo al mq delle unità immobiliari della zona in cui è ubicato l'immobile.

Le superfici commerciali prese in considerazione per la valutazione, sono state determinate in base a quanto disposto dal DPR n. 138 del 23/03/1998 Allegato "C" e dalle Istruzioni per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) emanato dall' Agenzia delle Entrate

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI dell'
Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Garage € /
mq. 900,00 - OMI Agenzia delle Entrate;

Altre fonti di informazione: Agenzie Immobiliari di Terni.

8.3 Valutazione corpi:

B : Garage. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

La stima è stata effettuata tenendo presente il prezzo a mq. delle unità immobiliari della zona in cui è realizzato l'immobile. Si è applicato un aggiustamento, in diminuzione, del valore per la presenza di muffa nelle pareti perimetrali delle camere da letto, sintomo di scarso isolamento delle pareti con l'esterno ma anche di una probabile scarsa areazione dei locali stessi.

Le superfici commerciali presenin considerazione per la valutazione, sono state determinate in base a quanto disposto dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 Allegato "C" e dalle istruzioni per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) emanato dall' Agenzia delle Entrate

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage	15,56	€ 900,00	€ 14.004,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.004,00
Valore corpo			€ 14.004,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.004,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.004,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B : Garage	Garage o autorimessa [G]	15,56	€ 14.004,00	€ 14.004,00

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%)	€ 2.100,60
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:	€ 156,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 1.176,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€10.571,40
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€9.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€10.500,00

Data generazione:

09-10-2016

L'Esperto alla stima

Geom. Ugo Rosati

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

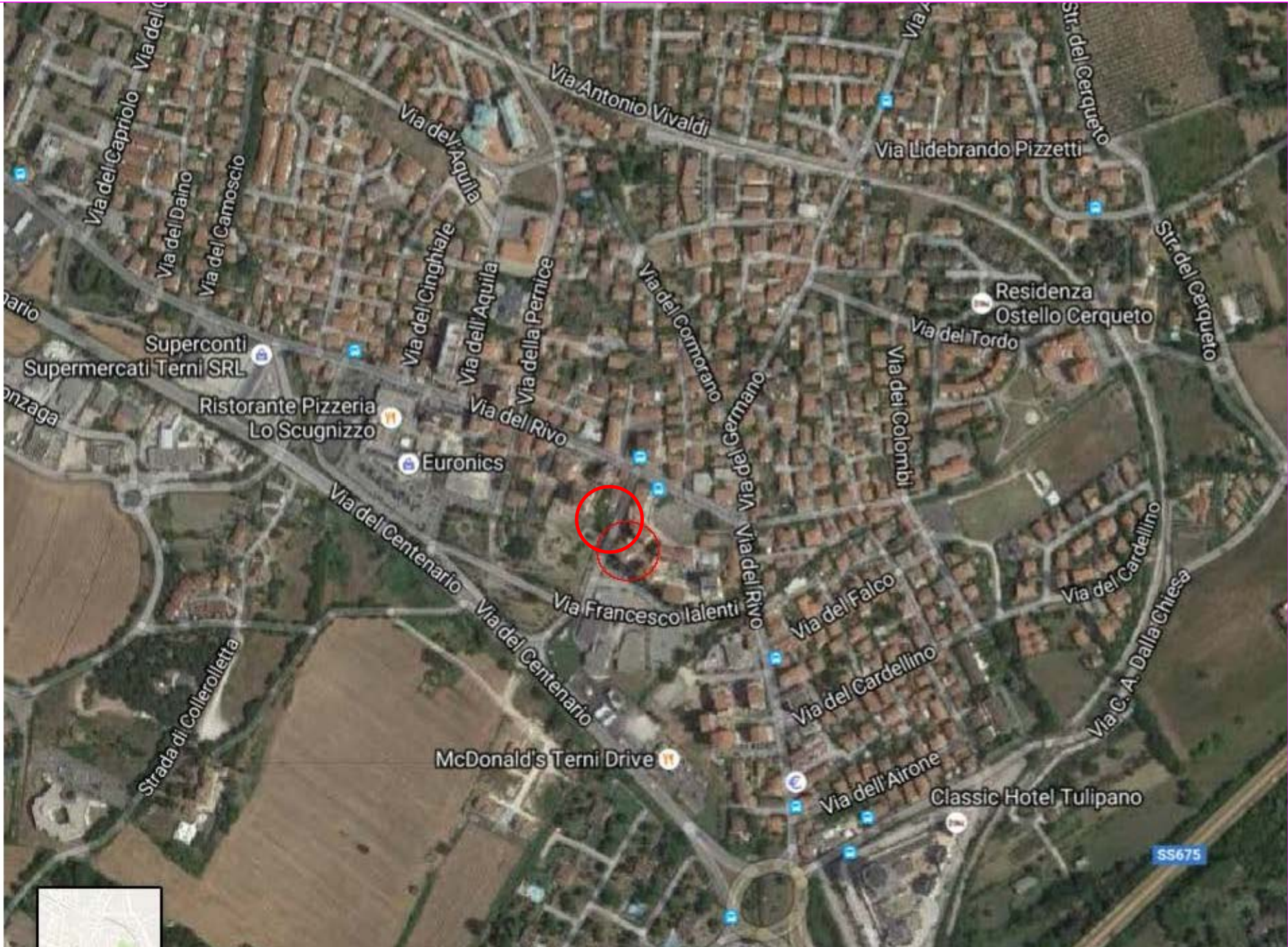
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 212/2015 e 35/2016
OMISIS C/O OMISIS

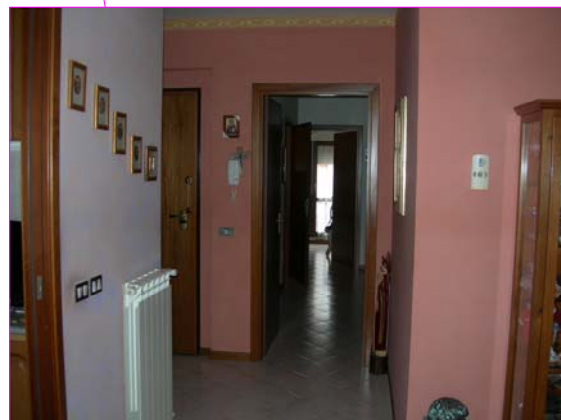
ORTOFOTO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO N.001 : Unità Immobiliare Fogio 68 Particella 911 Sub. 14 **Abitazione + Cantina**

Il CTU : Rosati Geom. Ugo







PIANO QUARTO

