
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ITALFONDIARIO SPA**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **144/2014**

Giudice delle **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**
esecuzioni:

Custode Giudiziario: **Avv. Molinari Ilaria**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Ing. Carlo Campili**

Codice fiscale: CMPCRL74P06L117F

Partita IVA: ----

Studio in: Via S. Liberatore 1 - 05039 Stroncone

Telefono: 3407908594

Fax: 0744-608227

Email: sanfrancescoinn@tin.it

Pec: carlo.campili@ingpec.eu

Beni in **TERNI**
VIA MURRI AUGUSTO n.64
(foglio 138 , particella 176 sub.3)

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?
Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in Terni; CAP: 05100; Via Augusto Murri 64

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **OMISSIS**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS

Riferimenti catastali: Immobile sito in Terni, e di cui al foglio 138, particella 176, subalterno 3; indirizzo: VIA AUGUSTO MURRI 64, piano T-S1; sezione censuaria TERNI: L117; categoria A/3, classe 9, consistenza 6,5 VANI, rendita € 419,62.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti piccole irregolarità catastali: assenza di un fondello al piano terra, ecc.. ; tutti questi elementi sono difforni rispetto alla planimetria catastale agli atti.

in sintesi:

le diffornità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale planimetrica, per diversa distribuzione degli spazi interni.

Informazioni in merito alla conformità catastale: l'u.i. è conforme catastalmente tranne che per le piccole diffornità riscontrate, sanabili, con una variazione catastale.

Note generali:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

IMMOBILE TERNI

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: abitative

Attrazioni paesaggistiche: edifici inseriti nella campagna umbra.

Attrazioni storiche: Terni, Cascata delle Marmore.

Principali collegamenti pubblici: autobus urbani verso Terni.

Servizi offerti dalla zona: negozi e centri commerciali a poca distanza

3. STATO DI POSSESSO: LIBERO

Identificativo corpo: A

sito in Terni, via Murri Augusto n.64

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 e Trascrizioni, riguardanti l'u.i. di cui al Foglio 138 ,particella 176 sub.3:*

- **NOTA DI ISCRIZIONE** Registro Generale n.16049 e Registro particolare n.3848 , del 20/12 /2007; ATTO NOTARILE PUBBLICO: IPOTECA VOLONTARIA; CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO;

- **NOTA DI TRASCRIZIONE** Registro Generale n.10268 e Registro particolare n.6998 , del 18/08/2011; ATTO NOTARILE PUBBLICO: ATTO TRA VIVI; CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;

4.2.2 *Pignoramenti, riguardanti l'u.i. di cui al Foglio 138 ,particella 176 sub.3:*

- **NOTA DI TRASCRIZIONE** Registro Generale n.4860 e Registro particolare n.3788 , del 05/06/2014; ATTO GIUDIZIARIO: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE;

4.2.3 *Altre trascrizioni, riguardanti l'u.i. di cui al Foglio 138 ,particella 176 sub.3:*

- **NOTA DI ISCRIZIONE** Registro Generale n.7836 e Registro particolare n.844 , del 16/09/2014; ATTO GIUDIZIARIO: IPOTECA GIUDIZIALE; DECRETO INGIUNTIVO;

4.2.4 *entazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione*

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna.

Identificativo corpo: A

sito in Terni (Terni), via Murri Augusto n.64

Spese medie annue: Nessuna.

Spese scadute: Nessuna.

Millesimi di proprietà: Non Specificato.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: -.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: -.

Note Indice di prestazione energetica: -.

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ATTUALI: OMISSIS

PRECEDENTI: OMISSIS

7. PRATICHE EDILIZIE:

Per l'immobile sito in Terni (Terni), in via Murri 64 (e di cui al foglio 138 particella 176), furono rilasciati , nel corso degli anni, i seguenti titoli edilizi:

-**PERMESSO DI COSTRUIRE** (in quel tempo chiamato Concessione Edilizia) n.42070 del 12/12/1980, per lavori di Ampliamento e Ristrutturazione;

-**PERMESSO DI COSTRUIRE** (in quel tempo chiamato Concessione Edilizia) n.1989 del 14/03/1981, per Variante ai lavori di Ampliamento e Ristrutturazione di cui al Permesso di Costruire n. 42070 del 12/12/1980;

A tali pratiche edilizie non fece mai seguito la comunicazione di fine lavori.

- **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA;** pratica N. 1567/8633;

In base all'analisi dei documenti, non risulta essere stato rilasciato, da parte del Comune di Terni, il **CERTIFICATO DI AGIBILITA'**. **Oververo, per l'u.i. Di cui al foglio 138 particella 176 sub.3, il CERTIFICATO DI AGIBILITA' è ASSENTE.**

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Descrizione : di cui al punto A
--

Porzione di fabbricato urbano sito in Comune di Terni, via Murri Augusto 64, costituito da:

- appartamento composto da ingresso- soggiorno, cucina, 2 bagni, 2 camere, 2 ripostigli interni (accessori a servizio diretto, comunicanti), disimpegni vari, balcone al piano terra;
- ripostiglio esterno (accessorio a servizio diretto, non comunicante), posto al piano terra;
- cantina (accessorio a servizio diretto, non comunicante), posta al piano seminterrato;

il tutto è distinto al NCEU del detto Comune di Terni al foglio 138, particella 176 sub.3, categ. A/3, classe 9, rendita catastale € 419,62.

L'edificio suddetto, ha una struttura in cemento armato; tamponatura in laterizio; infissi in legno. Lo stato di manutenzione dell'u.i. è, nel complesso, buono.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS**

La superficie complessiva lorda omogenizzata è di circa mq **147,47**

L'edificio è stato ristrutturato ed ampliato nel 1980.

L'unità immobiliare è identificata dal numero civico 64.

Ha un'altezza interna di circa 2,70 mt, a piano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è composta da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui seminterrati n. 1

Lo stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare è nel complesso buono.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: platea materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: interna materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio prefabbricato a lastre precomprese condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi semipieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone
Portone di ingresso	Presente; condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: al rustico condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento: marmo condizioni: buone
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone
Elettrico	presente
Fognatura	presente
Idrico	presente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie omogenizzata e Valore
--------------	-----------	-----------------------------	--------	----------------------------------

APPARTAMENTO	Sup. reale lorda (vani principali e vani accessori a servizio diretto di quelli principali, come bagni, ripostigli, corridoi e simili);	135,42 mq.	100,00%	135,42 mq. Valore a corpo: 1250 €/mq. X 135,42 mq.= € 169.275,00

Di cui, accessori a servizio indiretto dei vani principali:

A.1 Accessori a servizio indiretto dei vani principali : Cantina (non comunicante) posto al piano seminterrato - Sviluppa una superficie reale lorda di **34,72 mq.**
Tale superficie reale lorda, omogenizzata con coefficiente del 50%, ridotto al 25% in quanto non comunicante, in base a quanto prevede la norma UNI 10750 del 2005 ed in base al D.P.R. n.138/98 Allegato c), determina una superficie lorda omogenizzata pari a:
34,72 x 0,25= 8,68 mq.
Valore a corpo: 1250 €/mq. X 8,68 mq.= € 10.850,00.
Note: in base alla norma trattasi di "vano accessorio a servizio indiretto dei vani principali, non comunicante con i vani principali" ;

A.2 Accessori a servizio indiretto dei vani principali: Balcone (comunicante) Posto al piano terra – sviluppa una superficie reale lorda di **6 mq.**
Tale superficie reale lorda, omogenizzata con coefficiente del 30%, in base a quanto prevede la norma UNI 10750 del 2005 ed in base al D.P.R. n.138/98 Allegato c), determina una superficie lorda omogenizzata pari a: $0,30 \times 6 = 1,80$ mq.
Valore a corpo: 1250 €/mq. X 1,80 mq.= € 2.250,00.

A.3 Accessori a servizio indiretto dei vani principali : Ripostiglio esterno (non comunicante) posto al piano terra - Sviluppa una superficie reale lorda di **6,28 mq.**
Tale superficie reale lorda, omogenizzata con coefficiente del 50%, ridotto al 25% in quanto non comunicante, in base a quanto prevede la norma UNI 10750 del 2005 ed in base al D.P.R. n.138/98 Allegato c), determina una superficie lorda omogenizzata pari a:
 $0,25 \times 6,28 = 1,57$ mq.
Valore a corpo: 1250 €/mq. X 1,57 mq.= € 1.962,50.
Note: in base alla norma trattasi di "vano accessorio a servizio indiretto dei vani principali, non comunicante con i vani principali" ;

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI, Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI, Uffici del registro di TERNI, Ufficio tecnico del Comune di Terni.

Osservatori del mercato immobiliare: BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI - AGENZIA DELLE ENTRATE - ANNO 2014 - SEMESTRE 2:

Provincia: TERNI; Comune: TERNI; Fascia/zona: semicentrale /vill.matteotti, cesure valenza campomicciolo; Codice di zona: C21; Microzona catastale n.: 100; Tipologia prevalente: abitazioni civili; destinazione: residenziale; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) TIPOLOGIA: ABITAZIONI di tipo economico (A/3); STATO CONSERVATIVO: NORMALE; **VALORE MERCATO (€/mq.): 800-1250;****Superficie: LORDA;****08. Valutazione corpi:**

03.

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento con annessi: Cantina, Ripostiglio esterno, balcone	147,47 mq.	147,47	147,47 mq. x € 1250/mq.= € 184.337,50	€ 184.337,50
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)					

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

spese per regolarizzazione edilizio-catastale, redazione APE, Conformità/rispondenza Impianti; spese professionali pratica per il rilascio del certificato di agibilità -€ 3.000,00

riduzione per occupazione immobile da parte del locatore (15% del valore) € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 181.337,50

Data generazione:
28-09-2015 16:02:02

L'Esperto alla stima
OMISSIS

ELENCO ALLEGATI AL PRESENTE RAPPORTO DI VALUTAZIONE:

- **ALLEGATO 1:** DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA relativa all'u.i. oggetto di valutazione;
- **ALLEGATO 2:** PLANIMETRIE relative all'u.i., CATASTALI UFFICIALI E REALI (STATO DI FATTO);
- **ALLEGATO 3:** VISURE CATASTALI ED ISPEZIONI IPOTECARIE;
- **ALLEGATO 4:** BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI: RISULTATO INTERROGAZIONE PER IL COMUNE DI TERNI;

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ITALFONDIARIO SPA**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **144/2014**

Giudice delle **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**
esecuzioni:

Custode Giudiziario: **Avv. Molinari Ilaria**

ALLEGATO 1 al
RAPPORTO DI
VALUTAZIONE:

- **DOCUMENTAZIONE**
FOTOGRAFICA
relativa all'u.i.
oggetto di
valutazione

Esperto alla stima: **Ing. Carlo Campili**

Codice fiscale: CMPCRL74P06L117F

Partita IVA: -----

Studio in: Via S. Liberatore 1 - 05039 Stroncone

Telefono: 3407908594

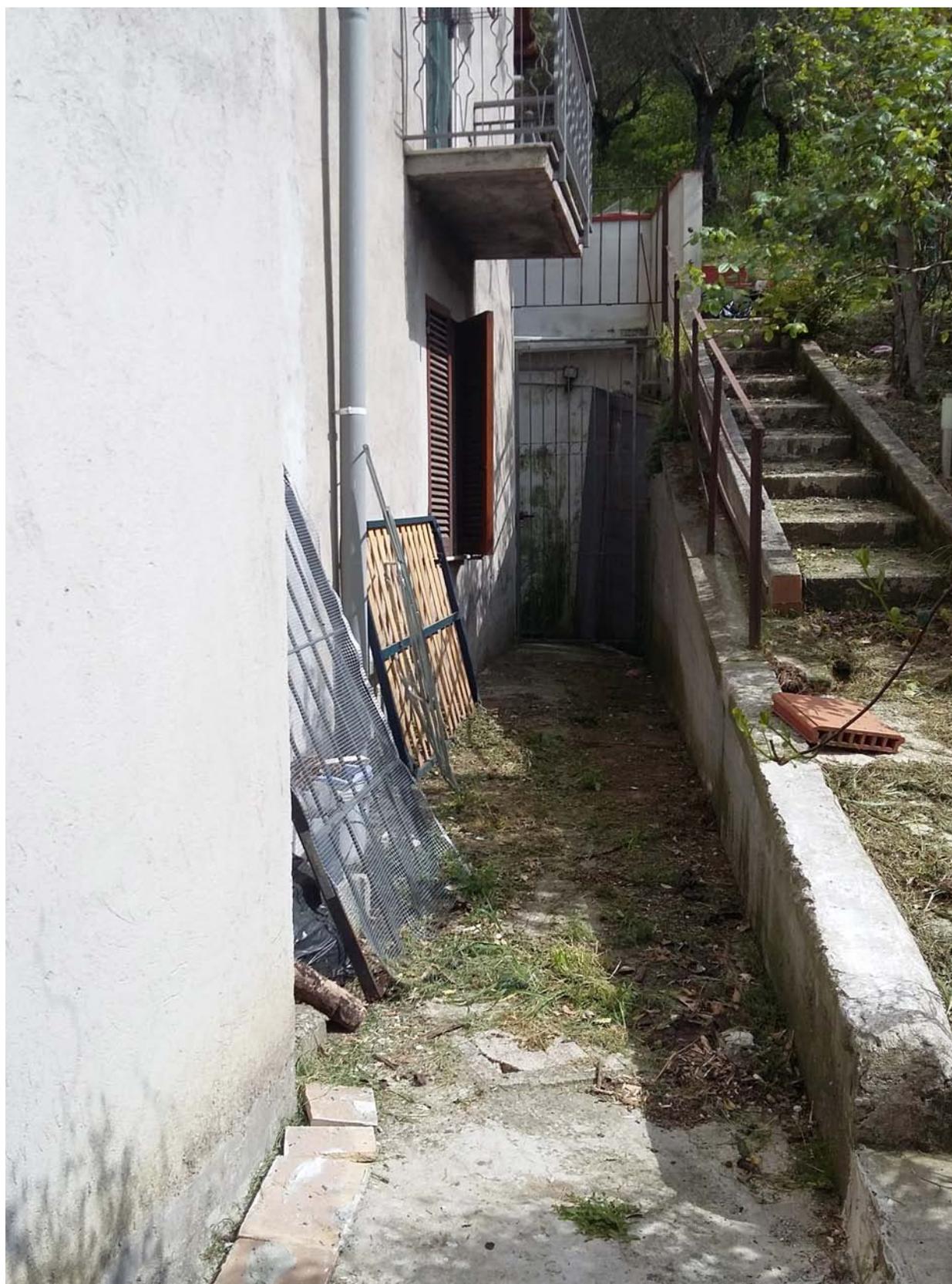
Fax: 0744-608227

Email: sanfrancescoinn@tin.it

Pec: carlo.campili@ingpec.eu



Unità immobiliare sita a Terni,
lato nord



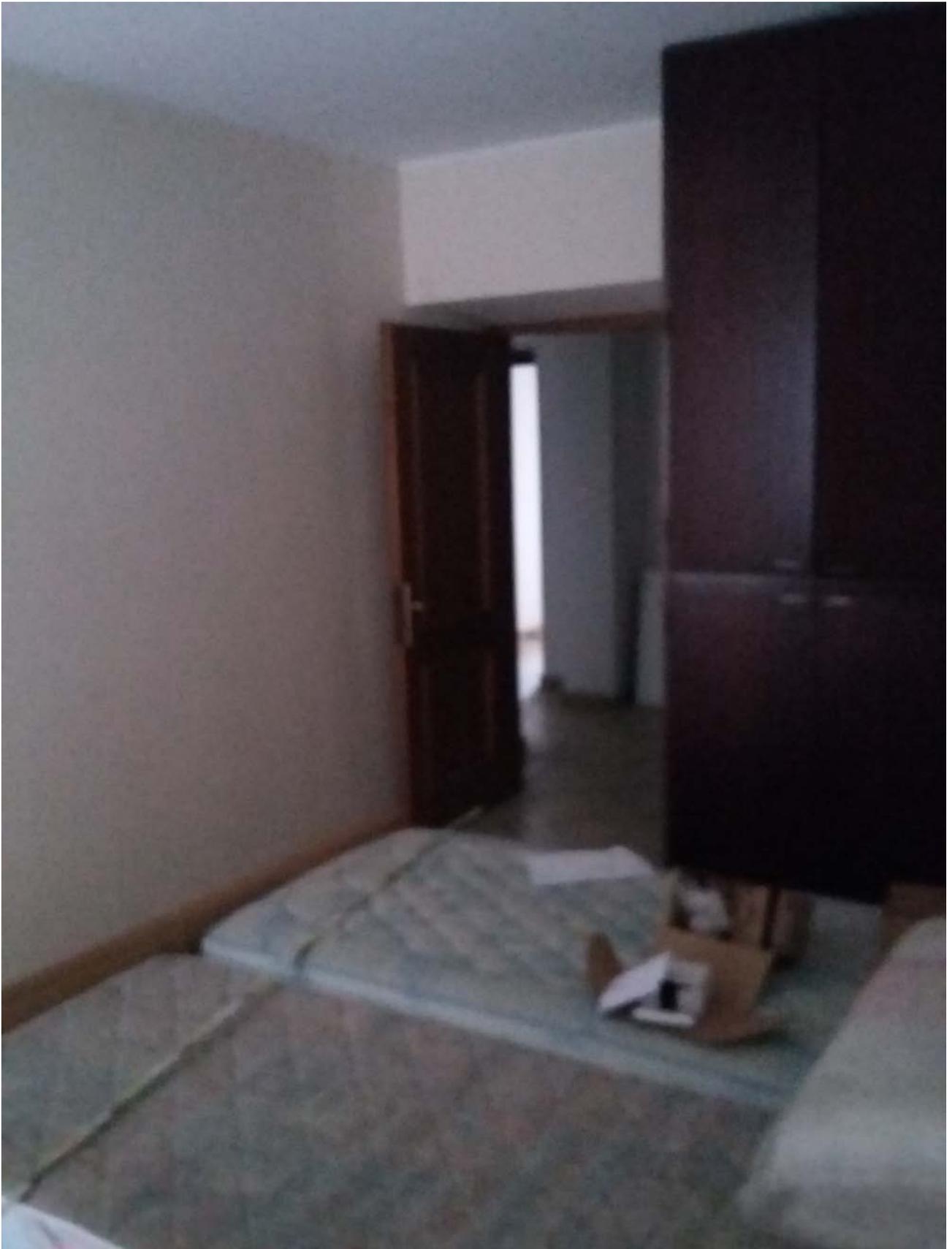
Unità immobiliare sita a Terni, lato ovest



Unità immobiliare sita a Terni, lato ovest



Unità immobiliare sita a Terni, interno cucina



Unità immobiliare sita a Terni, interno camera



Unità immobiliare sita a Terni, interno cantina



Unità immobiliare sita a Terni, accesso al ripostiglio esterno



Unità immobiliare sita a Terni, vano scala di accesso