

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **141/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Andrea Santarelli**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Arch. Alessandro Bini**

Codice fiscale: BNILSN70E08L117M

Studio in: Via Romagnosi, 11 - 05100 Terni

Fax: 0744-1963005

Email: alessandro@abarch.it

Pec: alessandro.bini@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Irma Bandiera, 8 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 137, particella 101, subalterno 77, indirizzo Via Irma Bandiera, 8, interno 5, piano 3 - S1, comune terni, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita € 355,06

2. Stato di possesso

Bene: Via Irma Bandiera, 8 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Irma Bandiera, 8 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Irma Bandiera, 8 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Irma Bandiera, 8 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: Appartamento
Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: Via Irma Bandiera, 8 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Irma Bandiera, 8 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Irma Bandiera, 8 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Valore immobile al netto delle decurtazioni: € 83.682,50

Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione **Terni**
Via Irma Bandiera, 8

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: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Terni, Via Irma Bandiera, 8

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 137, particella 101, subalterno 77, indirizzo Via Irma Bandiera, 8, interno 5, piano 3 - S1, comune terni, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita € 355,06
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono riportate in planimetria catastale alcune demolizioni di tramezzi in sala e cucina

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria catastale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La difformità catastale rilevata non costituisce Abuso Edilizio in quanto rientrante nella fattispecie delle Opere Interne alle unità immobiliari di cui all'art. 7, comma 1, lettera g) della L.R. 01/2015 eseguibili senza titolo abilitativo così come stabilito dall'art. 118, comma 1, lettera e) della stessa legge.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'appartamento si trova all'interno del "Villaggio Matteotti", quartiere popolare caratterizzato però da tipologie edilizie ben realizzate e mantenute di rilevante importanza da un punto di vista della storia dell'architettura, essendo stato progettato dall'arch. Giancarlo De Carlo agli inizi degli anni '70 e oggetto di diversi studi e pubblicazioni.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale 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: commerciali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autobus 50 metri

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

Opponibilità ai terzi:

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; Importo ipoteca: € 148500; Importo capitale: € 99000 ; Iscritto/trascritto a Conservatoria RR.II. Terni in data 03/03/2011 ai nn. 2700/437

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di contro OMISSIS ; Iscritto/trascritto a Conservatoria Registri Immobiliari di Terni in data 05/09/2014 ai nn. 7646/811

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Iscritto/trascritto a Conservatoria Registri Immobiliari di Terni in data 03/06/2015 ai nn. 4754/683

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Conservatoria Registri Immobiliari di Terni in data 21/07/2016 ai nn. 7140/5089;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti 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:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolite** alla data della perizia: Alla data del sopralluogo, risultavano non pagati € 1.349,41 per lavori straordinari eseguiti e le quote ordinarie di condominio a partire dal mese di gennaio 2016 pari a circa 48,00 €/mese.**Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Indice di prestazione energetica presunto: G**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 02/10/1975 al 25/02/2012. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Domenico Ciancarelli, in data 02/10/1975, ai nn. 21859.**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 25/02/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Filippo Clericò, in data 25/02/2012, ai nn. 10891/7353.**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Distribuzione interna difforme rispetto al catastale a causa dell'esecuzione di piccole opere interne
Regularizzabili mediante: Pratica Edilizia_CIL**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia****7.2 Conformità urbanistica:****frazione: Terni, Via Irma Bandiera, 8**

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | D.C.C. n° 307 del 15/12/2008 |
| Zona omogenea: | BbV |
| Norme tecniche di attuazione: | OP-Art.57 Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.)) |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | 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 economico [A3]** di cui al punto **Appartamento**

L'appartamento è posto al terzo piano di una palazzina di quattro livelli, con una sottostante zona a porticato con posti auto privati, uno per ogni appartamento.

L'immobile è servito da ascensore e scala esterne e nel piano interrato ci sono le cantine.

L'appartamento è composto da un ingresso, ampio soggiorno/pranzo, una cucina abitabile, due camere da letto, due bagni e una grande terrazza.

Come detto, la proprietà comprende una cantina al piano interrato e un posto auto sotto il portico al piano terra.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **117,00**

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8; ha un'altezza utile interna di circa m. 3 metri

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo (16/10/2016) era in buone condizioni, curato e ben mantenuto.

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

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **ferro** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **scarse**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato**
condizioni: **buone**
- Note: Portoncino blindato

Impianti:

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

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Residenziale | sup lorda di pavimento | 95,00 | 1,00 | 95,00 |
| | | | | |
| Terrazza | sup lorda di pavimento | 22,00 | 0,25 | 5,50 |
| | | | | |
| | | 117,00 | | 100,50 |

Accessori:

Appartamento

1. Posto auto

posto al piano Terra

Valore a corpo: € **5000**

Appartamento

2. Cantina

Sviluppa una superficie complessiva di 10,30 mq

Valore a corpo: € **3000****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Per la valutazione è stato adottato il criterio sintetico comparativo per parametri tecnici; tale criterio s'incentra sulla comparazione tra l'unità immobiliare oggetto di stima ed altre unità aventi analoghe caratteristiche, recentemente compravendute, e quindi di prezzo noto. Il valore espresso è in €/mq.

Si è tenuto conto oltre all'ubicazione ed al territorio circostante al fabbricato anche ed in particolare delle sue caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, la consistenza complessiva nonché alla rispondenza allo scopo cui è destinata;

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Toscano Immobiliare, Bonifazi Immobiliare, CCIAA Terni accertati tramite Borsa Immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 900.

8.3 Valutazione corpi**Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Posto auto, con annesso Cantina**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Residenziale | 95,00 | € 900,00 | € 85.500,00 |
| Terrazza | 5,50 | € 900,00 | € 4.950,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 90.450,00 |
| Valore Corpo | | | € 90.450,00 |
| Valore Accessori | | | € 8.000,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 98.450,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 98.450,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|--------------|---|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Appartamento | Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Posto auto, con annesso Cantina | 100,50 | € 98.450,00 | € 98.450,00 |

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%)

€ 14.767,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 83.682,50

Data generazione:
17-01-2017

L'Esperto alla stima
Arch. Alessandro Bini

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Omissis**

contro: Omissis

N° Gen. Rep. **141/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Andrea Santarelli**

ALLEGATI

Esperto alla stima: **Arch. Alessandro Bini**

Codice fiscale: BNILSN70E08L117M

Studio in: Via Romagnosi, 11 - 05100 Terni

Fax: 0744-1963005

Email: alessandro@abarch.it

Pec: alessandro.bini@archiworldpec.it

MODULARIO
F. - Cat. S. 7. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
15

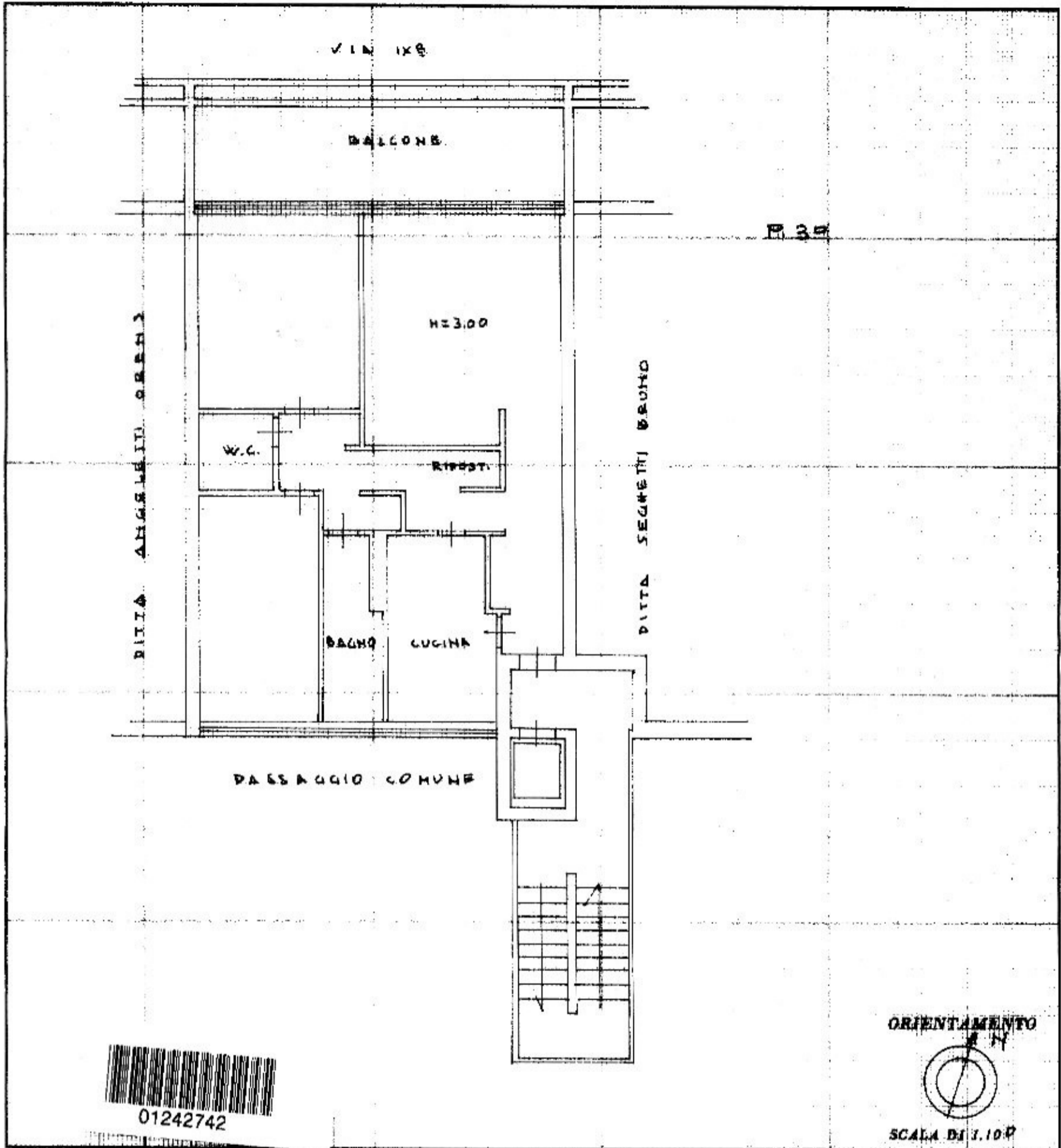
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 15 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI Via IX^o N^o 8 INT. 5

Ditta MARTINELLI FRANCO NATO A MASSA MARTANA IL 14/3/1938". I.C.L.I.S. Soc. Coop. a r.l.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 5 SET. 1975
 PROT. N^o 2930

Compilata dal GEOM. MARINO QUINTILI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di TERNI

DATA 15/09/1975
Firma:

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

ati - Situazione al 20/10/2016 - Comune di TERNI(L117) - <Foglio: 137 Particella: 101 - Subalterno 77 >
IERA n. 8 piano: 3-SI interno: 5;

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
15

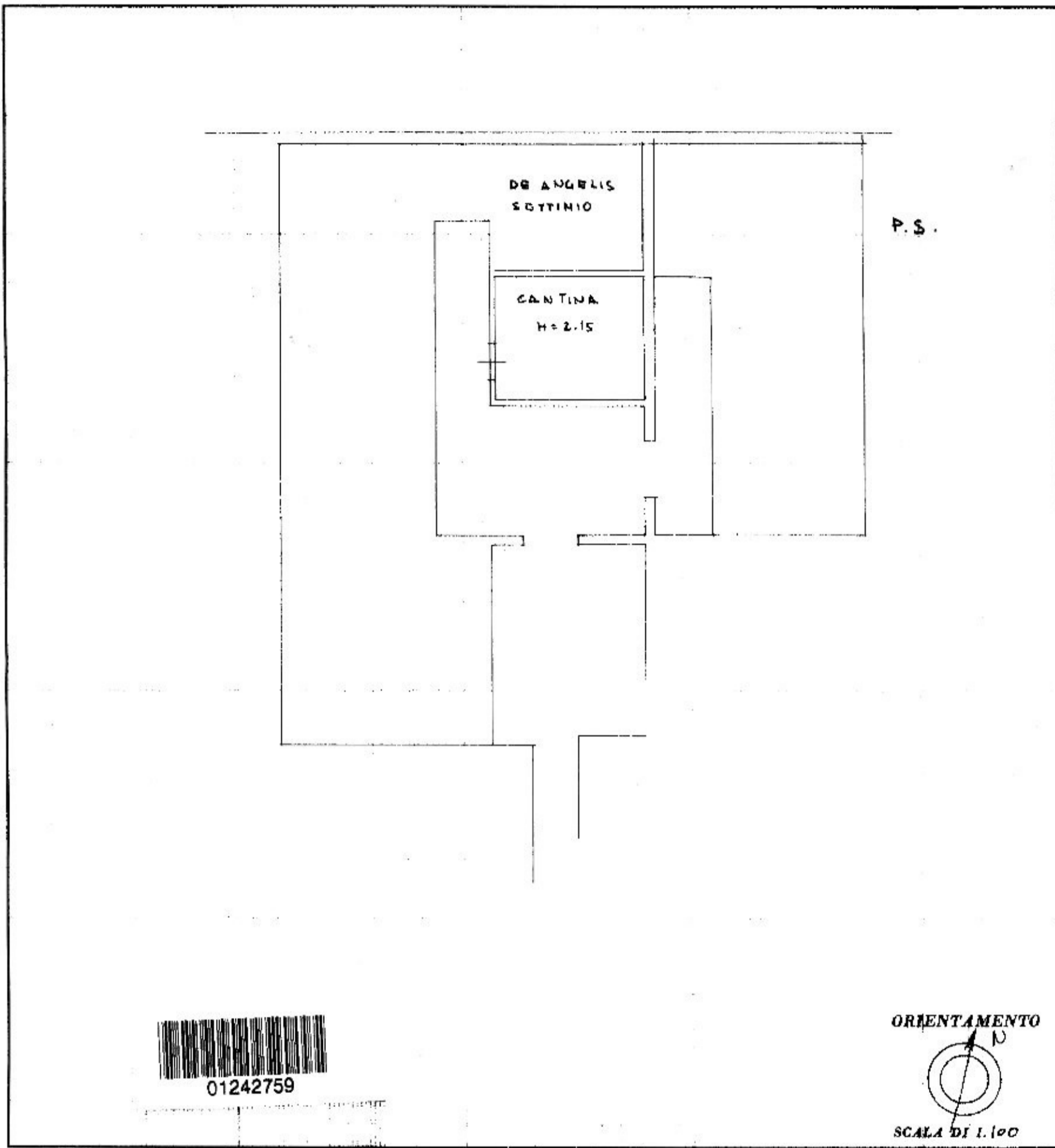
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 632)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI Via IX^a 8

Ditta MARTINELLI FRANCO "I.C.L.I.S. S.p.A." a.r.l.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

15/09/1975

PROT. N°

2930

Compilata dal GEOM. MARINO QUINTILI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di TERNI

DATA

Firma:

attu - Situazione al 20/10/2016 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio: 137 Particella: 101 - Subalterno 77 >
IERA n. 8 piano: 3-SI interno: 5;

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

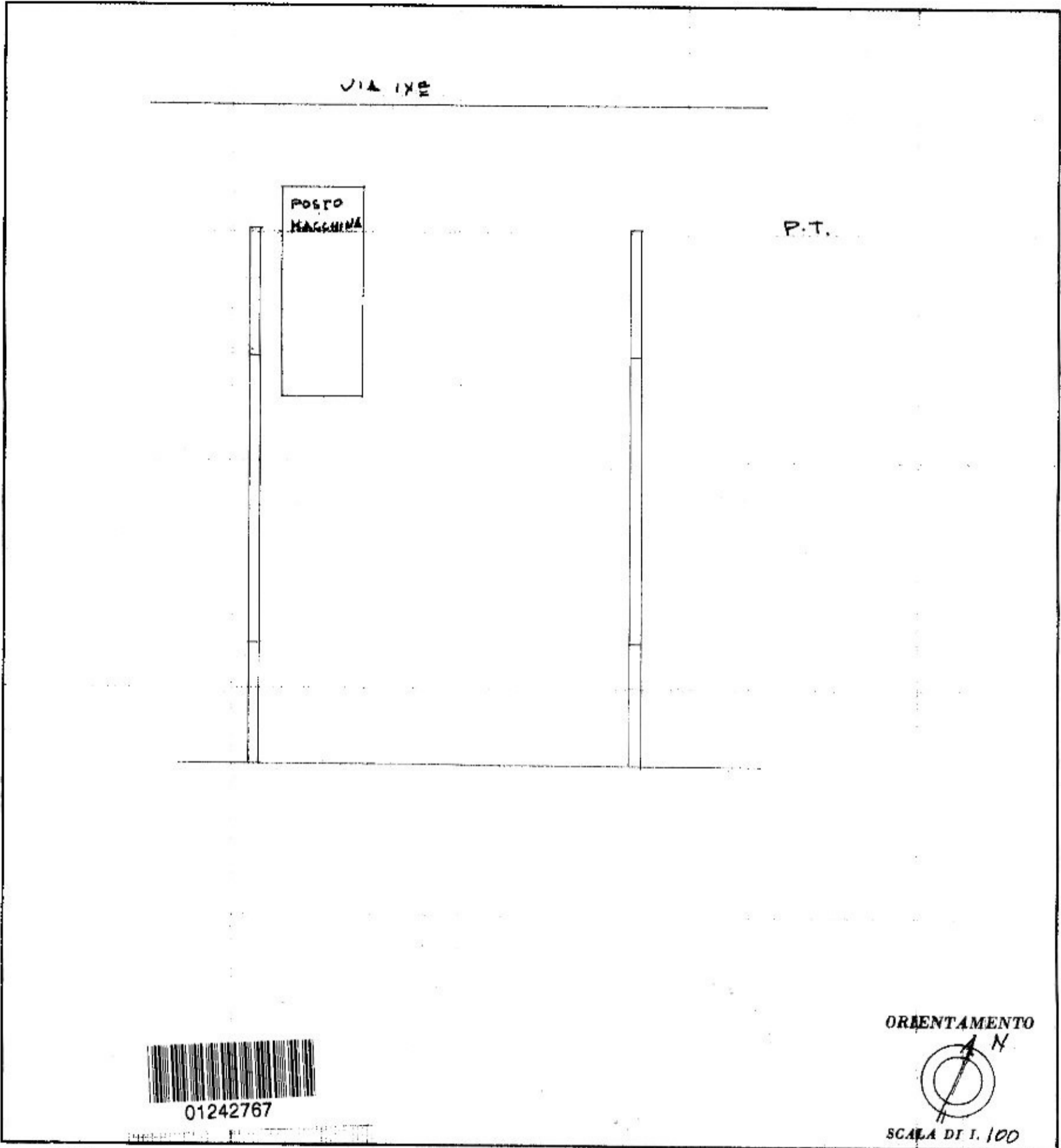
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI Via IX^a 8
Ditta MARTINELLI FRANCO MASSA MARTANA 14/3/938 n. I.G.L.I.S. Soc. Coop. art. 1
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI



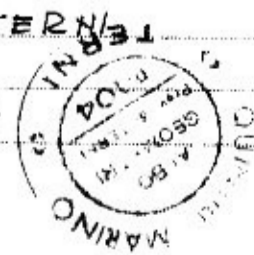
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 15/09/1975
PROT. N° 2931

Compilata dal GEOM. MARINO QUINTILI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di TERNI

DATA 15/09/1975
Firma: Marino Quintili



cati - Situazione al 20/10/2016 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio: 137 Particella: 101 - Subalterno 29 >
MERA SNC piano: T;

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/10/2016

Dati della richiesta

Comune di **TERNI** (Codice: L117)
Provincia di **TERNI**

Catasto Fabbricati

Foglio: 137 Particella: 101 Sub.: 77

Unità immobiliare

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | DATI DERIVANTI DA | | | |
|---|---------------------|--------|------------|-----|------|---------------------|-----------|--------|-------------------|--|-------------|---|
| | Sezione | Foglio | Particella | Sub | Zona | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | Urbana | 137 | 101 | 77 | I | | A/3 | 2 | S.S vani | Totale: 102 m ² Totale escluse aree scoperte** : 96 m ² | Euro 355,06 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; |
| Indirizzo VIA IRMA BANDIERA n. 8 piano: 3-S1 interno: 5; | | | | | | | | | | | | |

INTESTATO

N. _____

DATI ANAGRAFICI

CODICE FISCALE _____

DIRITTI E ONERI REALI

1 _____

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/02/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 03/03/2011 Repertorio n.: 10891 Rogante: CLERICO FILIPPO Sede: TERNI

DATI DERIVANTI DA

Registrazione Sede: COMPRAVENDITA (n. 1746 I/2011)

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 23271

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **ALESSANDRO BINI**

* 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).

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/10/2016

Dati della richiesta

Comune di **TERNI** (Codice: L117)
Provincia di **TERNI**

Catasto Fabbricati

Foglio: **137** Particella: **101** Sub.: **29**

Unità immobiliare

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | | |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|-------|-----------|--------|-------------------|---------------------------------------|------------|---|
| | Sezione | Foglio | Particella | Sub | Zona | Metro | Categoria | Classe | | Consistenza | Superficie | Rendita |
| 1 | Urbana | 137 | 101 | 29 | Cens. Zona | 1 | C/6 | 2 | 8 m ² | Catastale Totale: 8 m ² | Euro 10,33 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |

Indirizzo: VIA IRMA BANDIERA SNC, piano: T.

INTESTATO

DATI ANAGRAFICI

CODICE FISCALE

DIRITTI E ONERI REALI

N. 1 [REDACTED] (1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

DATI DERIVANTI DA [REDACTED] ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/02/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 03/03/2011 Repertorio n.: 10891 Rogante: CLERICO FILIPPO Sede: TERNI
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 17461/2011)

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 23271

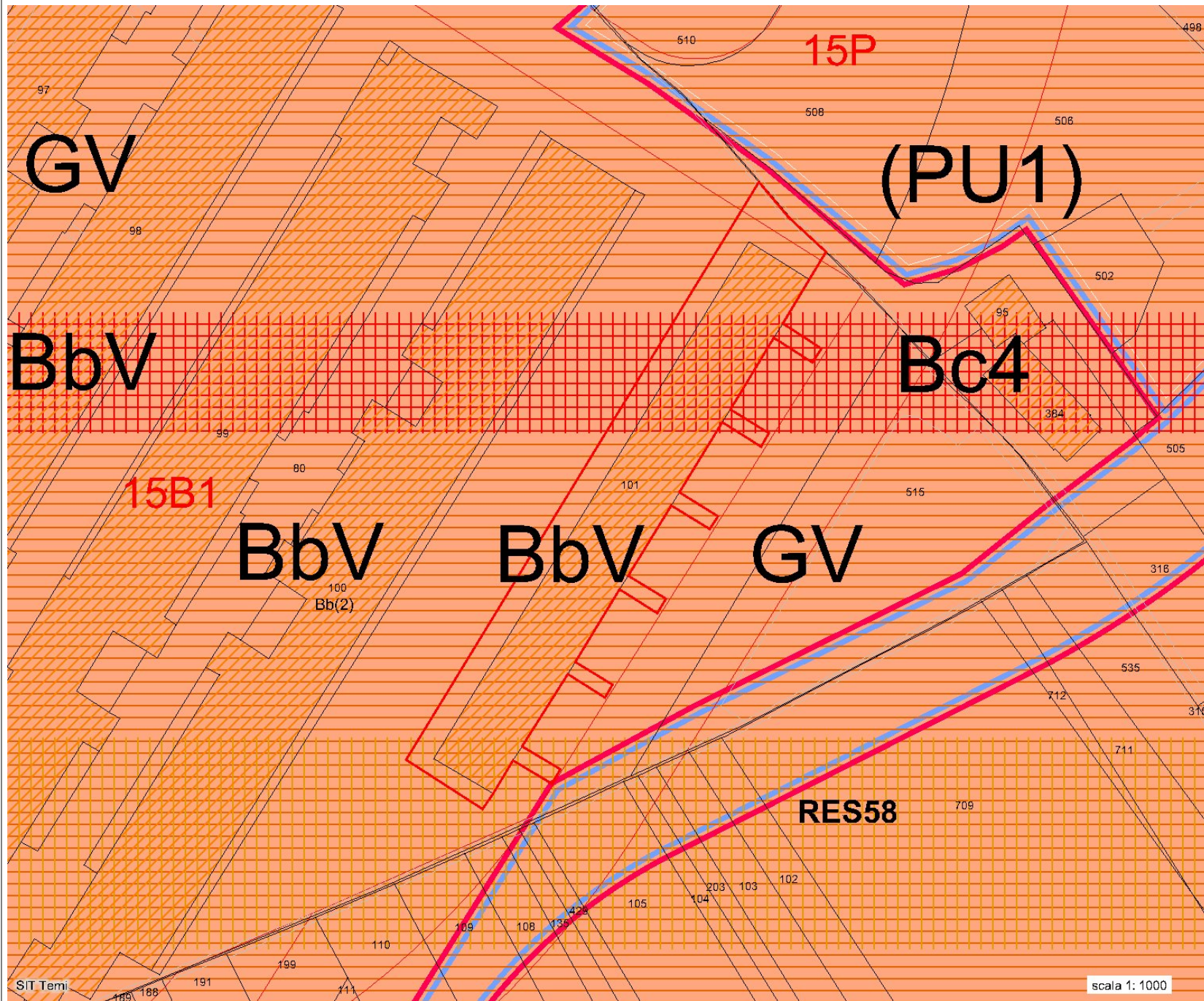
Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **ALESSANDRO BINI**

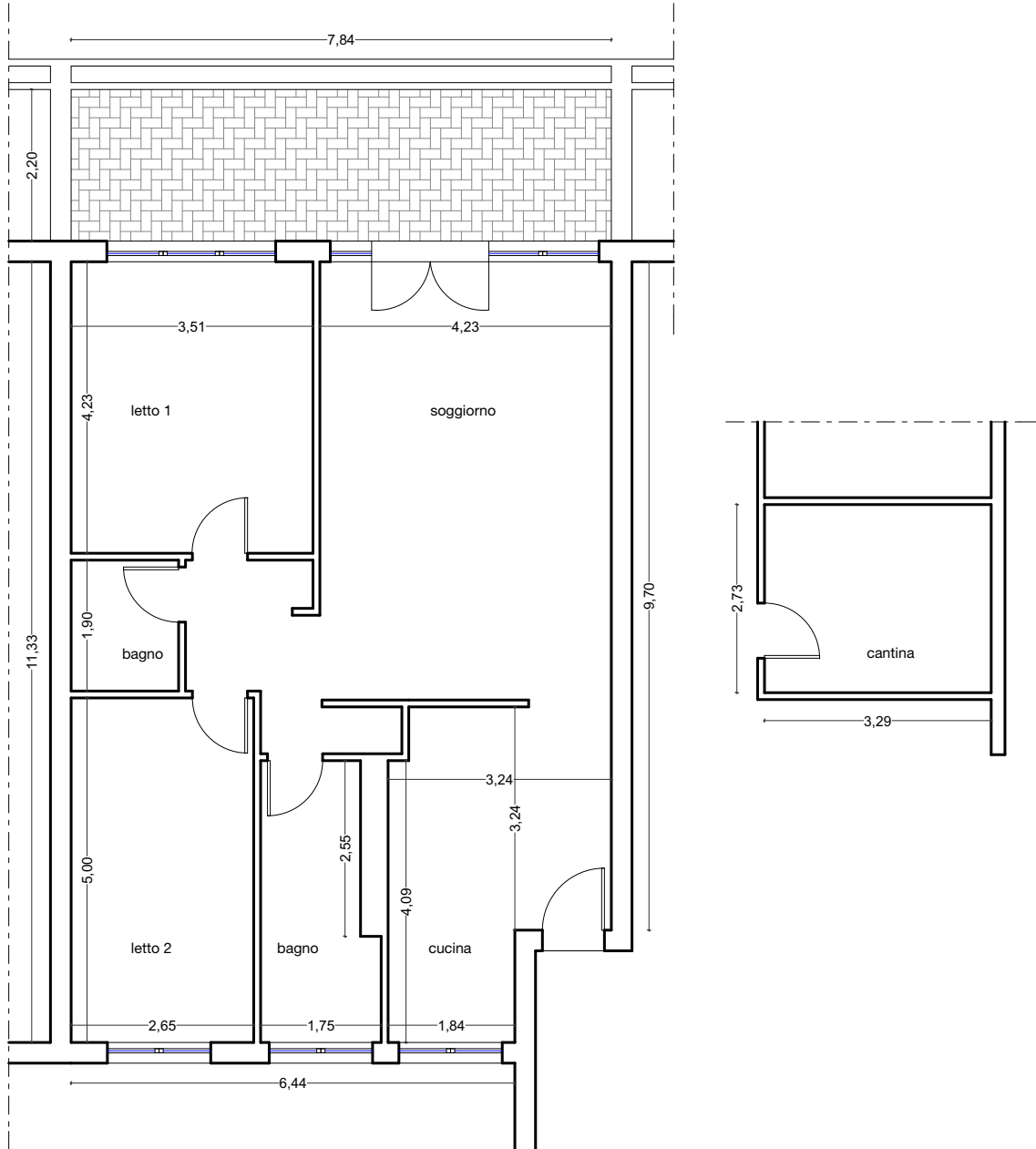
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Sit Terni



Legenda

Rilievo appartamento e cantina
Scala 1:100



Pianta riferimento foto

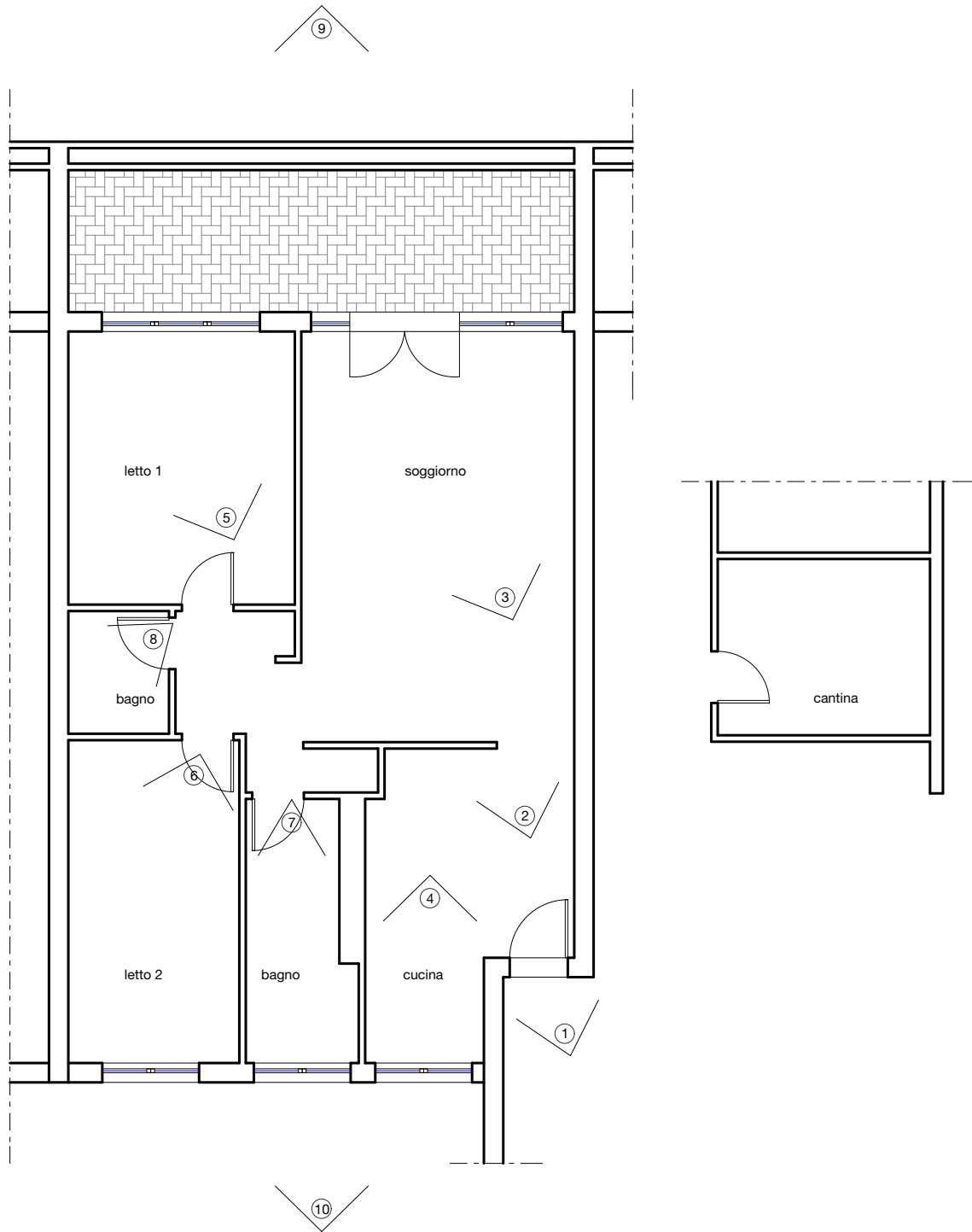




Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7

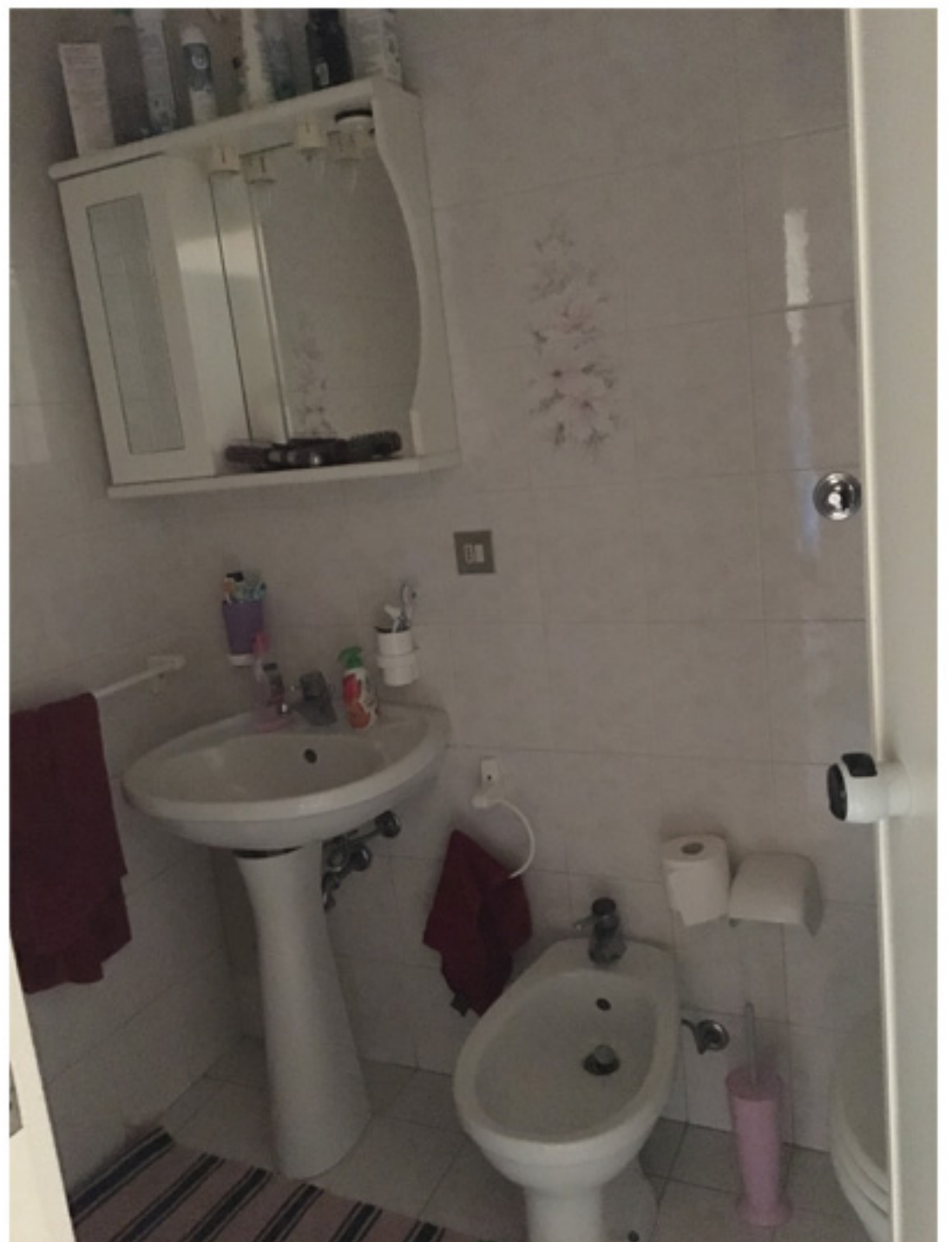


Foto 8



Foto 9



Foto 10