

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA**

contro: **XXXXXXXXXXXXXX**

N° Gen. Rep. **49/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Silvia Giannini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Enrico Serantoni
Codice fiscale: SRNNRC66E17L117T
Partita IVA: 00571300557
Studio in: Via Narni 58 - 05100 Terni
Telefono: 348 99 69 752
Fax:
Email: enrico.serantoni@virgilio.it
Pec: enrico.serantoni@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: PIAZZA DEL TEATRO - centro paese - Avigliano Umbro (Terni) - 05020

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: xxxxxxxxxxxxxxxx, foglio 45, particella 157, subalterno 10, indirizzo Piazza del Teatro, piano 3 - 1, comune Avigliano Umbro, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 159,07

2. Stato di possesso

Bene: PIAZZA DEL TEATRO - centro paese - Avigliano Umbro (Terni) - 05020

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: PIAZZA DEL TEATRO - centro paese - Avigliano Umbro (Terni) - 05020

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: PIAZZA DEL TEATRO - centro paese - Avigliano Umbro (Terni) - 05020

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA

5. Comproprietari

Beni: PIAZZA DEL TEATRO - centro paese - Avigliano Umbro (Terni) - 05020

Lotti: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: PIAZZA DEL TEATRO - centro paese - Avigliano Umbro (Terni) - 05020

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: PIAZZA DEL TEATRO - centro paese - Avigliano Umbro (Terni) - 05020

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: PIAZZA DEL TEATRO - centro paese - Avigliano Umbro (Terni) - 05020

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 41.650,00;

Beni in **Avigliano Umbro (Terni)**
Località/Frazione **centro paese**
PIAZZA DEL TEATRO

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.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Avigliano Umbro (Terni) CAP: 05020 frazione: Centro , Piazza del Teatro

Quota e tipologia del diritto

1/1 di xxxxxxxxxxxx- Piena proprietà

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxx- Residenza: Avigliano Umbro - Stato Civile: sposata - Regime Patrimoniale: comunione - Data Matrimonio: xxxxxxxxxxxx - Ulteriori informazioni sul debitore: immobile di esclusiva proprietà, non rientrante in comunione dei beni in quanto ricevuto in donazione.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, foglio 45, particella 157, subalterno 10, indirizzo Piazza del Teatro, piano 3 - 1, comune Avigliano Umbro, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 159,07

Confini: scala condominiale, affaccio su piazza del Teatro, Catalucci Evaristo, salvo altri

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: CATASTALMENTE CONFORME.

Note generali: NESSUNA.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Immobile ubicato al centro di un piccolo paese di circa 2.500 abitanti, con sede comunale, territorio prevalentemente collinare agricolo.

Caratteristiche zona: in centro storico 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. Importanti centri limitrofi: Capoluogo a circa 25 km.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Foresta Fossile di Dunaroba.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: collegamento con capoluoghi limitrofi con automezzi pubblici "autobus" ,

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: NESSUNA.

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 attiva; A favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA contro ;
Importo ipoteca: € 220.000,00 ; A rogito di Fulvio Sbrolli in data 18/11/2010 ai nn.
178485/35535

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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:****Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: 0,00 €**Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non accessibile.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuna**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** SI ALLEGA CERTIFICATO**Note Indice di prestazione energetica:** SI ALLEGA CERTIFICATO.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno**Avvertenze ulteriori:** nessuno**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:** vedi nota.**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Concessione edilizia

Intestazione: Foschi Pietro e Catalucci Evaristo

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazioni interne.

Rilascio in data 30/05/1983 al n. di prot. 670

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

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

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	delibere n.2-3 del 26.02.2010 approvato dal Consiglio Comunale n.41 del 27.11.2012.adozione n.17 del 29.06.2015
Zona omogenea:	centro storico.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

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

Note sulla conformità: Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

Piccolo appartamento al piano terzo sottotetto mansardato, con accesso tramite scala condominiale, di un fabbricato realizzato con struttura in muratura, solai in laterizio, pareti esterne in pietra a facciavista parte intonacata, ubicato al centro del paese con affaccio su piccola piazza (Piazza del Teatro) ed ingresso su vicolo. Internamente le altezze, apparentemente basse, ma conformi alle norme edilizie attualmente Vigenti Art. 156 Legge Regionale Umbria n.1 del 21.01.2015, suddiviso in ingresso soggiorno con angolo cottura camino funzionante, una camera, un locale ripostiglio (viste le modeste dimensioni) ed un bagno, privo di impianto di riscaldamento, il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione Locale ripostiglio al piano primo di proprietà.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di xxxxxxxxxx- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxx - Residenza: Avigliano Umbro - Stato Civile: sposata - Regime Patrimoniale: comunione - Data Matrimonio: xxxxxxxxxx - Ulteriori informazioni sul debitore: immobile di esclusiva proprietà, non rientrante in comunione dei beni in quanto ricevuto in donazione.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **61,00**

E' posto al piano: 3°

L'edificio è stato costruito nel: antecedente 1942

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1983

ha un'altezza interna di circa: h minima mt 1,70 max mt 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani piani complessivi di cui fuori terra n. 3 piani e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: rifiniture di modesta qualità, si trovano in buono stato di conservazione.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosta condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: pietra condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: maioliche condizioni: buone

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie al netto dei muri.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitativa	sup reale netta	58,00	1,00	58,00
<hr/>				
cantina	sup lorda di pavimento	3,00	0,50	1,50
<hr/>				
61,00			59,50	

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento A NORMA RISPETTO ALL'EPOCA DI REALIZZAZIONE.

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima sarà effettuata mediante il sistema comparativa.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Camera di Commercio di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Verifica con agenzie immobiliari della zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) €/mq, tipologia immobile, ubicazione, caratteristiche, destinazione d'uso, ecc.;

Verifica Immobili Compravenduti in zona.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitativa	58,00	€ 700,00	€ 40.600,00
cantina	1,50	€ 700,00	€ 1.050,00
Valore corpo			€ 41.650,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 41.650,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 41.650,00

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 di tipo popolare [A4]	59,50	€ 0,00	€ 41.650,00

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%)	€ 6.247,50
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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: (arrotondato)	€ 35.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 35.000,00

Allegati

- visura catastale;
- estratto di mappa;
- planimetria catastale;
- foto esterne ed interne;
- certificazione notarile;
- visura note di trascrizione;
- Attestato Prestazione Energetica (APE);

Data generazione:

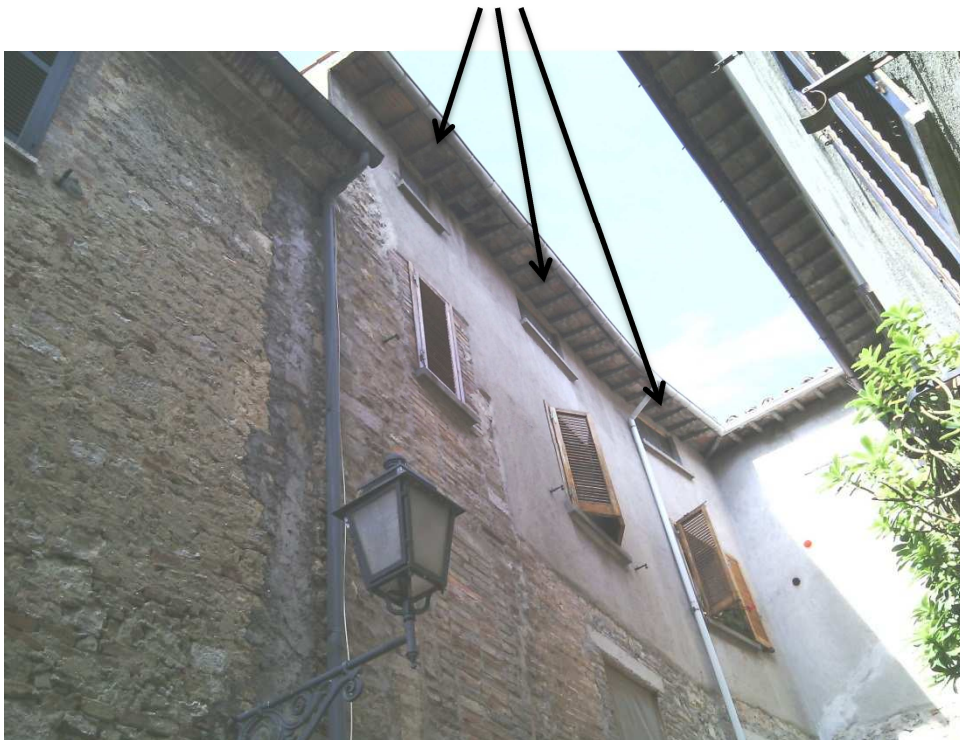
25-01-2016

L'Esperto alla stima
Geom. Enrico Serantoni

TRIBUNALE DI TERNI

PROCEDURA IMMOBILIARE N.49/15 (documentazione fotografica)

Immobile sito nel comune di Avigliano Umbro catastale Foglio 45 part.157 sub.10



Internamente: rispettivamente soggiorno cucina – camera – bagno.

