# Tribunale di Terni

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

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

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **354/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE
## Lotto Unico

Esperto alla stima: **Arch. Sauro Santini**
Codice fiscale: SNTSRA59T24F844T
Partita IVA: 00585410558
Studio in: L.go Don Minzoni 4 - 05100 Terni
Telefono: 338/81.53.654
Fax: 0744/42.83.95
Email: sauro.santini@archiworld.it
Pec: sauro.santini@archiworldpec.it

# INDICE SINTETICO

## 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Curtatone n. 2 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** Unico

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:**[redacted], foglio 113, particella 280, subalterno 8, indirizzo Via Curtatone 2, interno 8, piano 2, sezione censuaria Terni, categoria A/3, classe 4, consistenza 5.5, rendita € 497.09

## 2. Possesso

**Bene:** Via Curtatone n. 2 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** Unico

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato con titolo

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Curtatone n. 2 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** Unico

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

## 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Curtatone n. 2 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** Unico

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Curtatone n. 2 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** Unico

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Curtatone n. 2 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** Unico

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Curtatone n. 2 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** Unico

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:**

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Curtatone n. 2 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** Unico
**Prezzo da libero:** € 0.00
**Prezzo da occupato:** € 0.00

Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione
Via Curtatone n. 2

## Lotto: Unico

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 economico [A3] sito in , Via Curtatone n. 2**

**Quota e tipologia del diritto**
**1/1 di [redacted] - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Via Curtatone n. 2 - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 03-09-1989 - Ulteriori Informazioni sul debitore: Con provvedimento del Tribunale di Terni in data 12/02/2009, è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi.
Eventuali comproprietari:
Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted], foglio 113, particella 280, subalterno 8, indirizzo Via Curtatone 2, interno 8, piano 2, sezione censuaria Terni, categoria A/3, classe 4, consistenza 5.5, rendita € 497.09
Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/12/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 10115.1/2009 in atti dal 31/12/2009 Repertorio n. 1416 Rogante Francesca Romana Perrini di Narni.

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono presenti piccole difformità nella planimetria depositata al N.C.E.U. di Terni, consistenti in:
- leggeri scostamenti di pochi cm. dei fondelli interni; - errata rappresentazione muro - differenza delle dimensioni del terrazzo; Inoltre non risulta in planimetria la veranda realizzata abusivamente sul terrazzo.
- Queste difformità dovranno essere regolarizzate.

Regolarizzabili mediante: Presentazione Docfa
Descrizione delle opere da sanare: Piccole inesattezze grafiche nella planimetria depositata in catasto. Mancata rappresentazione in planimetria di veranda realizzata abusivamente sul terrazzo.

Presentazione pratica presso N.C.E.U.: €300,00

Oneri Totali: € 300,00

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Le difformità riscontrate andranno regolarizzate.**

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova nel Quartiere S. Giovanni, a ridosso del centro storico, limitrofo alla sponda sinistra del Fiume Nera. La zona, per sue caratteristiche, è servita sia sotto il profilo commerciale (negozi, grande distribuzione ecc. ) che dei servizi generali (scuole, trasporti pubblici ecc.).
**Caratteristiche zona:** semicentrale normale
**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.
**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.
**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali
**Attrazioni paesaggistiche:** Parco del Nera.
**Attrazioni storiche:** Non specificate
**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea 50 m.
**Servizi offerti dalla zona:** Commerciale (Buona), Impianti sportivi - Palestra (Buona), Scuola pubblica (Buona), Verde pubblico (Buona)

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

## 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:* [redacted]
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 [redacted] - Importo ipoteca: € 320.000,00 - Importo capitale: € 160.000,00
- iscritto/trascritto a Terni in data 31/12/2009 ai nn. 16325 3283

*4.2.2 Pignoramenti:*
- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA contro [redacted] - iscritto/trascritto a Terni in data 05/01/2015 ai nn. 47 42

*4.2.3 Altre trascrizioni:*
Nessuna.

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 348,00 €
**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: 957,82 €
**Millesimi di proprietà:** Non Specificato
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** L'immobile non è dotato di ascensore ne di servo scala.
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Giardino condominiale
**Attestazione Prestazione Energetica non presente**
**Indice di prestazione energetica:** G
**Note Indice di prestazione energetica:** Classe di efficienza energetica: G
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non Specificato
**Avvertenze ulteriori:** Non Specificate

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** Del Fiacco Dovilio, nato a Collarmele il 14/03/1924, Langeli Teresa Giuseppa, nata a Montefalco il 23/04/1933, per i diritti di usufrutto e Del Fiacco Pietro, nato a Terni il 12/04/1959, Del Fiacco Sonia, nata a Terni il 6/07/1963, per i diritti di nuda proprietà. dal 31/10/1983 al 16/07/2009- In forza di atto di compravendita
A rogito: Notaio Pierluigi Jorio in data 31/10/1983 ai nn. 13708 - trascritto a: Terni in data 10/11/1983 ai nn. 6283

**Titolare/Proprietario:** Bizzaglia Alba, nata a Bevagna il 10 agosto 1939 dal 17/07/2009 al 28/12/2009- In forza di atto di compravendita
A rogito: Notaio Fulvio Sbrolli in data 17/07/2009 ai nn. 172325 - trascritto a: Terni in data 28/07/2009 ai nn. 9106 5910

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nato a [redacted] ad oggi (attuale/i proprietario/i)- In forza di atto di compravendita
A rogito: Notaio Francesca Romana Perrini in data 29/12/2009 ai nn. 1416 - trascritto a: Terni in data 31/12/2009 ai nn. 16324 10115

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 *Conformità edilizia:*

**Abitazione di tipo economico [A3]**
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione abusiva di veranda chiusa sui tre lati del terrazzo e coperta.
Regolarizzabili mediante: In base all'art. 17 c.3 lett.b punto 1 del R.R. 18/02/2015 n. 2, è possibile sanare l'opera realizzata. Visto, come si evince anche dalle foto allegate, che l'intervento, essendo stato realizzato anche dal proprietario dell'altro terrazzo presente in facciata, si può definire unitario, sono soddisfatti anche i principi dell'art. 30 del Regolamento Edilizio Comunale.

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione di veranda in profilati di alluminio e vetro, completa di copertura, a chiusura del terrazzo

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia**

***7.2Conformità urbanistica:***

**Abitazione di tipo economico [A3]**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| 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 **A**

Appartamento situato al secondo piano, senza ascensore, di un immobile facente parte di un condominio sito in Via Curtatone n. 2 a Terni. L'edificio è in discreto stato di conservazione ed è dotato di giardino di pertinenza prospiciente i quattro lati.

**1. Quota e tipologia del diritto**
**1/1 di [redacted] Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Via Curtatone n. 2 - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 03-09-1989 - Ulteriori informazioni sul debitore: Con provvedimento del Tribunale di Terni in data 12/02/2009, è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi.
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **112.56**
è posto al piano: 2
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2 di interno , ha un'altezza interna di circa: 2,70
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni Generali dell'immobile: Le condizioni sono buone. Recentemente ristrutturato, ha dotazioni impiantistiche superiori alla media degli appartamenti situati nel fabbricato.

**Caratteristiche descrittive:**
**Caratteristiche strutturali:**

| | |
|---|---|
| Balconi | materiale: **c.a.** condizioni: **buone** |
| Copertura | tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **buone** |
| Fondazioni | tipologia: **travi continue rovesce** materiale: **c.a.** condizioni: **buone** |
| Solai | tipologia: **solaio 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:**

| | |
|---|---|
| Cancello | tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **FERRO** apertura: **manuale** condizioni: **sufficienti** |
| Infissi esterni | tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **ottime**<br>- Note: Tapparelle con movimento automatizzato. |
| Infissi esterni | tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **ottime**<br>- Note: Tapparelle con movimento automatizzato. |
| Infissi interni | tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **ottime** |
| Infissi interni | tipologia: **scorrevole** materiale: **legno tamburato** condizioni: **ottime** |
| Manto di copertura | materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **buone** |
| Pareti esterne | materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone** |

| | |
|---|---|
| Pavim. Esterna | materiale: **mattonelle di granigliato** condizioni: **scarse** |
| Pavim. Esterna | materiale: **Erba** condizioni: **scarse** |
| Pavim. Esterna | materiale: **Marmo** condizioni: **buone** |
| Pavim. Interna | materiale: **parquet incollato** condizioni: **scarse** |
| Pavim. Interna | materiale: **mattonelle in monocottura** condizioni: **sufficienti** |
| Plafoni | materiale: **intonaco tinteggiato** condizioni: **buone** |
| Plafoni | materiale: **Cartongesso tinteggiato** condizioni: **buone** |
| Portone di ingresso | tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno tamburato** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone** |
| Rivestimento | ubicazione: **bagno** materiale: **mattonelle in ceramica** condizioni: **buone** |
| Rivestimento | ubicazione: **Angolo cottura** materiale: **mattonelle in ceramica** condizioni: **buone** |
| Scale | posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti** |
| Scale | posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti** |
| **Impianti:** | |
| Antenna collettiva | tipologia: **rettilinea** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative** |
| Citofonico | tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative** |
| Condizionamento | tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrica** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **convettori** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative** |

Elettrico — tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **ottime** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Fognatura — tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità: **buona** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas — tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** 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: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**
Nel calcolo della superficie, si è fatto riferimento alla Superficie lorda complessiva di pavimento (mq), ovvero la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| Appartamento posto al secondo piano | sup lorda di pavimento | 96,61 | 1,00 | 96,61 |
| | | | | |
| Terrazzo | sup lorda di pavimento | 4,11 | 0,30 | 1,23 |
| | | | | |
| Cantina posta al piano seminterrato | sup lorda di pavimento | 11,84 | 0,25 | 2,96 |
| | | | | |

| | |
|---|---|
| 112,56 | 100,80 |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**
Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**
Periodo: 2-2014

Zona: Terni

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Valore di mercato min (€/mq): 800,00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione:

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1250,00

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile ed in particolare l'ubicazione e lo stato di conservazione, sono alla base del procedimento che sarà utilizzato per arrivare al più probabile valore di mercato. L'immobile è valutato nelle condizioni di manutenzione in cui attualmente si trova e secondo la destinazione urbanistica cui risulta asseverato. Per il bene sono stati ricercati su piazza valori di scambio recentemente realizzati per immobili similari; gli stessi sono stati validati attraverso il confronto con i valori medi riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e con le richieste economiche riferite ad immobili di pari pregio ed equivalente ubicazione che è stato possibile rilevare presso alcuni operatori locali. Si è scelto di procedere attraverso il criterio di stima consistente nella determinazione del più probabile valore di mercato per via sintetica, attraverso l'applicazione alla superficie lorda, di un valore unitario, costituito dalla media di quelli riscontrati per immobili e destinazioni simili sulla piazza di riferimento. Nella valutazione hanno pesato alcune peculiarità che ne hanno abbassato il valore iniziale. Tra queste il modesto edificio in cui è ubicato, la mancanza di ascensore, la presenza di un bagno interno con finestra alta che si affaccia sul bagno con finestra esterna. Si è ritenuto però congruo quantificare le notevoli migliorie impiantistiche apportate dal proprietario con una aggiunta percentuale del 10% del valore iniziale.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni,

Archivio Notarile Distrettuale di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzie immobiliari - Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate, Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.) minimo 800 €/mq. massimo 1250 €/mq.

**8.3 Valutazione corpi:**

**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| *Destinazione* | *Superficie Equivalente* | *Valore Unitario* | *Valore Complessivo* |
|---|---|---|---|
| Appartamento posto al secondo piano | 96,61 | € 1.200,00 | € 115.932,00 |
| Terrazzo | 1,23 | € 1.200,00 | € 1.479,60 |
| Cantina posta al piano seminterrato | 2,96 | € 1.200,00 | € 3.552,00 |

| | |
|---|---|
| Valore Corpo | € 120.963,60 |
| Valore Accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 120.963,60 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 120.963,60 |

**Riassunto:**

| *ID* | *Immobile* | *Superficie Lorda* | *Valore intero medio ponderale* | *Valore diritto e quota* |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| A | Abitazione di tipo economico [A3] | 100,80 | € 120.963,60 | € 120.963,60 |

**8. 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% ) | € 18.144,54 |
| 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: | € 957,82 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 300,00 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità: | € 0,00 |
| Incremento per i miglioramenti impiantistici presenti all'interno dell'appartamento | € 11.000,00 |

Regolarizzazione veranda terrazzo

€ -500,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

| | |
|---|---|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € **112.061,24** |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": | € **0,00** |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | € **0,00** |

**8.6 Regime fiscale della vendita**

La vendita è assoggettata all'imposta di registro

**Allegati**

- Visura catastale; - Stralcio di mappa; - Planimetria; - Visura Conservatoria; - Copia Atto di provenienza del bene; - Documentazione fotografica

Data generazione:
02-10-2015 16:10:10

L'Esperto alla stima
**Arch. Sauro Santini**

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

Dichiarazione protocollo n. TR0152149 del 04/11/2009

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

Via Curtatone civ. 2

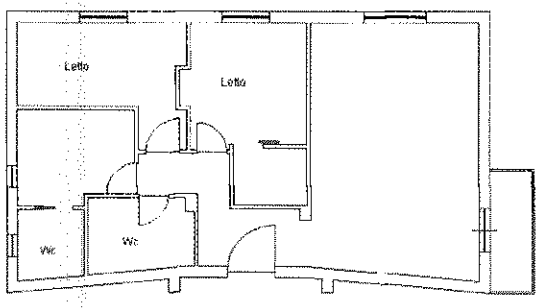
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 113
Particella: 280
Subalterno: 8

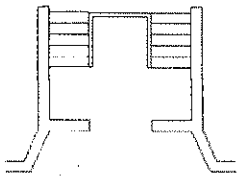
Compilata da:
Rondinelli Marco

Iscritto all'albo:
Geometri

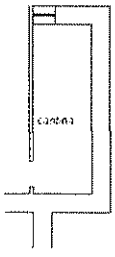
Prov. Terni N. 828

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO SECONDO
H 3.00 mt



PIANO INTERRATO
H 2.50 mt

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/05/2015 - Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 113 - Particella: 280 - Subalterno: 8 >
VIA CURTATONE n. 2 piano: 2 interno: 8;

Ultima planimetria in atti

Ufficio Provinciale di Terni  Territorio Servizi Catastali  Direttore DOTT.SSA LIANA PELOROSSO

Vis. ord. (1.00 euro)

2