
TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:
ITALFONDIARIO SPA

N. Gen. Rep. **000030/16**

Giudice Dr. GIUBILEI NATALIA
Custode Giudiziario AVV. FRANCESCO CIACCOLINI

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. anna menapace
iscritto all'Albo della provincia di Terni al N. 818
iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 576
C.F. MNPNN70M53L117N- P.Iva 00640670550

con studio in Terni (Terni) VIA DELL'OSPEDALE N° 60
telefono: 0744/427770
cellulare: 347/3396180
fax: 0744/427770
email: anna.menapace@libero.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it



**Beni in Narni (Terni) Strada del Villaggio n° 10
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Narni (Terni) frazione Nera Montoro Strada del Villaggio n° 10.

Composto da : ingresso esterno coperto di mq. utili 1.02, disimpegno di mq. utili 6.02, soggiorno di mq. utili 15.42, cucina di mq. utili 9,35, un bagno con finestra di mq. utili 5.69, un ripostiglio con finestra di mq. utili 2.33, una camera matrimoniale di mq. utili 15,11 e una cameretta di mq. utili 11,04 e cantina al piano seminterrato di mq. utili 10,26 con piccola finestra. L'appartamento è dotato di una piccola corte esclusiva di mq. 138 circa, completamente recintata e all'interno della stessa è posizionato un manufatto in legno uso ripostiglio di mq. 11,76.

Trattasi di un'unità immobiliare inserita all'interno di una palazzina quadrifamiliare, disposta su tre livelli (piano seminterrato, terra e primo), ciascuno con ingresso indipendente dalla propria corte esclusiva, con vano scala comune solo a due condomini. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **98,75**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 102 mappale 21 subalterno 4, categoria A/3, classe 2, superficie catastale 92, composto da vani 5,5, posto al piano T-S1, - rendita: 187,47.

Coerenze: PASSAGGIO COMUNE, STRADA DEL VILLAGGIO, ALTRE PROPRIETA'

Note: L'immobile è graffato con la particella 229 sub. 1 del Fg. 102

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: piscina (buono).
Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria miste artigianali/industriali
Collegamenti pubblici (km): superstrada (2), autobus (0,5), autostrada (8).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ senza alcun titolo, ma è stato possibile stabilire la data di inizio della detenzione attraverso LA DATA D'ACQUISTO DELL'IMMOBILE DA PARTE DELL'OCCUPANTE RISALENTE AL 25/06/1968

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: *Nessuno*
4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo ipotecario a favore di CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCE LOMBARDE CON SEDE A MILANO, contro XXXXXXXXXXXXXXX XXXXX, a firma di Notaio Adriano Pischetola in data 24/05/2000 ai nn. 13924 registrato a Perugia in data 06/06/2000 iscritto a Terni in data 30/05/2000 ai nn. 5361 Reg. Gen 883 Reg. Part.
importo ipoteca: Euro 191.089,05
importo capitale: Euro 95.544,53
Durata 20 anni.



4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di CASSA DI RISPARMIO DELL'UMBRIA contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a firma di TRIBUNALE DI TERNI in
data 20/06/2015 ai nn. 1771 trascritto a Terni in data 01/07/2015 ai nn. 5837 Reg.
Gen e 4323 Reg. Part.

Pignoramento a favore di INTESA SAN PAOLO con sede a Torino contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a firma di TRIBUNALE DI TERNI in data
25/01/2016 ai nn. 155 trascritto a Terni in data 08/02/2016 ai nn. 1175 Reg. Gen.
e 838 Reg. Part.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: L'immobile ha subito delle modifiche
rientranti nell'art. 7 comma 1 della L.R. 1/2015, consistente nella realizzazione del
servizio igienico nel vano ex ripostiglio (come da planimetria Allegato D)
regolarizzabili mediante : ai sensi dell'art. 118 comma 1 lettera e) della L.R.
1/2015, l'intervento sopra descritto, rientra nell'attività edilizia senza titolo
abilitativo, pertanto non necessita di regolarizzazione, ma per le modifiche
effettuate è necessaria la certificazione degli impianti elettrici, idrico ed idrico
sanitario, non in possesso della proprietaria.

Dichiarazione di rispondenza ai sensi del DM 37/08 per impianto elettrico, idrico e
idrico sanitario: € 350,00

Oneri totali: € 350,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: L'aggiornamento catastale delle
modifiche interne apportate non è stato presentato, regolarizzabili mediante
variazione catastale con procedura Docfa

Spese catastali per deposito nuova planimetria: € 50,00

Sanzione per mancata presentazione dell'atto d'aggiornamento entro 30 giorni
dalla fine lavori, ridotta di 1/3 se il pagamento avviene entro 60 giorni dalla
notifica: € 344,00

Spese tecniche: € 350,00

Oneri totali: € 744,00

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora
scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze: L'unità immobiliare essendo priva diell'Attestato di Prestazione
Energetica, al fine della vendita si stima che abbia una **CLASSE ENERGETICA G**, senza
che ciò si sostituisca ad esso.

Il trasferimento dell'immobile è soggetto ad Imposta di Registro.

L'immobile è sottoposto a vincolo di archeologia industriale al fine di mantenere le tipologie
architettoniche del Villaggio, realizzato per le famiglie dei dipendenti della Soc. per l'Industria
e l'Elettricità, considerato ai tempi di realizzazione un modello della zona industriale.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Narni (TR) il 11/02/1964 proprietaria 1/1 in regime
di separazione dei beni proprietaria dal 23/05/2000 ad oggi in forza di atto di
compravendita a firma di Notaio Adriano Pischetola in Perugia in data 23/05/2000 ai nn.
13914 registrato a Perugia in data 06/06/2000 ai nn. 3179 trascritto a Terni in data
30/05/2000 ai nn. 3587 Reg. Part.



6.2 Precedenti proprietari:

proprietario 1/2 e
proprietario 1/2 da data antecedente il ventennio al 23/05/2000
in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Domenico Ciancarelli in Acquasparta
(TR) in data 25/06/1968 ai nn. 13058 registrato a Terni in data 01/07/1968 ai nn. 1838
trascritto a Terni in data 13/07/1968 ai nn. 3902 Reg. Part. e 5735 Reg. Gen

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. IMMOBILE REALIZZATO IN DATA ANTECEDENTE AL 1942

P.E. n. CONDONO EDILIZIO ai sensi della Legge 47/85 per lavori di chiusure di due finestre avvenuta nell'anno 1967 intestata SANATORIA DI OPERE ABUSIVE presentata in data 24/03/1986- n. prot. 4985 rilasciata in data 07/11/1994- n. prot. 317 L'immobile risulta privo d'agibilita'

P.E. n. TITOLO RILASCIATO D'UFFICIO DAL COMUNE DI NARNI intestata a presentata in data 26/07/1969- n. prot. 706/A Trattasi di un titolo abilitativo non definito in quanto non è stata recuperato nessun documento presso il Comune di Narni, la scrivente ipotizza che si possa trattare del ripostiglio esterno.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Narni (Terni) frazione Nera Montoro Strada del Villaggio n° 10.

Composto da : ingresso esterno coperto di mq. utili 1.02, disimpegno di mq. utili 6.02, soggiorno di mq. utili 15.42, cucina di mq. utili 9,35, un bagno con finestra di mq. utili 5.69, un ripostiglio con finestra di mq. utili 2.33, una camera matrimoniale di mq. utili 15,11 e una cameretta di mq. utili 11,04 e cantina al piano seminterrato di mq. utili 10,26 con piccola finestra. L'appartamento è dotato di una piccola corte esclusiva di mq. 138 circa, completamente recintata e all'interno della stessa è posizionato un manufatto in legno uso ripostiglio di mq. 11,76.

Trattasi di un'unità immobiliare inserita all'interno di una palazzina quadrifamiliare, disposta su tre livelli (piano seminterrato, terra e primo), ciascuno con ingresso indipendente dalla propria corte esclusiva, con vano scala comune solo a due condomini. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq . 98,75

Identificato al catasto fabbricati: foglio 102 mappale 21 subalterno 4, categoria A/3, classe 2, superficie catastale 92, composto da vani 5,5, posto al piano T-S1, - rendita: 187,47.

Coerenze: PASSAGGIO COMUNE, STRADA DEL VILLAGGIO, ALTRE PROPRIETA'

Note: L'immobile è graffato con la particella 229 sub. 1 del Fg. 102

L'edificio è stato costruito nel in data anteriore al 1942.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3.13.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. n° 23 del 24/03/2004 l'immobile è identificato nella zona Zona B R3 rc: zone totalmente o parzialmente edificate

Norme tecniche ed indici: Gli interventi in queste parti di città dovranno favorire il recupero e la conservazione degli edifici e degli spazi aperti esistenti, mantenendone il principio insediativo, l'omogeneità tipologica e l'articolazione volumetrica; sono consentiti interventi di restauro e risanamento igienico e conservativo.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ABITAZIONE	Sup. reale lorda	76,00	1,00	76,00
INGRESSO ESTERNO	Sup. reale lorda	1,00	0,35	0,35
CANTINA	Sup. reale lorda	13,00	0,30	3,90
CORTE ESTERNA	Sup. reale lorda	138,00	0,10	13,80
RIPOSTIGLIO ESTERNO	Sup. reale lorda	11,76	0,40	4,70
	Sup. reale lorda	239,76		98,75

Giudice Dr. GIUBILEI NATALIA
Curatore/Custode: AVV. FRANCESCO CIACCOLINI
Perito: Geom. anna menapace



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solai in latero-cemento, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a padiglione, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: al rustico, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, apertura: elettrica, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno verniciato bianco e vetro semplice, condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: mattonelle di granigliato e prato, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di maiolica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di maiolica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Antenna collettiva:</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in gres, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termoconvettori, condizioni: buone, conformità: da collaudare. Note: Trattasi di termoconvettori a gas senza caldaia, la produzione dell'acqua calda sanitaria è garantita attraverso un boiler elettrico.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Giudice Dr. GIUBILEI NATALIA
Curatore/Custode: AVV. FRANCESCO CIACCOLINI
Perito: Geom. anna menapace



La scrivente, considerate le caratteristiche costruttive, intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del più probabile valore di mercato, adotta il metodo sintetico-comparativo con beni analoghi venduti in zona in tempi recenti, adottando come parametro il mq. catastale: per mq. catastale s'intende quello definito dall'allegato C al DPR 138/98, e si ricava, apportando alle diverse tipologie di superfici, delle percentuali di riduzione od aumento ottenendo una superficie omogenea virtuale, al quale applicare il valore unitari rilevato e attribuito.

In pratica la percentuale applicata in riduzione od aumento tiene conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci delle varie tipologie di superficie. Per tipologia di superficie s'intende la destinazione d'uso dei singoli locali che implica gradi di finitura diversi e differenti costi di realizzazione.

Il valore unitario di stima deriva da indagini di mercato nel caso della fonte OMI è riferito ad uno stato di conservazione considerato medio della zona in esame, fornendo una forbice tra un minimo ed un massimo. In questa forbice sono compresi i vari gradi di finitura e lo stato di manutenzione. Partendo dal dato rilevato per beni simili e apportando i dovuti apprezzamenti e deprezzamenti in funzione della vetustà particolarità di posizione, grado di finitura ecc, si riesce a determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima.

L'indagine effettuata ha fornito i seguenti risultati per immobili simili e in stato normale di conservazione:

A) Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare I° trimestre 2016) Agenzia delle Entrate-Sezione Territorio, zona Extraurbana/Rurale e altre Frazioni.
zona R1 microzona catastale 9

- Abitazioni tipo economico Euro/mq. 700-950 media Euro/mq. 825,00

B) Listino immobiliare della Camera di Commercio di Terni e Perugia del I° trimestre 2016
Zona Semiperiferia

- Abitazioni abitabili Euro/mq. 700-800 media Euro/mq. 750,00

Sulla base dei dati rilevati, tenendo conto delle caratteristiche del sito e della propria esperienza diretta, la sottoscritta reputa di assumere un valore di poco inferiore alla media dei due valori presi a confronto pari a circa **Euro/mq. 700,00.**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di TERNI, Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI, ufficio tecnico di TERNI, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni, II° semestre 2015 e Listino Immobiliare della Camera di Commercio di Terni e Perugia, del I° Trimestre 2016.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	98,75	€ 69.127,80	€ 69.127,80

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Giudice Dr. GIUBILEI NATALIA
Curatore/Custode: AVV. FRANCESCO CIACCOLINI
Perito: Geom. anna menapace



Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 10.369,17
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.094,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 58.758,63
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 57.664,63

Relazione lotto 001 creata in data 13/07/2016
Codice documento: E141-16-000030-001

il perito
Geom. anna menapace

Giudice Dr. GIUBILEI NATALIA
Curatore/Custode: AVV. FRANCESCO CIACCOLINI
Perito: Geom. anna menapace







9



10





MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1949, N. 652)

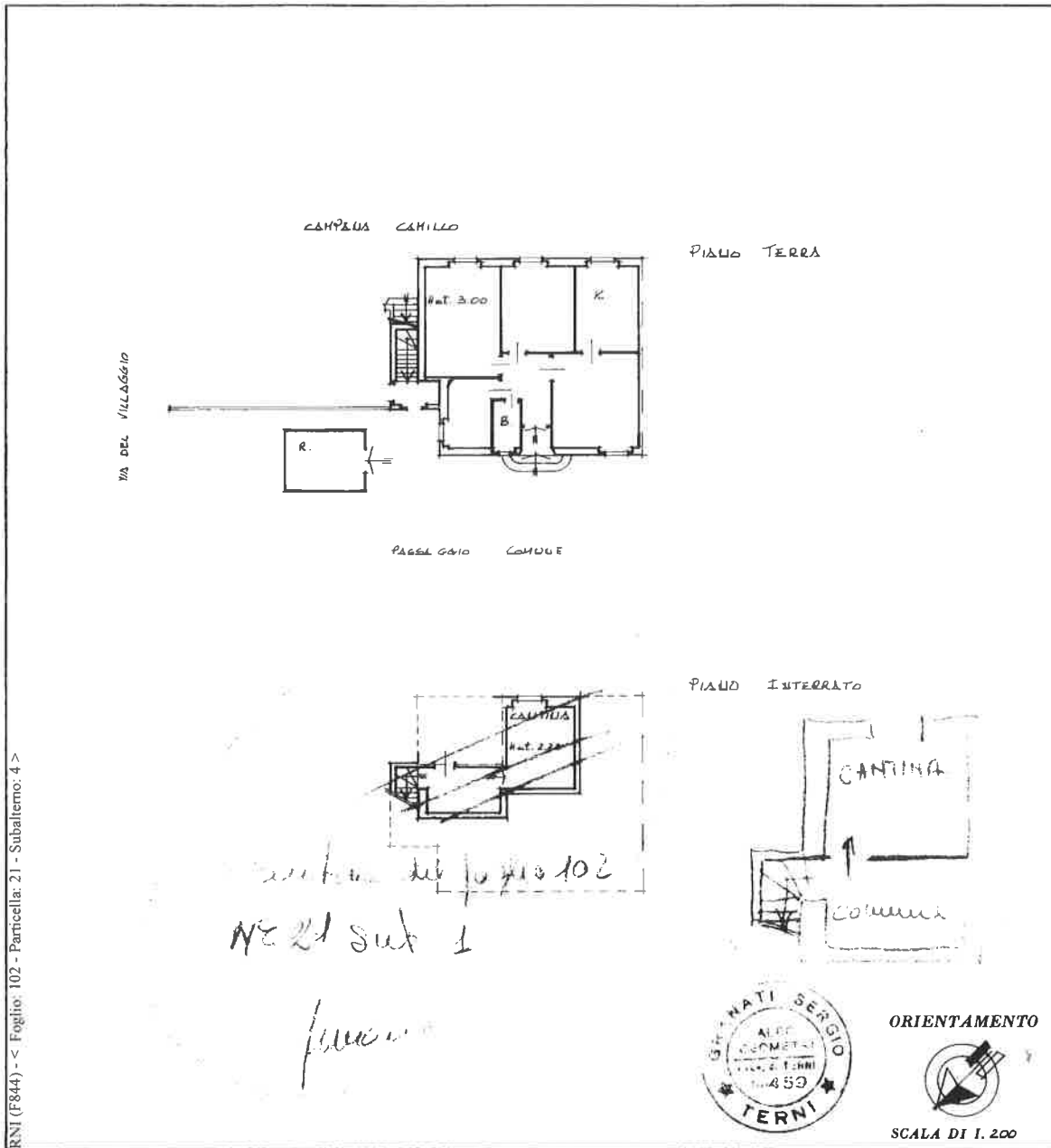
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERUI

Via DEL VILLAGGIO n. 10 Loc. HERA MONTORO

1

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di

TERUI



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/04/2016 - Comune di TERUI - Foglio: 102 - Particella: 21 - Subalterno: 4 >

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Comune di TERUI
DATA 30.07.86
PROT. N° 102/21/229 SUB. 1

AMPLIAMENTO DEL FG. 102 N. 21 SUB. 4
ASSUME NUOVO IDENTIFICATIVO
FG. 102 U 21 SUB. 4
U 229 SUB. 1

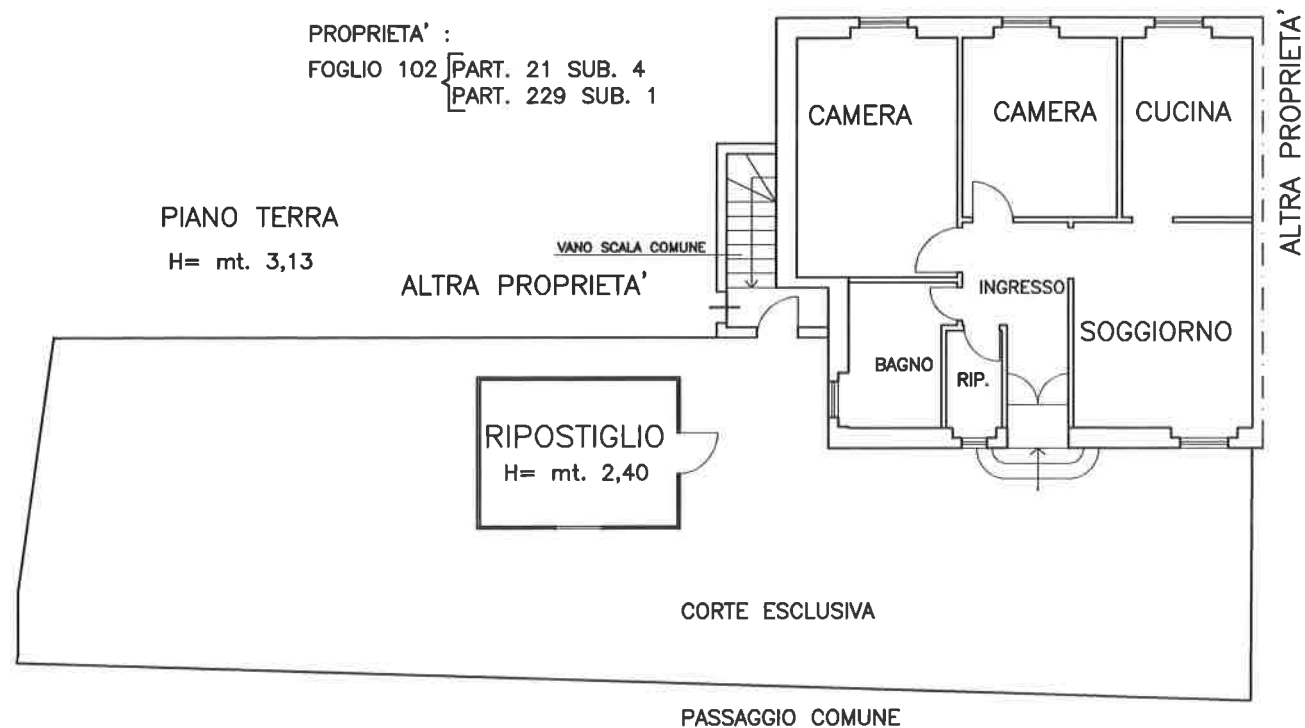
Compilata dal GEOMETRA
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)
SERGIO GRUATI
 Iscritto all'Albo de: GEOMETRI
 della Provincia di TERUI
DATA 30.07.86
Firma: *Sergio Gruati*

10 metri

Firmato Da: MENAPACE ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6446178b958756430156d238b07e1b9aa

PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO (ALL. "D")

RAPP. 1:100



PIANO SEMINTERRATO
H= mt. 2,07

IL PERITO
Geom. Anna Menapace
firmato digitalmente

