
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **196/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Chiara Buti**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Strada di
Castagnola n.4/B

Esperto alla stima: Geom. Marcello Spadini
Codice fiscale: SPDMCL54H01F844D
Studio in: Via delle Petrare 7 - 05035 Narni
Telefono: 0744-744450
Email: spadini.marcello@gmail.com
Pec: marcello.spadini@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Strada di Castagnola n.4/B - Narni - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001 - Strada di Castagnola n.4/B

Corpo: Appartamento al piano terra e primo

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: Poddi Marianna nata a Terni il 08/05/1970 CF. OMISSIS, foglio 35, particella 2, subalterno 3, indirizzo Strada di Castagnola n.4/B, piano t-1, comune Narni, categoria A/2, classe 5, consistenza 6.5, superficie 183 mq, rendita € 419.62

2. Stato di possesso

Bene: Strada di Castagnola n.4/B - Narni - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001 - Strada di Castagnola n.4/B

Corpo: Appartamento al piano terra e primo

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada di Castagnola n.4/B - Narni - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001 - Strada di Castagnola n.4/B

Corpo: Appartamento al piano terra e primo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada di Castagnola n.4/B - Narni - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001 - Strada di Castagnola n.4/B

Corpo: Appartamento al piano terra e primo

Creditori Iscritti: OMISSIS



5. Comproprietari

Beni: Strada di Castagnola n.4/B - Narni - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001 - Strada di Castagnola n.4/B

Corpo: Appartamento al piano terra e primo

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Strada di Castagnola n.4/B - Narni - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001 - Strada di Castagnola n.4/B

Corpo: Appartamento al piano terra e primo

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada di Castagnola n.4/B - Narni - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001 - Strada di Castagnola n.4/B

Corpo: Appartamento al piano terra e primo

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Strada di Castagnola n.4/B - Narni - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001 - Strada di Castagnola n.4/B

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00



Beni in **Narni (Terni)**
Località/Frazione **Narni**
Strada di Castagnola n.4/B

Lotto: 001 - Strada di Castagnola n.4/B

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 al piano terra e primo.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Narni (Terni) CAP: 05039 frazione: Narni, Strada di castagnola n.4/B

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Poddi Marianna nata a Terni il 08/05/1970 CF. OMISSIS, foglio 35, particella 2, subalterno 3, indirizzo Strada di Castagnola n.4/B, piano t-1, comune Narni, categoria A/2, classe 5, consistenza 6.5, superficie 183 mq, rendita € 419.62

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

il CTU precisa che la scheda catastale depositata non risulta conforme con lo stato di fatto, in quanto non è stata ben rappresentata in sede di accatastamento la planimetria.

Si precisa che la sagoma del fabbricato risulta conforme e non modificata rispetto alla scheda catastale ma è stata erroneamente rappresentata la porta d'ingresso e la finestra adiacente al piano terra mentre al piano primo è stata erroneamente rappresentata la scala di accesso ed inoltre c'è un cambio di utilizzazione per quanto riguarda il bagno e la camera.

Risulta necessario un atto di aggiornamento con deposito di una nuova scheda catastale.

Regolarizzabili mediante: Doc.fa

Doc.fa: € 700,00

Oneri Totali: € 700,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di una porzione di fabbricato di civile abitazione, costruito anteriormente all'anno 1967.

L'immobile residenziale oggetto di esecuzione è ubicato al piano terra e primo.

Il CTU Geometra Marcello Spadini dichiara che gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare risultano censiti all'Agenzia del Territorio di Terni comune di Narni, al foglio 35 particella 2 subalterno 3 per quanto riguarda l'appartamento con categoria A/2 di classe 5.



Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Narni.

Attrazioni paesaggistiche: Narni centro storico.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: E-45 5 km, Raccordo A1 20 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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 giudiziale attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 30000; Importo capitale: € 25000 ; A rogito di Tribunale di Modena in data 16/10/2014 ai nn. 4910; Iscritto/trascritto a terni in data 14/11/2014 ai nn. 1089

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di Tribunale di Terni in data 09/09/2016 ai nn. 2776 iscritto/trascritto a terni in data 09/11/2016 ai nn. 7494;

4.2.3 Altre trascrizioni:



Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

- Descrizione onere: Costituzione di fondo patrimoniale; A rogito di Notaio Francesca Romana Perrini in data 14/01/2016 ai nn. 2258; Iscritto/trascritto a terni in data 04/02/2016 ai nn. 802; Con tale atto notarile si costituisce la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione alla esecutata signora Poddi Marianna..

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 insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: SI

Indice di prestazione energetica: E 128,30 kWh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: E 128,30 kWh/mq anno

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **14/01/2016** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Imbellone Rugiero, in data 08/07/1993, ai nn. 23589; registrato a Terni, in data 22/07/1993, ai nn. 1876; trascritto a Terni, in data 21/07/1993, ai nn. 4639.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/01/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Francesca Romana Perrini, in data 14/01/2016, ai nn. 2257; trascritto a Terni, in data 04/02/2016, ai nn. 801.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione edilizia n.7629 del 13-11-1981

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia



Per lavori: ristrutturazione e ripristino statico fabbricato danneggiato dal terremoto del luglio/agosto 1979

Oggetto: variante

Rilascio in data 13/11/1981 al n. di prot. 7629

Numero pratica: Concessione a sanatoria n.380 del 26-07-1991

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condomo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: sanatoria di opere abusive consistenti in trasformazione di portico al piano terra in soggiorno salone e cambio di destinazione d'uso al piano terra da magazzino/garage ad abitazione.

Oggetto: condono 47/85

Rilascio in data 26/07/1991 al n. di prot. 380

Numero pratica: Autorizzazione n.2633 del 09/03/1979

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: di riparazione danni terremoto

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 23/02/1979 al n. di prot. 2633

Rilascio in data 09/03/1979 al n. di prot. 2633

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRG DCC n.23 del 24/03/2004
Zona omogenea:	E1 zone destinate ad usi agricoli – V1.5 ambiente, riserva di naturalità, aree pedemontane della dorsale carbonatica
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	E1 zone destinate ad usi agricoli– V1.5 ambiente, riserva di naturalità, aree pedemontane della dorsale carbonatica
Residua potenzialità edificatoria:	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 civile [A2]** di cui al punto **Appartamento al piano terra e primo**

La porzione di fabbricato ad uso civile abitazione ubicato al piano terra e primo, nel fabbricato sito nel Comune di Narni in Strada di Castagnola n.4/B con identificativi catastali foglio 35 particella 2 subalterno 3. Il CTU dichiara che nel sopralluogo del 06/04/2017, ha potuto constatare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso appartamento che qui di seguito saranno elencate: L'unità immobiliare è situata al piano terra e primo dell'intero fabbricato, l'epoca di costruzione sono gli anni 1950 circa ma sicuramente anteriore all'anno 1967. Lo stesso è composto da: un soggiorno-pranzo, una cucina, un disimpegno, una dispensa al piano terra, mentre al piano primo è costituito da tre camere da letto, un bagno ed un ripostiglio. L'appartamento si presenta in discrete condizioni, con rifiniture interne buone, è stato realizzato con struttura portante in muratura per la parte edificata nel 1950 circa mentre il soggiorno-pranzo è stato edificato con struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento, condizioni statiche buone, gli infissi sono in legno con vetri semplici, i pavimenti risultano essere in parquet in rovere al piano primo mentre al piano terra sono in gres porcellanato monocottura, le rifiniture sono buone, la tinteggiatura a tempera bianca, l'intonaco di tipo civile a buccia d'arancio, le porte interne in legno tamburato ed il portone d'ingresso blindato con telaio in ferro e rivestimento in legno. Per quanto riguarda gli impianti il CTU dichiara che: acqua calda sanitaria è prodotta da una caldaia autonoma dell'unità immobiliare urbana alimentata a GPL, ubicata all'esterno dell'abitazione. Il riscaldamento è fornito da termoconvettori al piano terra ed al piano primo sono presenti climatizzatori a soffitto. L'impianto elettrico e l'impianto idrico sono sottotraccia rispettosi delle norme vigenti.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **139,03**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1950 circa

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Solai

tipologia: **laterocemento** condizioni:
buone**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente**
materiale: **legno** protezione: **persiane**
materiale protezione: **alluminio**
condizioni: **buone**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno**
tamburato condizioni: **buone**

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni**
pietrame coibentazione: **inesistente**
rivestimento: **intonaco civile**
condizioni: **buone**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente**
materiale: **portone blindato**
accessori: **con maniglione antipanico**
condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **gres**
ceramico condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **cucina** materiale: **gres**
ceramico condizioni: **buone****Impianti:**

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso**
delle vigenti normative

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Fognatura

tipologia: **mista** recapito: **fossa biologica** ispezionabilità:
buona condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle**
vigenti normative

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **GPL** rete di
distribuzione: **canali coibentati** condizioni: **buone**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 196 / 2016

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato**
condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	al piano terra termoconvettori
Stato impianto	buono
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
salone	sup reale netta	45,87	1,00	45,87



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 196 / 2016

cucina	sup reale netta	20,74	1,00	20,74
camera 1	sup reale netta	10,43	1,00	10,43
bagno	sup reale netta	8,95	1,00	8,95
camera 2	sup reale netta	13,46	1,00	13,46
ripostiglio	sup reale netta	5,27	1,00	5,27
camere 3	sup reale netta	17,02	1,00	17,02
corridoio	sup reale netta	7,72	1,00	7,72
dispensa	sup reale netta	9,57	1,00	9,57
		139,03		139,03

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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, il sottoscritto CTU Geom. Marcello Spadini applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto di stima. Sulla base di quanto sopra esposto il sottoscritto CTU Geom. Marcello Spadini ritiene congruo applicare un valore unitario riferito al Mq., della superficie utile, pari ad € 850,00 al Mq. per l'appartamento al piano terra e primo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni; Ufficio tecnico di Narni; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: BORSINO IMMOBILIARE DELLA REGIONE UMBRIA ; Altre fonti di informazione: ESPERIENZA PROFESSIONALE DIRETTA PER STIME EFFETTUATE IN ZONE LIMITROFE.

8.3 Valutazione corpi:**Appartamento al piano terra e primo. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
salone	45,87	€ 850,00	€ 38.989,50
cucina	20,74	€ 850,00	€ 17.629,00
camera 1	10,43	€ 850,00	€ 8.865,50
bagno	8,95	€ 850,00	€ 7.607,50
camera 2	13,46	€ 850,00	€ 11.441,00
ripostiglio	5,27	€ 850,00	€ 4.479,50
camere 3	17,02	€ 850,00	€ 14.467,00
corridoio	7,72	€ 850,00	€ 6.562,00
dispensa	9,57	€ 850,00	€ 8.134,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 118.175,50
Valore corpo			€ 118.175,50
Valore Accessori			€ 0,00



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 196 / 2016

Valore complessivo intero	€ 118.175,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 118.175,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento al piano terra e primo	Abitazione di tipo civile [A2]	139,03	€ 118.175,50	€ 118.175,50

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%)

€ 17726,33

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 700,00

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:

€ 99749,18

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 0,00

Data generazione:
23-06-2017

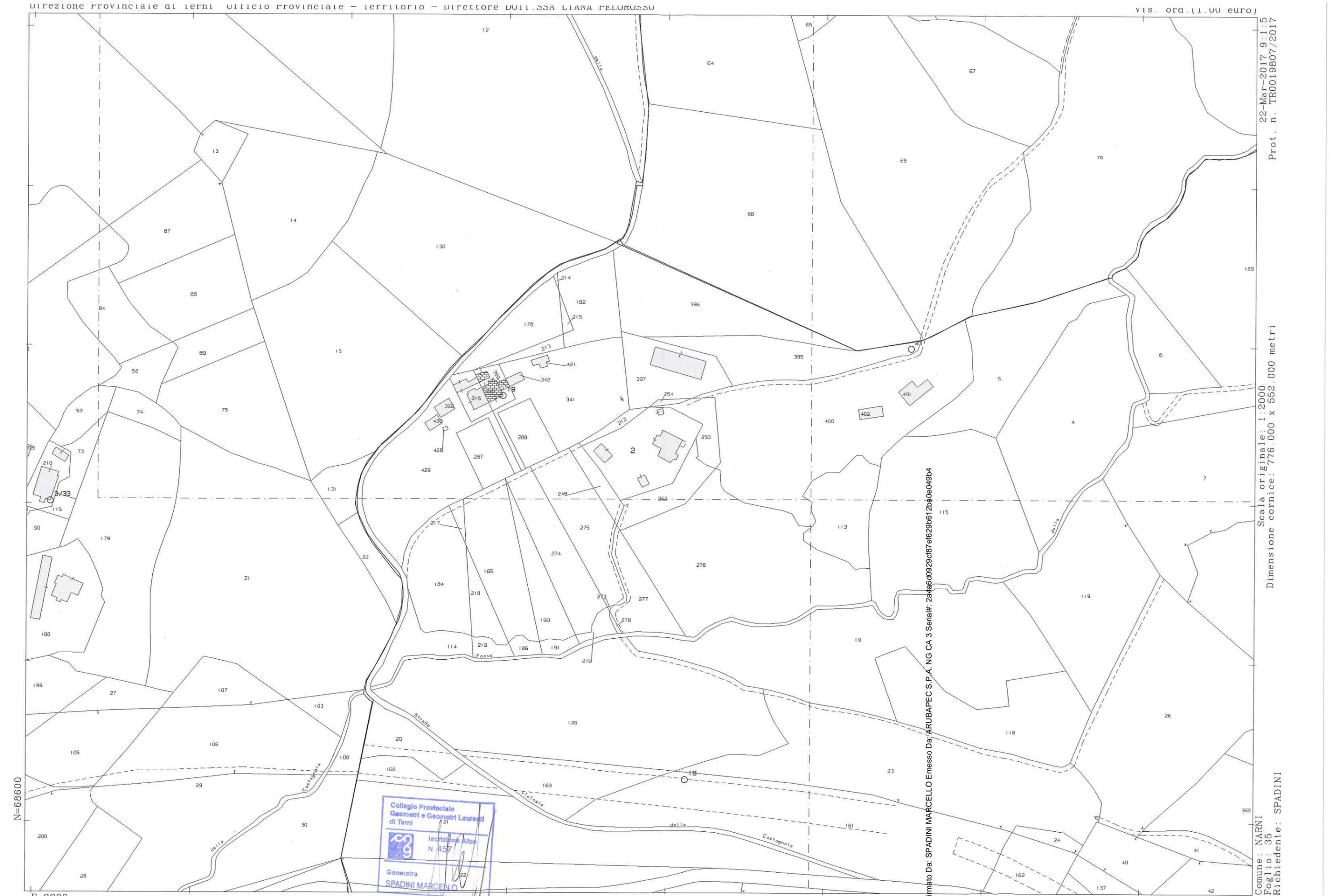
L'Esperto alla stima
Geom. Marcello Spadini



ALLEGATO

ESTRATTO DI MAPPA





Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

Iscrizione Albo
N. 457
Geometra
SPADINI MARCEN O

Firmato Da: SPADINI MARCELLO Enesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2af4a6d0929cf87ef629b612ba0e049b4

Comune: NARNI
Foglio: 35
Richiedente: SPADINI
1 Particella: 2
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
22-Mar-2017 9:1:5
Prot. n. TR0019807/2017

E=3200

1 Particella: 2

vis. ord. (1.00 euro)

ALLEGATO

DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ES.IMMOBILIARE n° 196/2016
APPARTAMENTO AL PIANO TERRA E PRIMO



Illustrazione 1: prospetto esterno lato ingresso



Illustrazione 2: prospetto esterno lato ingresso





Illustrazione 3: particolare prospetto esterno



Illustrazione 4: particolare prospetto esterno





Illustrazione 5: particolare prospetto esterno



Illustrazione 6: particolare prospetto esterno



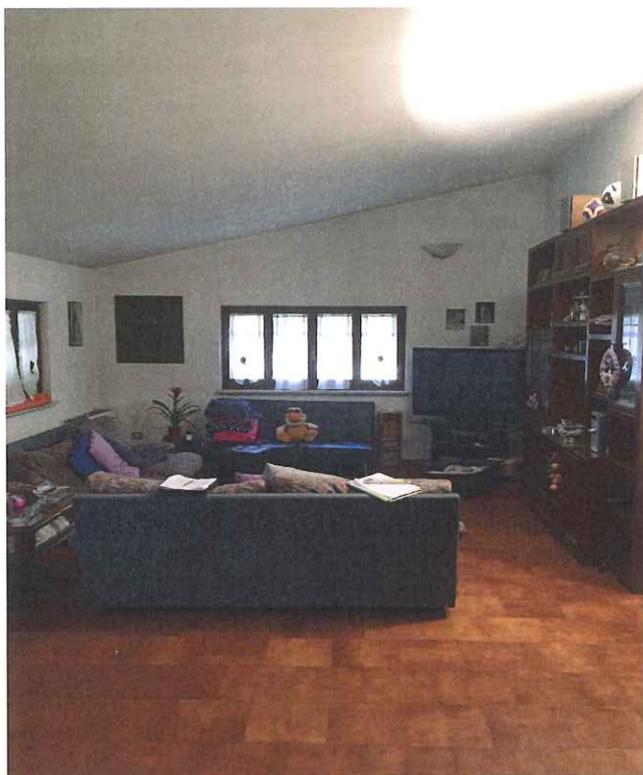


Illustrazione 7: particolare salone



Illustrazione 8: particolare salone





Illustrazione 9: particolare salone

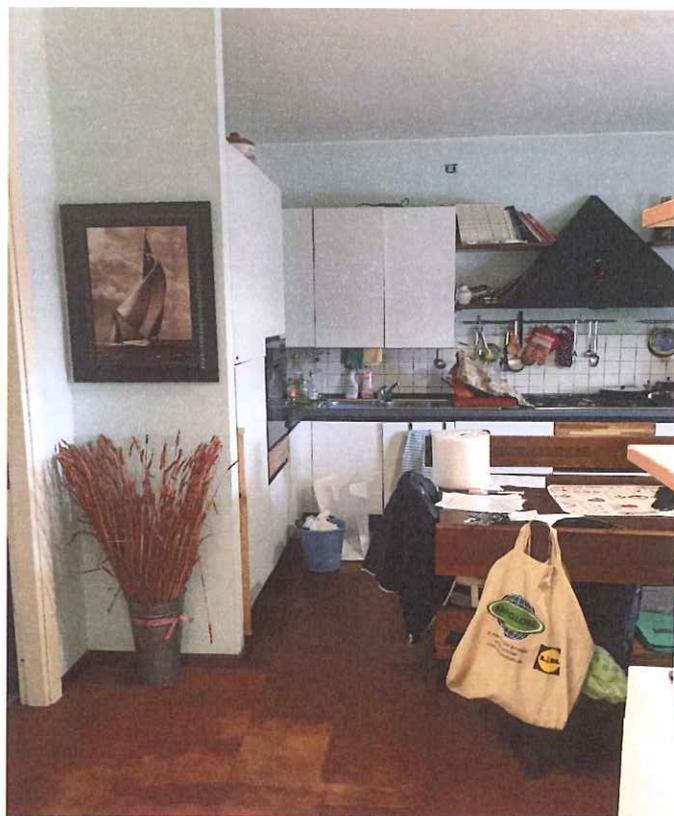


Illustrazione 10: particolare cucina





Illustrazione 11: particolare cucina



Illustrazione 12: particolare cucina





Illustrazione 13: particolare parquet al piano primo

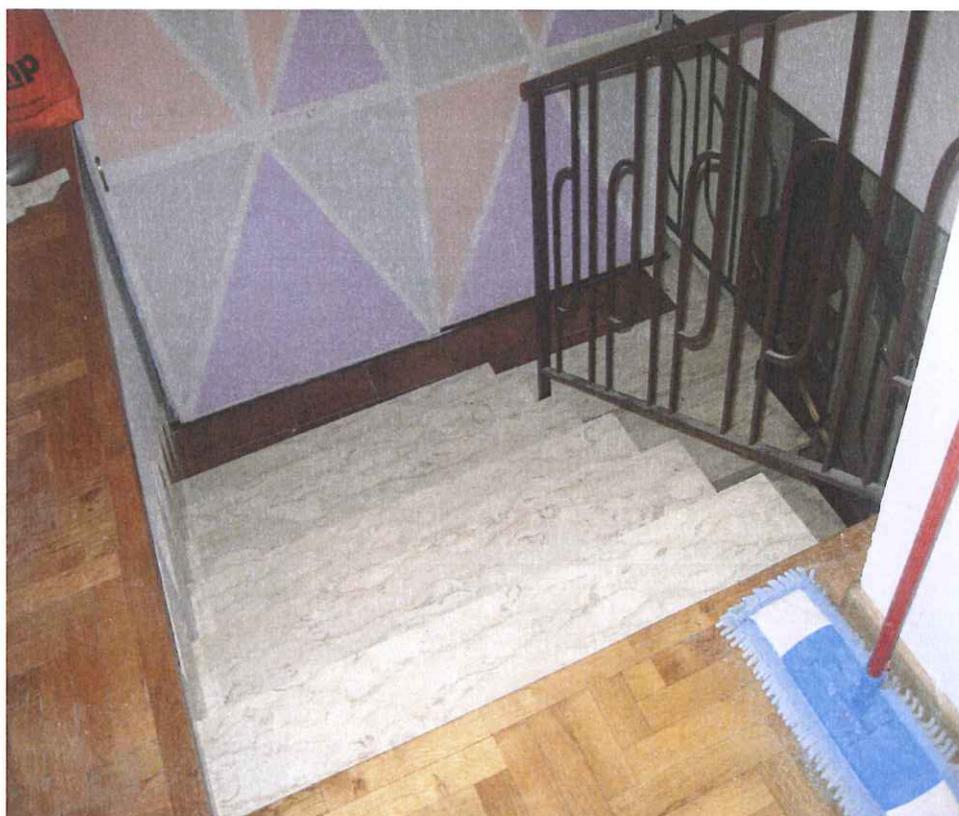


Illustrazione 14: particolare vano scala





Illustrazione 15: particolare camera 1

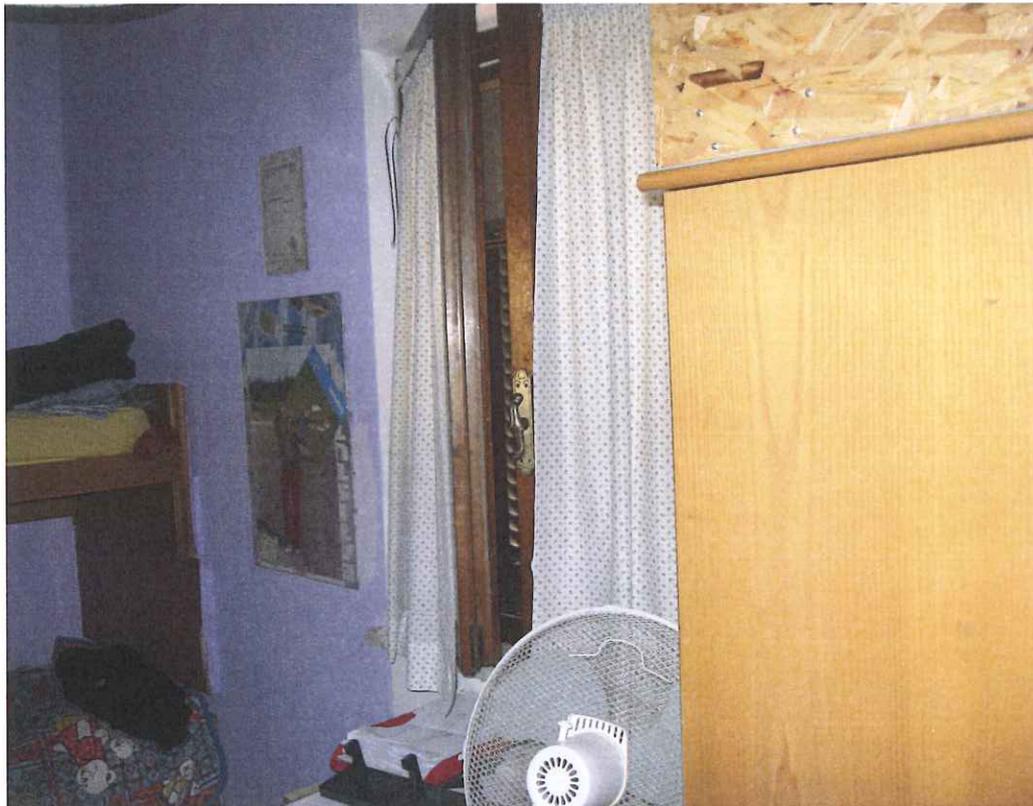


Illustrazione 16: particolare camera 1





Illustrazione 17: particolare camera 2

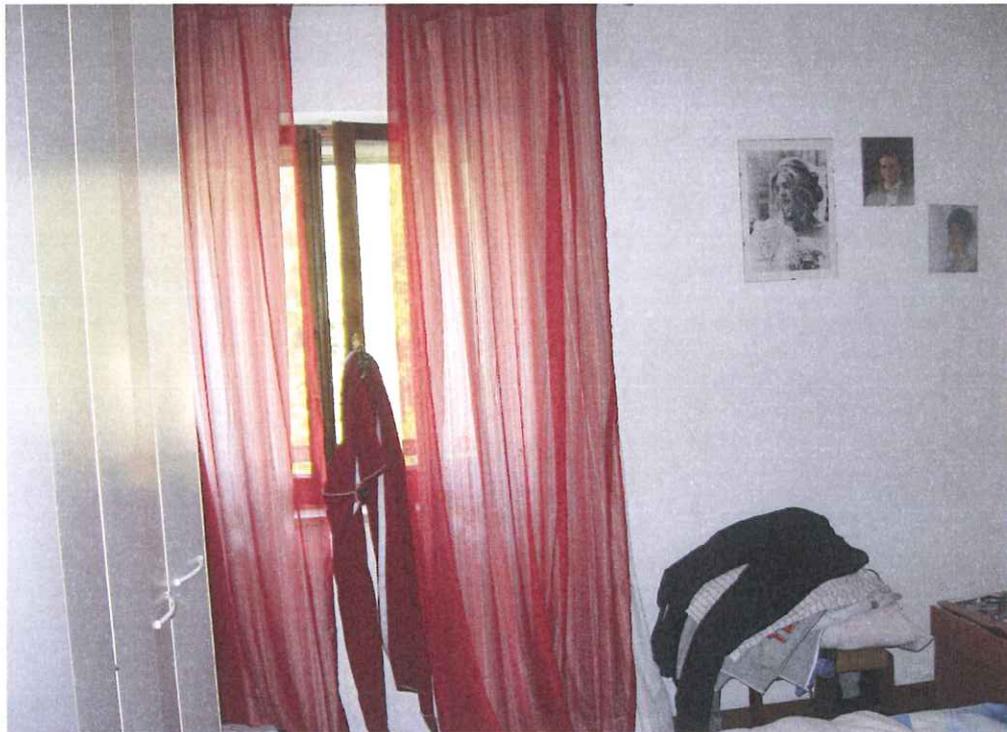


Illustrazione 18: particolare camera 2





Illustrazione 19: particolare ripostiglio



Illustrazione 20: particolare corridoio



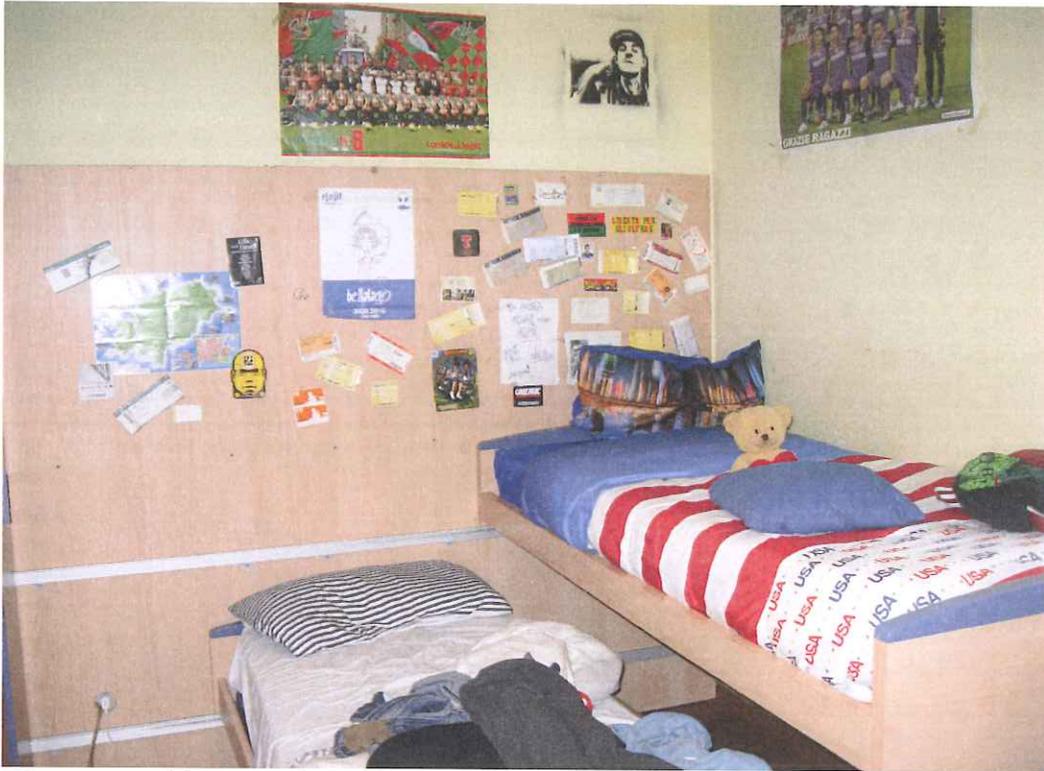


Illustrazione 21: particolare camera 3



Illustrazione 22: particolare bagno





Illustrazione 23: particolare doccia nel bagno



Illustrazione 24: dispensa al piano terra



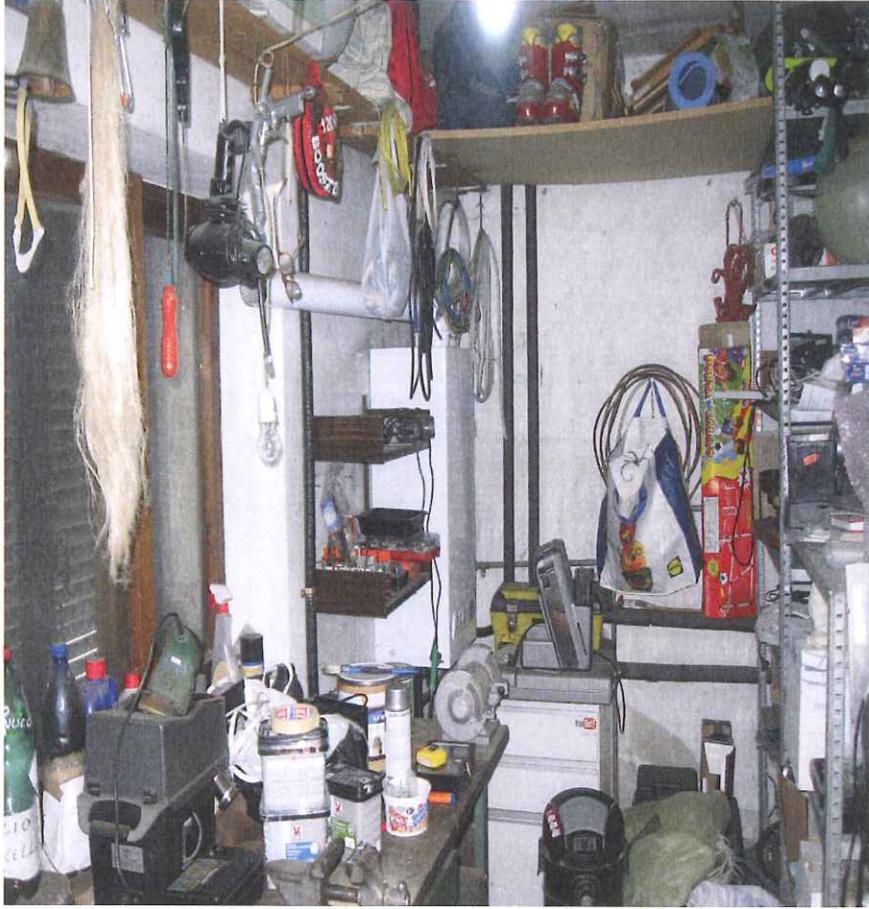


Illustrazione 25: dispensa al piano terra



Geom. Marcello Spadini