

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **227/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Simone Piastrella**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Unità Immobiliare di Civile Abitazione

Esperto alla stima: Geom. Roberto Fantato
Codice fiscale: FNTRRT63L29L117C
Studio in: Viale Curio Dentato 51 - 05100 Terni
Fax: 0744-1921232
Email: fantato.roberto@gmail.com
Pec: roberto.fantato@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Giuseppe Garibaldi n°46 - Amelia (Terni) - 05022

Lotto: 001 - Unità Immobiliare di Civile Abitazione

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

OMISSIS nato a **OMISSIS** il **OMISSIS** - proprietà per 1/2

OMISSIS nata a **OMISSIS** il **OMISSIS** - proprietà per 1/2,

foglio 69, particella 68, subalterno 8, indirizzo Via Giuseppe Garibaldi 46, interno 3, piano 3, comune Amelia, categoria A/2, classe 7, consistenza 4 vani, superficie 99,00 mq, rendita € € 320,20

2. Stato di possesso

Bene: Via Giuseppe Garibaldi n°46 - Amelia (Terni) - 05022

Lotto: 001 - Unità Immobiliare di Civile Abitazione

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Giuseppe Garibaldi n°46 - Amelia (Terni) - 05022

Lotto: 001 - Unità Immobiliare di Civile Abitazione

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Giuseppe Garibaldi n°46 - Amelia (Terni) - 05022

Lotto: 001 - Unità Immobiliare di Civile Abitazione

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Giuseppe Garibaldi n°46 - Amelia (Terni) - 05022

Lotto: 001 - Unità Immobiliare di Civile Abitazione

Corpo: A

Comproprietari: **OMISSIS**

6. Misure Penali

Beni: Via Giuseppe Garibaldi n°46 - Amelia (Terni) - 05022

Lotto: 001 - Unità Immobiliare di Civile Abitazione

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Giuseppe Garibaldi n°46 - Amelia (Terni) - 05022

Lotto: 001 - Unità Immobiliare di Civile Abitazione

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Giuseppe Garibaldi n°46 - Amelia (Terni) - 05022

Lotto: 001 - Unità Immobiliare di Civile Abitazione

Prezzo da libero: € 71.280,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Amelia (Terni)

Via Giuseppe Garibaldi n°46

Lotto: 001 - Unità Immobiliare di Civile Abitazione

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 civile [A2] sito in Amelia (Terni) CAP: 05022, Via Giuseppe Garibaldi 46

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS + altri 1 OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS a il OMISSIS - proprietà per 1/2

OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS - proprietà per 1/2,

Foglio 69, Particella 68, Subalterno 8, indirizzo Via Giuseppe Garibaldi 46, interno 3, piano 3, Comune Amelia, categoria A/2, classe 7, consistenza 4 vani, superficie 99,00 mq, rendita € € 320,20.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi con parchimetro e parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Ospedale, Municipio.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Terni (capoluogo di Provincia) a circa 25 km.

Principali collegamenti pubblici: Servizio di autobus pubblici verso Terni, verso altri centri limitrofi e verso Narni Scalo ove è presente Stazione Ferroviaria.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'immobile, dal sopralluogo effettuato, è risultato libero da suppellettili e/o arredi. Non sembra essere stato recentemente abitato. In una stanza (quella da letto in fondo al corridoio) essendoci un vetro di un infisso rotto, la stessa è stata utilizzata come rifugio da piccioni e quindi vi è una notevole presenza di escrementi dei suddetti volatili. Tale stato di cose è localizzato solo in questa stanza.

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:*

- Abitazione a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** + altri 1 ; A rogito di Ufficiale Giudiziario (Roma - RM) in data 29/06/2016 ai nn. 48798 iscritto/trascritto a Terni in data 28/11/2016 ai nn. 11274/7985;

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 convenzionale annotata; A favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** + altri 1; Importo ipoteca: € 87.500; Importo capitale: € 175.000 ; A rogito di Notaio D'Alessandro Luigi in data 10/06/2010 ai nn. 24296/16797; Iscritto/trascritto a Terni in data 16/06/2010 ai nn. 7324/1332

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: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

OMISSIS nata a **OMISSIS** il **OMISSIS** (CF: **OMISSIS**) proprietà per 1/2

OMISSIS nato a **OMISSIS** il **OMISSIS** (CF: **OMISSIS**) proprietà per 1/2

dal 07/06/2010; in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Gian Luca Pasqualini, in data 07/06/2010, ai nn. 57388/13005; registrato a Terni, in data 28/06/2010, ai nn. 47/1V; trascritto a Terni, in data 08/06/2010, ai nn. 6984/4344.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Numero pratica: 6444 del 06/11/2003
Intestazione: **OMISSIS**
Tipo pratica: Permesso a Costruire
Per lavori: Rifacimento tetto, intonaci esterni e tinteggiatura
- In data 06/05/2006 con protocollo 857 é stata presentata DIA in variante al PdC 6444/2003 per Rifacimento tetto, intonaci ed impianti tecnologici
- Agibilità in data 11/08/2011 al n° di prot. AG n° 55/2011

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

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:	DPGR n.413 del 04/06/1993 e Variante approvata on DPGR n.336 del 26/06/1998
Zona omogenea:	A
Norme tecniche di attuazione:	Capo VIII: Zone Residenziali _ Articolo 30 - Zone "A": centri storici. Gli interventi edilizi su fabbricati ricadenti in queste zone, come individuate dalle tavole grafiche di P.R.G. generale circoscritti dalle loro cinte murarie, saranno regolati dalle prescrizioni di piano particolareggiato di iniziativa pubblica tramite il quale si attua il P.R.G.. Prima dell'approvazione del relativo P.P.E. (Piano Particolareggiato di Esecuzione) saranno consentiti solo gli interventi di manutenzione straordinaria, ordinaria, consolidamento statico e restauro conservativo.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto A

Unità immobiliare di tipo "Civile Abitazione" posta al piano "terzo" ovvero mansarda di una palazzina disposta su tre piani fuori terra.

La disposizione interna dell'unità immobiliare in oggetto è la seguente: cucina con angolo cottura, bagno, disimpegno, due camere da letto, bagno.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS + altri 1 OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **99,00**

E' posto al piano: Terzo

L'edificio è stato costruito nel: Ante 01/09/1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,15 (altezza media)

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, dal sopralluogo effettuato, è risultato libero da suppellettili e/o arredamenti.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni materiale: **legno** condizioni: **buone**

- Note: Gli infissi sono a vasistas ed anche ad anta fissa battente e dotati di vetro-camera.

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

Pavim. Interna materiale: **cotto** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **buone**

Impianti:

Citofonico

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

Elettrico

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

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Telefonico

tipologia: **sottotraccia** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con caldaia murale a gas (a camera stagna)
Stato impianto	buono
Impianto a norma	SI

Esiste la dichiarazione di conformità	SI
---------------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Varie:

Pareti interne i tonacate e tinteggiate; pareti bagni rivestite con piastrelle in ceramica

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	superf. esterna lorda	99,00	1,00	99,00
		99,00		99,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° Semestre 2016

Zona: Amelia (TR)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1400

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Il criterio di stima adottato, sulla base dei normali metodi e criteri dettati dall'estimo, è quello sintetico (o comparativo). Il metodo sintetico (o comparativo) è quello che si identifica "nel riconoscimento dell'appartenenza di un bene da stimare ad una delle classi formate, con beni analoghi di prezzo noto, sulla base di un parametro comune a tutti i beni, logicamente arbitrario ma praticamente da scegliersi in rapporto a mutevoli circostanze di fatto". È d'uopo precisare che le varie componenti di valore riferite al cespite in argomento, vengono esposte al solo fine di oggettivare il giudizio stesso e perciò debbono essere interpretate quale nesso esplicativo ed idoneo a raggiungere e determinare il più probabile valore di mercato, nelle condizioni e termini di cui sopra, ma nella sua espressione risolutiva.

8.2 Fonti di informazione: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agei Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI 2° semestre 2016).

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	99,00	€ 900,00	€ 89.100,00
Valore corpo			€ 89.100,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 89.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 89.100,00

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 civile [A2]	99,00	€ 89.100,00	€ 89.100,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 17.820,00
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:	€71.280,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€71.280,00

Data generazione:
14/04/2017

L'Esperto alla stima
Geom. Roberto Fantato

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

Dichiarazione protocollo n. TR0037859 del 06/06/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Amelia

Via Giuseppe Garibaldi

civ. 46

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 69

Particella: 68

Subalterno: 8

Compilata da:
Antonini Luca

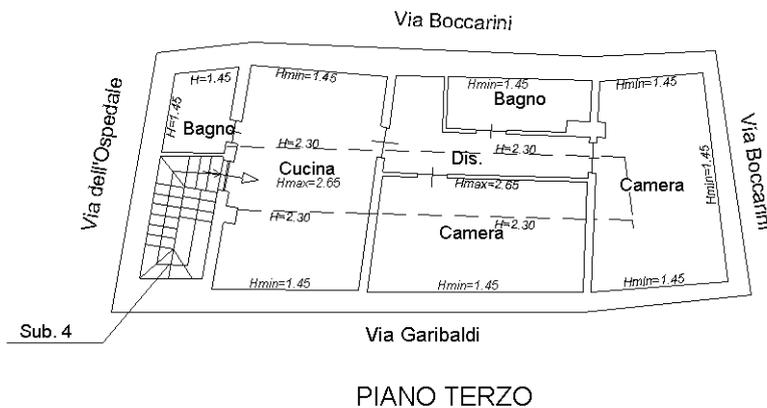
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Terni

N. 271

Scheda n. 1

Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/01/2017 - Comune di AMELIA (A262) - < Foglio: 69 - Particella: 68 - Subalterno: 8 >
VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 46 piano: 3 interno: 3;

Ultima planimetria in atti

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **227/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Simone Piastrella**

ALLEGATO "E"

Lotto 001 - Unità Immobiliare di Civile Abitazione

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

(Foto scattate il 16/02/2017)

Foglio 69 (Amelia-TR) – Partic.68 – Sub.8
Via Giuseppe Garibaldi n° 46 – Amelia (TR)

Esperto alla stima: Geom. Roberto Fantato
Codice fiscale: FNTRRT63L29L117C
Studio in: Viale Curio Dentato 51 - 05100 Terni
Cell: 335/293194
Email: fantato.roberto@gmail.com
Pec: roberto.fantato@geopec.it

Terni, li 14-04-2017

L'Esperto alla stima
Geom. Roberto Fantato





