

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

contro: 

N° Gen. Rep. **243/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Elisabetta Pece**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 -

Esperto alla stima: Geom. Giacomo Mancini
Codice fiscale: MNCGCM54P23L117N
Partita IVA: 00753570555
Studio in: Via Podgora 12 - 05100 Terni
Telefono: 335.6535209
Email: mancinigia@gmail.com
Pec: giacomo.mancini@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via del Centenario n. 5 - Lignano In Teverina (Terni) - 05020

Lotto: 001 -

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: -

PROPRIETÀ: 1 / 1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI , foglio 10, particella 475, subalterno 5, scheda catastale 3064/1985, indirizzo Via del Centenario,5, piano T-S1, sezione censuaria LIGNANO IN TEVERINA, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5, rendita € 244,28

2. Possesso

Bene: Via del Centenario n. 5 - Lignano In Teverina (Terni) - 05020

Lotto: 001 -

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via del Centenario n. 5 - Lignano In Teverina (Terni) - 05020

Lotto: 001 -

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via del Centenario n. 5 - Lignano In Teverina (Terni) - 05020

Lotto: 001 -

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

5. Comproprietari

Beni: Via del Centenario n. 5 - Lignano In Teverina (Terni) - 05020

Lotti: 001 -

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via del Centenario n. 5 - Lignano In Teverina (Terni) - 05020

Lotto: 001 -
Corpo: A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via del Centenario n. 5 - Lignano In Teverina (Terni) - 05020

Lotto: 001 -
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via del Centenario n. 5 - Lignano In Teverina (Terni) - 05020

Lotto: 001 -
Prezzo da libero: € 71.131,60
Prezzo da occupato: -

Beni in Lugnano In Teverina (Terni)
Località/Frazione
Via del Centenario n. 5

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 Lugnano In Teverina (Terni) CAP: 05020,
Via del Centenario n. 5

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

PROPRIETÀ: 1 / 1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI , foglio 10, particella 475, subalterno 5, scheda catastale 3064/1985, indirizzo Via del Centenario,5, piano T-S1, sezione censuaria LUGNANO IN TEVERINA, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5, rendita € 244,28

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: -Planimetria catastale non aggiornata a seguito di modifiche interne atte alla realizzazione di un angolo cottura.

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica Do.C.Fa

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione e rifacimento di un fondello e realizzazione degli impianti dell'angolo cottura.Presentazione pratica Do.C.Fa: €600,00

Oneri Totali: € 600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note generali:

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La porzione immobiliare è ubicata a margine del centro storico del Comune di Lugnano in Teverina, in zona a bassa densità abitativa. Lugnano in Teverina è un comune italiano di 1.512 abitanti della provincia di Terni, in Umbria, nel comprensorio dell'Amerino. Lugnano in Teverina fa parte dell'Associazione nazionale città dell'olio e del club I borghi più belli d'Italia. Il paese presenta alcuni edifici di interesse storico, soprattutto la Chiesa Collegiata di S. Maria Assunta (XI o XII secolo, su preesistente costruzione del IX) e ricade in un ambiente territoriale salubre e gradevole di media collina.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Terni, Orvieto, Amelia.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: ambiente naturale salubre e piacevole.

Attrazioni storiche: chiesa di notevole pregio artistico.

Principali collegamenti pubblici: autolinea extraurbana 450 m

Servizi offerti dalla zona: ufficio postale (buona), Carabinieri, qualche negozio al dettaglio (buona), autolinea extraurbana (buona)

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'accesso è avvenuto tramite accesso forzoso con forza pubblica

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 NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro

██████████ - derivante da: ATTO NOTARILE PUBBLICO a Rogito FILIPPETTI

Carlo - Importo ipoteca: € 200000 - Importo capitale: € 100000

Rogito: FILIPPETTI Carlo in data 31/07/2006 ai nn. ██████████ - iscritto/trascritto a

TERNI in data 02/08/2006 ai nn. ██████████

- Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia Gerit S.P.A. contro ██████████ -

derivante da: Atto Amministrativo - Importo ipoteca: € 16429,78 - Importo capitale: €

8214,89

Rogito: EQUITALIA in data 15/04/2009 ai nn. ██████████ - iscritto/trascritto a Terni in

data 08/05/2009 ai nn. ██████████

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro

██████████ - derivante da: Atto Giudiziario

Rogito: Tribunale di Terni in data 24/12/2009 ai nn. 1041 iscritto/trascritto a TERNI in

data 09/02/2010 ai nn. ██████████

- Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro derivante

da: Atto Giudiziario

Rogito: Tribunale di Terni in data 14/07/2014 ai nn. 2116 iscritto/trascritto a TERNI in

data 10/09/2014 ai nn. ██████████

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

Nota:

Si fa presente che il Creditore Equitalia Gerit S.P.A risulta iscritto ma non intervenuto.

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

Spese di gestione condominiale:

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

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

Millesimi di proprietà: Non si è in presenza di condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non Specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: Classe "G" - 265,279 KWH/(mq*a)

Note Indice di prestazione energetica: si è provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), mai redatto finora.

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: - [redacted] nato a Lugnano in Teverina il [redacted], cod. fisc: [redacted] - proprietà: 1/1 dal al **26/10/1999 (ante ventennio)** - In forza di atto di assegnazione

Note: Costruttore originario - 1956

Titolare/Proprietario: - [redacted] nata a Lugnano in Teverina il [redacted] cod. fisc: [redacted] usufrutto: 1000/1000 - [redacted] nato a Lugnano in Teverina il [redacted] cod. fisc: [redacted]; nuda proprietà: 1000/1000 dal **26/10/1999 al 08/01/2005** - In forza di atto di compravendita

A rogito: Notaio Spagnoli Giovanni in data 26/10/1999 ai nn. 50928

Titolare/Proprietario: - [redacted] nata a Amelia il [redacted] cod. fisc: [redacted] proprietà: 100/100 dal **08/01/2005 al 31/07/2006** - In forza di decreto di trasferimento

A rogito: Tribunale di Terni in data 08/01/2005 ai nn. [redacted]

Titolare/Proprietario: - [redacted] proprietà: 1/1 in regime di separazione dei beni dal **31/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di compravendita

A rogito: Notaio Filippetti Carlo in data 31/07/2006 ai nn. [redacted]

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Identificativo: DIA per opere interne

Intestazione: - cod. fisc:
 Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria
 Per lavori: Opere Interne
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 16/11/1999 al n. di prot.

Identificativo: Richiesta allaccio al collettore comunale
 Intestazione: - cod. fisc:
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Per lavori: Allaccio alla pubblica fognatura
 Oggetto: nuova costruzione

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: La legittimità edilizia dell'intero edificio risulta comunque garantita in quanto il fabbricato era già esistente alla data del 06.08.1967, così come previsto all'art. 22 del Regolamento Regionale n. 2 del 18.02.2015. Resta tuttavia da ottenere l'agibilità dell'U.I. in esame. Relativamente all'aggetto posteriore realizzato come ampliamento del servizio igienico, si precisa che tale corpo sporgente di fatto non costituisce abuso, poiché costruito anch'esso ante 1967, così come dichiarato nell'atto notarile d'acquisto, ed a servizio della casa ubicata fuori dal centro storico.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.
In forza della delibera:	D.G.C. n. 93 del 16.12.2014 pubblicata sul B.U.R. Umbria il 07.04.2015
Zona omogenea:	B / 3 - "completamento" (indice fondiario: 1,5 mc/mq)
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	indice fondiario: 1,5 mc/mq
Altezza massima ammessa:	m 6,50

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Unità Immobiliare posta al P. Terra di un edificio residenziale costruito nella seconda metà degli anni '50 avente struttura portante in muratura di pietra al piano seminterrato e tufo ai 2 piani superiori. l'unità locativa è composta soggiorno con camino, angolo cottura, 2 camere e servizio igienico, nonché vani cantina

sottostanti e corrispondenti all'abitazione con accesso esterno da piccola corte comune di pertinenza del fabbricato, mediante percorso ricadente anche su altra proprietà lato sud-ovest. Il fabbricato si presenta con finitura esterna in intonaco civile nel prospetto principale fronte strada ed al rustico sui fronti posteriore e laterale. L'alloggio è stato interessato da interventi di ristrutturazione agli inizi dell'anno 2.000; le opere hanno riguardato il rifacimento di pavimenti e rivestimenti, il rifacimento degli impianti e parzialmente anche degli infissi finestre, nonché il rifacimento del servizio igienico; sostanzialmente è inoltre stato spostato il divisorio della zona giorno, realizzando un caminetto. I radiatori risultano di recente installazione e di qualità. L'immobile è facilmente raggiungibile ed il parcheggio è abbastanza agevole. L'alloggio, con lavori eseguiti nel dicembre 2.000, è stato dotato di allaccio fognario nella rete comunale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1

- Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **132.9**

è posto al piano: terra e seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1956 ristrutturato nel: 2.000 (appartamento in oggetto)

, ha un'altezza interna di circa: m 2,80 (m 3,45 / cantine)

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni Generali dell'immobile: L'edificio non presenta segni di sofferenza strutturale, tuttavia il tetto appare in condizioni appena sufficienti. L'U.I. è comunque in condizioni di abitabilità, previo alcuni interventi di ordinaria manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **da ristrutturare**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio** protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno**

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

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **da ristrutturare**

Pareti esterne materiale: **muratura di pietra e di tufo** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **al rustico** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna materiale: **calcestruzzo** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello**

condizioni: **da normalizzare**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Fognatura tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità: **buona** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata determinata con riferimento alla superficie commerciale considerata al lordo delle murature interne ed esterne d'ambito. La superficie delle cantine è stata considerata per un valore pari ad un terzo della reale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE al P.T.	superf. esterna lorda	67,25	1,00	67,25
CANTINE al P.S.	superf. esterna lorda	65,65	0,33	21,66

132,90

88,91

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2014

Zona: Lugnano in T.

Tipologia: Residenziale - Economico

Valore di mercato min (€/mq): 600,00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione:

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 900,00

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

Stima di tipo sintetico - comparativo con indagini di mercato riferite ad immobili simili comparandoti nella zona in epoche recenti, previo sopralluogo per verifica stato d'uso e consistenza.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Lugnano in Teverina, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Lugnano in Teverina, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare, (OMI), Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 600 / 900 (per abitazioni di tipo economico)

8.3 Valutazione corpi:**A.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE al P.T.	67,25	€ 800,00	€ 53.800,00
CANTINE al P.S.	21,66	€ 800,00	€ 17.331,60
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 71.131,60

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		88,91	€ 800,00	€ 71.131,60

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%)	€ 10.669,74
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 insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 600,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

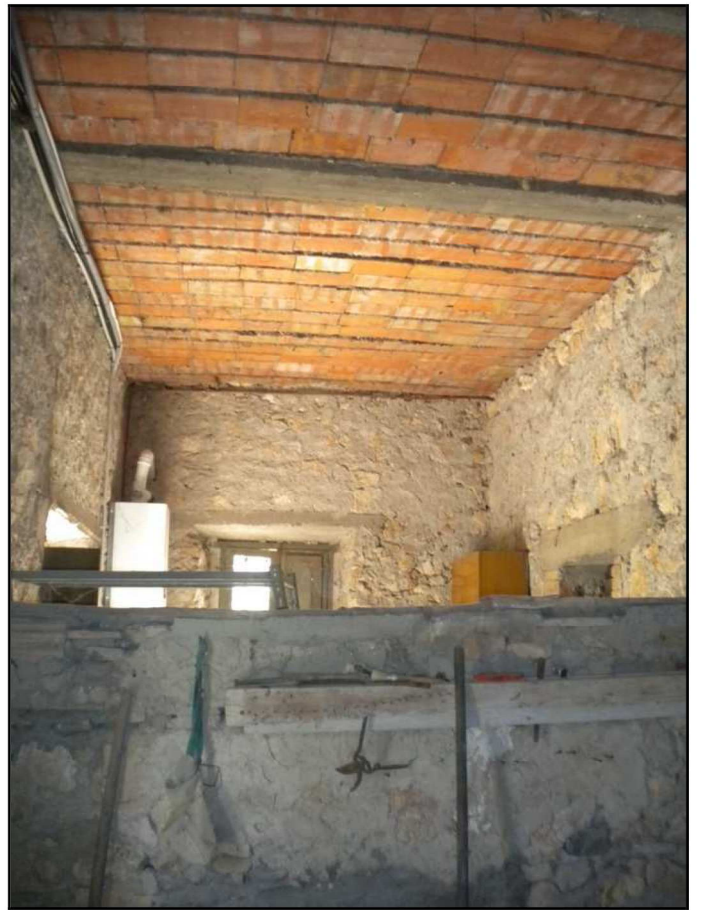
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 59.861,86
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:
28-08-2015 19:08:51

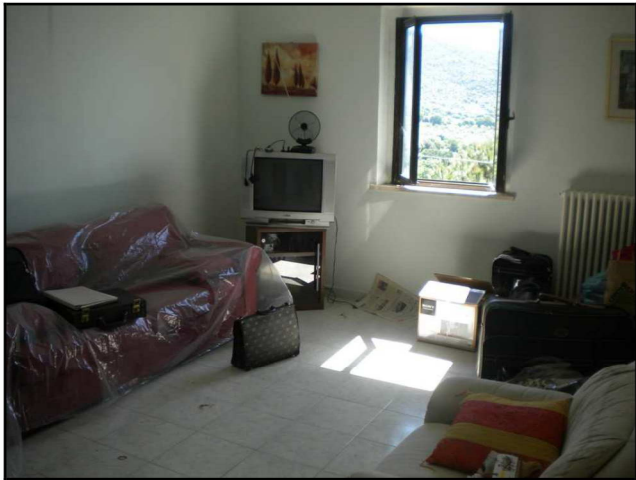
L'Esperto alla stima
Geom. Giacomo Mancini

Allegati:

1. Anagrafe
2. Atto d'acquisto
3. documenti catastali
4. documenti comunali
5. visure ipotecarie
6. procedimenti
7. planimetria
8. a.p.e.



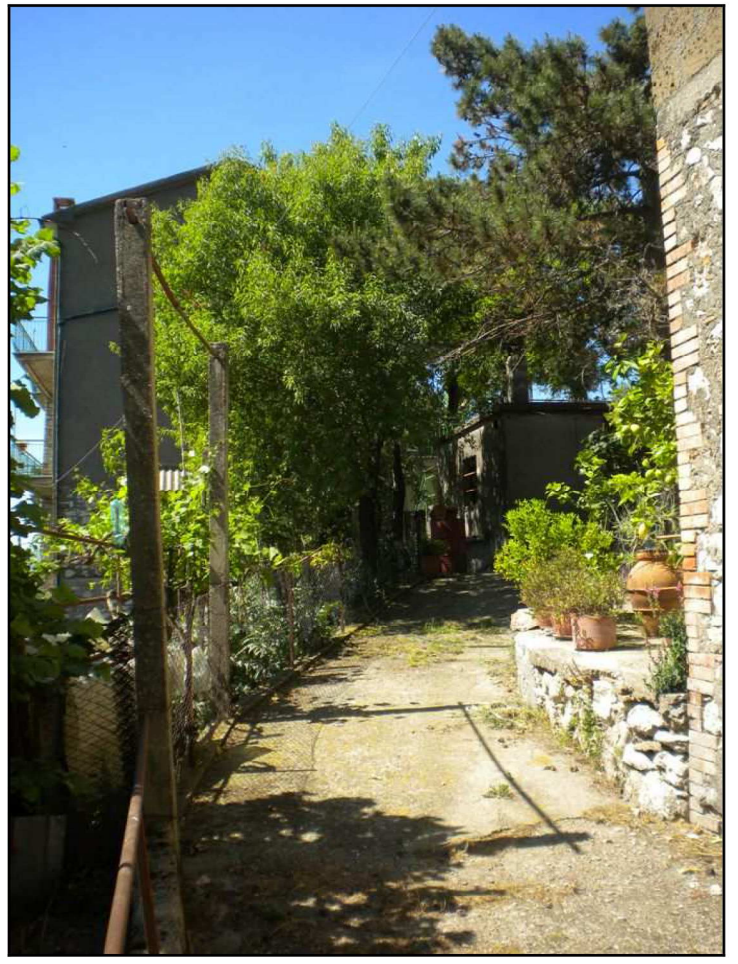


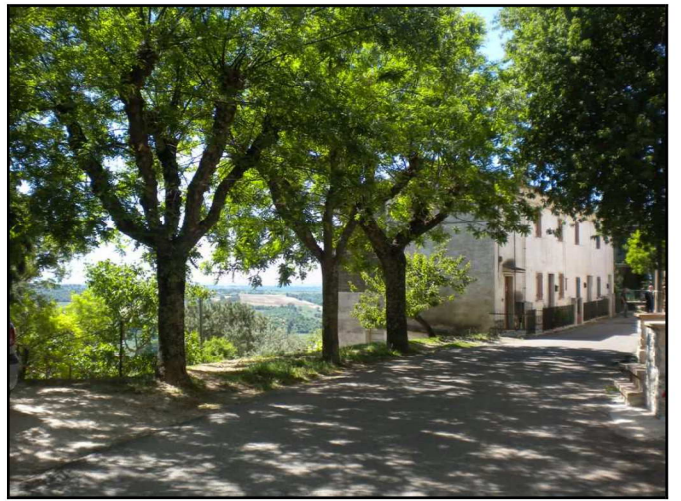
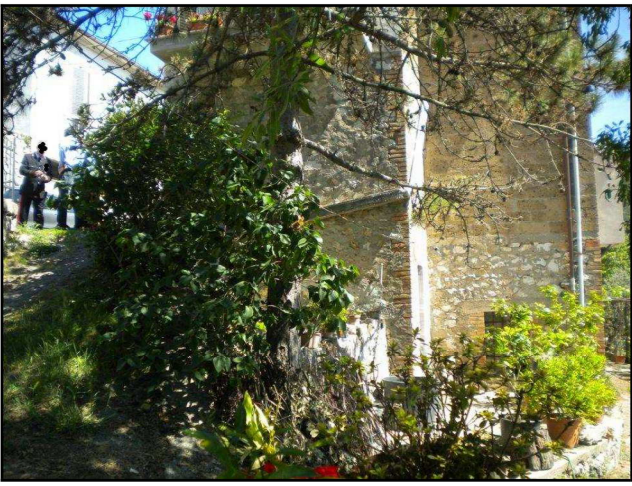










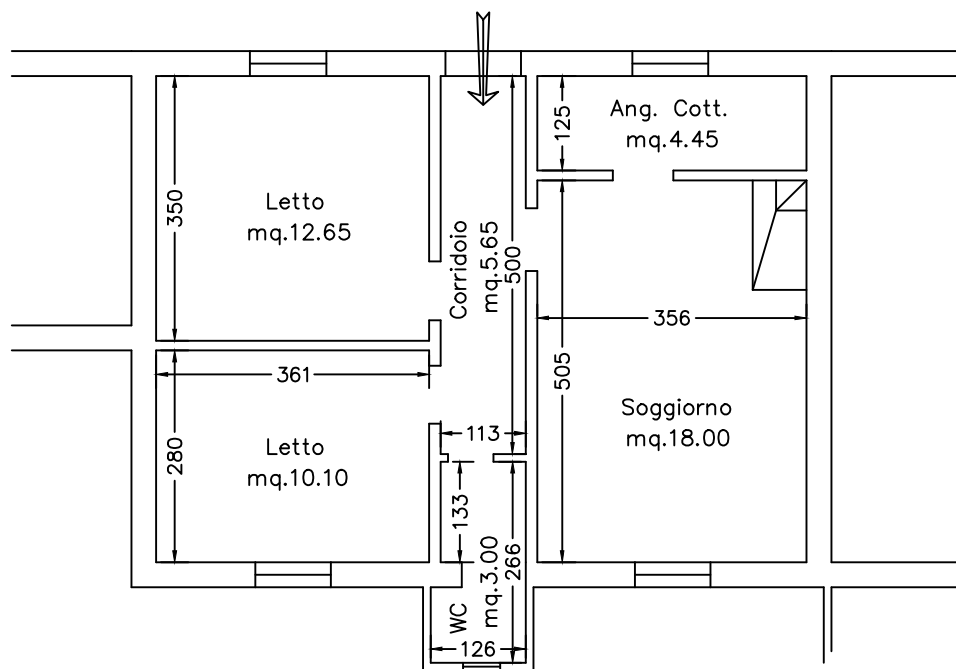




LUGNANO IN TEVERINA

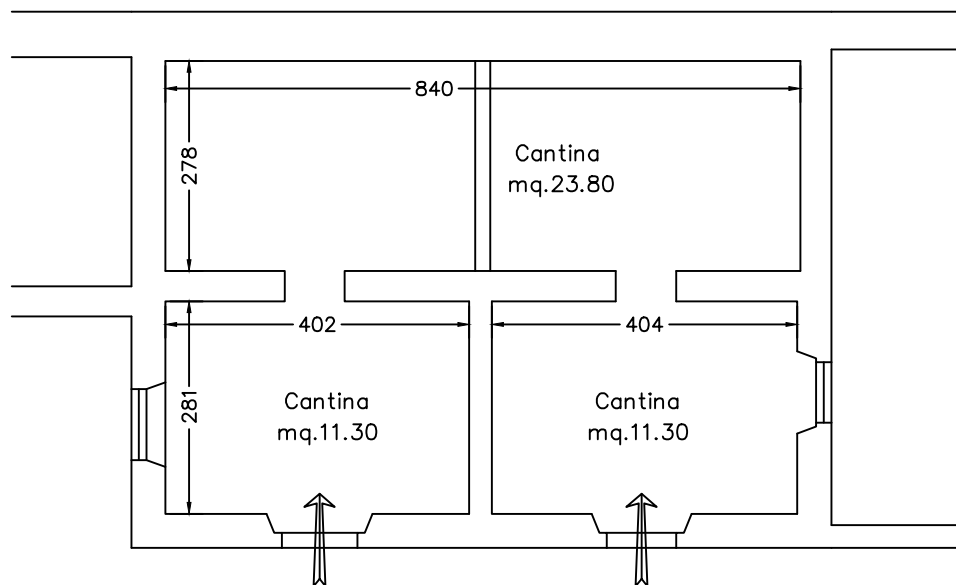
Via del Centenario n. 5

– Scala 1:100 –



PIANTA PIANO TERRA

H. 280



PIANTA PIANO INTERRATO

H. 345