

TRIBUNALE DI TERNI
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO**
S.p.a.
Contro:**OMISSIS**.....

Procedimento **n°152/2016** R.G.E.

GIUDICE delle Esecuzioni: **Dr.ssa Natalia GIUBILEI**

CUSTODE Giudiziario: **Avv. Cinzia SPERANDEI**

PERIZIA DI STIMA DEL CTU

Rapporto di valutazione: Lotto n° 001

Studio Tecnico Associato —A..I.D. 05100 Terni, Via Mezenzio Carbonario n° 10, tel. 0744/404043; fax
0744/433105 e-mail: pompeb@libero.it ; pec: bruno.pompei@archiworldpec.it
c.f. PMP BRN 53C13 L117U—P.I.: 00396970550

1 - ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI (come da atto di pignoramento immobiliare)

A-Unità immobiliare residenziale, inserita in una palazzina plurifamiliare disposta su tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato. L'alloggio è sito al piano terra, e al seminterrato S₁ ed ubicato nel Comune di Terni in Via del Vascello nc.6. **Proprietà'**:

Proprietà per 1/1 alla*omissis*..... **Intestazione:**

omissis

Censita al N.C.E.U.

-Foglio n° 123 mappale 114 sub.11 fuso con il 284 sub 9, zona censuaria 1°, cat. A/3, cl.2 , vani 5 r.c. € 322,79.

La fusione immobiliare è avvenuta soltanto per effetto del suo posizionamento, infatti l'alloggio al piano terra è compreso nel mappale 284 del fg.123 con due piccole rate di terreno graffate a nord ed a sud, quella a sud di ca. mq. 25,00 confina con Via del Vascello e l'altra sul fronte opposto, che misura ca. 9,00 mq., risulta compresa tra due fabbricati e confina con la ditta Diomei.

Il piano S₁ della proprietà si trova invece nel mappale 114 sub 11 stesso Foglio, destinato a cantine.

Il lato Est confina con la ditta Diomei, mentre il lato Ovest confina con il vano scale. **Derivante da:**

Atto di divisione del 28.12.1988 rep.43884 a rogito Notaio Luciano Clericò, trascritto in Conservatoria dei RR.II. il 27.01.1989 ai nn.978/779.

1.1 SOPRALLUOGHI ED ACCESSI

- Accesso all'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio il giorno 19-11-2016, al fine di reperire le visure catastali e relative planimetrie delle consistenze immobiliari;
 - Sopralluogo sull'immobile in data 27-10-2016, necessario per operazioni di rilievo, riprese fotografiche e controllo della rispondenza tra Catasto e luogo;
 - Accesso Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 15.02.2017; -
- Accesso all'Ufficio Edilizia del Comune di Terni il giorno 23-02-2017 e al fine al fine di reperire tutta la documentazione relativa a: conformità edilizia ed urbanistica ed agibilità;

2

Studio Tecnico Associato —A..I.D. Il 05100 Terni, Via Mezenzio Carbonario n° 10, tel. 0744/404043; fax 0744/433105 e-mail: pompeb@libero.it ; pec: bruno.pompei@archiworldpec.it
c.f. PMP BRN 53C13 L117U—P.I.: 00396970550

1.2 VERIFICHE PRELIMINARI E CONTROLLI DELLA DOCUMENTAZIONE

Dalla visione del contenuto della cartella riservata allo scrivente, sono risultati presenti diversi files pdf relativi a:

- 1-Decreto di fissazione udienza ;
- 2-Decreto di nomina Custode Giudiziario;
- 3-Decreto di nomina Esperto Estimatore;
- 4-Foglio riepilogativo del Dir. Di Cancelleria sugli avvisi e natura degli atti obbligatori;

5-Relazione ventennale notarile;

1.3 INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

In adempimento all'incarico ricevuto il 30.09.2016 a mezzo pec. e in considerazione della consistenza dell'immobile in oggetto, nonché della sua natura consolidata da oltre un trentennio, si è ritenuto opportuno optare per la creazione di **1 lotto di vendita**.

LOTTO 1:

composto da :

-Unità immobiliare urbana composta da un piano terreno destinato a residenza dell'esecutato con due piccole corti graffate, oltre a due ambienti destinati a s.n.r. (cantine) poste al piano S₁;

-Foglio N.123 Part. 114 sub. 11, fuso con il 284 sub.9, z.c. 1 cat. A/3 cl.2, vani 5, r.c. € 322,79.

1.4 - DIFFORMITA' CATASTALI:

A carico dell'alloggio residenziale non esistono difformità catastali.

1.5- DIFFORMITA' EDILIZIE E/O URBANISTICHE

Non sono presenti difformità urbanistiche.

E' presente una lieve difformità edilizia.

Trattasi di una struttura di copertura della scala esterna posta sul retro, della quale non si evince una richiesta autorizzativa e pertanto è possibile sanarla mediante SCIA in sanatoria al costo di € 1.500,00 da presentare dopo il decreto di aggiudicazione.

- **SI REDIGE QUINDI**, la relazione di stima dettagliata del **lotto n°001** individuato, indicando:

1.6 -ESATTA INDIVIDUAZIONE ED ELENCAZIONE DEL BENE:

Comune di Terni

Via del Vascello nc.6, 05100 Terni.

La Via avente una forma ad —LII risulta chiusa ed è accessibile da Via Mentana.

1.7-BREVE DESCRIZIONE

Caratteristiche zona: Il fabbricato, nello stato in cui si trova, ha una destinazione puramente residenziale.

Zona urbanistica: I fabbricati, le corti e i giardini si trovano in una zona urbana classificata dal N.P.R.G. parte operativa, approvato nel Dicembre 2008, come zona di Completamento Edilizio —BII. Ciò significa che eventuali ampliamenti dovranno essere fatti tenendo conto della verifica delle cubature assegnate all'intero comparto, su cui ricade. Nel caso in esame, data la conformazione dei lotti, le cubature risultano esaurite o non applicabili.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, in quanto ricade nella fascia semicentrale a ridosso del fiume Nera, che fa appunto da spartiacque tra il Centro Storico e la zona semicentrale.

A piedi, con circa dieci minuti di cammino, si può raggiungere facilmente Piazza M. Ridolfi.

Pertanto si procede con la valutazione afferente l'immobile vendibile e appartenente all'esecutata.

Caratteristiche zone limitrofe:

- Tessuto urbano molto edificato con i.f. molto alti in quanto trattasi di una zona posta alla quota più bassa rispetto alla morfologia cittadina.

Attrazioni paesaggistiche:

- Nessuna in particolare, le più vicine in un raggio di km.8,00;

Attrazioni storiche:

- Centri minori nelle immediate vicinanze. Principali collegamenti pubblici:

- Autobus, linea urbana;

1.8 - LO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

- L'immobile risulta libero occupato in quanto residenza principale dell'esecutata.

Studio Tecnico Associato —A..I.D. 05100 Terni, Via Mezenzio Carbonario n° 10, tel. 0744/404043; fax
0744/433105 e-mail: pompeb@libero.it ; pec: bruno.pompei@archiworldpec.it
c.f. PMP BRN 53C13 L117U—P.I.: 00396970550

1.9 AZIONE DEGLI INTESTATARI.

Dalle visure catastali ed ipotecarie è emerso che la situazione intestataria del titolo di proprietà relativa all'immobile sito in Comune di Terni censito al foglio n°123 Part. 114 sub. 11, fuso con il 284 sub.9, z.c. 1 cat. A/3 cl.2, vani 5, r.c. € 322,79, risulta:

Attualità – omissis..... quota 1000/1000, bene personale in quanto proveniente da un'eredità.

1.10 - AZIONI LOCATIZIE.

Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dall'esecutata.

1.11 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

Relativamente ai vincoli a carico dell'acquirente

1.11.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
1.11.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale: nessuna.

1.11.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno

1.11.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna.

Sui vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati e regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.

Iscrizioni contro omissis, (soggetto debitore) omissis
del 02.12.2011- Registro Particolare 2101, Registro Generale 14524, Notaio Vincenzo Clericò rep.24521/12530 del 30.11.2011 Ipoteca Volontaria a garanzia di un mutuo concesso dalla Banca Nazionale del Lavoro;

Trascrizione contro *omissis*, del 14.07.2016- Reg. Part. 4951 Reg. Gen. 6931 Uff. Giud. (UNEP) Rep. 2105 del 21.06.2016 Atto Esecutivo e verbale di Pignoramento Immobili.

Altre informazioni

1.11.5. Spese di gestione ordinaria immobile:

nessuna, perché a carico della proprietaria;

1.11.6 Spese di manutenzione ordinaria:

nessuna, perché a carico della proprietaria;

1.11.7 Spese di manutenzione straordinaria: non conosciute e/o non dichiarate in quanto trattasi di fabbricato in assenza di Amm.re

5

Studio Tecnico Associato —A..I.D. Il 05100 Terni, Via Mezenzio Carbonario n° 10, tel. 0744/404043; fax 0744/433105 e-mail: pompeb@libero.it ; pec: bruno.pompei@archiworldpec.it
c.f. PMP BRN 53C13 L117U—P.I.: 00396970550

1.11.8 Spese condominiali: nessuna

1.11.9. Eventuali altre cause in corso: nessuna

Elencazione dei precedenti proprietari nel ventennio: nessuno .

1.12- ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE SVOLTE E REGOLARITA' DELLO STESSO SOTTO IL PROFILO URBANISTICO, con eventuali costi per la sanabilità.

Sulla particella n°114/ 11 del Fg. 123 non risultano allo stato di fatto pratiche edilizie in essere a nome dell'esecutata o di altri soggetti aventi diritto.

Conformità urbanistico- edilizia:

L'elemento di non conformità edilizia è già stato precisato al **punto 1.5.**

Si riportano di seguito i titoli abilitativi e l'agibilità dell'intero fabbricato di cui l'alloggio è causa.

Il primo titolo abilitativo dopo la ricostruzione post-bellica è intestato al nonno dell'esecutata Sig.omissis .

Trattasi di Progetto di Ricostruzione+Sopraelevazione, uso Economico, loc.

Via Mentana 27, ora Via del Vascello n.6 in Sanatoria, ottenuta tramite Lic. Edilizia n°5590 **dell'11.05.1949.**

Ultimazione dei Lavori e Agibilità del 23.04.1952 prot. 26266.

Il secondo titolo abilitativo denominato —Ampliamento con Sopraelevazione in

Sanatoria, sempre intestato al Sig. omissis.

La Licenza Edilizia fù rilasciata il **29.08.1952** prot. 15892, mentre l'ultimazione e l'Agibilità fù rilasciata il 30.03.1953 prot. 2516.

Lo stato dei luoghi corrispondono sia alla planimetria catastale che ai progetti regolarmente approvati in sanatoria di cui sopra.

1.13- IL POSSESSO DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA o eventuale classe e successiva redazione.

Essendo un fabbricato, l'attestazione energetica è obbligatoria al momento del trasferimento del bene e comunque la classe energetica per immobili costruiti in tale data, e non in possesso di particolari accorgimenti di isolamento termico, sono annoverabili tra quelli classificati con la **lettera "G"**.

1.14- DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE COMPRESO NEL LOTTO.

L'alloggio è stato già descritto al precedente punto 1.7 in merito all'ubicazione e i dati edizio-urbanistici.

Per quanto attiene invece la descrizione dei parametri strutturali, impiantistici e di finitura, qui di seguito se ne dà una succinta indicazione.

L'ossatura portante del fabbricato, articolato su più livelli funzionali, è in muratura portante di pietrame e laterizio, con solai tipo sap ancorati alle murature mediante cordoli in c.a. Le fondazioni probabilmente in c.a. dirette e continue, le tramezzature in laterizio, i pavimenti misti in monocotture e graniglie di cemento, gli infissi in legno e vetri semplici, intonaci in malta bastarda e le tinteggiature a tempera.

L'alloggio è riscaldato da un impianto a termosifoni alimentati da un generatore —Caldaia a gas metanoll.

L'alloggio è provvisto di un impianto di gas ed elettrico.

Le ulteriori finiture sono di tipo economico.

La sua articolazione interna è composta da n° 3 vani, oltre alla cucina, bagno e disimpegno.

L'alloggio ha due ingressi, uno principale dalla scala condominiale e l'altro posto sul retro, mediante accesso da una corte non privata.

1.15 – SI PROCEDE pertanto alla valutazione dell' U.I.U.

Il quesito estimativo posto allo scrivente è stato quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto della compravendita costituente il lotto oggetto di causa.

Si tratta di determinare il valore venale in comune commercio dei beni o, come d'accezione comune, il più probabile valore di mercato, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato; in definitiva un valore adeguato alla realtà economica all'epoca della valutazione.

Da indagine eseguite presso alcuni operatori commerciali del settore (agenzie immobiliari) è emerso che l'interesse all'acquisto è, in questa particolare fase economica molto scarso; alcune agenzie in zona V.le Cesare Battisti, Via Mentana, Corso del Popolo, pongono in vendita beni simili ad un prezzo base €/mq 900,00.

Studio Tecnico Associato —A..I.D. 05100 Terni, Via Mezenzio Carbonario n° 10, tel. 0744/404043; fax 0744/433105 e-mail: pompeb@libero.it ; pec: bruno.pompei@archiworldpec.it
c.f. PMP BRN 53C13 L117U—P.I.: 00396970550

7

POMPEI Dr. Bruno
Architetto

Pertanto, nella determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha tenuto conto di alcuni fattori, intrinseci ed estrinseci, che necessariamente influiscono sulla stima dei beni e le fattezze stilistiche dell'immobile nella sua totalità.

Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima. I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti:

A) Nel prezziario pubblicato dall' Agenzia del Territorio, Ufficio del territorio di Terni riferito all'annualità 2011 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati definiti come di seguito:

Il valore rappresenta, il giudizio strettamente personale dello scrivente ed è elaborato in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui gli immobili fanno parte e della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili.

Le superfici saranno determinate in base ai metodi di misurazione tradizionale e al D.M. n.801/1977 considerando le riduzioni previste per le Superfici non residenziali, calcolata sempre al netto delle pareti interne e perimetrali, desunte attraverso misurazioni di verifica effettuate sul posto a campione.

1.16 Fonti d'informazione.

Agenzia del Territorio di Terni,

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino Immobiliare di Terni e Provincia.

Agenzie immobiliari on-line.

1.17 Valutazione.

vedi tabelle allegate

ID	Immobile	S.U.C.	Sup. Utile	Superfici ragguagliate	Valore di diritto
A	Alloggio s.u.c.	88,00 mq.	mq. 77,00	77,00x €/mq.950	€ 73.150,00
B	Corti esterne	-----	mq. 32,00x0,15	4,80x €/mq 950	€ 4.560,00
C	Cantina	-----	mq. 13,44x0,50	6,72x €/mq.950	€ 6.384,00
A+B+C					€ 84.094,00
STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA (semplificata)					

Studio Tecnico Associato —A..I.D. Il 05100 Terni, Via Mezenzio Carbonario n° 10, tel. 0744/404043; fax 0744/433105 e-mail: pompeb@libero.it ; pec: bruno.pompei@archiworldpec.it
c.f. PMP BRN 53C13 L117U—P.I.: 00396970550

8

POMPEI Dr. Bruno
Architetto

1.18 TRASFERIMENTO DEL BENE.

In considerazione della tipologia giuridico-fiscale della parte proprietaria eseguita si precisa che il trasferimento del bene non sarà oggetto di tassazione iva vigente al momento del trasferimento.

2.19 CONCLUSIONI.

Sulla base delle considerazioni, dei raffronti e dei calcoli di cui è stato fornito resoconto, si conclude che il valore di stima richiesto, tenuto conto anche delle spese di sanatoria(€ 1.500,00) si può ritenere pari ad € 82.594,00 che è possibile approssimare ad **€ 82.000,00 (diconsi € Ottantaduemila/00)**

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico conferito al C.T.U.

Terni, 25/02/2017

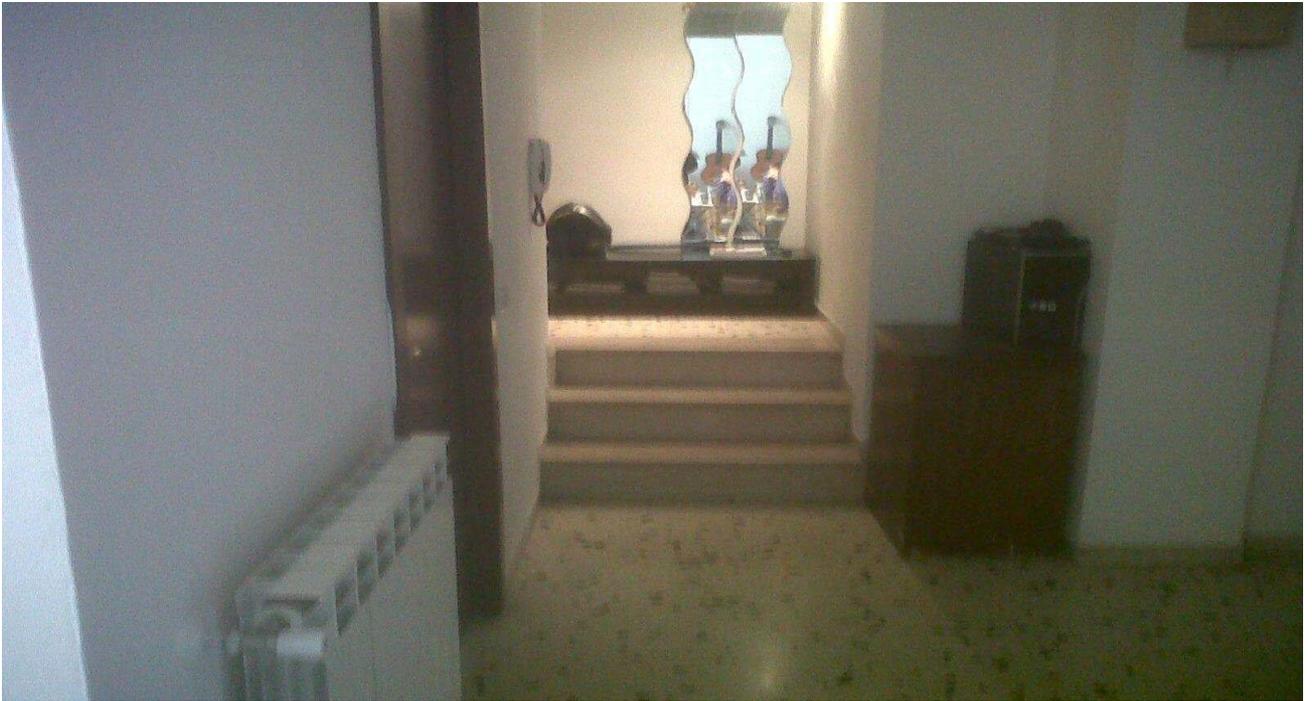
Esperto alla stima

Dr. Arch. Bruno POMPEI

ALLEGATI ALLA RELAZIONE

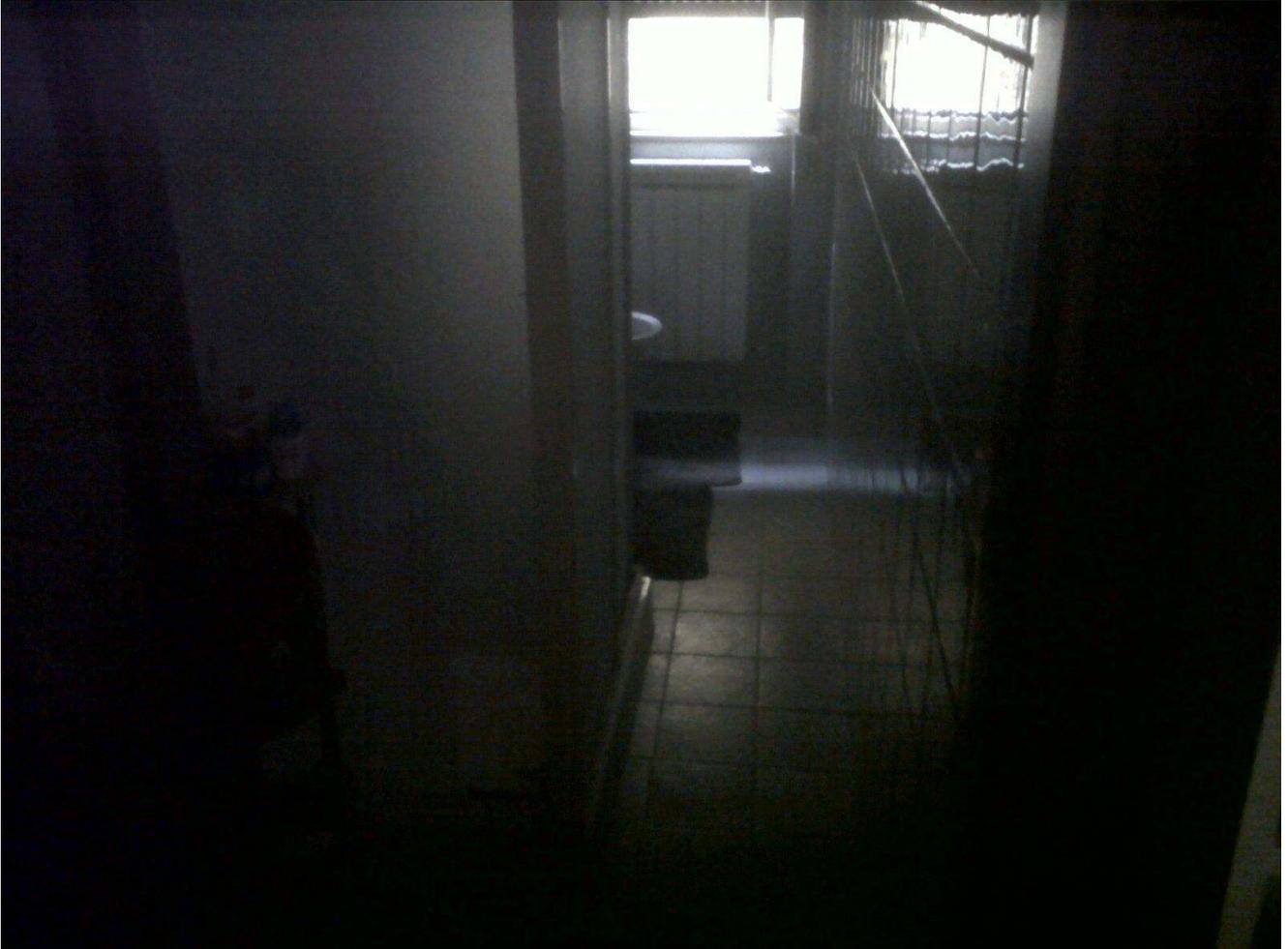
File Allegati

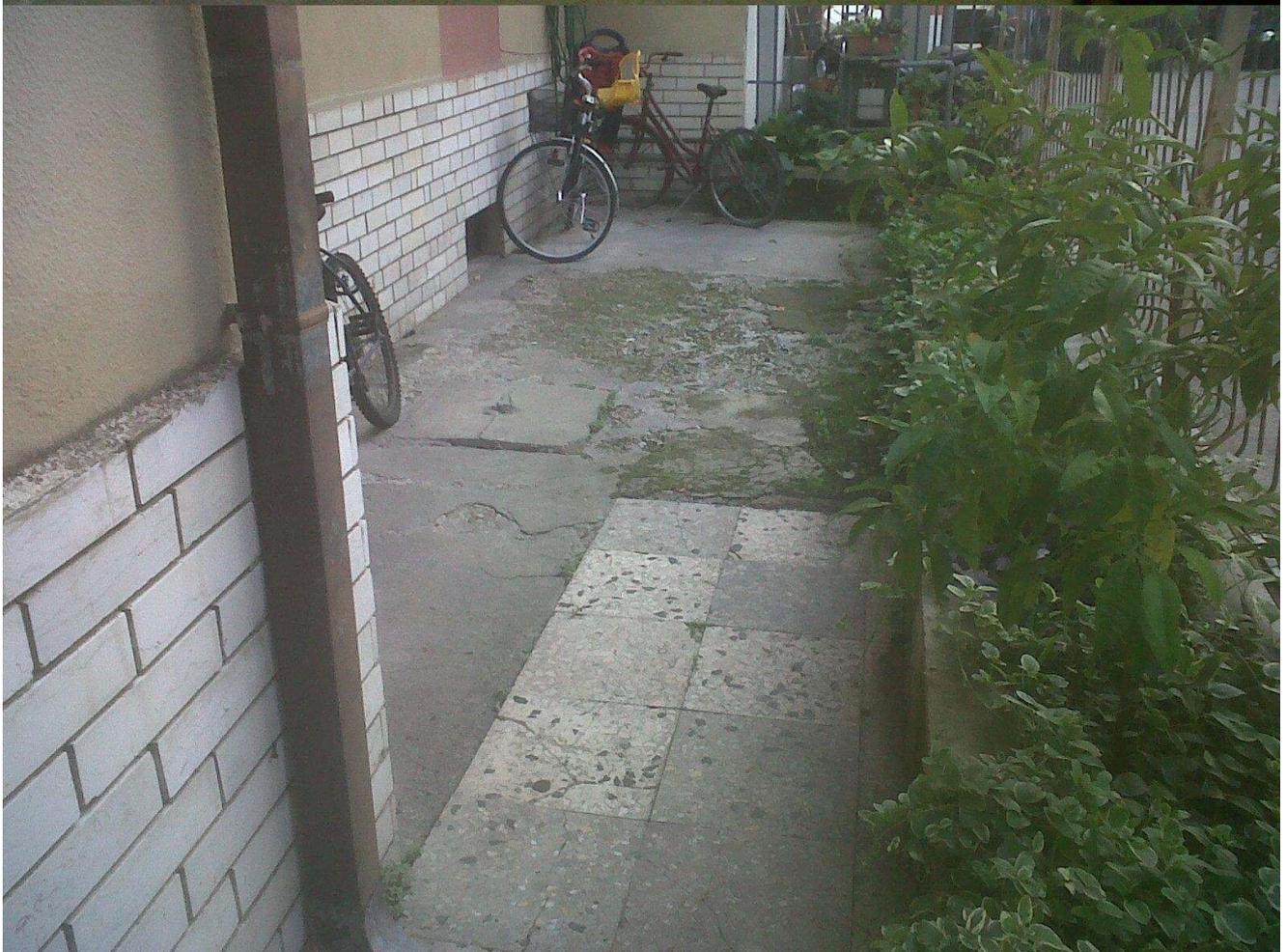
- 1 – Certificato notarile;**
- 2 - Visure catastali;**
- 3 - Planimetria catastale Fg. 123 n° 284/9- n° 114/11**
- 4 – Estratto di mappa urbana;**
- 4 - Documentazione fotografica relativa al compendio immobiliare**
- 5 – Accesso archivio Comunale Terni.**
- 6 – Accesso archivio Conservatoria dei RR.II.**



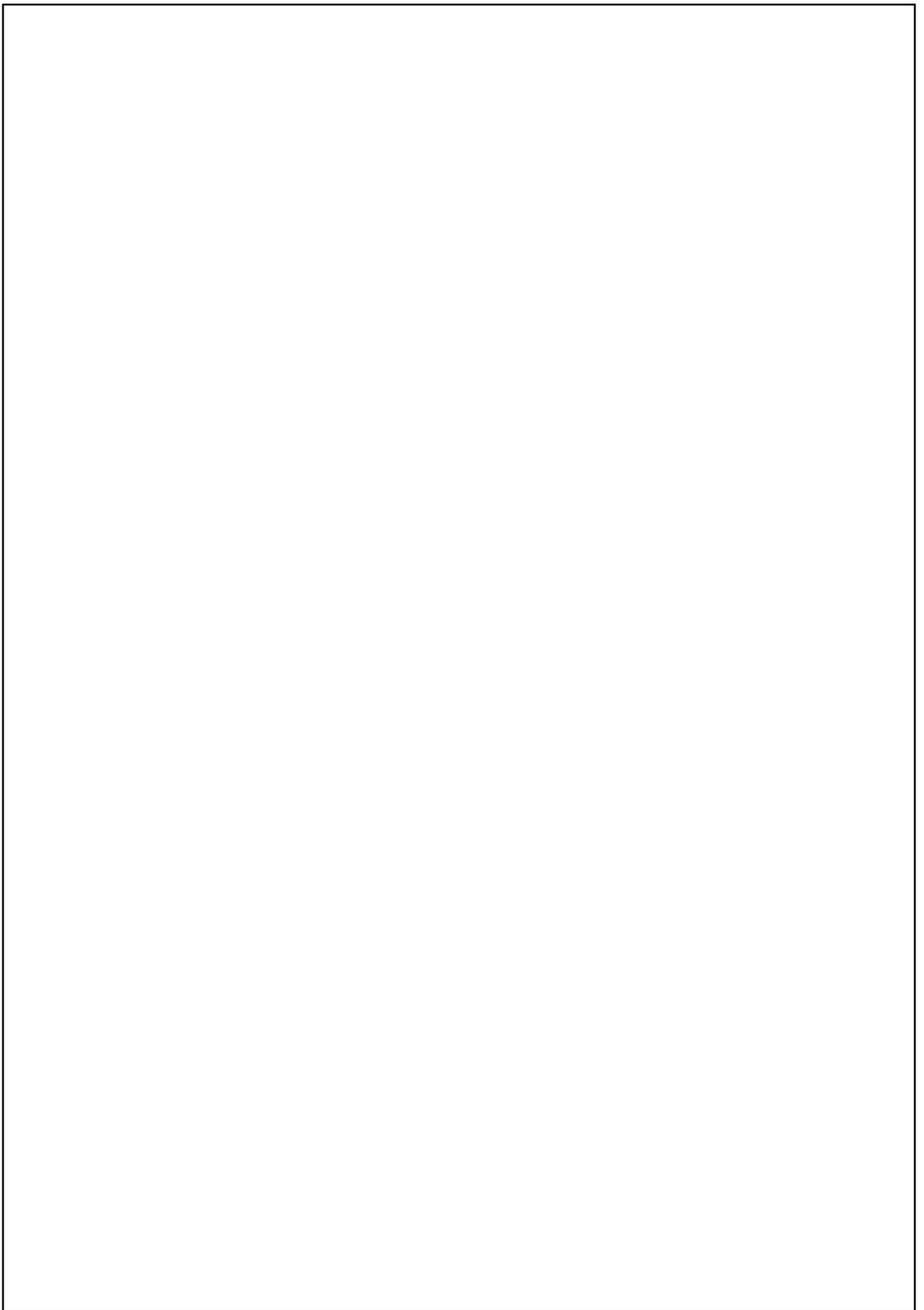














N=70000

Direzione Provinciale di Terni Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT.SSA LIANA PELOROSSO

Vis. tel. (1.80 euro)

E=15600

2 Particelle: 114, 284

Comune: TERNI
Foglio: 123

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

14-Feb-2017 11:5:35
Prot. n. T127140/2017

