

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **257/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

Custode Giudiziario: **Giampaolo Baldieri**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Federico Regno
Codice fiscale: RGNFRC60C29L117R
Studio in: P.zza del Mercato 10 - 05021 Acquasparta
Email: federico@studioregno.it
Pec: federico.regno@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via del ponte accarino, 7 - collestatte piano - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: - OMISSIS nato in OMISSIS il OMISSIS - OMISSIS - Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS - OMISSIS nata in OMISSIS il OMISSIS - OMISSIS - Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, foglio 148, particella 175, indirizzo via ponte accarino, piano t-1, comune Terni, categoria A/3, classe 7, consistenza 6,5, superficie 170, rendita € 302.13

2. Stato di possesso

Bene: via del ponte accarino, 7 - collestatte piano - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via del ponte accarino, 7 - collestatte piano - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via del ponte accarino, 7 - collestatte piano - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: via del ponte accarino, 7 - collestatte piano - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Regime Patrimoniale: regime di comunione

Comproprietari: OMISSIS

Comproprietari: OMISSIS

6. Misure Penali

Beni: via del ponte accarino, 7 - collestatte piano - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via del ponte accarino, 7 - collestatte piano - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via del ponte accarino, 7 - collestatte piano - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione **collestatte piano**
via del ponte accarino, 7

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 economico [A3] sito in frazione: collestatte piano, via del ponte accarino, 7

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: regime di comunione

Eventuali comproprietari:

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

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - OMISSIS nato in OMISSIS il OMISSIS - OMISSIS - Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS - OMISSIS nata in OMISSIS il OMISSIS - OMISSIS - Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, foglio 148, particella 175, indirizzo via ponte accarino, piano t-1, comune Terni, categoria A/3, classe 7, consistenza 6,5, superficie 170, rendita € 302.13

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Necessita l'aggiornamento della planimetria catastale in quanto, a seguito di sopralluogo, non corrisponde allo stato di fatto dell'immobile.

Regolarizzabili mediante: denuncia di variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Terrazzo al piano primo, alcune tramezzature e aperture variazione catastale: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di stima è ubicato nella periferia est del Comune di Terni, in loc. Collestatte Piano, via Del Ponte Accarino. Situato nella valnerina a circa 1,5 Km dalla cascata delle Marmore la località è prettamente destinata alla residenza con piccole attività commerciali e servizi.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus 400 metri

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

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 OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 272000,00; Importo capitale: € 136000,00 ; A rogito di OMISSIS in data 14/04/2005 ai nn. 6826/3107; Iscritto/trascritto a Terni in data 16/04/2005 ai nn. 4517/1065

- Ipoteca legale attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 36668.16; Importo capitale: € 12175.16 ; A rogito di altro atto in data 13/03/2007 ai nn. 6756; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/03/2007 ai nn. 3894/944

- Ipoteca legale annotata; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 82073.26; Importo capitale: € 41036.63 ; A rogito di altro atto

in data 24/06/2010 ai nn. 9187; Iscritto/trascritto a Terni in data 13/07/2010 ai nn. 8560/1582

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 12/12/2016 ai nn. 3483 iscritto/trascritto a Terni in data 11/01/2017 ai nn. 301/225;

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:

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: Al momento del sopralluogo allo scrivente non è stato consegnato il libretto d'Impianto indispensabile per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica. Data la normativa di riferimento che prevede, in mancanza del predetto libretto, il rilascio dell'A.P.E., si ritiene di non redigerlo fin quando al sottoscritto non sarà consegnato il dovuto o, in alternativa, in fase di decreto di trasferimento. Si presume la classe energetica "G"

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 **14/04/2005** . In forza di atto di compravendita - a rogito di F. Federici, in data 05/05/1982, ai nn. 3259; registrato a Spoleto, in data 14/05/1982, ai nn. 910/3528.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/04/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data 14/04/2005, ai nn. 6825/3106; trascritto a Terni, in data 16/04/2005, ai nn. 4516/2736.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 5533/14209

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Note tipo pratica: Autorizzazione edilizia in sanatoria D.L. n.47/85

Rilascio in data 03/09/1999 al n. di prot. 20929/86

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A seguito di sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità: Al piano terra - modifiche interne riguardanti la realizzazione di alcune aperture e tramezzature - la legnaia non corrisponde per sagoma d'ingombro all'ultimo titolo edilizio rilasciato - realizzazione di una tettoia sul lato s-o. Al piano primo -chiusura di una finestra nel locale ad uso camera da letto - il terrazzo risulta ampliato sul lato n-o Al limite nord del lotto è stata realizzata un locale con struttura in ferro e lamiera ad uso magazzino/rimessa

Regolarizzabili mediante: parzialmente tramite sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: Tutte le opere sono regolarizzabili tramite sanatoria edilizia tranne che per la tettoia in aderenza al fabbricato ed il manufatto ad uso magazzino/rimessa, in quanto, quest'ultimi non rispettano le distanze minime di legge. La legnaia trovandosi ad oggi parzialmente demolita e comunque in pessimo stato di conservazione dovrà essere ricostruita/ristrutturata rispettando le grandezze planovolumetriche presti agli atti al Comune di Terni.

Sanatoria edilizia s.c.i.a.: € 6.000,00

Oneri Totali: **€ 6.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

| | |
|---|---------------------------|
| Strumento urbanistico Adottato: | Piano regolatore generale |
| Zona omogenea: | BC6 -art. 59 |
| 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:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

L'immobile, è ubicato in zona periferica del Comune di Terni, loc. Collestatte Piano, in via Ponte Accarino n. 7 (N 42°33'49.39" - E 12°43'40.79"). Il fabbricato ad uso residenziale è di tipo unifamiliare distribuito su due piani fuori terra collegati tramite scala interna. L'edificio risulta essere realizzato con struttura mista, parte in muratura portante e parte in cemento armato, tamponature in blocchi di laterizio e tufi, esternamente rifinito con intonaco, tinteggiato per parte delle superfici esterne. E' compresa nella stessa consistenza una corte esterna, delimitata nel suo perimetro da una muratura d'ambito fatiscente in tufi per tre lati e mentre il lato fronteggiante la via principale è costituito da un muretto in cls con sovrastante ringhiera metallica. L'unità immobiliare è composta:

- piano terra: soggiorno, cucina, camera da letto, bagno, disimpegno, garage e legnaia
- piano primo : due camere da letto, un bagno, ripostiglio, disimpegno e terrazza

Sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa 205 mq. con annessa corte di circa 620 mq.

1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: regime di comunione

Eventuali comproprietari:

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

2. Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

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

Superficie complessiva di circa mq **950,00**

E' posto al piano: terra e primo

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 7; ha un'altezza utile interna di circa m. piano terra h= 2.45

- piano primo h= 2.70

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, vista anche la sua vetustà, ha attualmente uno stato di conservazione e manutenzione scarso-decadente. Necessita ristrutturazione e revisione impianti non a norma.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|--------------------|---|
| Infissi esterni | tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: inesistente materiale protezione: plastica condizioni: da ristrutturare |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: scarse |
| Manto di copertura | materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: da ristrutturare |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle di gr?s condizioni: scarse |
| Pavim. Interna | materiale: parquet incollato condizioni: scarse |

Impianti:

| | |
|-----------|---|
| Elettrico | tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma |
|-----------|---|

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

| | |
|---------------------------------------|----|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |

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 |
|---|----|

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Abitazione | sup reale lorda | 168,00 | 1,00 | 168,00 |
| terrazza | sup lorda di pavimento | 80,00 | 0,25 | 20,00 |
| garage e legnaia | sup reale lorda | 82,00 | 0,20 | 16,40 |
| corte esclusiva | sup lorda di pavimento | 620,00 | 0,02 | 12,40 |
| | | 950,00 | | 216,80 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2016

Zona: Terni

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 350

Valore di mercato max (€/mq): 600

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche dell'immobile si ritiene di

poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione delle variabili che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state effettuate appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tipologiche/economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Maggiori agenzie immobiliari, osservatorio mercato immobiliare, borsino immobiliare Regione Umbria;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da 400 €/mq a 600 €/mq..

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Abitazione | 168,00 | € 500,00 | € 84.000,00 |
| terrazza | 20,00 | € 500,00 | € 10.000,00 |
| garage e legnaia | 16,40 | € 500,00 | € 8.200,00 |
| corte esclusiva | 12,40 | € 500,00 | € 6.200,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 108.400,00 |
| Valore corpo | | | € 108.400,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 108.400,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 108.400,00 |

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 economico [A3] | 216,80 | € 108.400,00 | € 108.400,00 |

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%) | € 16.260,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 6.500,00 |

| | |
|---|--------------------|
| Costi di cancellazione oneri e formalità: | € 800,00 |
| attestato di prestazione energetica | € -300,00 |
| 8.5 Prezzo base d'asta del lotto: | |
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 84.540,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | € 0,00 |

Data generazione:
19-03-2018

L'Esperto alla stima
Geom. Federico Regno

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

via del ponte accarino, 7 - collestatte piano - Terni (Terni) – 05100





















MODULARIO
F. rig. rend. 407



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

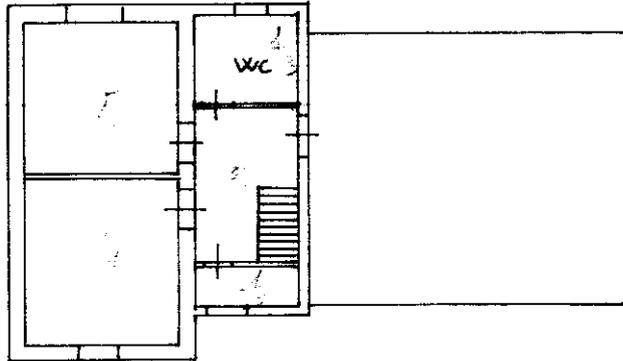
MOD. BN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di TERNI via DEL PONTE (COLLESTATIE PIANO) civ. 23

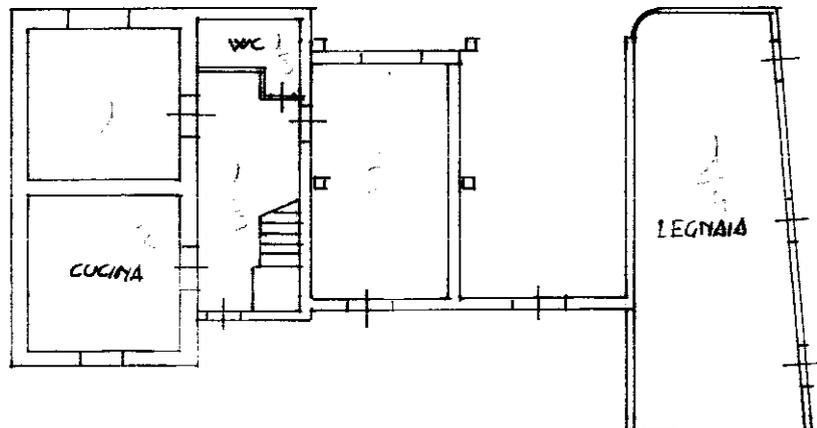
SD

SD

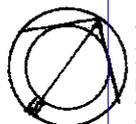


SD

SD



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200



00896068

Ultima dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Data presentazione: 22/05/1996 - Data: 09/02/2017 - n. T209549 - Richiedente: RGNFRC60C29L117R
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato di stampa richiesto: A4(210x297)
Identificativi catastali
F. 148
n. 175 sub.

Compilata dal 179 F. BARTOMEOLI
(Titolo, cognome e nome)
della provincia di TERNI n. 397
data 4-7-92 Firma F. Bartomeoli

RISERVATO ALL'UFFICIO

Situazione al 09/02/2017 - Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 148 - Particella: 175 - Subalterno: 0 >
Catasto dei Fabbricati
STRADA DI PORETE n. 16 piano: T-1;