

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **209/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Elena Cardaio**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Via Gruber n.31

Esperto alla stima: Geom. Andrea Turchetti
Codice fiscale: TRCNDR63C03L117C
Studio in: Viale C. Battisti 45 - 05100 Terni
Email: andreatur63@libero.it
Pec: andrea.turchetti@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Gruber n.31 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Via Gruber n.31

Corpo: Appartamento al piano secondo e cantina al piano interrato

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: OMISSIS nata a Terni il 06/02/1967 CF OMISSIS, foglio 119, particella 135, subalterno 5, indirizzo Via Gruber n.31, piano 2-S1, comune Terni, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 90, rendita € 387.34

2. Stato di possesso

Bene: Via Gruber n.31 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Via Gruber n.31

Corpo: Appartamento al piano secondo e cantina al piano interrato

Possesso: Occupato senza titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Gruber n.31 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Via Gruber n.31

Corpo: Appartamento al piano secondo e cantina al piano interrato

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Gruber n.31 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Via Gruber n.31

Corpo: Appartamento al piano secondo e cantina al piano interrato

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Gruber n.31 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Via Gruber n.31

Corpo: Appartamento al piano secondo e cantina al piano interrato

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Gruber n.31 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Via Gruber n.31

Corpo: Appartamento al piano secondo e cantina al piano interrato

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Gruber n.31 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Via Gruber n.31

Corpo: Appartamento al piano secondo e cantina al piano interrato

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Gruber n.31 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Via Gruber n.31

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione **Terni**
Via Gruber n.31

Lotto: 001 - Via Gruber n.31

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 secondo e cantina al piano interrato.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Terni, Via Gruber n.31

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a Terni il 06/02/1967 CF OMISSIS, foglio 119, particella 135, subalterno 5, indirizzo Via Gruber n.31, piano 2-S1, comune Terni, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 90, rendita € 387.34

Per quanto sopra 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'appartamento residenziale oggetto di esecuzione è ubicato al piano secondo, la cantina è ubicata al piano interrato. Il CTU Geometra Andrea Turchetti dichiara che gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare risultano censiti all'Agenzia del Territorio di Terni Comune di Terni, al foglio 119 particella 135 subalterno 5 per quanto riguarda l'appartamento e la cantina con categoria A/3 di classe 3 vani 5.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole (buona), supermercati (buona), locali commerciali (buona), farmacia (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Centro storico di Terni.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autobus 20 mt, E-45 6km, Autostrada A1 30 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo. Data di rilascio: 14/09/2017.

Note: L'occupante dell'immobile sig.ra Dascalasuliana alla data del sopralluogo consegna al CTU una proposta di acquisto dell'immobile oggetto di esecuzione firmato in data 22/11/2013 dalla sottoscritta e dalla proprietaria dell'immobile ora eseguita Sig.ra OMISSIS; nella proposta firmata tra le parti la sig.ra Dascalasuliana corrispondeva € 14000.00 a titolo di caparra confirmatoria alla sig.ra OMISSIS.

Successivamente poichè l'atto di trasferimento non andava a buon fine veniva stipulato un contratto di comodato d'uso tra le parti in data 06/12/2013 con durata e decorrenza dal 09/12/2013 all' 08/03/2014. Quindi ad oggi non esiste nessun contratto in essere e valido tra le parti.

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 legale attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 12462,94; Importo capitale: € 3782,45 ; A rogito di SE.RI.T Terni spa in data 31/03/2005 ai nn. 3560; Iscritto/trascritto a Terni in data 06/04/2005 ai nn. 950

- Ipoteca legale attiva; A favore di contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 23034,06; Importo capitale: € 11517,03 ; A rogito di Equitalia Umbria S.P.A. in data 27/10/2010 ai nn. 9340; Iscritto/trascritto a Terni in data 11/11/2010 ai nn. 2422

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 15000,00; Importo capitale: € 7966,42 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 27/05/2008 ai nn. 507; Iscritto/trascritto

a Terni in data 24/09/2013 ai nn. 1016

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di Tribunale di Terni in data 18/07/2014 ai nn. 2322 iscritto/trascritto a Terni in data 27/10/2014 ai nn. 7095;

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: 401,94 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 9.861,14 €. Alla data della perizia risultano scadute rate pari a 9861.14 €.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe G 340.79 kwh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: Classe G 340.79 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 **01/05/1996** . In forza di Atto Pubblico Amministrativo - a rogito di Avvocato Gabriele Bonini, in data 25/06/1980, ai nn. 24951; trascritto a Terni , in data 11/07/1980, ai nn. 1638.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/05/1996 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione; registrato a Notaio Clericò, in data 28/05/1996, ai nn. 1203; trascritto a Terni, in data 08/05/1999, ai nn. 277.

Note: Denucia di successione devoluta per testamento in morte della sig.ra Carletti Maria in

favore della sig.ra OMISSIS

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Dall'accesso effettuato all'ufficio archivio del Comune di Terni per tale fabbricato non risultano rinvenibili licenze edilizie ma da accurata indagine è certo che il fabbricato è stato edificato tra il 1959 e il 1960 e quindi anteriore al 1967.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale in forza della delibera D.c.c. n. 307 del 15/12/2008 – Zona Omogenea Bb(5.5)a Nuclei di conservazione e completamento.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Appartamento al piano secondo e cantina al piano interrato**

L'appartamento ad uso civile abitazione ubicato al piano secondo, nel fabbricato condominiale sito nel Comune di Terni in Via Gruber n.31 con identificativi catastali foglio 119 particella 135 subalterno 5II CTU dichiara che nel sopralluogo del 31/03/2017 ha potuto constatare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso appartamento che qui di seguito saranno elencate: l'appartamento è situato al piano secondo del fabbricato, l'epoca di costruzione sono gli anni 1960 circa ma sicuramente anteriore

all'anno 1967 .Lo stesso è composto da: un soggiorno, una cucina, due camere da letto, un bagno, un ingresso e un terrazzo.L'appartamento si presenta in buone condizioni, essendo ristrutturato, con rifiniture interne buone, è stato realizzato con struttura portante in muratura e fondelli in muratura, solai in latero cemento, condizioni statiche buone, gli infissi sono in legno con vetri doppi, i pavimenti risultano essere in gres ceramico da poco sostituiti, le rifiniture sono buone, la tinteggiatura a tempera bianca, l'intonaco di tipo civile, le porte interne in legno.Per quanto riguarda gli impianti il CTU dichiara che: il riscaldamento e acqua calda sanitari sono prodotti da una caldaia autonoma dell'unità immobiliare urbana alimentata a gas metano di città.l'impianto elettrico e l'impianto idrico sono sottotraccia rispettosi delle norme vigenti.La cantina annessa all'appartamento al piano secondo ad uso di civile abitazione, è ubicata al piano interrato nel fabbricato condominiale sito nel Comune di Terni in Via Gruber n.31 con identificativi catastali foglio 119 particella 135 subalterno 5Il CTU dichiara che nel sopralluogo del 31/03/2017 ha potuto constatare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche della stessa cantina che qui di seguito saranno elencate:la cantina è situato al piano interrato dell'intero blocco di fabbricato.La stessa è composta da una superficie reale netta di mq. 4.00.La cantina in oggetto è allo stato grezzo, è esistente un'impianto elettrico funzionante ma da collaudare.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **70,20**

E' posto al piano: secondo - interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1960

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.14

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi

materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Solai

tipologia: **solai in laterocemento**
condizioni: **buone**

Strutture verticali

materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente**
materiale: **legno** protezione:
tapparelle materiale protezione:
plastica condizioni: **buone**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di gr?s**
condizioni: **buone**

Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in gres condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle in gres 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 rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente 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	impianto alimentato da caldaia autonoma e termosifoni in tutte le stanze
Stato impianto	buono
Potenza nominale	23.30
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
Soggiorno	sup reale netta	13,49	1,00	13,49
Camera	sup reale netta	16,01	1,00	16,01
Camera	sup reale netta	17,17	1,00	17,17
Bagno	sup reale netta	4,62	1,00	4,62
Cucina	sup reale netta	8,26	1,00	8,26
Corridoio	sup reale netta	6,01	1,00	6,01
Balcone	sup reale netta	4,64	1,00	4,64
		70,20		70,20

Accessori

Cantina posta al piano Interrato - Sviluppa una superficie complessiva di 4.03 mq

Valore a corpo: € 1410.5

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. Andrea Turchetti 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. Andrea Turchetti ritiene congruo applicare un valore unitario riferito al Mq., della superficie utile, pari ad € 1000,00 al Mq. per l'appartamento al piano secondo, per il locale ad uso cantina al piano interrato €350,00 Mq, per i terrazzi scoperti €450,00 mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni; Ufficio tecnico di Terni; 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 secondo e cantina al piano interrato. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Soggiorno	13,49	€ 1.000,00	€ 13.490,00
Camera	16,01	€ 1.000,00	€ 16.010,00
Camera	17,17	€ 1.000,00	€ 17.170,00
Bagno	4,62	€ 1.000,00	€ 4.620,00
Cucina	8,26	€ 1.000,00	€ 8.260,00
Corridoio	6,01	€ 1.000,00	€ 6.010,00
Balcone	4,64	€ 450,00	€ 2.088,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 67.648,00
Valore corpo			€ 67.648,00
Valore Accessori			€ 1.410,50
Valore complessivo intero			€ 69.058,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 69.058,50

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 secondo e cantina al piano interrato	Abitazione di tipo economico [A3] con annessa Cantina	70,20	€ 69.058,50	€ 69.058,50

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%)	€ 10.358,78
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:	€ 58.699,73
---	--------------------

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00
--	--------

Data generazione:
10-07-2017

L'Esperto alla stima
Geom. Andrea Turchetti