

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: ...OMISSIS...

contro: ...OMISSIS...

N° Gen. Rep. **96/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. Luisa Mazzitelli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - appartamento e
box

Esperto alla stima: Arch. Stefano Di Deodato
Codice fiscale: DDDSFN56B12H501C
Studio in: Via del Parco 24 - 05035 Narni
Email: stefanodideodato@virgilio.it
Pec: stefanodideodato@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Palombara n. 17 - Stroncone (Terni) - 05039

Lotto: 001 - appartamento e box

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: ...OMISSIS... nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS..., foglio 21, particella 929, subalterno 13, indirizzo via Palombara n. 17, piano 1, comune Stroncone, categoria A2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 77mq, rendita € 426,08
foglio 21, particella 929, subalterno 18, indirizzo Via Palombara snc, piano S1, comune Stroncone, categoria C6, classe 3, consistenza 17mq, rendita € 31,61

2. Stato di possesso

Bene: Via Palombara n. 17 - Stroncone (Terni) - 05039

Lotto: 001 - appartamento e box

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Palombara n. 17 - Stroncone (Terni) - 05039

Lotto: 001 - appartamento e box

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Palombara n. 17 - Stroncone (Terni) - 05039

Lotto: 001 - appartamento e box

Corpo: A

Creditori Iscritti: BARCLAYS BANK PLC, Mercurio Mortgage Finance slr

5. Comproprietari

Beni: Via Palombara n. 17 - Stroncone (Terni) - 05039

Lotto: 001 - appartamento e box

Corpo: A

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Palombara n. 17 - Stroncone (Terni) - 05039

Lotto: 001 - appartamento e box

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Palombara n. 17 - Stroncone (Terni) - 05039

Lotto: 001 - appartamento e box

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Beni in **Stroncone (Terni)**
Località/Frazione
Via Palombara n. 17

Lotto: 001 - appartamento e box

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 Via Palombara n. 17

Note: è annesso come pertinenza un locale box, ubicato al piano interrato avente accesso da rampa dipartentesi da via Palombara snc ed identificato con il sub. 18, p.lla 929, fg.21.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ...OMISSIS... - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ...OMISSIS... - Residenza: Stroncone - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ...OMISSIS... nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS..., foglio 21, particella 929, subalterno 13, indirizzo via Palombara n. 17, piano 1, comune Stroncone, categoria A2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 77mq, rendita € 426,08

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ...OMISSIS... nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS..., foglio 21, particella 929, subalterno 18, indirizzo Via Palombara snc, piano S1, comune Stroncone, categoria C6, classe 3, consistenza 17mq, rendita € 31,61

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

il bene è ubicato in zona panoramica, vicina al centro storico del comune di Stroncone (TR)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: asilo, scuola elementare, scuola media primaria, polo museale

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Terni, Narni, Collescipoli.

Attrazioni paesaggistiche: I Prati di Stroncone.

Attrazioni storiche: Convento di San Francesco (fondato dal Santo) Chiesa di San Michele con af-

freschi della scuola dello Zuccari, chiesa di San Nicolò e palazzo Comunale.

Principali collegamenti pubblici: linea Bus 200 ml, stazione Ferroviaria Terni 6 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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 annotata; A favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...; Derivante da: mutuo Fondiario; Importo ipoteca: € 426000; Importo capitale: € 142000 ; A rogito di Notaio Gian Luca Pasqualini in data 08/02/2007 ai nn. 51712/9136; Iscritto/trascritto a Terni in data 15/02/2007 ai nn. 437/2041

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di ...OMISSIS...; Derivante da: Garanzia a Concessione di Mutuo; Importo ipoteca: € 137499,55; Importo capitale: € 54999,82 ; A rogito di Notaio Filippo FEDERICI Notaio in Terni in data 18/02/2003 ai nn. 109698; Iscritto/trascritto a Terni in data 30/05/2003 ai nn. 5788/683 ;

Note:

- Si precisa che la suindicata iscrizione ipotecaria derivante dal frazionamento del mutuo originario concesso al costruttore, dalla lettura dell'atto di compravendita REP. 51711 del 08/02/2007 a rogito Notaio Gianluca Pasqualini nonchè del contratto di mutuo REP. 51712 del 08/02/2007 a rogito Notaio Gianluca Pasqualini, la stessa doveva essere cancellata a cura del dante causa sig. ...OMISSIS... dell'esecutata. Ad oggi non risulta la cancellazione della stessa.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Mercurio Mortgage Finance slr contro ...OMISSIS...; Derivante da: pignoramento immobiliare; A rogito di Tribunale di Terni in data

08/05/2017 ai nn. 1325;

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: 188,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Il proprietario è in regola con i pagamenti fino a al 31 dicembre 2017 (consuntivo 234,34 €)

Millesimi di proprietà: abitazione - 73,9611 garage - 2,6780

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: Per la vendita è necessaria la redazione dell'APE.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ...OMISSIS... (p.lla 689) **proprietario/i ante ventennio al 13/07/2001** . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Carlo Flippetti, in data 07/04/1992, ai nn. 18351; trascritto a Terni, in data 23/04/1992, ai nn. 3918/3015.

Note: La divisione è relativa alla P.lla 689 del fg. 21 del comune di Stroncone, che, insieme ad altre originerà la p.lla 929 sulla quale sorge il fabbricato in cui sono ricompresi i beni oggetto di perizia.

Titolare/Proprietario: ...OMISSIS... (p.lla 379) **proprietario/i ante ventennio al 13/07/2001** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Fulvio Sbrolli, in data 18/01/1994, ai nn. 73802; trascritto a Terni, in data 04/02/1994, ai nn. 1025/862.

Note: Il rogito è relativo alla P.lla 379 del fg. 21 del comune di Stroncone, che, insieme ad altre originerà la p.lla 929 sulla quale sorge il fabbricato in cui sono ricompresi i beni oggetto di perizia.

Titolare/Proprietario: ...OMISSIS... (p.lla 689) dal 13/07/2001 al 28/02/2003 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Filippo Federici, in data 17/03/2001, ai nn. 89188; trascritto a

Terni, in data 17/07/2001, ai nn. 6748/4610.

Note: Il rogito è relativo alla P.lla 689 del fg. 21 del comune di Stroncone, che, insieme ad altre originerà la p.lla 929 sulla quale sorge il fabbricato in cui sono ricompresi i beni oggetto di perizia.

Titolare/Proprietario: ...OMISSIS... (p.lla 379) dal 13/07/2001 al 28/02/2003. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Filippo Federici, in data 13/07/2001, ai nn. 89188; trascritto a Terni, in data 17/07/2001, ai nn. 6749/4661.

Note: Il rogito è relativo alla P.lla 379 del fg. 21 del comune di Stroncone, che, insieme ad altre originerà la p.lla 929 sulla quale sorge il fabbricato in cui sono ricompresi i beni oggetto di perizia.

Titolare/Proprietario...OMISSIS... dal 28/02/2003 al 08/02/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Filippo Federici, in data 28/02/2003, ai nn. 110116/9079; trascritto a Terni, in data 06/03/2003, ai nn. 2433/1711.

Titolare/Proprietario...OMISSIS... dal 08/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gian Luca Pasqualini, in data 08/02/2007, ai nn. 51711/9135; registrato a Terni, in data 15/02/2007, ai nn. 600; trascritto a Terni, in data 15/02/2007, ai nn. 2010/1280.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 31/2001

Intestazione: ...OMISSIS...

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: attuazione convenzione. di lottizzazione rep. 90730 del 31/08/2001 notaio Filippo Federici

Per lavori: urbanizzazione

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 37/2001

Intestazione: ...OMISSIS...

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di edificio residenziale a schiera Lotto A

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/04/2001 al n. di prot. 3324

Rilascio in data 24/10/2001 al n. di prot. 8466

Abitabilità/agibilità in data 29/06/2005 al n. di prot. 6613

Numero pratica: 53/2002

Intestazione: ...OMISSIS...

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 24/05/2002 al n. di prot. 3737

Rilascio in data 16/09/2002 al n. di prot. 7152

Numero pratica: 07/2003

Intestazione: ...OMISSIS...

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Note tipo pratica: relativa al Lotto A

Oggetto: variante
Presentazione in data 13/11/2002 al n. di prot. 8676
Rilascio in data 17/02/2003 al n. di prot. 1250

Numero pratica: 42/2004
Intestazione: ...OMISSIS...
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
Oggetto: variante
Presentazione in data 29/07/2003 al n. di prot. 5891
Rilascio in data 12/07/2004 al n. di prot. 5757
Abitabilità/agibilità in data 29/06/2005 al n. di prot. 6613

Numero pratica: 10/2006
Intestazione: ...OMISSIS...
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
Oggetto: variante
Presentazione in data 16/04/2005 al n. di prot. 3883
Rilascio in data 22/02/2006 al n. di prot. 1814

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:	convenzione di lottizzazione
Zona omogenea:	B - Bc Zone di mantenimento e conservazione
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	convenzione per lottizzazione ex art.8 Legge 765/67
Estremi delle convenzioni:	rogito Notaio Federici rep. 90730 del 31/08/2001 e successivo atto a rogito Segretario comunale dott. michele Zotti rep. 30 del 30/06/2004, variante , rogito dott. Zotti rep. 47 del 20/02/2006.
Obblighi derivanti:	cessione aree ed impianti al comune
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	non sono previste nuove costruzioni
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 civile [A2]** di cui al punto **A**

Appartamento di n. 5 vani catastali, al piano primo di un fabbricato sito in comune di Stroncone (TR), avente accesso da Via Palombara n. 17 con annesso box al piano interrato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ...OMISSIS... - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ...OMISSIS... - Residenza: Stroncone - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **79,85**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 6/2005 (data rilascio certificato di Agibilità)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 17; ha un'altezza utile interna di circa m. h. media 3,00 ml (h. min 2,40 ml - h max 3,60 ml)

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'appartamento così come il box ed il fabbricato di cui fa parte sono in buone condizioni di manutenzione

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Solai tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane**
materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**

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

Pareti esterne	materiale: a doppia fodera coibentazione: inesistente rivestimento: pietra sponga condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: gres condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: blindato condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: klinker condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: klinker condizioni: buone

Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: diffusore a muro (split) condizioni: buone conformità: non documentato al momento dell'accesso
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non verificabile al momento dell'accesso
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: sufficienti conformità: non verificate al momento dell'accesso
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: sufficienti conformità: non verificabile al momento dell'accesso
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: sufficienti conformità: non verificabile al momento del sopralluogo
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: non verificabile al momento dell'accesso

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2005

Note	non è stata prodotta dichiarazione di conformità e non è stato possibile verificare la conformità dell'impianto elettrico in sede di accesso al bene
------	--

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a gas metano
Stato impianto	buono
Potenza nominale	24KW
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	non è stata prodotta dichiarazione di conformità e non è stato possibile verificare la conformità dell'impianto elettrico in sede di accesso al bene

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	non è stata prodotta dichiarazione di conformità e non è stato possibile verificare la conformità dell'impianto elettrico in sede di accesso al bene

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

la consistenza dei beni è stata con il metodo S.E.L Superficie Esterna Lorda

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	superf. esterna lorda	75,00	1,00	75,00
balcone	superf. esterna lorda	4,85	0,25	1,21
		79,85		76,21

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

<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] con annesso Box	76,21	€ 90.023,13	€ 90.023,13

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%) € 13.503,47

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: il lotto è formato da n. 2 unità immobiliari, abitazione e garage che possono eventualmente essere vendute separatamente. si consideri che il garage separato dall'abitazione ha una commerciabilità limitata agli abitanti della palazzina.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 76.519,66

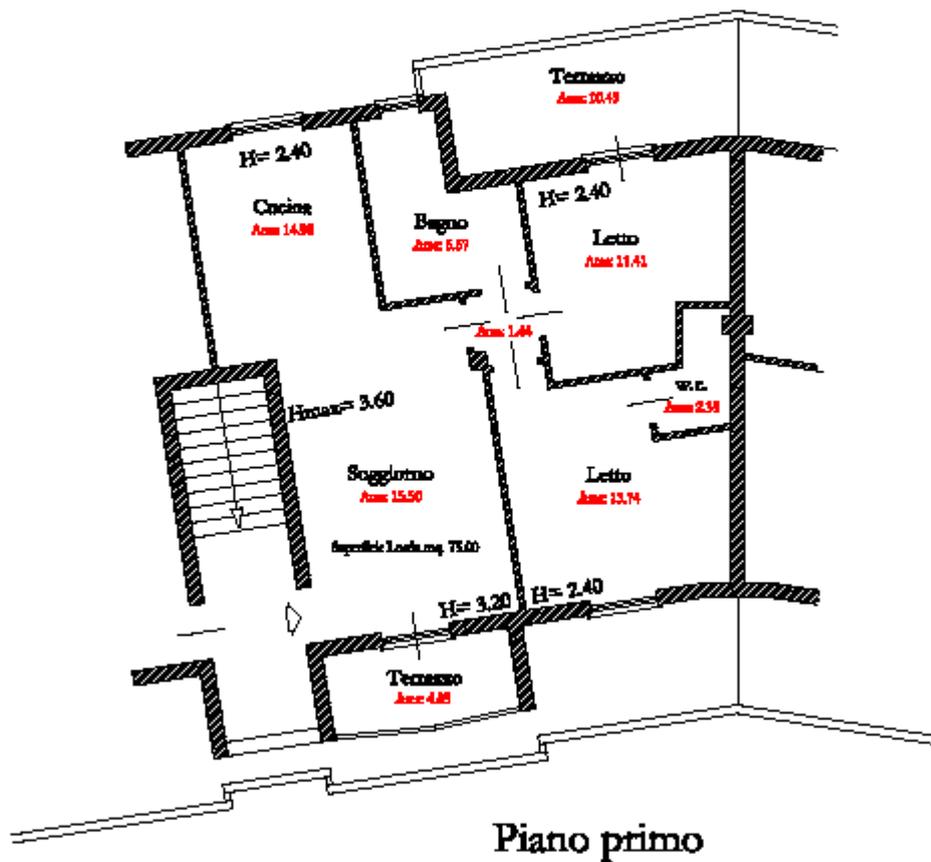
Data generazione:
28-11-2017

L'Esperto alla stima
Arch. Stefano Di Deodato

ELABORATO GRAFICO

Unità Immobiliare Urbana sita nel
Comune di Stroncone Via Palombara n. 17
censita al Catasto Fabbricati al Fg. 91 p.la 929 sub. 13

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 96/2017



Piano primo

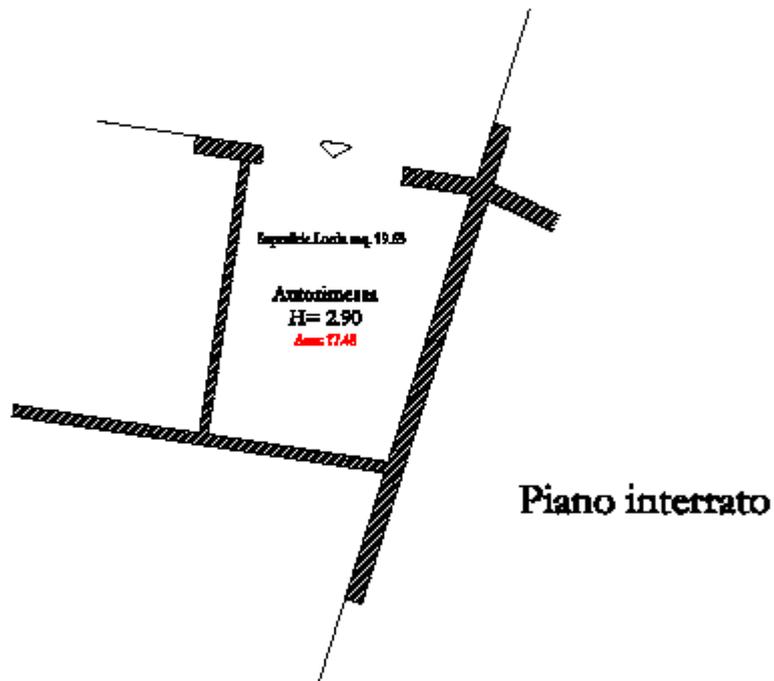


Scala 1:100

ELABORATO GRAFICO

Unità Immobiliare Urbana sita nel
Comune di Stroncone Via Palombara n. snc
censita al Catasto Fabbricati al Fg. 91 p.la 929 sub. 18

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 96/2017



Scala 1:100





Ingresso all'unità immobiliare



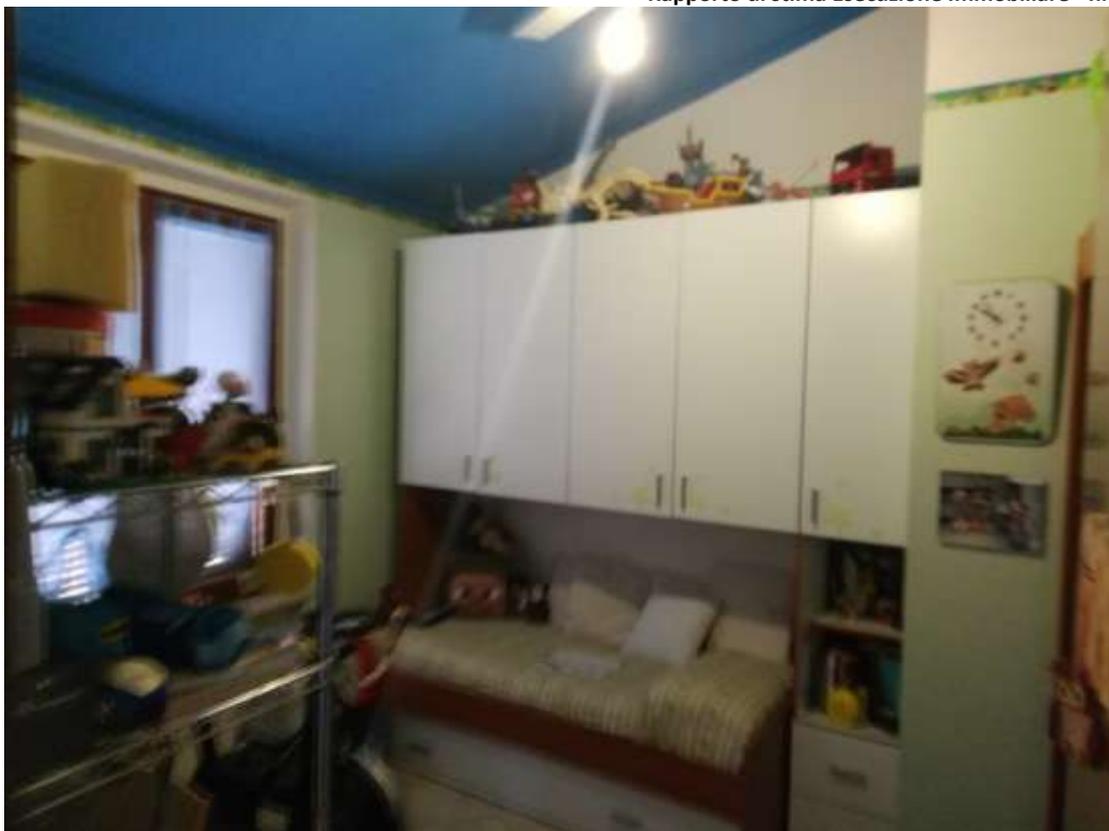
Soggiorno cucina



Soggiorno



Bagno



Camera



Camera



W.C.



Autorimessa



Autorimessa



Vista estern