Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **145/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 02/03/2017

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Gabriele Rauso
Codice fiscale: RSAGRL73L08L117U
Studio in: Via Montemarano 49 - 00132 Roma
Email: gr.architettura@gmail.com
Pec: gabriele.rauso@archiworldpec.it

Firmato Da: RAUSO GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33f7f780b78814f7d947d04fbafdd81e

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Liutprando, n°15 - 05100 Terni (Terni)

Lotto: 001

Corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]
Dati Catastali: foglio 123, particella 257, subalterno 8, scheda catastale n. T91804, indirizzo VIA LIUTPRANDO n. 15, interno 8, piano 3-S1, comune Terni, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5, superficie 82, rendita € 284,05

2. Stato di possesso

Bene: Via Liutprando, n°15 - 05100 Terni (Terni)

Lotto: 001

Corpo: A
Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Liutprando, n°15 - 05100 Terni (Terni)

Lotto: 001

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Liutprando, n°15 - 05100 Terni (Terni)

Lotto: 001

Corpo: A
Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Liutprando, n°15 - 05100 Terni (Terni)

Lotto: 001

Corpo: A
Comproprietari: Nessuno

Firmato Da: RAUSO GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33f7f780b788147d947d04fbafdd81e

6. Misure Penali

Beni: Via Liutprando, n°15 - 05100 Terni (Terni)

Lotto: 001

Corpo: A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Liutprando, n°15 - 05100 Terni (Terni)

Lotto: 001

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: Sì

8. Prezzo

Bene: Via Liutprando, n°15 - 05100 Terni (Terni)

Lotto: 001
Al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova: € 46.294,40
Arrotondato a : € 46.000,00

Firmato Da: RAUSO GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33f7f780b78814f7d947d04fbafdd81e

Beni in Terni (Terni)
Località/Frazione -
Via Liutprando, n°15

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 Terni (Terni) CAP: 05100 , Via Liutprando n°15

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
foglio 123, particella 257, subalterno 8, scheda catastale n. T91804, indirizzo VIA LIUTPRANDO n. 15, interno 8, piano 3-S1, comune Terni, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5, superficie 82, rendita € 284,05
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Confini: L'unità immobiliare confina con vano scala, distacchi verso via Liutprando e piazzale condominiale, altra unità immobiliare, salvo altri

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti difformità: mancata rappresentazione del vano porta di accesso al balcone nel locale soggiorno (parete sud-est).

Regolarizzabili mediante: aggiornamento scheda catastale/accertamento di conformità
Descrizione delle opere da sanare: vano porta non presente in planimetria
Note: 1.500€

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Firmato Da: RAUSO GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33f7f780b788147d947d04fbafdd81e

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il cespite ricade in zona semicentrale (san giovanni), in contesto a prevalente destinazione residenziale, con discreta dotazione dei principali servizi primari e secondari.

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale 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: miste
Attrazioni paesaggistiche: assenti.
Attrazioni storiche: assenti.
Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus 100m; Stazione ferroviaria 3,8Km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: In fase di sopralluogo il cespite risultava libero da persone

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:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento Immobili
Trascrizione del 14/07/2016 - Registro Particolare 4950 Registro Generale 6930
Ufficiale Giudiziario Rep.2115 del 20/06/2016

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

Firmato Da: RAUSO GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33f7f780b788144f7d947d04fbafdd81e

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere: ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA; A rogito di fulvio sbrolli in data 07/09/1998 ai nn. 107871/16202;

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 480,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 576,40 (relative a consuntivo al 31/12/2015) + € 480,00 (relative a rendiconto al 31/12/2016, approvazione prevista entro il mese di febbraio 2017).
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: Non specificato
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 ante ventennio** al **07/09/1998**. In forza di atto del 26/06/1972 Rep.22835 - Nota di trascrizione a favore del 13/09/1972 R.G. Vol.933 N.7141; R.P. Vol.2889 N.5327

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/09/1998 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Fulvio Sbrolli, in data 07/09/1998, ai nn. 107871/16202.

Firmato Da: RAUSO GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33f7f780b78814f7d947d04fbafdd81e

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo popolare [A4]

Nessuna.
Note: sulla conformità edilizia: Trattasi di edificio realizzato in data antecedente al 01.09.1967; con le fonti utilizzabili (atto di provenienza; richiesta di accesso agli atti in data 17/01/2017 presso ufficio tecnico comunale competente; richiesta accesso agli atti presso uffici Ater) non è stato possibile risalire ai titoli edificatori originari nè alle relative planimetrie di progetto; non è pertanto possibile esprimere giudizio circa la regolarità edilizia. Tuttavia, tenuto conto che trattasi di edificio ex I.A.C.P. (Istituto Autonomo Case Popolari); tenuto conto altresì della rispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (al netto della mancata rappresentazione in planimetria catastale del vano porta su parete soggiorno lato sud-est); della conoscenza da parte del tecnico della zona ove è ubicato il cespite, non soggetta a diffusi fenomeni di abusivismo; che dalle visure catastali non risultano variazioni che lascino presupporre interventi edilizi che necessitino di autorizzazioni comunali; si presume, ragionevolmente, la conformità edilizia dell'immobile e comunque non si rilevano elementi pregiudizievoli relativi all'immobile oggetto di valutazione

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC n. 307 del 15.12.2008 Approvazione
Zona omogenea:	Bb(12.33)b
Norme tecniche di attuazione:	art.137
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

L'immobile è identificato nella Zona B per insediamenti residenziali e specificatamente zona "Bb(12.33)b - Nuclei di conservazione e completamento", con incremento volumetrico +7,5% (art.137 N.T.A.). Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Firmato Da: RAUSO GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33f7f780b78814f7d947d04fbafdd81e

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

Appartamento distinto con l'interno 8, posto al piano terzo di più ampio fabbricato elevato su quattro piani fuori terra, oltre un piano seminterrato destinato a locali cantine. Il fabbricato presenta accesso carrabile da Via Liutprando 15, attraverso il cortile condominiale si arriva al portone quindi al corpo scala comune. la struttura del fabbricato è in telai in C.A. e muratura di tamponamento, esternamente rivestito con cortina di mattoni; le soglie delle finestre sono in travertino e i parapetti dei terrazzi in ferro; la copertura del fabbricato è a falde inclinate con manto in tegole. Il cespite oggetto di valutazione risulta composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere, un ripostiglio e due balconi a livello; completa la proprietà una cantina al piano seminterrato. Le finiture presenti sono quelle risalenti all'epoca di costruzione (ante 1967), con pavimenti in marmo e marmette in graniglia nei vani principali, ceramica nei locali bagno e cucina; gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, porte interne in legno; l'unità è dotata di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico, impianto termico con caldaia a gas e radiatori; tutti gli impianti sono stati realizzati secondo la normativa vigente al momento della loro installazione.

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **99,00**
E' posto al piano: 3
L'edificio è stato costruito nel: ante 1967
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8; ha un'altezza utile interna di circa m. 3
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: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: Il cespite appare in mediocri condizioni sia dal punto di vista delle finiture che delle dotazioni impiantistiche; si ritiene necessaria la revisione di tutti gli infissi e delle tapparelle, la ritinteggiatura interna con eliminazione delle tracce di umidità e condensa rilevate sulle pareti in corrispondenza dell'angolo nord-ovest dell'appartamento. Il complesso condominiale a cui appartiene presenta in generale delle condizioni discrete per quanto riguarda le strutture portanti, mentre risultano in condizioni di degrado e in fase di distacco alcune parti di intonaco esterno sia alle pareti che all' intradosso dei solai dei terrazzi.

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **manuale** condizioni: **sufficienti**
Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **scarse**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **scarse**
Pavim. Interna	materiale: **marmette di cemento** condizioni: **sufficienti**
Portone di ingresso	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** accessori:

Firmato Da: RAUSO GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33f7f780b78814f7d947d04fbafdd81e

senza maniglione antipanico condizioni: **sufficienti**

Rivestimento — ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento — ubicazione: **cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **sufficienti**

Scale — posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
In ottemperanza al DPR 138/98, le consistenze sono state determinate in base alla superficie commerciale, pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, come di seguito sintetizzato:

- pertinenze esclusive di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), computate nella misura del 30% fino alla superficie di 25mq e nella misura del 10% per la quota eccedente i 25mq;
- pertinenze esclusive di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.), computate nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori, o nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	superf. interna lorda	76,00	1,00	76,00
Balcone comunicante	superf. esterna lorda	11,00	0,30	3,30
Cantina non comunicante	superf. esterna lorda	12,00	0,25	3,00
		99,00		**82,30**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima del cespite viene condotta tramite il criterio della valutazione monoparametrica sintetico-comparativa, che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.
In dipendenza di ciò la presente perizia trova soluzione nella forma sintetico-comparativa propria del criterio di stima a "Valore di Mercato" attraverso un indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e per la conoscenza dei luoghi.
Da indagini effettuate circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili simili, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, ed anche dell'interesse per immobili e/o terreni del genere, il sottoscritto dopo aver assunto informazioni presso l' Agenzia del Territorio di Terni, presso la camera di commercio industria artigianato e agricoltura di terni e presso operatori del settore (Agenzie Immobiliari), nonchè avvalendosi della buona conoscenza del territorio e dell'esperienza personale, ha individuato una idonea scala delle quotazioni di mercato applicabili ad immobili analoghi a quelli oggetto di stima. Si ritiene quindi di dover attribuire il valore agli immobili in argomento, in funzione della Superficie Commerciale, attribuendo alla stessa una quotazione unitaria ottenuta dalla media dei valori riportati dalle fonti già citate e da relative aggiunte e/o detrazioni stabilite dallo scrivente.

Firmato Da: RAUSO GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33f7f780b78814f7d947d04fbafdd81e

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Ufficio tecnico di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia immobiliari di zona; OMI-Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio riferita al 1°semestre 2016;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 875;

Altre fonti di informazione: Indagine diretta.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Abitazione	76,00	€ 800,00	€ 60.800,00
Balcone comunicante	3,30	€ 800,00	€ 2.640,00
Cantina non comunicante	3,00	€ 800,00	€ 2.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 65.840,00
Aggiornamento catastale detrazione di € 1.500,00	€ -1.500,00
vetustà e stato manutentivo detrazione del 15,00%	€ -9.876,00
Valore corpo	€ 54.464,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 54.464,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 54.464,00

Firmato Da: RAUSO GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33f7f780b788147d947d04fbafdd81e

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	82,30	€ 54.464,00	€ 54.464,00

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%) € 8.169,60

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 46.294,40**

Arrotondato a: **€46.000,00**

Data generazione:
30-01-2017

L'Esperto alla stima
Arch. Gabriele Rauso

Firmato Da: RAUSO GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33f7f780b788141f7d947d04fbafdd81e

Prospetti esterni con individuazione dell'unità immobiliare.

Firmato Da: RAUSO GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33f7f780b78814f7d947d04fbafdd81e

8

9

10

11

Interni:

8. Corridoio

9. Ripostiglio

10-11. Camera

Firmato Da: RAUSO GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33f7f780b78814f7d947d04fbafdd81e

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 218

Mod. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

Lire 20

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

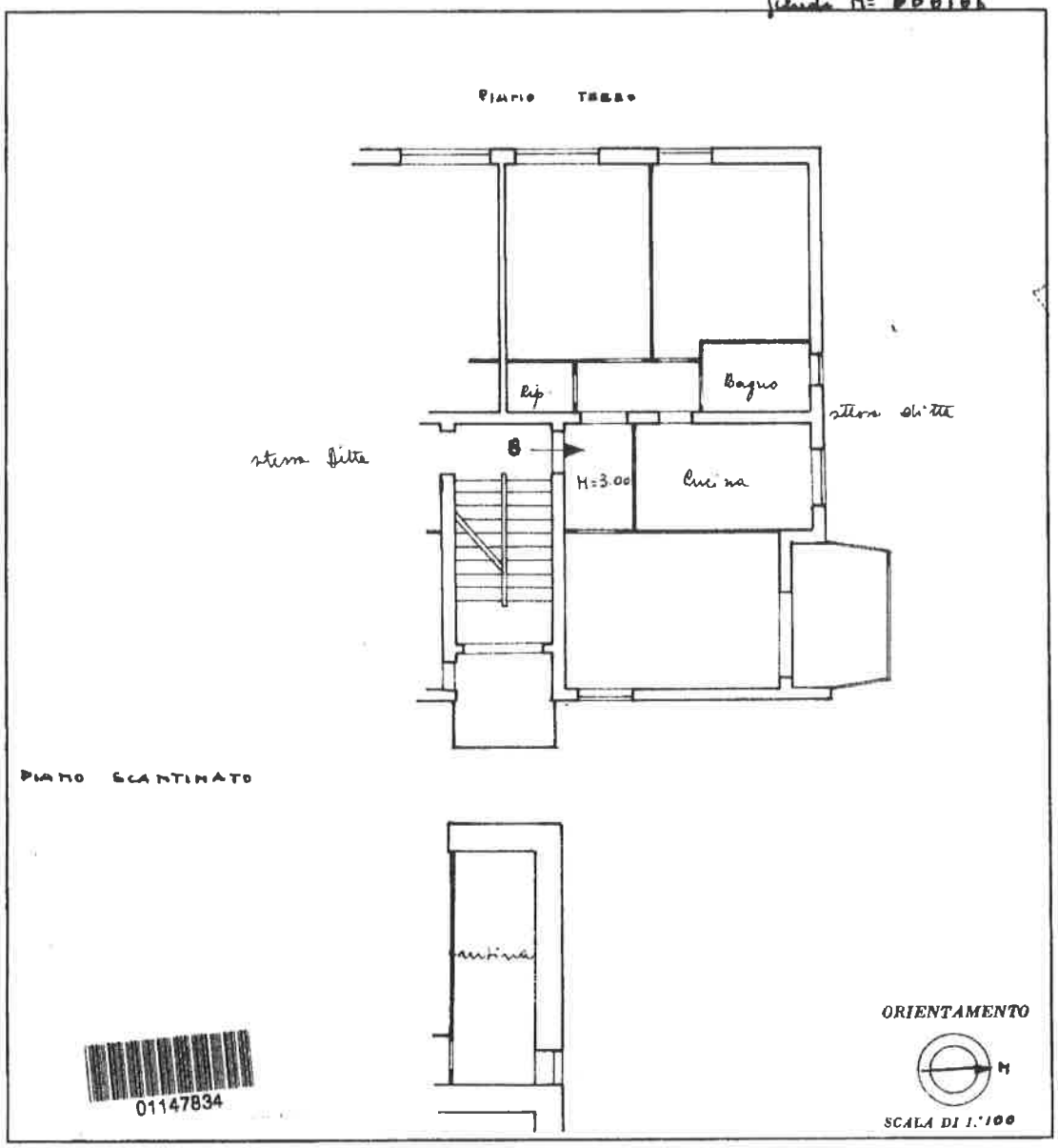
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI *Via* LIUTPRANDO N° 15 int B

Ditta ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI DI TERNI

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI

Scheda N° 88168



01147834

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROT. N°	

Compilata dall' I. A. C. P. di Terni
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de

della Provincia di

DATA

Firma: Mariani

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/11/2016 - Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 123 - Particella: 257 - Subalterno: 8 >
Firmato DA: FAUSTO TARAMELLI Emesso da: Postecom CA3 Serial#: 33f7f80b788147d947d04fbafdd81e
Firmato DA: ... Emesso da: ... P.A. NG CA 3 Serial#: ...
Totale pagine: 15