

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

ITALFONDIARIO SPA

N.° Gen. Rep. 126/2013

Giudice: Dott.ssa Natalia Giubilei
Custode Giudiziario : Dott. Gaetano Lacagnina

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Dott. Ing. Piero Minotti
c.f. MNTPRI 42H07 L117U
con studio in 05100 Terni, Via V. Bellini 17/A
Telef. e Fax 0744276076

LOTTO 001
(Bene in Comune di Otricoli)

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO.

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 su appartamento di civile abitazione con corte esclusiva sito in Comune di Otricoli (Tr), distinto al NCEU di detto Comune con Foglio n. 11, particella n. 150 sub 23, Cat. A/2, Classe 7, Consistenza 8,5 vani, Rendita € 768,23, Strada Flaminia n. 115, P. T-S1.

DESCRIZIONE SOMMARIA.

Caratteristiche della zona: zona periferica residenziale, artigianale e commerciale;

Servizi della zona: la zona è dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria;

Caratteristiche delle zone limitrofe: residenziali, commerciali e artigianali;

Collegamenti pubblici: strada comunale asfaltata ed autolinee urbane.

STATO DI POSSESSO.

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di ESECUTATA per atto di donazione e divisione a rogito Notaio Dott. Gian Luca Pasqualini di Terni in data 05.07.2007 Rep. N. 52521, trascritto a Terni il 19.07.2007 ai nn. 5660-5661 di formalità.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli : nessuna;

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione al coniuge: nessuno;

Atti di asservimento urbanistico : nessuno;

Altre limitazioni d'uso : nessuna.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **N. 3248 del 26.10.07** : Ipoteca a favore di Cassa di Risparmio di Terni e Narni e contro ESECUTATA datrice di ipoteca per mutuo concesso con atto Notaio Pasqualini Gian Luca rep. n. 53036 del 23.10.07 gravante su abitazione in Otricoli, Foglio 11, p.lla 150/23;

- **N. 4395 del 17.06.13** : Pignoramento a favore di Casse di Risparmio dell'Umbria e contro ESECUTATA gravante su abitazione in Otricoli distinta al NCEU Foglio 11, p.lla 150/23

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia.

Conformità urbanistico-edilizia: nelle condizioni in cui attualmente trovasi, l'immobile è stato costruito in virtù di Permesso di costruire in sanatoria n. 12/07 rilasciato dal Comune di Otricoli con prot. n. 3707 del 28.06.2007.

All'atto del sopralluogo sono state constatate modeste difformità nelle aperture dei vani di finestre al PT.

Sono state altresì constatate difformità al P-S1 consistenti nella realizzazione di un muro dell'altezza di ml. 3,00 a parziale chiusura del portico e di un muretto di separazione da altra proprietà dell'altezza di ml.1,00 con apertura di comunicazione al centro (vedasi allegata Planimetria di confronto portico P.S1).

Entrambe le difformità sono sanabili in quanto trattasi di tramezzature realizzate all'interno di un portico la cui chiusura era già stata autorizzata con precedente Concessione edilizia n. 24 del

19.11.04 per chiusura portico e modifiche distribuzione interna. La spesa prevista è di circa € 1.000,00.

Dalle ricerche effettuate presso il suddetto Comune, non sono state rinvenute pratiche relative all'agibilità dell'immobile.

Conformità catastale : sussistono le stesse difformità di cui sopra.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

- Stato dell'immobile : attualmente occupato da ESECUTATA.
- L'unità immobiliare di cui trattasi è porzione di fabbricato abitativo bifamiliare senza condominio formalmente costituito.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO.

- Proprietario al ventennio (terreno di sedime dell'attuale fabbricato di cui è porzione il cespite in argomento) è il sig. Nunzi Luigi;
- Con atto Notaio Bartolucci in data 21.09.74 Rep. n. 514 registrato in data 01.10.74 al n. 5073 di formalità, il sig. Nunzi Luigi ha venduto ai sigg.ri Bongarzone Fabio e De Carolis Anita il lotto di terreno in Comune di Otricoli distinto al NCT con Foglio 11, p.lla 150 ex 58/b di mq. 900;
- Con atto Notaio Ruggero Imbellone in data 08.09.94 Rep. n. 26298 registrato al n. 5887 di formalità, il sig. Nunzi Luigi ha venduto ai sigg.ri Bongarzone Fabio e De Carolis Anita due appezzamenti di terreno siti in Comune di Otricoli distinti al NCT co Foglio 11, p.lle 160,162,164;
- Con atto di donazione e divisione Notaio Pasqualini Gian Luca rep. n. 52521 in data 05.07.07, registrato in data 19.07.07 al n. 5660-5661 di formalità, viene assegnato ad ESECUTATA, tra gli altri beni, l'appartamento sito in Comune di Otricoli distinto al NCEU con Foglio 11, p.lle 150/15, 150/12, 150/8 (ora p.lla 150/23).

PRATICHE EDILIZIE.

- Licenza edilizia n. 56 del 15.11.1974 per realizzazione ex novo;
- Autorizzazione a costruire prot. n. 47897 del 23.05.1983 per ampliamenti e modifiche;
- Concessione edilizia in sanatoria ex L. 47/85 n. 118 del 02.09.95 per ampliamenti e modifiche;
- Concessione edilizia n. 64 del 22.08.96 per ampliamenti e modifiche,
- Concessione edilizia n. 18 del 09.09.99 per ampliamenti e modifiche;
- Concessione edilizia n. 19 del 09.09.99 per copertura terrazzo;
- Concessione edilizia n. 22 del 31.07.01 per ampliamento e sopraelevazione;
- Concessione edilizia n. 3 del 18.02.03 per ampliamento e modifiche distribuzione interna;
- Concessione edilizia n. 24 del 19.11.04 per chiusura portico e modifiche distribuzione interna;
- Concessione edilizia in sanatoria prot. n. 3707 del 28.06.07 per parziali difformità ed adeguamento igienico-sanitario (stato attuale).

Descrizione dell'immobile.

L'immobile in argomento ha la consistenza di cui alla seguente Tabella:

Destinazione	Parametro	Superficie potenziale	Altezza	Coefficiente	Superficie equivalente	Note e riporti
	Sup. reale netta					
Al P. S1						
Cantina	“	40,48	2,10	0,50	20,24	

WC	“	3,90	3,00	1,00	3,90	
Portico	“	75,20	3,00	0,25	18,80	
Totale P. S1		119,58			42,94	42,94
Al P. T.						
Corte NW	“	96,00		0,10	9,60	
Corte SE	“	150,00		0,10	15,00	
Ingresso	“	17,60	3,00	1,00	17,60	
Soggiorno	“	18,00	“	“	18,00	
Cucina	“	11,50	“	“	11,50	
Disimpegno notte	“	11,00	“	“	11,00	
Bagno 1	“	4,20	“	“	4,20	
Letto 1	“	10,20	“	“	10,20	
Letto 2	“	14,40	“	“	14,40	
Letto 3	“	7,80	“	“	7,80	
Ripost.	“	4,20	“	“	4,20	
Bagno 2	“	6,00	“	“	6,00	
Terrazza	“	15,50	“	0,25	3,90	Affaccio su altra proprietà
Totale al PT	“	366,40			133,40	133,40
TOTALE GENERALE		486,00				176,34

Caratteristiche descrittive dell'edificio.

Fondazioni : in c.a.;

Strutture verticali: intelaiate con pilastri in c.a.;

Travi : intelaiate in c.a.;

Solai: misti in c.a./laterizio in opera con nervature parallele;

Copertura : parte a tetto con solaio in laterocemento e parte a terrazza impraticabile;

Infissi esterni: anta singola/doppia in alluminio e doppio vetro, a battente con persiane/avvolgibili;

Infissi interni: in legno tanburato;

Manto di copertura: tegole;

Pareti esterne: muratura con intonaco grezzo tinteggiato;

Pavimentazione interna: in quadroni di monocottura di pregio per la zona giorno, in legno per la zona notte;

Portoni d'ingresso: in massello di legno, anta singola/doppia con serratura di sicurezza;

Dotazioni impiantistiche: complete per la civile abitazione;

Impianto gas: Sottotraccia con alimentazione privata (bombolone) ;

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V;

Fognatura: scarico su terreno per subirrigazione;

Impianto idrico: sottotraccia alimentato direttamente dalla rete comunale;

Impianto termico: sottotraccia, autonomo con termosifoni in metallo.

Rifiniture: di tipo medio;

Giudizio complessivo sul grado di manutenzione: molto buono.

Certificazione energetica: l'immobile è privo di certificazione energetica; probabilmente trattasi di immobile in Classe E, ma l'attribuzione certa e definitiva potrà definirsi al momento dell'accertamento relativo al rilascio dell'A.P.E.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.

Criterio di stima.

Valore unitario a mq. di superficie commerciale secondo le informazioni assunte per immobili simili.

Fonti d'informazione.

Agenzia delle Entrate di Terni, Agenzie immobiliari locali (Tecnocasa, Giangiuli Immobiliare, Immobiliarenuova), Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria edito dalle CC.C.I.A.A. di Terni e di Perugia.

Stima.

Dalle indagini di mercato come sopra effettuate, è risultato un valore commerciale pari a 850 €/mq.

Stima del lotto:

mq 176,34 x €/mq 850,00 = € 149.889,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

- riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'im-

mediatezza della vendita giudiziaria: 149.889,00 x 15% = " 22.483,00

Prezzo base d'asta del lotto in cifra tonda € 127.500,00

(diconsi Euro centoventisettemilacinquecento/00 in cifra tonda)

Terni, luglio 2014

Il Tecnico : Ing. Piero Minotti





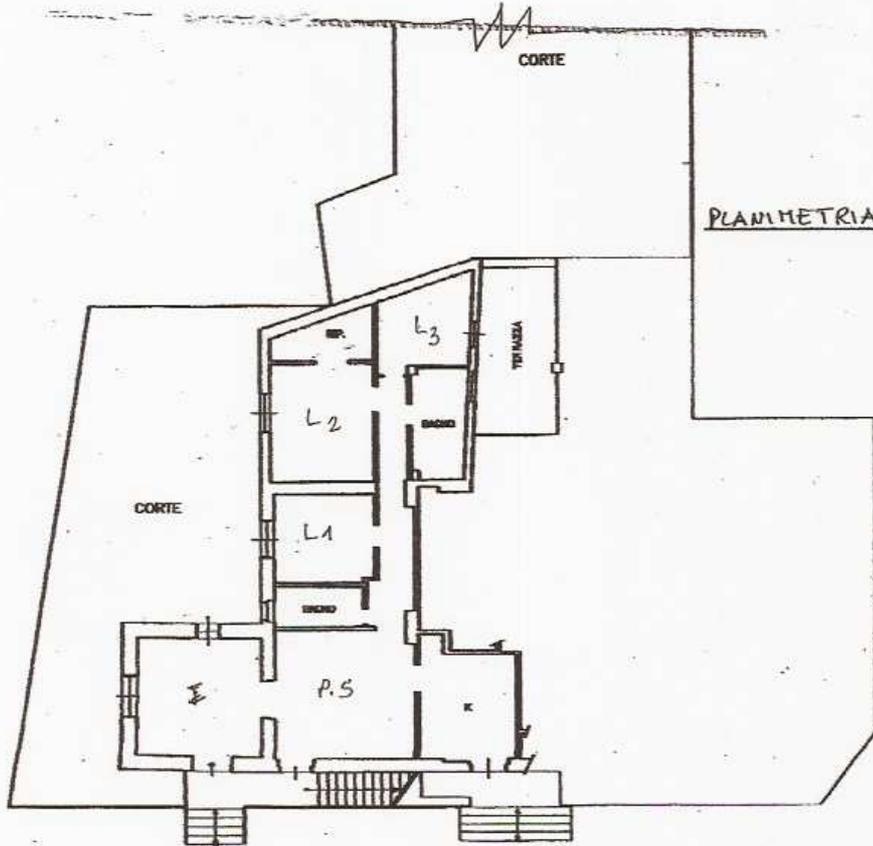




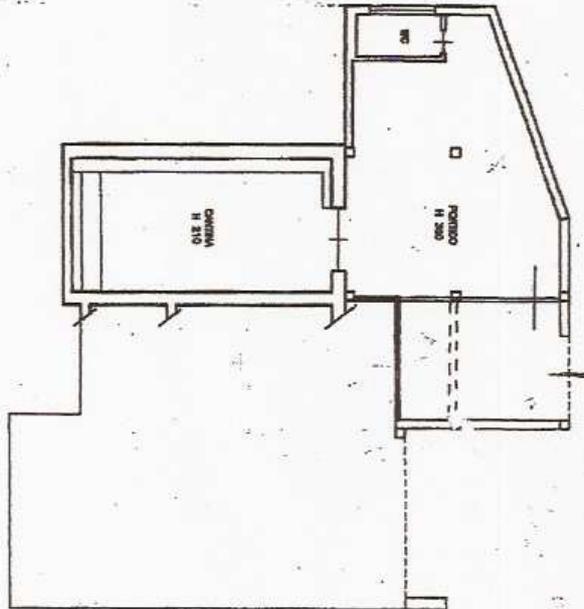








PLANIMETRIA P.T. 1:200



PLANIMETRIA P.S1 1:200