

TRIBUNALE DI TERNI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA n. 237/2016

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Studio Tecnico

Geom. VALENTINA DE NICOLA

Via San Marco n. 13 ~ Terni

tel. 0744/406091 ~ fax 0744/293248 ~ cell. 347/1637368

E-mail valentinadenicola@libero.it ~ pec valentina.de.nicola@geopec.it

TRIBUNALE DI TERNI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:

OMISSIS

contro

OMISSIS

N. Gen. Rep. **237/2016**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 15-06-2017

Giudice: **Dott.ssa Natalia Giubilei**
Custode Giudiziario: **Rag. Giuseppe Montanari**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO UNICO

Tecnico incaricato: **Geom. Valentina De Nicola**
Codice fiscale DNCVNT75B60L117N - partita IVA 01285240550
Con studio in: Via San Marco n. 13 - Terni
telefono 0744/406091 - fax 0744/293248 - cell 347/1637368
e-mail valentinadenicola@libero.it
pec valentina.de.nicola@geopec.it

Beni in Arrone
Frazione Palombare n. 12

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:

A. ABITAZIONE

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione sita in Arrone, Frazione Palombare n. 12.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: omissis, nata omissis, codice omissis, per 1/1 della piena proprietà, - **foglio 1, particella n. 62, subalterno 1**, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq 75, piano T - 1, rendita catastale € 278,89.

Derivante da: Atto di compravendita a rogito del Notaio Filippetti Carlo, con sede in Terni, del 08/04/2008 Repertorio n. 46903, trascritto a Terni il **11/04/2008** al n. **2810** del Registro Particolare

Conformità catastale:

L'intestazione catastale del bene pignorato corrisponde con le risultanze degli atti trascritti presso l'ufficio Provinciale di Terni del Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II.).

I dati catastali corrispondono con lo stato di fatto.

L'unità immobiliare oggetto di Esecuzione è stata denunciata all'U.T.E. in data 17/03/2008 con protocollo n. TR 0039034.

Rispetto alla planimetria catastale, la scrivente non ha riscontrato nessuna difformità con lo stato di fatto.

Si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova a 1,60 Km dal Comune di Arrone in una zona collinare.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

L'abitazione non è occupata e libera 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 che saranno cancellati a cura e spese della procedura:*4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria a favore di **omissis**, con sede in **omissis**, codice fiscale **omissis** contro **omissis** **omissis**, nata **omissis** il **omissis**, codice fiscale **omissis**, per la piena proprietà per 1/1, gravante sul bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Arrone con il foglio n. 1 particella 62 sub 1, derivante da Atto notarile Pubblico Concessione a garanzia di mutuo a firma del Notaio Dott. Carlo Filippetti, con sede in Terni, in data 08/04/2008 Repertorio n. 46904/28035, iscritto a Terni in data **11/04/2008** al n **4567** del Registro Generale e n. **828** del Registro Particolare

Importo ipoteca: € **147.000,00**.Importo capitale: € **98.000,00**.*4.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di **omissis**, con sede in **omissis**, codice fiscale **omissis** contro **omissis** **omissis**, nata **omissis** il **omissis**, codice fiscale **omissis**, per la piena proprietà per 1/1, gravante sul bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Arrone con il foglio n. 1 particella 62 sub 1, derivante da Atto Giudiziario a firma dell'Ufficiale Giudiziario di Terni in data 02/12/2014 Repertorio n. 3718, trascritto a Terni in data **20/01/2015** al n. **454** del Registro Generale e n. **363** del Registro Particolare

- Pignoramento a favore di **omissis**, con sede in **omissis**, codice fiscale **omissis** contro **omissis** **omissis**, nata **omissis** il **omissis**, codice fiscale **omissis**, per la piena proprietà per 1/1, gravante sul bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Arrone con il foglio n. 1 particella 62 sub 1, derivante da Atto Giudiziario a firma dell'Ufficiale Giudiziario di Terni in data 03/10/2016 Repertorio n. 3008, trascritto a Terni in data **28/10/2016** al n. **10289** del Registro Generale e n. **7286** del Registro Particolare

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 ordinarie annue di gestione dell'immobile:	Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	Nessuna
Il fabbricato non fa parte di un condominio costituito.	
Millesimi di proprietà:	Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:	Non accessibile adattabile
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:**Attuali proprietari:**

- **omissis omissis**, nata **omissis** il **omissis**, codice fiscale **omissis**, proprietaria per 1/1 dal **08/04/2008** ad oggi

In forza di atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Carlo Filippetti, con sede in Terni, in data **08/04/2008** Repertorio n. 46903, trascritto a Terni in data **11/04/2008** al n. **4566** del Registro Generale e n. **2810** del Registro Particolare.

Precedenti proprietari:

- **omissis omissis**, nata a **omissis** il **omissis**, codice fiscale **omissis**, proprietaria per 4/16
- **omissis omissis**, nato a **omissis** il **omissis**, codice fiscale **omissis**, proprietario per 4/16
- **omissis omissis**, nato a **omissis** il **omissis**, codice fiscale **omissis**, proprietario per 4/16
- **omissis omissis**, nato a **omissis** il **omissis**, codice fiscale **omissis**, proprietario per 1/16
- **omissis omissis**, nato a **omissis** il **omissis**, codice fiscale **omissis**, proprietario per 1/16
- **omissis omissis**, nato a **omissis** il **omissis**, codice fiscale **omissis**, proprietario per 1/16
- **omissis omissis**, nata a **omissis** il **omissis**, codice fiscale **omissis**, proprietario per 1/16 dal **24/04/2004** al **08/04/2008**

In forza di Denuncia di Successione testamentaria in morte di **omissis omissis**, nato a **omissis** il **omissis**, codice fiscale **omissis**, registrato a Terni in data 26/05/2005 al n. 56 Vol. 960, trascritto a Terni in data **16/08/2005** al n. **10380** del Registro Generale e n. **6228** del Registro Particolare.

- **omissis omissis**, nato a **omissis** il **omissis**, codice fiscale **omissis**, proprietario per 1/1 dal (**ante ventennio**) al **24/04/2004**

In forza di Denuncia di Successione in morte di **omissis omissis**, nato a **omissis** il **omissis**, registrato a Terni al n. 55 Vol. 5770, trascritto a Terni in data **04/02/1983** al n. **1042** del Registro Generale e n. **871** del Registro Particolare.

In forza di atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Angelo Alcini, con sede in Terni, in data **13/05/1985** Repertorio n. 49554, trascritto a Terni in data **10/06/1985** al n. **3835** del Registro Generale e n. **3000** del Registro Particolare.

7. PRATICHE EDILIZIE:**D.I.A. n. 2480**

Intestata a: **omissis**

Per lavori di manutenzione straordinaria e per miglioramento sismico del fabbricato di civile abitazione sito in Arrone – Frazione Palombare n. 12

Rilasciata in data 04/05/2002 protocollo n. 2480

D.I.A. a variante n. 343

Intestata a: **omissis**

Per lavori di manutenzione straordinaria e per miglioramento sismico del fabbricato di civile abitazione sito in Arrone – Frazione Palombare n. 12

Rilasciata in data 21/01/2005 protocollo n. 343

Fine lavori in data 20/04/2005 protocollo n. 2219

Deposito in Provincia delle strutture n. 436

Intestata a: **omissis**

in data 16/06/2003 protocollo n. 1191, pratica 436

Variante del 04/03/2005 protocollo n. 10940

7.1 Conformità edilizia:

L'unità immobiliare oggetto di Esecuzione è stata realizzato in data antecedente al 1967 e successivamente è stato oggetto di ristrutturazione e adeguamento sismico dopo i danni a seguito del sisma del 26/09/1997 e successivi.

La planimetria catastale agli atti è stata redatta nel 2008.

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Arrone, la scrivente ha reperito i provvedimenti autorizzativi sopra descritti.

Da confronto con i provvedimenti autorizzativi sopra indicati non risultano difformità.

Per quanto sopra SI dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 2 e n. 3 del 03/02/2014
Zona omogenea:	B1c - Residenziale (insediamenti esistenti da conservare /trasformare)

Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: abitazione di cui al punto A

L'Unità Immobiliare fa parte di un fabbricato tra cielo e terra che si sviluppa su due piani fuori terra.

Si tratta di un appartamento al piano terra e primo.

L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, al piano terra e da due camere ed un bagni al piano primo, per una superficie utile di circa mq 47,36.

A servizio dell'abitazione vi è un piccolo balcone accessibile dalla camera da letto della superficie di circa mq 2,10.

L'altezza netta interna dei vani è al piano terra di m. 2,50, al piano primo è inclinata e variabile da minima m 2,55 a massima m 3,06.

Tale altezze sono in conformità alla quanto dettato dall'art. 156 della Legge Regionale n. 1 del 21/01/2015 che stabilisce le altezze interne minime per edifici esistenti o autorizzati alla data del 31/12/2009 destinate in tutto o in parte a residenza o servizi, sono consentiti interventi con cambio di destinazione d'uso dei vani, sostanzialmente corrispondenti, posti al piano sottotetto, terreno e seminterrato nel rispetto delle seguenti condizioni minime:

a) in caso di vani con coperture inclinate, l'altezza massima interna deve essere non inferiore a metri lineari 2,40 e l'altezza minima interna non inferiore a metri lineari 1,20 e, nel caso di vani con coperture in piano, l'altezza interna non inferiore a metri lineari 2,20, al netto delle necessarie strutture atte all'isolamento termico dei locali.

Le pareti sono tinteggiate a tempera ad eccezione delle pareti della cucina e dei bagni che sono rivestite con piastrelle di ceramica.

Il soffitto del piano terra è tinteggiato, quello della cucina è a voltine, quello del piano primo è con travi di legno a vista e pannelle.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica.

Gli infissi interni sono in legno.

Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro e sono forniti di persiane in legno.

L'abitazione è provvista degli impianti elettrico e idro-sanitario.

L'impianto di riscaldamento è autonomo alimentato a gas metano, costituito dalla caldaia e dai relativi radiatori.

Superficie complessiva di circa mq **49.46**

L'altezza interna varia da minima m. 2,55 a massima m. 3,06

Il fabbricato è composto da due piani complessivi di cui due fuori terra.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in uno stato di conservazione abbastanza buono.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde**
materiale: **legno**
condizioni: **buone**

Scale

tipologia: **a rampa unica**
materiale: **cemento armato**
ubicazione: **interna**
condizioni: **buone**

Solai

tipologia: **solaio misto in cemento armato/laterizio e legno**
condizioni: **buone**

Strutture verticali

materiale: **muratura**
condizioni: **buone**

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**
condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica**
condizioni: **buone**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente**
materiale: **legno blindato**
condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **cucina e bagni**
materiale: **clinker**
condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**
tensione: **220V**
condizioni: **buone**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas

tipologia: **sottotraccia**
alimentazione: **metano**
condizioni: **buone**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia**
alimentazione: **diretta da rete comunale**
condizioni: **buone**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **autonomo**
diffusori: **termosifoni**
condizioni: **buone**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
PIANO TERRA				
ingresso-soggiorno	sup reale netta	15,85	1,00	15,85
cucina	sup reale netta	6,88	1,00	6,88
PIANO PRIMO				
disimpegno e scala	sup reale netta	3,90	1,00	3,90
camera	sup reale netta	10,18	1,00	10,18
camera	sup reale netta	7,55	1,00	7,55
bagno	sup reale netta	3,00	1,00	3,00
balcone	sup reale netta	2,10	0,40	0,84
		49,46		48,20

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della presente stima è il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data della stesura della presente Consulenza.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti.

Nel "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al I trimestre 2017 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati ad uso abitazione, posti nei Comuni limitrofi, con stato di conservazione "ristrutturato" tra € 900,00 al mq ed € 1.000,00 al mq di superficie commerciale.

Altri dati di mercato a disposizione, di una certa importanza, giacché, formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio che relativamente alla tipologia Abitazioni civili con stato di conservazione normale e con epoca di riferimento il II semestre del 2016 propone prezzi di mercato variabili tra € 700,00 ed € 950,00 al mq di superficie lorda, relativamente alla tipologia Abitazioni economiche con stato di conservazione normale propone prezzi di mercato variabili tra € 600,00 ed € 850,00 al mq di superficie lorda.

Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 700,00 al mq ed Euro 900,00 al mq.

Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali, ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in argomento, ritiene ragionevole adottare per l'appartamento pignorato un valore unitario a mq di superficie commerciale di € 800,00, a cui corrisponde un valore unitario a mq di superficie utile di € 1.000,00.

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 "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni", Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (Osservatorio dei valori immobiliari) dell'Agenzia del Territorio-OMI.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Superficie utile	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	49,46	48,20	48.200,00	48.200,00
				48.200,00	48.200,00

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%)	€ 7.230,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **40.970,00**

Allegati:

- estratto di mappa catastale;
- planimetria catastale;
- visura catastale attuale;
- visura storica catastale;
- stampe di visura del Servizio di Pubblicità Immobiliare relative a:
 - Trascrizione n. 6228 del 16/08/2005 (denuncia di successione);
 - Iscrizione n. 828 del 11/04/2008 (ipoteca volontaria);
 - Trascrizione n. 363 del 20/01/2015 (pignoramento);
 - Trascrizione n. 7286 del 28/10/2016 (pignoramento);
- copia dell'Atto di Compravendita del Notaio Dott. Carlo Filippetti del 08/04/2008 repertorio n. 46903;
- n. 32 foto.

Terni 15/05/2017

L'Esperto alla stima
Geom. Valentina De Nicola

TRIBUNALE DI TERNI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA n. **237/2016**

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

ALLEGATI

Studio Tecnico
Geom. VALENTINA DE NICOLA
Via San Marco n. 13 ~ Terni
tel. 0744/406091 ~ fax 0744/293248 ~ cell. 347/1637368
E-mail valentinadenicola@libero.it ~ pec valentina.de.nicola@geopec.it

N=74800

E=26100

Direzione Provinciale di Terni Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. SSA LIANA PELOROSSO

Vis. ord. (1.00 euro)



Particella: 62

Comune: ARNONE
Foglio: 1
Richiedente: DE NICOLA VALENTINA

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

16-Jan-2017 10:21:36
Prot. n. TR0002948/2017

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0039034 del 17/03/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arrone

Frazione Palombare

civ. 12

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 1
Particella: 62
Subalterno: 1

Compilata da:
Masserini Alessandro

Iscritto all'albo:
Geometri

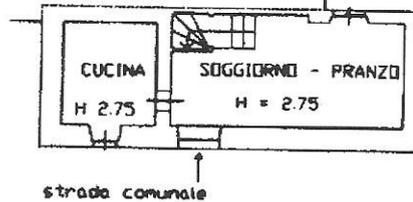
Prov. Terni

N. 810

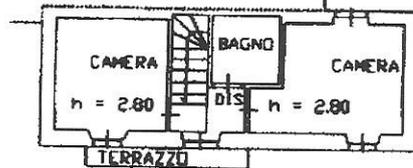
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



Catasto dei fabbricati - Situazione al 16/01/2017 - Comune di ARNONE(A439) - < Foglio: 1 Particella: 62 - Subalterno 1 >
FRAZIONE PALOMBARE n. 12 piano: T-1;

Ultima Planimetria in atti

TRIBUNALE DI TERNI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA n. 237/2016

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Studio Tecnico

Geom. VALENTINA DE NICOLA

Via San Marco n. 13 ~ Terni

tel. 0744/406091 ~ fax 0744/293248 ~ cell. 347/1637368

E-mail valentinadenicola@libero.it ~ pec valentina.de.nicola@geopec.it



FOTOGRAMMA 1



FOTOGRAMMA 2



FOTOGRAMMA 3



FOTOGRAMMA 4



FOTOGRAMMA 5



FOTOGRAMMA 6



FOTOGRAMMA 7



FOTOGRAMMA 8



FOTOGRAMMA 9



FOTOGRAMMA 10



FOTOGRAMMA 11



FOTOGRAMMA 12



FOTOGRAMMA 13



FOTOGRAMMA 14



FOTOGRAMMA 15



FOTOGRAMMA 16



FOTOGRAMMA 17



FOTOGRAMMA 18



FOTOGRAMMA 19



FOTOGRAMMA 20



FOTOGRAMMA 21



FOTOGRAMMA 22



FOTOGRAMMA 23



FOTOGRAMMA 24



FOTOGRAMMA 25



FOTOGRAMMA 26



FOTOGRAMMA 27



FOTOGRAMMA 28



FOTOGRAMMA 29



FOTOGRAMMA 30



FOTOGRAMMA 31



FOTOGRAMMA 32