

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **FBS SPA**

contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **88/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Francesca Minozzi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Andrea Moretti
Codice fiscale: MRTNDR55H04L117D
Partita IVA:
Studio in: Via Fratini 43 - 05100 Terni
Telefono:
Fax:
Email: andreamoretti_000@fastwebnet.it
Pec: andrea.moretti2@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. **Dati Catastali**

Bene: Via San Bernardo 22 - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: Comune di Terni. Vincenzini Sabrina., foglio 73, particella 41, subalterno 4, indirizzo Via S. Bernardo 22, piano 1 - 2, comune Terni, categoria A/3, classe 4

2. **Stato di possesso**

Bene: Via San Bernardo 22 - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

Bene: Via San Bernardo 22 - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via San Bernardo 22 - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: FBS SPA

5. Comproprietari

Beni: Via San Bernardo 22 - Narni (Terni) - 05035

Lotti: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via San Bernardo 22 - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via San Bernardo 22 - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via San Bernardo 22 - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 71.339,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Narni (Terni)**
Località/Frazione
Via San Bernardo 22

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 economico [A3] sito in CAP: 05035, Via San Bernardo 22

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ...Omissis... - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis - Residenza: Via S. Bernardo 22, Narni - Stato Civile: omissis - Regime Patrimoniale: omissis - Data Matrimonio: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Comune di Terni. ...omissis..., foglio 73, particella 41, subalterno 4, indirizzo Via S. Bernardo 22, piano 1 - 2, comune Terni, categoria A/3, classe 4

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Un vano del sottotetto, con destinazione d'uso "soffitta", ha finiture di tipo residenziale ed è utilizzato come camera da letto con bagno attiguo. Regularizzabili mediante: Ripristino della destinazione d'uso originale mediante eliminazione delle finiture di tipo residenzi

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova nel centro storico di Narni, in una zona residenziale costituita da fabbricati di antica costruzione (a.d. 1200-1400), alcuni ristrutturati altri in mediocri condizioni di manutenzione. La via principale -via Mazzini-, passante a pochi metri dal fabbricato, è aperta al traffico mentre nelle

strade immediatamente circostanti l'immobile il traffico è limitato ai residenti, come pure i pochi parcheggi posti nelle vicinanze. La zona è servita da una linea pubblica di autobus che la collega con altri punti della città dove si possono prendere mezzi di collegamento, sempre pubblici, con Terni ed altre località nei dintorni.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: Chiesa di S. Maria Impensole; Fontana di piazza Garibaldi.

Principali collegamenti pubblici: Linea pubblica di autobus 50 m

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

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 cancellata il 08/10/1999 contro Omissis ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo ; A rogito di Notaio dott. Omissis in data 22/07/1991 ai nn. missis e ai nn. omissis

- Ipoteca volontaria annotata contro Omissis ; Derivante da: Concessione a garanzia di cambiali in data 24/05/1994 ai nn. omissis ai nn. omissis

- Ipoteca volontaria attiva contro Omissis ; Derivante da: Concessione a

garanzia di mutuo; Importo ipoteca: L. 200.000.000; Importo capitale: L. 100.000.000 ; A rogito di Notaio dott. Omissis in data 10/06/1999 ai nn. Omissis e ai nn. omissis

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di FBS SPA contro Omissis;
Atto dell'Ufficiale Giudiziario di Terni in data 08/04/2015 repertorio omissis iscritto/trascritto in data 28/04/2015 - Reg. Gen. omissis; Reg. Part. omissis;

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: Nel fabbricato non è costituito condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Immobile antico, inaccessibile a disabili non deambulanti, sia a causa delle scale di accesso al piano che per i dislivelli interni all'appartamento.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

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... dal 23/11/1990 al 28/12/1996 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio dott. ...Omissis... in data 23/11/1990 ai nn. ...ommissis...

Note: L'appartamento fu venduto a ...Omissis... dalla sig. ...Omissis... in data 23-11-1990

Titolare/Proprietario: ...Omissis... dal 28/12/1996 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio dott. Omissis in data 28/12/1996 ai nn. omissis.

Note: In data 28/12/1996 il sig. ...Omissis... vendette la sua parte (50%) alla sig.ra ...Omissis..., attualmente unica proprietaria.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Il fabbricato fu edificato in epoca medievale (ca. 1400)

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:

Piano regolatore generale

In forza della delibera:

n. 23 del 24/03/2004

Zona omogenea:

Centri Storici R1

Norme tecniche di attuazione:

Restauro e Risanamento Conservativo

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:

SI

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:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

7. PRATICHE EDILIZIE:**Note sulla conformità:**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

L'appartamento si sviluppa essenzialmente al primo piano dello stabile, dove una scala interna lo collega ad alcuni locali nel sottotetto adibiti a soffitta da cui si accede ad uno stretto terrazzino. In uno di questi vani è stata ricavata una camera da letto -priva di alcuni requisiti di abitabilità- con attiguo bagno. L'appartamento al primo piano è composto da un ingresso-soggiorno da cui parte la scala in legno che conduce al piano superiore, una sala, una camera matrimoniale, una cameretta, una cucina ed un bagno. Al piano terra è presente un locale cantina di circa 10 mq di pertinenza dell'appartamento.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis - Residenza: Via S. Bernardo 22, Narni - Stato Civile: omissis - Regime Patrimoniale: omissis - Data Matrimonio: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **107,60**

E' posto al piano: primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: circa 1400

ha un'altezza interna di circa: 3,30-3,45

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato è di antica costruzione (ca. 1400). Le strutture verticali sono in pietra, squadrata e non. Gli elementi strutturali non hanno subito interventi migliorativi in epoca recente e mantengono la tipologia originaria. Le finiture interne hanno un discreto livello di manutenzione, mentre gli impianti tecnologici, ancorché funzionanti, necessitano di un adeguamento alle normative ed alle esigenze attuali.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **da normalizzare**

- Note: Il tetto ha struttura in travi di legno e manto di copertura in coppi e tegole. Attualmente svolge la sua funzione in modo discreto ma è presumibile necessiti in futuro di interventi di manutenzione.

Solai

tipologia: **legno** condizioni: **da normalizzare**

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **da normalizzare**

- Note: La muratura è in pietra, squadrata sugli angoli

sbozzata altrove, mista a mattoni ed altri elementi laterizi.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno**
protezione: **inesistente** condizioni: **buone**
- Note: Finestre e persiane in legno verniciato.

Infissi interni

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

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico**
condizioni: **da normalizzare**

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma**
- Note: L'impianto elettrico ha subito interventi locali di miglioramento, ma, anche se svolge attualmente la sua funzione, necessita generalmente di un adeguamento agli standard attuali ed alla normativa vigente.

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
- Note: Il generatore di calore per il riscaldamento (caldaia esterna) è stato sostituito recentemente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup reale netta	107,60	1,00	107,60

		107,60		107,60
--	--	---------------	--	---------------

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2015

Zona: Narni

Tipologia: Economico

Valore di mercato min (€/mq): 650

Superficie di riferimento: Netta

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 900

Accessori:

A.1 100 Valore a corpo: € 0

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la valutazione è stato adottato il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto con unità immobiliari aventi caratteristiche simili e ricadenti nella stessa zona, nonché avvalendosi del contributo di fonti istituzionali e specializzate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Narni ;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;Uffici del registro di Terni;Ufficio tecnico di Comune di Narni;Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Immobiliare.it;Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 780,00;Catasto di Terni. Conservatoria dei registri Immobiliari. Ufficio del Registro di Terni. Ufficio Tecnico del Comune di Narni. Parametri medi di zona. Borsa immobiliare della Camera di Commercio..

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso 100

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Per la valutazione è stato adottato il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto con unità immobiliari aventi caratteristiche simili e ricadenti nella stessa zona, nonché avvalendosi del contributo di fonti istituzionali e specializzate.

*Destinazione
Superficie Equivalente
Valore Unitario
Valore Complessivo*

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

	Residenziale		107,60
			€ 780,00
			€ 83.928,00
	Valore corpo		€ 83.928,00
	Valore accessori		€ 0,00
	Valore complessivo intero		€ 83.928,00
	Valore complessivo diritto e quota		€ 83.928,00
	Riepilogo:		
		ID	
		Immobile	
		Superficie Lorda	
		Valore intero medio ponderale	
		Valore diritto e quota	
	A		
	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso 100		107,60
			€ 83.928,00
			€ 83.928,00
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%)		€ 12.589,00
	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
	Costi di cancellazione oneri e formalità:		€ 0,00
	Giudizio di comoda divisibilità: L'appartamento non è divisibile.		
8.5	Prezzo base d'asta del lotto:		
	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:		€ 71.339,00
	Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":		€ 71.339,00

Allegati

Estratto di mappa catastale (foglio 13 part. 41). Planimetrie catastali. Visure catastali attuale e storiche. Ispezioni ipotecarie storiche. Fotografie dell'esterno dell'immobile e dell'interno dell'appartamento.

Data generazione:

10-02-2016

L'Esperto alla stima
Ing. Andrea Moretti

MODULARIO
F. 119, rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

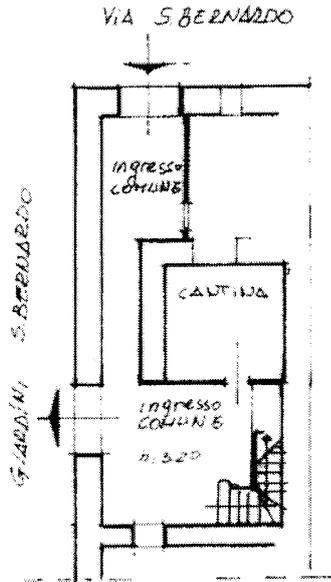
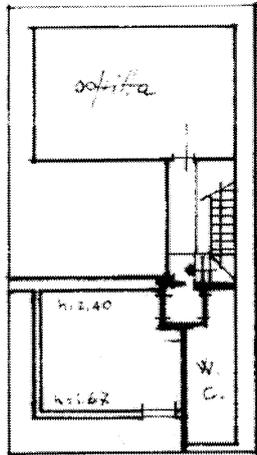
MOD. BN (CEI)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di NARNI via S. BERNARDO civ. 22

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/11/2015 - Comune di NARNI (F844) - < Foglio: 73 Particella: 41 - Subalterno 4 >
Via S. Bernardo n. 22 - 1° piano - T. 1/2

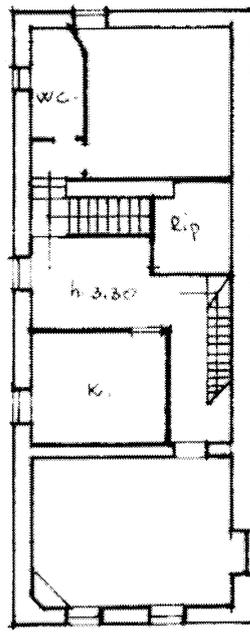
P. SECONDO



Morselli Ugo

VIA S. BERNARDO

GIARDINI S. BERNARDO



Giardini S. BERNARDO

EREDI COBREADI

P. PRIMO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200



Dichiarazione di N.C.
Ultima Planimetria in atti

Compilata dal GEOM. CHIANI ANTONIO
(Titolo: cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 15/11/1990 - Data: 02/11/2015 - n. TR0071218 - Richiedente ING ANDREA MORETTI
Totscheda 3 - Formato di acq.: A4 (211x297) - Patt. di scala: 1:1
n. 41 sub. A della provincia di TERNI n. 279



