

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **258/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Pio Briziarelli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento

Esperto alla stima: Arch. Enrico Candelori
Codice fiscale: CNDNRC57T14H857K
Studio in: Via Roma 46 - 05029 San Gemini
Fax: 0744-630110
Email: archilento@alice.it
Pec: enrico.candelori@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Bene: Via XI Febbraio n. 113 - Quartiere Duomo del Capoluogo - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: OMISSIS Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni., foglio 115, particella 3, subalterno 11, scheda catastale TR0041012, indirizzo Via XI Febbraio n. 113, piano T-1-2-3, comune TERNI, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie 107 (105) mq., rendita € 658,48 €. OMISSIS, foglio 115, particella 4, subalterno 2, scheda catastale TR0041012, indirizzo Via XI Febbraio n. 113, piano T, comune TERNI

2 Stato di possesso

Bene: Via XI Febbraio n. 113 - Quartiere Duomo del Capoluogo - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via XI Febbraio n. 113 - Quartiere Duomo del Capoluogo - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via XI Febbraio n. 113 - Quartiere Duomo del Capoluogo - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via XI Febbraio n. 113 - Quartiere Duomo del Capoluogo - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6 Misure Penali

.

Beni: Via XI Febbraio n. 113 - Quartiere Duomo del Capoluogo - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Misure Penali: NO

7 Continuità delle trascrizioni

.

Bene: Via XI Febbraio n. 113 - Quartiere Duomo del Capoluogo - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8 Prezzo

.

Bene: Via XI Febbraio n. 113 - Quartiere Duomo del Capoluogo - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento

Prezzo da libero: € 145.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione **Quartiere Duomo del Capoluogo**
Via XI Febbraio n. 113

Lotto: 001 - Appartamento

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 frazione: Quartiere Duomo del Capoluogo, Via XI Febbraio n. 113

Note: Appartamento su due livelli ed annessa piccola corte privata posto al primo piano di Via XI Febbraio n. 113.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Via XI febbraio n. 113, 05100 Terni - Stato Civile: celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni., foglio 115, particella 3, subalterno 11, scheda catastale TR0041012, indirizzo Via XI Febbraio n. 113, piano T-1-2-3, comune TERNI, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie 107 (105) mq., rendita € 658,48 €.

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/01/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 29/01/2007 Repertorio n.:3942 Rogante CLERICO' FILIPPO Sede: TERNI registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n.730.1/2007).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non risulta alcun riparto millesimale.

Confini: Planimetria catastale incoerente con lo stato di fatto: il W.C. al secondo piano ha dimensioni maggiori a quelle descritte in planimetria catastale. L'adeguamento catastale tuttavia non produrrà modificazioni della classe e della rendita attribuite.

Confini: OMISSIS; salvi altri.

Note: Particella graffata alla particella 4 subalterno 2 dello stesso foglio.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 115, particella 4, subalterno 2, scheda catastale TR0041012, indirizzo Via XI Febbraio n. 113, piano T, comune TERNI

Note: Particella graffata unitamente alla particella 3 subalterno 11 dello stesso foglio, alla quale si rimanda per gli ulteriori dati.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il bagno posto al piano secondo ha dimensioni notevolmente maggiori di quelle descritte in planimetria, mentre la scala interna che sale al soppalco del piano terzo è ubicata lungo la parete nord del vano e non in posizione centrale.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizi e variazione catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Opere interne, mancata comunicazione.

Variazione catastale per adeguamento planimetria.: € 50,00

Spese tecniche ed oneri: € 250,00

Oneri Totali: € 300,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La variazione catastale necessaria non modificherà il classamento e la rendita della unità immobiliare.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Appartamento sito in Via XI Febbraio n. 113, in quartiere Duomo del centro storico di Terni

Caratteristiche zona: in centro storico di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Rete internet veloce.

Servizi offerti dalla zona: Attività commerciali (Ottima), Attività ricettive (Ottime), Campo scuola di atletica leggera. (ottima), Istituti scolastici dell'obbligo. (buona), Cinema multisala (ottima), Uffici comunali (ottima), Tribunale (ottima)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Quartieri residenziali del centro urbano.

Attrazioni paesaggistiche: Parco urbano della Passeggiata.

Attrazioni storiche: Anfiteatro romano, Palazzo Gazzoli, Duomo..

Principali collegamenti pubblici: Trasporto urbano su gomma 200 metri, Autolinee extraurbane 600 metri, Ferrovie 1200 metri

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 attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: garanzia mutuo; Importo ipoteca: € 159600,00; Importo capitale: € 106400,00 ; A rogito di Notaio Filippo Clericò in data 22/01/2007 ai nn. 3943; Registrato a Terni in data 26/01/2007 in data 26/01/2007 ai nn. 1085/192

- Ipoteca legale attiva; A favore di , OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: garanzia credito tributario; Importo ipoteca: € 47376,88; Importo capitale: € 19615,24 in data 29/01/2009 ai nn. 8098; Iscritto/trascritto a Terni in data 03/02/2009 ai nn. 1371/189

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: garanzia mutuo ; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 15/10/2015 ai nn. 3522/2015 iscritto/trascritto a Terni in data 02/11/2015 ai nn. 9569/7067;

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: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

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: G

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/i ante ventennio al 11/11/2000 . In forza di titolo anteriore al ventennio.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/11/2000 al 22/08/2001 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Claudio FAMULARO, in data 11/11/2000, ai nn. 890; trascritto a Terni, in data 11/11/2000, ai nn. 11005/7372.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/08/2001 al 22/01/2007 . In forza di atto di trasformazione societaria - a rogito di Notaio Barbara CIACCI, in data 22/08/2001, ai nn. 119416; trascritto a Terni, in data 04/09/2001, ai nn. 8400/5745.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/01/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Filippo CLERICO', in data 22/01/2007, ai nn. 3942/2385; trascritto a Terni, in data 26/01/2007, ai nn. 1083/730.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: uno
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 21/04/2000 al n. di prot. 25936
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: due
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
Oggetto: variante
Presentazione in data 21/05/2003 al n. di prot. 45727
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: tre
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
Oggetto: variante
Presentazione in data 17/02/2005 al n. di prot. 28046
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: quattro
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
Oggetto: variante

Presentazione in data 14/09/2005 al n. di prot. 151218
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: cinque
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
Oggetto: variante

Presentazione in data 15/03/2006 al n. di prot. 45586
Abitabilità/agibilità in data 03/10/2006 al n. di prot. 0161247 L'agibilità non è mai stata rilasciata.
NOTE: La documentazione allegata al rilascio della certificazione di agibilità risulta incompleta. Vedasi richiesta di integrazione protocollo numero 176339 del 27 ottobre 2006 indirizzata alla OMISSIS

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il bagno posto al piano secondo ha dimensioni notevolmente maggiori di quelle descritte nella planimetria catastale, mentre la scala interna che sale al soppalco del piano terzo è ubicata lungo la parete nord del vano e non in posizione centrale. Quanto sopra costituisce difformità dalla DIA prot. numero 45586 del 15.03.2006 ed è attuabile mediante CIL trattandosi di opere interne alla unità immobiliare

Regolarizzabili mediante: Comunicazione di Inizio Lavori in sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: Opere interne al piano secondo.

Oblazione per omessa o ritardata comunicazione.: € 1.000,00

Variazione catastale.: € 50,00

Spese tecniche ed oneri.: € 500,00

Oneri Totali: **€ 1.550,00**

Note: Si ritiene che le opere interne siano state eseguite successivamente alla compravendita dall'attuale proprietario.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La parete portante centrale posta al primo piano presenta un' ampia apertura posta fra le due porte di comunicazione fra la cucina ed il soggiorno; questa apertura non è stata assentita nella DIA prot. 45586 del 15.03.2006 e quindi nella Denuncia Dei Lavori presentata dalla OMISSIS all'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Provincia di Terni in data 15 maggio 2006 al numero 342, in evidente contrasto con le norme sismiche vigenti.

Regolarizzabili mediante: Opere edili

Descrizione delle opere da sanare: Riduzione dell'ampiezza dell'apertura centrale a poche decine di centimetri.

Opere murarie.: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La parete sud est, che si affaccia sulla piccola corte interna ai fabbricati limitrofi, mostra le seguenti difformità non assentite: le due finestre ai piani primo e secondo sono due portefinestre che danno accesso ad altrettanti piccoli balconi.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria per ristrutturazione edilizia.

Descrizione delle opere da sanare: Porta finestra e balconcino al primo piano; porta finestra e balconcino al piano secondo.

Contributo minimo relativo al costo di costruzione maggiorato ai sensi di Legge.: € 1.500,00

Variazione al Catasto Fabbricati.: € 50,00

Spese tecniche ed oneri.: € 600,00

Oneri Totali: **€ 2.150,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.c.c. n. 307 del 15.12.2008
Zona omogenea:	AAb2
Norme tecniche di attuazione:	Ristrutturazione leggera.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
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.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Appartamento sito in Terni Via XI Febbraio n. 113, svolgentesi su quattro livelli, composto da una cucina, un soggiorno, bagno, terrazzo e ripostiglio al piano primo; da una camera da letto ed un bagno al piano secondo; e da un soppalco ed un ripostiglio al piano terzo, con annesso giardino di pertinenza esclusiva al piano terra.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Via XI febbraio n. 113, 05100 Terni - Stato Civile: celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **135,75**

E' posto al piano: T - 1 - 2 - 3

L'edificio è stato costruito nel: ANTE 1976

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici lorde commerciali sono state desunte dalla planimetria catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Corte esclusiva al piano terreno.	superf. esterna lorda	16,55	0,15	2,48
Ripostiglio al primo piano, esterno all'appartamento.	sup lorda di pavimento	1,45	0,60	0,87
Ingresso e cucina al piano primo.	sup lorda di pavimento	25,65	1,00	25,65
Soggiorno al piano primo.	sup lorda di pavimento	27,75	1,00	27,75
Bagno al piano primo.	sup lorda di pavimento	4,80	1,00	4,80
Disimpegno al piano primo.	sup lorda di pavimento	3,40	1,00	3,40
Terrazzo al piano primo.	sup lorda di pavimento	7,10	0,25	1,78
Camera al piano secondo.	sup lorda di pavimento	21,95	1,00	21,95
Bagno al piano secondo.	sup lorda di pavimento	5,50	1,00	5,50
Soppalco al piano terzo.	sup lorda di pavimento	16,50	0,60	9,90
Ripostiglio al piano terzo.	sup lorda di pavimento	5,10	0,20	1,02
		135,75		105,10

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2016

Zona: Terni

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 1750

Accessori

A1. Cortile

identificato al n. foglio 115 particella 4 subalterno 2 posto al piano terreno
composto da corte pavimentata - Sviluppa una superficie complessiva di 17
mq

Valore a corpo: **€ 2000**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa.

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: Agenzia delle Entrate,Osservatorio
delle quotazioni immobiliari,Camera di Commercio I.A.A. di Terni, Listino
dei prezzi degli immobili.;Parametri medi di zona per destinazione
principale (€/mq.): 1475 €/mq.;Altre fonti di informazione: Agenzie
immobiliari operanti nella zona,esame delle compravendite di beni
analoghi nel decennio..

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cortile**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Corte esclusiva al piano terreno.	2,48	€ 1.800,00	€ 4.468,50
Ripostiglio al primo piano, esterno all'appartamento.	0,87	€ 1.750,00	€ 1.522,50
Ingresso e cucina al piano primo.	25,65	€ 1.750,00	€ 44.887,50
Soggiorno al piano primo.	27,75	€ 1.750,00	€ 48.562,50

Bagno al piano primo.	4,80	€ 1.750,00	€ 8.400,00
Disimpegno al piano primo.	3,40	€ 1.750,00	€ 5.950,00
Terrazzo al piano primo.	1,78	€ 1.750,00	€ 3.106,25
Camera al piano secondo.	21,95	€ 1.750,00	€ 38.412,50
Bagno al piano secondo.	5,50	€ 1.750,00	€ 9.625,00
Soppalco al piano terzo.	9,90	€ 1.750,00	€ 17.325,00
Ripostiglio al piano terzo.	1,02	€ 1.750,00	€ 1.785,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 184.044,75
distribuzione interna articolata e disagiata detrazione del 5.00%	€ -9.202,24
Valore corpo	€ 174.842,51
Valore Accessori	€ 2.000,00
Valore complessivo intero	€ 176.842,51
Valore complessivo diritto e quota	€ 176.842,51

Riepilogo:

<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 Cortile	105,10	€ 176.842,51	€ 176.842,51

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%)	€ 27.906,71
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 600,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 143.835,80
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 145.000,00

8.6

imposta di registro

Allegati

Atto di compravendita, documentazione catastale, documentazione edilizia, documentazione fotografica.

Data generazione:

08-02-2017

L'Esperto alla stima
Arch. Enrico Candelori