

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **135/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-09-2022 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO ANGELINI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 002

Esperto alla stima: Arch. Enzo Marinelli
Codice fiscale: MRNNZE50T12L117B
Studio in: Via Radice 27 - 05100 Terni
Telefono: 0744-300046
Fax: 0744-305678
Email: proteusterni@libero.it
Pec: enzo.marinelli@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: V.le Regina Margherita - Lugnano In Teverina (TR) - 05020

Lotto: 002

Corpo: A Piano primo

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS C.F. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, foglio 10, particella 427, subalterno 16, indirizzo V.le Regina Margherita 20, piano primo, comune Lugnano in Teverina , categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, superficie 164 mq, rendita € 309,87

2. Stato di possesso

Bene: V.le Regina Margherita - Lugnano In Teverina (TR) - 05020

Lotto: 002

Corpo: A Piano primo

Possesso: Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: V.le Regina Margherita - Lugnano In Teverina (TR) - 05020

Lotto: 002

Corpo: A Piano primo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: V.le Regina Margherita - Lugnano In Teverina (TR) - 05020

Lotto: 002

Corpo: A Piano primo

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: V.le Regina Margherita - Lugnano In Teverina (TR) - 05020

Lotto: 002

Corpo: A Piano primo

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: V.le Regina Margherita - Lugnano In Teverina (TR) - 05020

Lotto: 002

Corpo: A Piano primo

Misure Penali: Istanza presentata alla Procura della Repubblica di Terni in data 15/06/2022
in attesa di risposta.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: V.le Regina Margherita - Lignano In Teverina (TR) - 05020

Lotto: 002

Corpo: A Piano primo

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: V.le Regina Margherita - Lignano In Teverina (TR) - 05020

Lotto: 002

Valore complessivo intero: 107.800,00

Beni in **Lugnano In Teverina (TR)**
Località/Frazione
V.le Regina Margherita

Lotto: 002

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 Piano primo.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Lugnano In Teverina (TR) CAP: 05020 - Centro urbano, V.le Regina Margherita 12/12A

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS C.F. OMISSIS nato OMISSIS il OMISSIS, foglio 10, particella 427, subalterno 16, indirizzo V.le Regina Margherita 20, piano primo, comune Lugnano in Teverina, categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, superficie 164 mq, rendita € 309,87

Derivante da: dalla fusione dei sub 12 e 14.

Confini: La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto per cui dovrà essere modificata. I confinanti sono V.le Regina Margherita, scala comune, via delle Mura (mura cittadine).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche interne consistenti in demolizione e realizzazione di nuovi fondelli, nuove aperture su pareti interne.

Regolarizzabili mediante: presentazione di una nuova planimetria catastale.

redazione di nuova planimetria catastale : € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

zona residenziale limitrofa al centro storico.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni storiche: centro storico di Lugnano in Teverina.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

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:

- Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; derivante da: OMISSIS ; a rogito di Ufficiale Giudiziario in data 18/11/2021 ai nn. 1825/2021 iscritto/trascritto a Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Terni - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10/12/2021 ai nn. 13592/10346;

4.1.2 Altre trascrizioni:

- Descrizione onere: vendita; a rogito di Notaio Dilio Folignoli in data 19/05/1979 ai nn. 11570; Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Terni - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 01/06/1979 ai nn. /2876; la presente vendita riguarda parte della u.i. sub 12 che poi verrà catastalmente fusa, in data 03/05/2012, con la u.i sub 14 per costituire la u.i. sub 16. .

- Descrizione onere: divisione; a rogito di Notaio Giovanni Spagnoli in data 01/06/1993 ai nn. 35344; iscritto/trascritto a Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Terni - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16/06/1993 ai nn. 5020/3764; la presente vendita riguarda le u.i. sub 12 e 14 che poi verranno catastalmente fuse, in data 03/05/2012, per costituire la u.i. sub 16. .

- Descrizione onere: vendita; a rogito di Notaio Giovanni Spagnoli in data 18/04/2000 ai nn. 52477; Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Terni - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/05/2000 ai nn. 4534/3072; la presente vendita riguarda la u.i. sub 12 che poi verrà catastalmente fusa, in data 03/05/2012, con la u.i sub 14 per costituire la u.i. sub 16. .

- Descrizione onere: successione; a rogito di Pubblico Ufficiale - Ufficio del Registro in data 26/01/2011 ai nn. 179/9990; iscritto/trascritto a Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Terni - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 30/03/2011 ai nn. 3931/2619; la presente successione riguarda le u.i. sub 12 e 14 che poi verranno catastalmente fuse, in data 03/05/2012, per costituire la u.i. sub 16. .

- Descrizione onere: successione; a rogito di Pubblico Ufficiale - Ufficio del Registro in data 03/05/2011 ai nn. 801/9990; iscritto/trascritto a Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Terni - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15/07/2011 ai nn. 8880/5981; la presente vendita riguarda le u.i. sub 12 e 14 che poi verranno catastalmente fuse, in data 03/05/2012, per costituire la u.i. sub 16. .

- Descrizione onere: accettazione tacita eredità; a rogito di Notaio Festa Ferrante Gianluca in data 02/04/2012 ai nn. 3137/1310; iscritto/trascritto a Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Terni - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27/04/2012 ai nn. 4594/3488;

- Descrizione onere: accettazione tacita eredità; a rogito di Notaio Festa Ferrante Gianluca in data 02/04/2012 ai nn. 3137/1310; Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Terni - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27/04/2012 ai nn. 4595/3489;

- Descrizione onere: divisione; a rogito di Notaio Festa Ferrante Gianluca in data 02/04/2012 ai nn. 3137/1310; iscritto/trascritto a Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Terni - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27/04/2012 ai nn. 4596/3490; la presente divisione riguarda le u.i. sub 12 e 14 che poi verranno catastalmente fuse, in data 03/05/2012, per costituire la u.i. sub 16. .

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 37.500,00; Importo capitale: € 22.396,94 ; A rogito di Tribunale di Pesaro in data 09/07/2019 ai nn. 416/2019; Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Terni - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15/10/2019 ai nn. 10106/1343

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 20.000,00; Importo capitale: € 10.000,00 ; Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Terni - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04/03/2020 ai nn. 2101/224

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 195.000,00; Importo capitale: € 130.000,00 ; A rogito di Notaio Festa Ferrante Gianluca in data 30/10/2009 ai nn. 1088/286; Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Terni - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/11/2009 ai nn. 13448/2659

4.3 Misure Penali

Istanza presentata alla Procura della Repubblica di Terni in data 15/06/2022 in attesa di risposta.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non esiste un condominio costituito.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non esiste un condominio costituito.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: presunto G

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** fino al 31/05/2011. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/05/2011 al 02/04/2012. In forza di accettazione tacita di eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 02/04/2012. In forza di accettazione tacita di eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/04/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di accettazione tacita di eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non è stata presentata presso la locale amministrazione comunale la documentazione necessaria ad ottenere il titolo autorizzativo per procedere alla fusione delle u.i. 12 e 14 nella u.i. 16.

Regolarizzabili mediante: presentazione di una SCIA.

Descrizione delle opere da sanare: realizzazione di aperture su strutture portanti, demolizione e rifecimento di fondelli.

Oneri tecnici ed amministrativi dovuti alla necessità di predisporre una sanatoria edilizia ed una valutazione di sicurezza finalizzata alla verifica della conformità sismica della struttura per gli interventi effettuati sulle parti strutturali dell'immobile: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 7 del 11/04/2009 e successive varianti approvate rispettivamente con D.C.C. n. 25 del 12/06/2015 e n. 93 del 16/12/2014
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. allegate al P.R.G. e Reg. Edilizio approvato con Del. C.C. n. 2 del 27/05/2020.

Note sulla conformità:

Nessuna.

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

Unità immobiliare compresa all'interno di un edificio di antica costruzione prospettante su v.le Regina Margherita, realizzato con una parete aderente alle mura cittadine. Nell'atto di divisione a rogito del notaio Festa Ferrante Gianluca in data 02/04/2012 rep. n. 3137, all'art. 7 viene dichiarato dai sottoscrittori che la costruzione dell'edificio, in cui sono ubicate le u.i. distinte al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Lugnano al foglio 10, part. 427, sub 12 e 14, fuse successivamente nel sub 16: "risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967...." .

1. Quota e tipologia del diritto**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **162,00**

E' posto al piano: primo

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'intero edificio necessiterebbe di un intervento di manutenzione straordinaria riguardante le finiture esterne e le scale di accesso. In particolare l'unità immobiliare oggetto di stima ha una parete aderente le mura cittadine che presenta ampie zone con umidità affiorante, presumibilmente riconducibile ad infiltrazioni provenienti dalle stesse mura.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a falde**, materiale: **legno**, condizioni: **sufficient.**

Scale

tipologia: **a rampa unica**, materiale: **mattoni in laterizio**, ubicazione: **sterna**, condizioni: **scarse.**

Solai

tipologia: **in legno e laterizio**, condizioni: **sufficient.**

Strutture verticali

materiale: **muratura**, condizioni: **sufficienti** .

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola o doppia , materiale: legno , protezione: sportelli , materiale protezione: legno , condizioni: scarse .
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno e legno e vetro , condizioni: sufficienti .
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto , condizioni: sufficient .
Pareti esterne	materiale: muratura , coibentazione: inesistente , rivestimento: parte a rustico e parte intonacate , condizioni: scarse .
Pavim. Interna	materiale: ceramica nei bagni e legno nel resto delle stanze , condizioni: sufficient .
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente , materiale: legno , condizioni: sufficient .
Rivestimento	materiale: ceramica nei bagni e cucina, intonaco e tinteggiatura nelle stanze restanti , condizioni: sufficient . Note: la parete interna dal lato delle mura cittadine presenta ampie ed evidenti tracce di umidità
Scale	posizione: esterne , rivestimento: mattoni di laterizio , condizioni: scarse .

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: sufficient , conformità: privo di dichiarazione di conformità .
Fognatura	tipologia: collegato alla rete fognaria urbana .
Gas	tipologia: collegato alla rete urbana , alimentazione: metano , condizioni: sufficient , conformità: privo di dichiarazione di conformità .
Idrico	tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta da rete comunale , condizioni: sufficient , conformità: privo di dichiarazione di conformità .

Termico

tipologia: **autonomo**, alimentazione: **metano**, condizioni: **sufficient**, conformità: **privo di dichiarazione di conformità**.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	A termosifoni
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'immobile viene quantificata con riferimento al metodo di calcolo descritto nel manuale edito dalla Agenzia delle Entrate denominato: "Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni Immobiliari". Tale consistenza indicata con il termine di: "Superficie Commerciale" si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie è arrotondata al mq per difetto o per eccesso.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	162,00	1,00	162,00
		162,00		162,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima comparativa. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda per gli edifici. Le caratteristiche utilizzate per il confronto relativamente agli edifici sono state le seguenti: caratteristiche tipologiche, consistenza, stato di conservazione e manutenzione, estetica ed ubicazione. Questo procedimento, basandosi sul confronto, ha richiesto l'acquisizione di un insieme di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro il quale collocare i beni oggetto di stima, facendo riferimento alle fonti di mercato consultabili.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 700/mq.

8.3 Valutazione corpi:**A Piano primo. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 113.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	162,00	€ 700,00	€ 113.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 113.400,00
Valore corpo			€ 113.400,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 113.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 113.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A Piano primo	Abitazione di tipo civile [A2]	162,00	€ 113.400,00	€ 113.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.600,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 107.800,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Imposta di registro ed

Data generazione: 03/08/2022

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0047967 del 03/05/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Lugnano In Teverina

Viale Regina Margherita

civ. 12-12A

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 10
Particella: 427
Subalterno: 16

Compilata da:
Pelucchi Marco

Iscritto all'albo:
Geometri

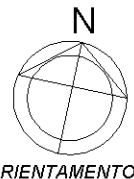
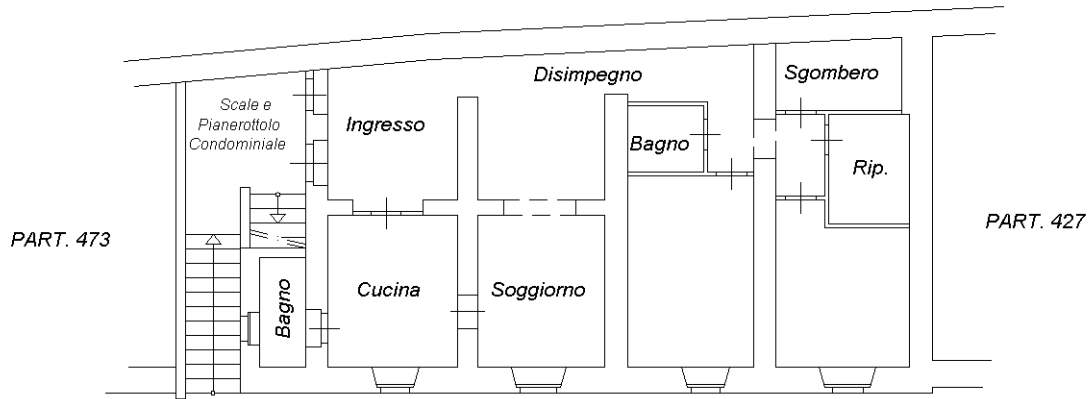
Prov. Terni

N. 633

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO
H=2.60



Ultima planimetria in atti



LATO SUD V.LE - REGINA MARGHERITA



LATO SUD V.LE - REGINA MARGHERITA



I - Ingresso



S - Soggiorno



S - Soggiorno



S - Soggiorno



L1 – Camera da letto



B2 - Bagno