



Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da



contro:



N° Gen. Rep.: 247/2016

data udienza ex art. 569 c.p.c.:



Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa NATALIA GIUBILEI



Custode Giudiziario: Dott. BENVENUTO ROMANO



RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE



Esperto alla stima: **Geom. Luigi Massoli**

Codice fiscale:

Partita IVA:

Studio in:

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/60427

Email: luigi_ma@virgilio.it

Pec: luigi.massoli@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via dei Serpenti n. 7 - Acquasparta (Terni) - 05021

Corpo: Appartamento

Dati Catastali: foglio 41 - particella 224 sub. 4 graffato con particella 226 sub. 3 - piano 1 - categoria A/3 - classe 4, consistenza 5,5 vani - rendita € 326,66 € - Via dei Serpenti snc

2. Possesso

Bene: Via dei Serpenti n. 7 - Acquasparta (Terni) - 05021

Corpo: Appartamento

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via dei Serpenti n. 7 - Acquasparta (Terni) - 05021

Corpo: Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via dei Serpenti n. 7 - Acquasparta (Terni) - 05021

Corpo: Appartamento

Creditori Iscritti: Non Specificato

5. Comproprietari

Bene: Via dei Serpenti n. 7 - Acquasparta (Terni) - 05021

Corpo: Appartamento

Comproprietari: Non specificato

6. Misure Penali

Bene: Via dei Serpenti n. 7 - Acquasparta (Terni) - 05021

Corpo: Appartamento

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via dei Serpenti n. 7 - Acquasparta (Terni) - 05021

Corpo: Appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via dei Serpenti n. 7 - Acquasparta (Terni) - 05021

Prezzo da libero: € 35.500,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Bene in Acquasparta (Terni)

Via dei Serpenti

Appartamento sito in Acquasparta, Via dei Serpenti n. 7

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:** Appartamento sito in Terni, Via Lombardia n. 1**Quota e tipologia del diritto:**

- Piena proprietà per la quota di 1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

proprietario 1/1

Censita al Catasto Fabbricati:

foglio 41 - particella 224 sub. 4 graffato con particella 226 sub. 3 - piano 1 - categoria A/3 - classe 4, consistenza 5,5 vani - rendita € 326,66 € - Via dei Serpenti snc

Derivante da:

Visura catastale per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Terni-Territorio servizi catastali Prot. n. T154402 del 04.01.2017

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non è presente condominio

Confini:

Proprietà altra ditta, strada

Coerenze:

La planimetria catastale agli atti non risulta corrispondente allo stato di fatto

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale**Note:** Dovrà essere effettuata variazione tramite procedura DocFa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Terni per modifiche interne, relativa alla demolizione di alcune porzioni delle fondellature interna e lo spostamento di alcune porte, a seguito dei lavori di manutenzione straordinaria di cui alla DIA Prot. n. 5734 del 23/07/2005.**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:**

- Centrale normale

Area urbanistica:

- Residenziale a traffico scorrevole con parcheggi normali
- La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria
- La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

Importanti centri limitrofi:

- Centro della città di Acquasparta.

Caratteristiche zone limitrofe:

- Residenziali

Principali collegamenti pubblici:

- Stazione ferroviaria 390 m circa

Servizi offerti dalla zona:

- Attività commerciali varie a partire da 100 m circa
- Luoghi di culto a 90 m circa
- Scuola materna a 700 m circa
- Scuola elementare a 700 m circa
- Scuola media a 700 m circa

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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 provvedimenti 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 giudiziale a favore di contro
derivante da DECRETO INGIUNTIVO a firma del PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI PERUGIA in
data 12/10/1993 n. Rep. 3054 iscritto a Terni in data 14/10/1993 n. R.G. 8133 n. R.P. 996.
Importo ipoteca: **£ 8.645.600** - Importo capitale: **€ 20.000.000.**

- Ipoteca giudiziale a favore di contro I
derivante da DECRETO INGIUNTIVO a firma del PRETORE DI TERNI in data
17/01/1994 iscritto a Terni in data 07/05/1994 n. R.G. 3671 n. R.P. 519.
Importo ipoteca: **£ 2.902.664** - Importo capitale: **€ 6.000.000.**

- Ipoteca giudiziale a favore di contrc
derivante da DECRETO INGIUNTIVO a firma del PRETORE DI TERNI in data
17/01/1994 iscritto a Terni in data 07/05/1994 n. R.G. 3672 n. R.P. 520.
Importo ipoteca: **£ 3.740.039** - Importo capitale: **€ 8.000.000.**

- Ipoteca volontaria a favore di contro
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a rogito Dott. Claudio CERINI in data
16/11/2006 ai nn. Rep. 204888 Racc. 57128 iscritto a Terni in data 24/11/2006 n. R.G. 15277
n. R.P. 3362.
Importo ipoteca: **€ 62.000,00** - Importo capitale: **€ 124.000,00.**

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di contro
derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a firma Ufficiale Giudiziario del
Tribunale di Terni in data 27/09/1994, trascritto a TERNI in data 03/12/1994 ai nn. R.G.
10012 R.P. 7437

- Pignoramento a favore di contro
derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a firma Ufficiale Giudiziario del
Tribunale di Terni in data 06/10/1998, trascritto a TERNI in data 12/11/1998 ai nn. R.G. 9875
R.P. 7190

- Pignoramento a favore di contro
derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a firma Ufficiale Giudiziario del
Tribunale di Terni in data 12/06/1999, trascritto a TERNI in data 14/10/1999 ai nn. R.G. 9398
R.P. 6220

- Pignoramento a favore di . contro
derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a firma Ufficiale Giudiziario del
Tribunale di Terni in data 03/02/2011 rep. n. 1987, trascritto a TERNI in data 01/03/2011 ai

nn. R.G. 2577 R.P. 1663

- Pignoramento a favore di
derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, a firma Ufficiale Giudiziario del
Tribunale di Terni in data 15/11/2016 rep. n. 60561, trascritto a TERNI in data 02/12/2016 ai
nn. R.G. 11438 R.P. 8093

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:**

Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Nessuna

Millesimi di proprietà:

Non specificato

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 specificate

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

Non specificato

Avvertenze ulteriori:

Non specificate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Proprietario:**

- , proprietario 1/2

- , proprietaria 1/2

da **ante ventennio al 14/04/2004** in forza di atto di COMPRAVENDITA a rogito Dott. Angelo ALCINI Notaio in Terni in data 13/03/1992 al nn. Rep. 78437, registrato Ufficio del registro di Terni, trascritto Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Terni in data 02/04/1992 ai nn. R.G. 3425 R.P. 2647, rettificato con atto di COMPRAVENDITA a rogito Dott. Angelo ALCINI Notaio in Terni in data 13/11/1992 al nn. Rep. 81387, registrato Ufficio del registro di Terni, trascritto Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Terni in data 04/12/1992 ai nn. R.G. 10300 R.P. 7566

Proprietario:

- , proprietaria 1/1

dal **14/04/2004 al 16/11/2006** in forza di atto giudiziario di DECRETO DI TRASFERIMENTO emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni in data 19/04/2004 al n. Rep. 5160, registrato Ufficio del registro di Terni, trascritto Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Terni in data 04/05/2004 ai nn. R.G. 5188 R.P. 3315

Proprietario:

- , proprietario 1/1

dal **16/11/2006 ad oggi (attuale proprietario)** in forza di atto di COMPRAVENDITA a rogito Dott. Claudio CERINI Notaio in Roma in data 16/11/2006 ai nn. Rep. 204887 Racc. 57127, registrato Ufficio del registro di Terni, trascritto Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Terni in data 24/11/2006 ai nn. R.G. 15276 R.P. 9628

7. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Rilascio in data 23/07/2005 al Prot. n. 5734

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente è privo di Certificato di Agibilità.

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia

Note:

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento

urbanistico Piano regolatore generale

Adottato:

In forza della delibera:

DCC n. 31 del 22/06/2016

Zona

omogenea:

Zone A – Centro storico

Norme tecniche di attuazione:

1. L'insediamento consolidato prevalentemente residenziale con valenza storico culturale, di cui al presente Capo, individuato dal PRG parte Strutturale è individuato dal PRG parte Operativa come centro storico, ovvero come zona "A" di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, ed è rappresentato dalle parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.
2. Tale situazione insediativa viene definita come zona "A" e il PRG parte Operativa individua il "centro storico", dove è possibile attivare politiche di rigenerazione e rivitalizzazione secondo quanto indicato dall'Art. 65 della L.R. 12/2008 n. 1/2015, attraverso la previsione e l'attuazione di specifici strumenti, quali programmi urbanistici (art. 28 L.R. 11/2005), programmi urbani complessi (L.R. 13/97 Titolo III Capo III L.R. n. 1/2015.) o Piani attuativi di recupero di iniziativa pubblica, privata o mista (L.R. 11 /2005 n. 1/2015.) oggetto di Piano Particolareggiato ai sensi del successivo articolo 12. delle presenti norme.
3. Nella zona "A" gli interventi ammessi sono quelli prescritti dalla ex Legge 457/78. Tutti gli interventi edilizi sono autorizzati previo parere della Commissione comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio edilizia comunale di cui alla L.R. 1/2004.
4. Ai sensi della dall'Art. 65 della Legge Regionale n. 1/2015 n. 12/2008 si intende per ambiti di rivitalizzazione prioritaria (ARP): le aree, delimitate, prevalentemente all'interno del centro storico della zona "A", che presentano caratteri di degrado edilizio, urbanistico, ambientale, economico, sociale e funzionale e pertanto costituiscono luoghi prioritari da rivitalizzare.
5. All'interno delle zona "A" il PRG individua le aree interessate parzialmente o totalmente da piani attuativi, riconducibili alla nuova normativa di cui alla Legge 12/2008 Regionale n. 1/2015, è possibile per le parti non interessate da specifiche indicazioni del nuovo PRG, attuare piani di recupero o interventi attraverso Piani Attuativi specifici di iniziativa pubblica o mista.
6. Il PRG Parte strutturale, nella situazione insediativa del presente Capo, contempla la presenza di una fascia di rispetto del centro storico e il PRG parte Operativa individua tale fascia di rispetto della zona A in coerenza con quanto prescritto dal PTC della Provincia di Terni all'art. 134 delle Norme di attuazione del piano.
7. Nelle fasce di rispetto dei centri storici, ovvero delle zone A vige la stessa normativa prevista per la medesima zona A ad eccezione degli interventi di nuova edificazione, ovvero in tali aree non è prevista alcuna forma di nuova edificazione, altresì è possibile intervenire sulla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente attraverso interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché interventi di ristrutturazione edilizia.

Dichiarazione di conformità con SI il PRG:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Appartamento sito in Acquasparta, Via dei Serpenti n. 7**

L'immobile oggetto della presente è ubicato nel Centro Storico di Acquasparta, Via dei Serpenti n. 77, ed è contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con il foglio 41, particella 24 sub. 4 graffato con la particella 226 sub. 3. Per quanto riguarda il fabbricato di antica costruzione la struttura è in muratura portante, le tamponature sono in muratura di blocchi termici, i solai in piano e di copertura sono in latero-cemento, quest'ultimo è sormontato da manto di tegole in cotto del tipo alla romana, parte dell'edificio è coperto a terrazza praticabile, le facciate si presentano intonacate. L'abitazione risulta composta da soggiorno, cucina, n. 2 camere da letto, bagno, ripostiglio e terrazza, è facente parte dell'appartamento anche una cantina posta allo stesso livello accessibile sia dall'esterno che dal ripostiglio. L'immobile è stato oggetto di inizio dei lavori di manutenzione straordinaria di cui alla DIA Prot. n° 5734 del 23/07/2005, ad oggi fermi. Per quanto concerne le rifiniture dell'appartamento si precisa che i pavimenti sono in mattonelle di gres ceramico, le pareti sono intonacate e tinteggiate a tempera, le pareti del bagno e della cucina sono rivestite con mattonelle di ceramica, gli infissi di porta interna sono in legno tamburato, il portoncino di ingresso è in legno, gli infissi di finestra sono in legno con vetro singolo protetti da persiane in legno. Gli impianti tecnologici sono stati realizzati antecedentemente all'anno 1967 e andranno adeguati alla corrente normativa di Legge.

Superficie complessiva di circa: **68,30 mq**

Posto al piano: **Primo**

L'edificio è stato costruito nel: **antecedentemente al 01/09/1967**

Ha un'altezza media interna di circa: **3,00 m**

L'intero fabbricato è composto da n. **3** piani complessivi di cui fuori terra n. **2** e di cui interrati n. **1**

Stato di manutenzione generale: **scarso**

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**Fondazioni

tipologia: **non rilevabile**
materiale: **non rilevabile**
condizioni: **non rilevabile**

Strutture verticali

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

Solai

tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele**
condizioni: **buone**

Copertura

tipologia: **a falde/a terrazza**
materiale: **laterizio in opera con nervature parallele**
condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente**
materiale: **legno**
protezione: **persiane**
materiale protezione: **legno**
condizioni: **scarse**

Infissi interni

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

Manto di copertura

materiale: **tegole in cotto**
coibentazione: **non rilevabile**
condizioni: **buone**

Pareti esterne

materiale: **muratura portante**
coibentazione: **non rilevabile**



Pavim. Interna

rivestimento: **intonaco di cemento**

condizioni: **buone**

materiale: **piastrelle di gres**

condizioni: **in parte demolita**

Rivestimento

ubicazione: **bagno - cucina**

materiale: **piastrelle di ceramica**

condizioni: **in parte demolito**

Impianti:

Antenna collettiva

tipologia: **rettilinea**

condizioni: **buone**

conformità: **da verificare**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**

tensione: **220V**

condizioni: **buone**

conformità: **da verificare**



Fognatura

tipologia: **mista**

rete di smaltimento: **tubi in PVC**

recapito: **collettore o rete comunale**

ispezionabilità: **scarsa**

condizioni: **buone**

conformità: **da verificare**

Gas

tipologia: **sottotraccia**

alimentazione: **metano**

rete di distribuzione: **tubi in rame**

condizioni: **buone**

conformità: **da verificare**

Idrico

tipologia: **sottotraccia**

alimentazione: **diretta da rete comunale**

rete di distribuzione: **non rilevabile**

condizioni: **buone**

conformità: **da verificare**

Telefonico

tipologia: **sottotraccia**

centralino: **assente**

condizioni: **buone**

conformità: **da verificare**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Soggiorno	sup reale netta	14,85	1,10	16,34
Cucina	sup reale netta	6,90	1,10	7,59
Letto	sup reale netta	16,15	1,10	17,77
Letto	sup reale netta	14,90	1,10	16,39
Bagno	sup reale netta	7,20	1,10	7,59
Ripostiglio	sup reale netta	7,30	1,10	8,03
Terrazza	sup reale netta	28,70	0,25	6,62
Cantina	sup reale netta	13,55	0,35	4,74
		68,30		85,07

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)Destinazione d'uso: **Residenziale**Sottocategoria: **Unità immobiliare parte di un Edificio**Valori relativi alla Agenzia del territorioPeriodo: **2/2016**Zona: **Acquasparta**Tipologia: **Abitazioni civili**Valore di mercato min (€/mq): **750,00**Valore di mercato max (€/mq): **1.150,00**Superficie di riferimento: **Commerciale**Stato conservativo: **Normale****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Considerato lo scopo della stima che è quello di determinare il valore più probabile di mercato dei beni di cui in narrativa, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento di tipo sintetico comparativo in quanto nell'ambito della zona di appartenenza degli immobili è stato possibile reperire dati statisticamente significativi, di prezzi di compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare, relative agli ultimi dodici mesi. Si precisa che si è ritenuto opportuno estendere la ricerca di dati all'ultimo anno in quanto da detta epoca non si sono registrate significative mutazioni delle quotazioni immobiliari. Si è adottato come parametro il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, finiture e stato di conservazione. Stante la vetustà dell'immobile, la mancata manutenzione e le condizioni dell'immobile dopo il parziale inizio dei lavori l'immobile verrà valutato nelle condizioni di stato conservativo pessimo con riduzione rispetto ai valori riportati al punto precedente di circa il 40% e quindi:

Valore di mercato min (€/mq): **450,00**Valore di mercato max (€/mq): **700,00**Superficie di riferimento: **Commerciale**Stato conservativo: **Pessimo****8.2 Fonti di informazione:**

- Catasto di Terni
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni
- Ufficio del registro di Terni
- Ufficio tecnico del Comune di Acquasparta
- Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria a cura delle Camere di Commercio di Terni e Perugia
- Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio della Provincia di Terni

8.3 Valutazione corpi:**Appartamento**Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	85,07	€ 500,00	€ 42.535,00
Valore Corpo			€ 42.535,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 42.535,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 42.535,00

Riassunto:

ID	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento	85,07	€ 42.535,00	€ 42.535,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%):

€ 6.380,25

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 750,00

Costo totale di cancellazione oneri

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 35.404,75

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€ 0,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 35.500,00

Data: 22-05-2017

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Massoli

ASTE
GIUDIZIARIE®

