

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **DOBANK SPA**

contro: **Omissis**

N° Gen. Rep. **158/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **04/07/2018**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

Custode Giudiziario: **Federica Apollonio**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento

Esperto alla stima: **Ing. Riccardo Tacconi**

Codice fiscale: TCCRCR70B14A262Z

Studio in: Via Vittorio Alfieri 5 - 05100 Terni

Fax: 0744-407311

Email: riccardo.tacconi70@gmail.com

Pec: riccardo.tacconi@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Romagna n° 119 - Capoluogo - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: Omissis nato in Omissis il Omissis, foglio 112, particella 80, subalterno 14, indirizzo Via Romagna n°119, piano T, comune Terni, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 89 mq, rendita € 206,58

2. Stato di possesso

Bene: Via Romagna n° 119 - Capoluogo - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Appartamento

Possesso: Occupato da Omissis

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Romagna n° 119 - Capoluogo - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Romagna n° 119 - Capoluogo - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Appartamento

Creditori Iscritti: UNICREDIT S.P.A., BANCA PER LA CASA S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: Via Romagna n° 119 - Capoluogo - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Appartamento

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Romagna n° 119 - Capoluogo - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Appartamento

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Romagna n° 119 - Capoluogo - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Appartamento

Continuità delle trascrizioni: Si

8. Prezzo

Bene: Via Romagna n° 119 - Capoluogo - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento

Prezzo da libero: € 31.103,00

Prezzo da occupato:

Beni in **Terni (TR)**
Località/Frazione **Capoluogo**
Via Romagna n° 119

Lotto: 001 - Appartamento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?
Sì

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Terni (TR) CAP: 05100 frazione:
Capoluogo, Via Romagna n° 119**

Note: Il Fabbricato è in pessime condizioni di conservazione, sia dal punto di vista delle finiture che degli impianti. in corrispondenza del solaio costituito da travi in ferro e volticine sono anche presenti delle lesioni.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: Omissis - Stato Civile: non dichiarato nell - Regime Patrimoniale:
non dichiarato nell - Ulteriori informazioni sul debitore: Il proprietario ha rilasciato Procura al Sig.
Omissis (originario debitore) per la gestione del proprio patrimonio ed in virtù di tale
procura occupa l'immobile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Omissis nato in Omissis il Omissis, foglio 112, particella 80, subalterno
14, indirizzo Via Romagna n°119, piano T, comune Terni, categoria A/4, classe 3, consistenza 4
vani, superficie 89 mq, rendita € 206,58

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: La planimetria catastale non risulta conforme allo stato dei luoghi, necessita pertanto di
regolarizzazione mediante DOCFA. La diffinità consiste nella mancata rappresentazione di
una apertura esterna e di un locale interno. La proprietà confina con spazi esterni e con
androne condominiale.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le irregolarità riscontrate riguardano un'apertura
esterna ed un locale interno.

Regolarizzabili mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: mancata rappresentazione di un'apertura esterna e di un
locale interno

DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'appartamento pignorato si trova in una zona periferica lungo una direttrice di ingresso alla città di Terni che la collega con la nuova strada per rieti SS79bis e con la strada SS 675 per Spoleto

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non presenti

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non presenti

Attrazioni paesaggistiche: Non presenti

Attrazioni storiche: Non presenti

Principali collegamenti pubblici: Non presenti

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Omissis

Opponibilità ai terzi:

Note: L'immobile risulta occupato in forza di una Procura notarile, a rogito del notaio Filippo Federici, con la quale al Sig. Omissis (Originario debitore) viene assegnata la gestione del patrimonio del Sig. Omissis.

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:

- Pignoramento a favore di UNICREDIT S.P.A. contro Omissis ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 09/08/2017 ai nn. 2343;

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 BANCA PER LA CASA S.P.A.; Derivante da: Omissis; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 50000 ; A rogito di NOTAIO FULVIO SBROLLI in data 09/05/2006 ai nn. 155518

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti* **Aggiornamento della**

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 40

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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:

Attuale proprietario

- Omissis, proprietario dal 22/10/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Fulvio Sbrolli in data 22/10/2007 al n. 164144 di rep. trascritto a Terni in data 23/10/2007 al n.13301/8234 di formalità.

Precedenti proprietari

- Petroni Mariano proprietario da data ante ventennio fino al 17/03/1974-

- Petroni Agata proprietaria da data ante ventennio 17/03/1974 fino al 16/11/1998 pervenuta per successione in morte del signor Petroni Mariano deceduto in data 17/03/1974- **successione non trascritta;**

- Ameglio Alberto proprietaria per dal 16/11/1998 al 9/05/2006 bene pervenuta per successione in morte della signora Petroni Agata deceduto in data 16/11/1998- **successione non trascritta; In data 11/12/2017 il creditore procedente UNICREDIT ha provveduto ha proceduto alla trascrizione tacita dell'eredità formalità 12349 reg part. e 8588 reg. gen.**

- Omissis dal 9/05/2006 al 22/10/2007 in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Fulvio Sbrolli in data 22/10/2006 al n. 164144 di rep. trascritto a Terni in data 11/05/2006 al n.6138/3788 di formalità.

- Omissis, proprietario dal 22/10/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Fulvio Sbrolli in data 22/10/2007 al n. 164144 di rep. trascritto a Terni in data 23/10/2007 al n.13301/8234 di formalità.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Presso il Comune di Terni non è stato possibile reperire alcun precedente autorizzativo a nome dei proprietari risultanti nel ventennio. Considerato poi che il primo dei proprietari del ventennio è la Sig.ra Petroni Agata che ha acquisito la proprietà dal sig. Petroni Mariano, è stata fatta una ricerca all'archivio storico di Spoleto dove non è stato possibile visionare l'atto in quanto non si trova. Dai registri è comparso il nome di Petroni Mariano fù Francesco e con una nota viene indicato anche tal Sig. Moretti. Da anteriore ricerca fatta presso il Comune di Terni a nome di tutti i soggetti che

sono stati ulteriormente individuati non è emerso, anche in questo caso, alcun precedente autorizzativo. Tutto lascia presumere che l'immobile sia stato edificato prima del 1967.

7.1 Conformità edilizia: Tutto lascia presumere che l'immobile sia stato edificato prima del 1967.

Abitazione di tipo popolare [A4]

Note generali sulla conformità: Nessuna

7.2 Conformità urbanistica:

Terni (TR) CAP: 05100 frazione: Capoluogo, Via Romagna n° 119

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Non sono stati riscontrati elementi che evidenzino irregolarità di tipo Urbanistico

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Appartamento**

L'immobile è costituito da un'unica Unità Immobiliare costituita da tre vani, bagno ed antibagno

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di Omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: Omissis - Stato Civile: non dichiarato nell - Regime Patrimoniale: non dichiarato nell - Ulteriori informazioni sul debitore: Il proprietario ha rilasciato Procura al Sig. Omissis (originario debitore) per la gestione del proprio patrimonio ed in virtù di tale procura occupa l'immobile

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **84,50**

E' posto al piano: Terreno

L'edificio è stato costruito nel: Presumibilmente prima del 1967, considerato che il primo trasferimento di proprietà nel vent'ennio è una successione trascritta nel 1974

L'edificio è stato ristrutturato nel: Dato non disponibile, tuttavia le condizioni dell'immobile non lasciano presumere una ristrutturazione recente.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 119 di Via Romagna; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. L'unità immobiliare oggetto del presente corpo si sviluppa al solo piano terreno e fa parte di un fa piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di conservazione dell'unità Immobiliare oggetto del presente

corpo è da considerare del tutto insufficiente. Sono presenti lesioni, macchie di unidità e condizioni delle finiture del tutto scadenti

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Solai tipologia: **in ferro con voltine** condizioni: **da ristrutturare**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **inferriate** materiale protezione: **ferro** condizioni: **scarse**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **pessime**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **scarse**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **Piastrelle in ceramica** condizioni: **pessime**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **Piastrelle in ceramica** condizioni: **scarse**

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1985
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Per quanto osservato durante il sopralluogo l'impianto elettrico non è mai stato rifatto dalla sua iniziale realizzazione e comunque non è disponibile la Dichiarazione di conformità

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

Tipologia di impianto	Con caldaia autonoma e radiatori
Stato impianto	Pessimo. Al momento del sopralluogo non era funzionante
Epoca di realizzazione/adequamento	Non definita
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Non è stata reperita la dichiarazione di conformità e comunque la caldaia installata all'interno dell'abitazione non sembra idonea all'installazione interna e comunque non era funzionante al momento del sopralluogo.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Note generali impianti: Complessivamente gli impianti si presentano in pessimo stato di conservazione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza si è fatto riferimento alla superficie lorda desunta dalla planimetria catastale, in base alle destinazioni d'uso di fatto e con l'applicazione degli indici mercantili indicati dal Borsini Immobiliare.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITATIVA	sup lorda di pavimento	84,50	1,00	84,50
		84,50		84,50

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: secondo 2017

Zona: Terni

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione cicile scadente

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 800

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 37.180,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITATIVA	84,50	euro 550,00	euro 46.475,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	euro 46.475,00
PESSIME CONDIZIONI DEL BENE detrazione del 20.00%	euro -9.295,00
Valore Corpo	euro 37.180,00
Valore Accessori	euro 0,00
Valore complessivo intero	euro 37.180,00
Valore complessivo diritto e quota	euro 37.180,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo popolare [A4]	84,50	euro 37.180,00	euro 37.180,00

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%)	€ 5.577,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

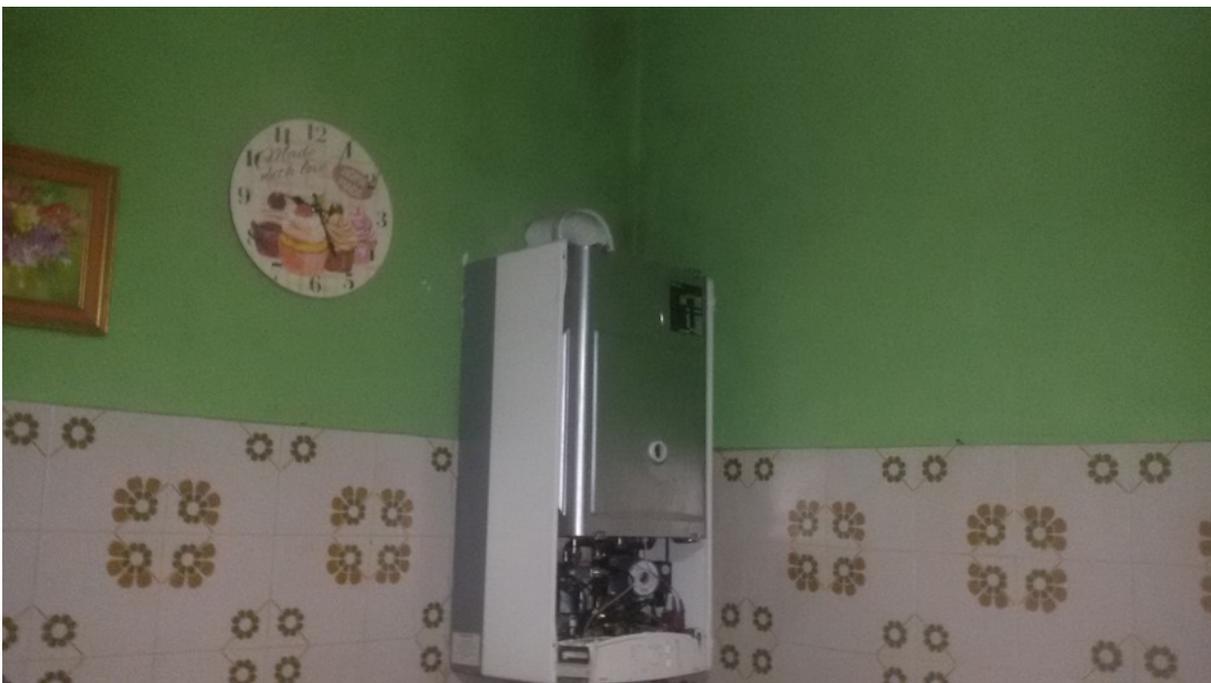
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 31.103,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

8.6 Regime fiscale della vendita

La vendita è soggetta al pagamento dell'imposta di registro

Data generazione:
18-06-2018L'Esperto alla stima
Ing. Riccardo Tacconi









Data presentazione: 04/09/1985 - Data: 18/06/2018 - n. T102714 - Richiedente: TCCR70B14A262Z

MODULARIO
T. - Cat. S. T. - 393



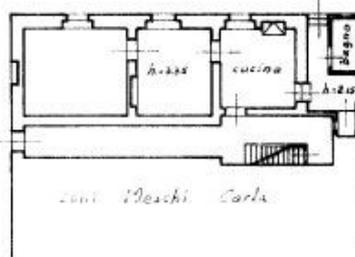
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

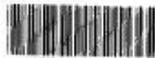
Lire
50

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI Via Romagna n.119
Ditta PETRONI Agata nata a Ferentillo il 25-4-1908
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Terni

Piano Terreno



cont. Meschi Carla



00852061

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Per fusione del Foglio 112 n. 80 sub 1 con il n. 80 sub 2
Assume il nuovo identificativo Foglio 112 n. 80 sub 14

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Completato dal Geometra
Rossini Lanfranco
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Terni
DATA 3-5-1985
Firma: [Signature]

Data presentazione: 04/09/1985 - Data: 18/06/2018 - n. T102714 - Richiedente: TCCR70B14A262Z
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X377) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Tipo: planimetria in atti

Catasto dei fabbricati - Situazione al 18/06/2018 - Comune di TERNI (LI17) - c. Foglio 112 - Particella 80 - Subalterno 14 - VIA ROMAGNA n. 119 piano 1

