
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **35/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-02-2022

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento e
cantina

Esperto alla stima: Arch. Stefano Di Deodato
Codice fiscale: DDDSFN56B12H501C
Studio in: Via del Parco 24 - 05035 Narni
Email: stefanodideodato@virgilio.it
Pec: stefanodideodato@archiworldpec.it

OMISSIS

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Principe di Napoli n. 13 - Fornole - Amelia (TR) - 05022

Lotto: 001 - Appartamento e cantina

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

OMISSIS n. a Amelia il **OMISSIS** C.F. **OMISSIS**, foglio 86, particella 184, subalterno 5, indirizzo Via Principe di Napoli 13, piano S1-T-I, comune AMELIA, categoria A3, classe 3, consistenza 7vani, superficie 156, rendita € 310,91

OMISSIS n.a Amelia il **OMISSIS** C.F. **OMISSIS**, foglio 86, particella 184, subalterno 2, indirizzo Via Principe di Napoli, piano T, comune AMELIA, categoria C2, classe 1, consistenza 24mq, superficie 30mq, rendita € 45.58

2. Stato di possesso

Bene: Via Principe di Napoli n. 13 - Fornole - Amelia (TR) - 05022

Lotto: 001 - Appartamento e cantina

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Principe di Napoli n. 13 - Fornole - Amelia (TR) - 05022

Lotto: 001 - Appartamento e cantina

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Principe di Napoli n. 13 - Fornole - Amelia (TR) - 05022

Lotto: 001 - Appartamento e cantina

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

5. Comproprietari

Beni: Via Principe di Napoli n. 13 - Fornole - Amelia (TR) - 05022

Lotto: 001 - Appartamento e cantina

Corpo: A

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: Via Principe di Napoli n. 13 - Fornole - Amelia (TR) - 05022

Lotto: 001 - Appartamento e cantina

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Principe di Napoli n. 13 - Fornole - Amelia (TR) - 05022

Lotto: 001 - Appartamento e cantina

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Principe di Napoli n. 13 - Fornole - Amelia (TR) - 05022

Lotto: 001 - Appartamento e cantina

Valore complessivo intero: 48.210,52

Beni in **Amelia (TR)**
Località/Frazione **Fornole**
Via Principe di Napoli n. 13

Lotto: 001 - Appartamento e cantina

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 Amelia (TR) CAP: 05022 frazione: Frazione di Fornole, Via principe di Napoli 13

Note: Appartamento su 2 piani ed annessa cantina al piano seminterrato.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **OMISSIS** n. a Amelia il **OMISSIS** C.F. **OMISSIS**, foglio 86, particella 184, subalterno 5, indirizzo Via Principe di Napoli 13, piano S1-T-I, comune AMELIA, categoria A3, classe 3, consistenza 7vani, superficie 156, rendita € 310,91

Confini: In senso Orario: Via Principe di Napoli, Vicolo, Via Piave e p.lla 185

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **OMISSIS** n.a Amelia il **OMISSIS** C.F. **OMISSIS**, foglio 86, particella 184, subalterno 2, indirizzo Via Principe di Napoli, piano T, comune AMELIA, categoria C2, classe 1, consistenza 24mq, superficie 30mq, rendita € 45.58

Confini: in senso orario: p.lla 185, via Principe di Napoli, vicolo, s.s.a.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo del sub. 5 (abitazione) e presenza nella stessa scheda della cantina che è invece individuata dal sub. 2.

Regolarizzabili mediante: presentazione nuova planimetria
nuova planimetria del sub. 5: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è inserito nel centro storico della frazione di Fornole, In epoca romana era nota come Castrum Fornoli, a causa dell'elevato numero di fornaci presenti dall'epoca romana ed utilizzate per la cottura di vasellame, mattoni e tegole. Attualmente il centro storico è poco abitato ma c'è un certo interesse all'acquisto da parte di persone non residenti che cercano una fuga dalla città a basso costo.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuola elementare e media (buona), autolinee, negozi di vicinato, poste

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: amelia, terni ,Narni, Orte, .

Attrazioni paesaggistiche: naturalistiche e storico culturali.

Attrazioni storiche: centro storico amelia, museo archheologico, mura poligonali Amelia,.

Principali collegamenti pubblici: autolinee, Treni regionali, stazione di Narni 5 km e Orte 25KM

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 annotata a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro **OMISSIS**; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 75.000,00; Importo capitale: € 150.000,00 ; A rogito di Notaio Carlo Filippetti in data 05/07/2006 ai nn. 43916/25567; Iscritto/trascritto a Terni in data 11/07/2006 ai n. 9144 RG e al n. 3324 RP

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro **OMISSIS**
OMISSIS; Derivante da: atto giudiziario iscritto/trascritto a Terni in data 28/04/2021 ai nn. 4366 R.G./3324 R.P. A Favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA;

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: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: costo APE 300 euro

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: **OMISSIS** nato ad Amelia il **OMISSIS** (appartamento identificato al FG. 86,p.lla 184 sub. 5, derivato dalla fusione dei subb. 3 e 4) **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO CARLO FILIPPETTI, in data 18/01/1986, ai nn. 6456/2960; registrato a Terni, in data 04/02/1986 , ai nn. 608; trascritto a Terni, in data 29/01/1986, ai nn. 1031/904.

Titolare/Proprietario: **OMISSIS** n. a Terni il **OMISSIS** (cantina fg. 86, p.la 184 sub. 2) **proprietario ante ventennio al 24/06/2002** . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Alcini Angelo, in data 28/12/1966, ai nn. ; trascritto a Terni, in data 26/01/1967, ai nn. 606/497.

Titolare/Proprietario: **OMISSIS** n. a Ovada il **OMISSIS** per 1/3 **OMISSIS** n. ad Amelia il 13-03-**OMISSIS** per 1/3 **OMISSIS** n. a Ovada il **OMISSIS** per 1/3 dal 24/06/2002 al 01/10/2003 . In forza di denuncia di successione in morte di **OMISSIS** registrata a Terni in data 23/12/2002 e trascritta a Terni in data 16/10/2003 al n. 11409 R.G e n. 7634 R.P. - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI – a rogito di Notaio Pasqualini Gian Luca , in data 28/10/2003, ai nn. 7888 R.P. e n. 11818 R.G..

Titolare/Proprietario: OMISSIS n. a Amelia il OMISSIS dal 01/10/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gian Luca Pasqualini, in data 01/10/2003, ai nn. 34649/4736; registrato a Terni, in data 27/10/2003, ai nn. 2751; trascritto a Terni, in data 28/10/2003, ai nn. 11817/7887.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'abitazione al momento dell'acquisto (18/01/1986) risultava accatastata con n. 2 diversi subalterni, precisamente sub. 3 e 4 costituenti n. 2 distinte unità abitative. In data 27/02/1987 è stata presentata denuncia di variazione catastale per frazionamento e fusione delle 2 unità immobiliari. Tale fusione al tempo andava denunciata in comune con comunicazione ex art. 26 legge 47/85. Di tale comunicazione non si è rilevata traccia negli archivi dell'U.T. del comune di Amelia, come comunicato con pec in data 29/12/2021 prot 21105, si riscontra inoltre l'apertura di una porta al piano primo per accedere alla camera da letto, realizzata sulla muratura portante. al momento tali difformità sono sanabili a mezzo di pratica edilizia SCIA in sanatoria.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: fusione di 2 unità immobiliari ed apertura porta su muratura portante

SCIA in sanatoria: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Nota: si precisa che l'importo sopra indicato fa riferimento alla sola prestazione professionale da parte di un tecnico abilitato alla presentazione della SCIA in sanatoria, restano esclusi le competenze professionali per la redazione della pratica da presentare alla regione per quanto riguarda la sanatoria strutturale; sono altresì escluse le sanzioni sia da parte dell'amministrazione comunale che della regione ed è esclusa l'IVA.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona A centro storico
Norme tecniche di attuazione:	CAPO VIII: ZONE RESIDENZIALI Articolo 30 - Zone "A": centri storici. Gli interventi edilizi su fabbricati ricadenti in queste zone, come individuate dalle tavole grafiche di P.R.G. generale circoscritti dalle loro cinte murarie, saranno regolati dalle prescrizioni di piano particolareggiato di iniziativa pubblica tramite il quale si attua il P.R.G 23 Prima

	dell'approvazione del relativo P.P.E. (Piano Particolareggiato di Esecuzione) saranno consentiti solo gli interventi di manutenzione straordinaria, ordinaria, consolidamento statico e restauro conservativo. In queste aree potranno essere consentite destinazioni d'uso di tipo residenziale, commerciale, amministrativo, ricreativo, culturale, svago, verde, piccole attività artigianali compatibili con la residenza. Nella redazione del Piano Particolareggiato si dovrà tenere conto dei seguenti indici: - indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 5 mc/mq - area per parcheggi privati = 0,05 mq/mq Per le altezze massime dei fabbricati e le loro distanze minime si rimanda allo strumento attuativo. Per quanto concerne la dotazione di spazi pubblici di cui al D.M. LL.PP. del 02/04/68 e della L.R. n. 52/83, vista la difficoltà di reperire nell'ambito degli abitati gli spazi necessari, questi ultimi potranno essere collocati nelle immediate vicinanze degli stessi.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
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

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

Si tratta di un appartamento che si sviluppa a piano terra e primo, oltre ad una cantina al piano seminterrato avente accesso da Via Principe di Napoli n. 13. L'appartamento è composto da n. 2 stanze al piano terra: cucina con ripostiglio-sottoscala ed una camera, al primo piano ci sono 3 camere con tetto piano ed un soggiorno con tetto a capanna con traetti e tavole a vista, dal soggiorno si accede ad un bagno che si articola su 2 livelli, uno con altezza di 2,23ml ed uno con altezza 1,38ml. L'altezza media del soggiorno è di 2,38ml mentre quella delle camere è pari a 2,70ml, l'altezza delle camere al piano terra è pari a 2,55ml. Le altezze dei vari ambienti, pur se inferiori a quelle di norma non pregiudicano l'agibilità dell'unità immobiliare in quanto trattasi di immobile di antica fattura. Al piano primo sono presenti infiltrazioni di umidità nella zona soggiorno.

La cantina al piano seminterrato ha un'altezza interna di 2,17ml ed ha accesso da un vicolo dipartentesi dalla via Principe di Piemonte e ricade sotto la proiezione del piano terra del soprastante appartamento.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **190,00**

E' posto al piano: terra e primo (abitazione) e seminterrato (cantina)

L'edificio è stato costruito nel: di antica fattura, comunque ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1987

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 13; ha un'altezza utile interna di circa m. varia come meglio descritta sopra

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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile all'esterno si presenta al rustico, senza intonaco le condizioni generali sono discrete salvo delle macchie di umidità al piano primo dovute ad infiltrazioni dal tetto.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tap- parelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: gres condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: maioliche condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: maioliche condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: marmo condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: suffi- cienti conformità: non verificabile al momento dell'accesso
-----------	---

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **sufficienti** conformità: **non verificate al momento dell'accesso.**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termoventilatori** condizioni: **sufficienti** conformità: **non verificabile al momento dell'accesso**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1987
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	al momento dell'accesso non è stato possibile verificare la conformità dell'impianto

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	ventilconvettori indipendenti
Stato impianto	discreto
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	al momento dell'accesso non è stato possibile verificare la conformità dell'impianto

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	superf. esterna lorda	149,00	1,00	149,00
cantina	superf. esterna lorda	41,00	0,25	10,25
		190,00		159,25

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

La stima viene effettuata con il metodo del confronto di mercato

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Amelia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle entrate, valori OMI - Zonaa Periferica - fornoli, I semestre 2021, Abitazioni di tipo economico 500€/800€
 Bollettino immobiliare Camera Commercio dell'Umbria 4° trim 2020 450€/800€
 Bonifazi immobiliare 400€/700€;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 450€/mq;

Altre fonti di informazione: Tecnici locali
 siti dedicati.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 59.424,14.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	149,00	€ 439,00	€ 65.411,00
cantina	10,25	€ 439,00	€ 4.499,75

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 69.910,75
altezze inferiori alla norma e infiltrazioni dal tetto detrazione del 15.00%	€ -10.486,61
Valore corpo	€ 59.424,14
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 59.424,14
Valore complessivo diritto e quota	€ 59.424,14

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 economico [A3]	159,25	€ 59.424,14	€ 59.424,14

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%)

€ 8.913,62

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

SCIA in sanatoria

€ 1.500,00

docfa

€ 500,00

APE

€ 300,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 48.210.52

Data generazione:
11-01-2022

L'Esperto alla stima
Arch. Stefano Di Deodato







