



TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

160/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
[REDACTED]

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Angelini

CUSTODE:

Dott. Andrea Vasconi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/07/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Stefano Aguzzi

CF:GZZSFN56T01L117N

con studio in TERNI (TR) VIA G. BORSI, 33

telefono: 074458725

email: staguzzi@gmail.com

PEC: stefano.aguzzi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 160/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TERNI Via Lombardia 1, della superficie commerciale di **79,64** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio, nel quale è ubicato l'immobile oggetto di procedura, è composto di n. 4 piani fuori terra dei quali l'ultimo occupa circa metà del sedime dell'edificio, con la rimanente superficie a lastrico solare. Il cespite pignorato, un appartamento di civile abitazione con cantina di pertinenza, è sito al piano rialzato ed occupa la parte sud dell'edificio, in adiacenza ad un altro fabbricato abitativo.

Composto di n.3 vani, oltre a cucina e servizio igienico, è dotato di un terrazzino che affaccia sullo spazio retrostante al fabbricato (dove insistono anche ulteriori due alloggi strutturalmente autonomi rispetto all'edificio principale); n. 2 vani affacciano su Via Lombardia, gli altri sullo spazio retrostante al palazzo.

Al piano seminterrato è sita la cantina, dotata di finestra che affaccia sul retro dell'edificio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, interno 1, ha un'altezza interna di m. 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 110 particella 71 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: Via Lombardia 1, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: strada urbana a ovest, corte interna a est, scale condominiali a nord
il piano Terra catastale corrisponde in realtà ad un piano rialzato

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	79,64 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.447,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.429,95
Data della valutazione:	10/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Il cespite è costituito da un appartamento di civile abitazione e relativa cantina pertinenziale ed è attualmente nella disponibilità del debitore e risulta libero da persone, ma non da cose al momento dell'accesso dell'Esperto estimatore.

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: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria attiva**, iscritta il 14/06/2006 a TERNI ai nn. 1702/7735, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 154.000,00.

Importo capitale: 77.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/11/2023 a firma di Tribunale di Terni ai nn. 2370 di repertorio, trascritta il 15/12/2023 a TERNI ai nn. 10572/13946, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Come dichiarato dal debitore-proprietario, non è mai stato istituito un condominio del fabbricato, le uniche spese, modeste, da suddividere tra i condomini sono quelle della luce (che vengono suddivise e pagate da ciascuno *brevi manu*) e quelle della pulizia delle scale e androne (che vengono effettuate a turno da ciascun condomino); non risultano spese condominiali insolute.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di divisione, con atto stipulato il 10/11/2001 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 1479 Rep. di repertorio, trascritto il 30/11/2001 a Terni ai nn. 7648/11316

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/09/1963 fino al 13/06/1979), con atto stipulato il 23/09/1963 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 6.851 Rep. di repertorio, registrato il 26/09/1963 a Terni ai nn. 652 Vol., trascritto il 01/10/1963 a Spoleto ai nn. 4357/5667

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 13/06/1979 fino al 19/01/1995), trascritto il 03/03/1980 a Terni ai nn. 1461/1722

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 13/06/1979 fino al 19/01/1995), trascritto il 03/03/1980 a Terni ai nn. 1461/1722

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 13/06/1979 fino al 19/01/1995), trascritto il 03/03/1980 a Terni ai nn. 1461/1722

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 19/01/1995 fino al 07/02/2001), con atto stipulato il 19/01/1995 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 82.551 Rep. di repertorio, trascritto il 25/01/1995 a Terni ai nn. 674/841

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 07/02/2001 fino al 10/11/2001), trascritto il 26/07/2001 a Terni ai nn. 4922/7204.

Il titolo è riferito solamente a per la quota di 1/2 del Diritto di Abitazione.

La specifica sopra riportata risulta erronea, visto che la de cuius alla data di morte del 07/02/2001 era esclusiva proprietaria e titolare della quota di 1/1 della Piena Proprietà.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 07/02/2001 fino al 10/11/2001), trascritto il 26/07/2001 a Terni ai nn. 4922/7204.

Il titolo è riferito solamente a per la quota di 1/2 del Diritto di Abitazione.

La specifica sopra riportata risulta erronea, visto che la de cuius alla data di morte del 07/02/2001 era esclusiva proprietaria e titolare della quota di 1/1 della Piena Proprietà.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di accesso documentale eseguito presso il Comune di Terni, non è stata reperita altra pratica oltre a quella riportata (che riguarda la realizzazione di un piano in più), l'assenza di titoli precedenti indica pertanto che il fabbricato è stato edificato anteriormente al 1940, come confermato dall'esame della mappa catastale "d'impianto", pubblicata ufficialmente nei primi anni '50, ma derivata da rilevamenti dello stato di fatto urbanistico antecedente alla II guerra mondiale, dove l'edificio è già presente.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia (Permesso di Costruire) N. 13370, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sopraelevazione di fabbricato, rilasciata il 05/12/1953.

Il titolo è riferito solamente a ultimo piano del fabbricato.

Alla luce della mancanza di titoli precedenti a questo ed alla quasi certa edificazione del fabbricato a prima del 1940, l'assenza del certificato di abitabilità è giustificato dal fatto che, al tempo, la normativa non ne prevedeva l'esistenza. Per la richiesta di certificato di agibilità, la stessa potrà essere presentata solo dopo lavori di manutenzione straordinaria che prevedano la realizzazione di nuovi impianti e lavori edilizi, necessari per rendere abitabile l'appartamento.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n.307 del 15/12/2008, l'immobile ricade in zona Bb(2.3)c - Nuclei di conservazione e completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 137 N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'andamento della parete di fondo della cucina, con il dente della parete che crea un effettivo allargamento del vano, non risulta nella planimetria catastale. Si presume che, come abituale all'epoca, la pianta dell'appartamento riportata al catasto derivasse dai disegni originari del progetto depositati al Comune, che non venivano aggiornati per eventuali modifiche o aggiustamenti realizzati in corso d'opera costituenti comunque modeste difformità, procedura normalmente in uso ed accettata dalle amministrazioni.

Si ritiene con ogni probabilità che la difformità sia stata realizzata all'epoca dell'edificazione del fabbricato, basandosi sull'esame delle conformazioni degli elementi edili strutturali che caratterizzano la stessa, che portano ad escludere una eventuale modifica apportata successivamente,

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spettanze professionali del Tecnico redattore della pratica.: €.350,00
- oneri da versare per l'Agenzia delle Entrate: €.50,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN TERNI VIA LOMBARDIA 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TERNI Via Lombardia 1, della superficie commerciale di **79,64** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'edificio, nel quale è ubicato l'immobile oggetto di procedura, è composto di n. 4 piani fuori terra dei quali l'ultimo occupa circa metà del sedime dell'edificio, con la rimanente superficie a lastrico solare. Il cespite pignorato, un appartamento di civile abitazione con cantina di pertinenza, è sito al piano rialzato ed occupa la parte sud dell'edificio, in adiacenza ad un altro fabbricato abitativo.

Composto di n.3 vani, oltre a cucina e servizio igienico, è dotato di un terrazzino che affaccia sullo spazio retrostante al fabbricato (dove insistono anche ulteriori due alloggi strutturalmente autonomi rispetto all'edificio principale); n. 2 vani affacciano su Via Lombardia, gli altri sullo spazio restrostante al palazzo.

Al piano seminterrato è sita la cantina, dotata di finestra che affaccia sul retro dell'edificio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, interno 1, ha un'altezza interna di m. 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 110 particella 71 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: Via Lombardia 1, piano: S1 - T, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: strada urbana a ovest, corte interna a est, scale condominiali a nord
il piano Terra catastale corrisponde in realtà ad un piano rialzato

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio

nella via: 

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 800 metri

al di sopra della media: 

autobus distante 50 metri

nella media: 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media: 

esposizione:

media media: 

luminosità:

al di sopra della media: 

panoramicità:

media media: 

stato di manutenzione generale:

media media: 

servizi:

al di sopra della media: 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile, con destinazione catastale A/3, si trova al piano rialzato dei 4 piani che costituiscono l'edificio, posto nella parte sud dello stesso, oltre al piano seminterrato che ospita le cantine. L'accesso all'appartamento, saliti i gradini per superare il dislivello con il portone condominiale,

avviene attraverso un portone d'ingresso a due ante che conduce al corridoio di distribuzione alle varie stanze, a sinistra (con affaccio sul cortile interno) si trova il soggiorno, poi il servizio igienico, a destra prima una camera e poi l'altra, in fondo al corridoio c'è il vano cucina la cui porta-finestra affaccia su di un piccolo terrazzino con affaccio sul retro.

Al momento dell'accesso l'appartamento è risultato ingombro di vecchia mobilia ed oggetti di ogni genere, evidentemente usato come magazzino; si è notato che il tramezzo divisorio tra il corridoio ed il soggiorno è stato demolito ed è evidente che l'immobile è stato oggetto di lavori interni di ristrutturazione mai portati a termine, con impianto elettrico in parte divelto, impianto di riscaldamento inesistente (la precedente stufa a legna non è più presente), alcune porzioni di pareti della cucina hanno l'intonaco asportato, tracce aperte sulle pareti, infissi interni asportati e relativi telai inservibili.

Per quanto riguarda il giudizio complessivo, si può indubbiamente affermare che l'appartamento risulta attualmente non abitabile, con l'evidenza che lo stato in cui si trova dura da molti anni, se non decenni, l'impiantistica è completamente da rifare (la gran parte è stata rimossa e l'impianto di riscaldamento è inesistente), gli altri elementi di finitura sono da rinnovare completamente, come i pavimenti, i rivestimenti, le porte interne, parte degli intonaci. Gli infissi esterni sono presenti, anche se vetusti.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	78,21	x	100 %	=	78,21
terrazzino	2,76	x	25 %	=	0,69
cantina	3,70	x	20 %	=	0,74
Totale:	84,67				79,64

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenendo primario il criterio di stima utilizzato ed espresso nel punto 9 della presente relazione di stima, si è tenuto conto di alcuni fattori peculiari dell'immobile, derivati dalle caratteristiche generali dell'unità immobiliare, sia costruttive, sia tecniche che di dotazioni. Gli spessori dei muri perimetrali consistenti, di edilizia tradizionale per l'epoca, sono stati considerati positivamente per ragioni di risparmio energetico. La situazione particolare dell'appartamento, oggetto di lavori interni di ristrutturazione mai portati a termine, con molti elementi di finitura fatiscenti se non divelti, elementi edili con tracce tutt'oggi aperte, impiantistica quasi del tutto assente, ecc., ha reso il procedimento di stima non in linea con lo standard usuale, dovendo valutare uno stato in essere unico.

Per quanto riguarda altre caratteristiche dell'immobile, la posizione (sia nell'ambito urbano che locale) e la collocazione di piano, anch'essi giocano un ruolo importante nella valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 79,64 x 425,00 = 33.847,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 33.847,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 33.847,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile che costituisce il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente. Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili od assimilabili a quello da valutare, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq. di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione. Questo procedimento, basandosi sul confronto, ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili. Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare, si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq. di superficie lorda commerciale; le quotazioni delle Agenzie immobiliari tuttavia tengono conto della superficie netta degli alloggi ed è diffusa la consuetudine di considerare la zona in cui insiste questo cespite pignorato, come zona semiperiferica piuttosto che semicentrale, pertanto i valori di vendita degli immobili simili al mq. risultano decisamente più bassi anche in considerazione della situazione da anni decisamente critica delle compravendite nella zona di Terni.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Terni, agenzie: Terni, osservatori del mercato immobiliare Osservatori del Mercato Immobiliare, Borsino Immobiliare, Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, Listino dei prezzi della C.C.I.A.A. Umbria.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

A	appartamento	79,64	0,00	33.847,00	33.847,00
				33.847,00 €	33.847,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 400,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 33.447,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 5.017,05**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 28.429,95**

data 10/07/2024

il tecnico incaricato
Stefano Aguzzi