

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **...omissis...**

contro: **...omissis...**

N° Gen. Rep. **20/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Geom. Luca Sabatini**

Codice fiscale: SBTLCU78D11L117V

Studio in: Via D. Faggetti 14 - 05100 Marmore

Email: condoservice@alice.it

Pec: luca.sabatini@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA EMILIA n° 3 – TERNI (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

...omissis... nato a ...omissis... il ...omissis... Cod. Fisc. ...omissis... e ...omissis...
nata a ...omissis... il ...omissis... Cod. Fisc. ...omissis..., Foglio 111, Particella 148
subalterno 12 graffata con Particella 147 subalterno 13, indirizzo VIA EMILIA n° 3,
piano P. T – P. 2°, Comune TERNI (TR), Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 3
Vani, Superficie 53 Mq, Rendita Catastale € 185,92

2. Stato di possesso

Bene: VIA EMILIA n° 3 – TERNI (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA EMILIA n° 3 – TERNI (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

04. Creditori iscritti

00.

00 **Bene:** VIA EMILIA n° 3 – TERNI (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori: Groupama Assicurazioni S.p.a.

5. Comproprietari

Beni: VIA EMILIA n° 3 – TERNI (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: [REDACTED] Proprietario per 1/2

Comproprietari: [REDACTED] Proprietario per 1/2

6. Misure Penali

Beni: VIA EMILIA n° 3 – TERNI (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA EMILIA n° 3 – TERNI (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA EMILIA n° 3 – TERNI (TR) - 05100

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 46.930,00

Beni in **Terni (TR)**
Località/Frazione **TERNI**
VIA EMILIA n° 3

Lotto: 001**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

Contratto di Mutuo del 26/03/2008; Atto di Precetto del 12/10/2023; Atto di Pignoramento del 16/01/2024; Decreto Ingiuntivo Tribunale di Roma del 30/03/2018; Procura ...*omissis*... del 25/11/2021; Procura Avv. ...*omissis*... del 16/09/2010; Procura ...*omissis*... del 02/03/2022; Avviso ai sensi dell'art. 498 C.p.c. del 06/03/2024; Nota di iscrizione del 05/07/2019; Nota di trascrizione del 16/02/2024; Certificato Notarile del 20/02/2024; Certificato di Stato Civile ...*omissis*... del 04/04/2024; Certificato di Stato Civile ...*omissis*... del 04/04/2024; Estratto Atto di Matrimonio del 05/04/2024; Domanda Intervento (art. 499 C.p.c.) da parte di ...*omissis*... del 16/04/2024;

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 popolare [A4] sito in frazione: TERNI (TR), VIA EMILIA n° 3

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: ...*omissis*... Proprietario per 1/2

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: ...*omissis*... Proprietario per 1/2

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ...*omissis*... nato a ...*omissis*... il ...*omissis*... Cod. Fisc. ...*omissis*... e ...*omissis*... nata a ...*omissis*... il ...*omissis*... Cod. Fisc. ...*omissis*..., Foglio 111, Particella 148 subalterno 12 graffata con Particella 147 subalterno 13, indirizzo VIA EMILIA n° 3, piano P. T – P. 2°, Comune TERNI (TR), Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 3 Vani, Superficie 53 Mq, Rendita Catastale € 185,92

Derivante da: Atto Pubblico, Compravendita rogante Dott. PASQUALINI GIANLUCA Repertorio n° 53778 del 26 Marzo 2008

Confini: Via Emilia, Cortile Condominiale, ...*omissis*..., salvo altri

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano secondo è stato costruito un fondello per creare una camera, allungato il vano wc e spostata la porta di accesso allo stesso, eliminato il fondello di divisione tra soggiorno e camera e ricostruito in altra posizione e dimensione.

Regularizzabili mediante: Variazione Catastale

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni

Presentazione Docfa: € 700,00

Oneri Totali: € 700,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il bene immobile oggetto di stima, composto da unità abitativa di tipo popolare sita al piano secondo e terra, è ubicato in zona periferica rispetto al centro abitato e, raggiungibile percorrendo Via Romagna. L'area urbanistica dove è ubicato l'immobile è classificata, secondo il nuovo PRG del Comune di Terni, come zona "Bb(1.2)" zone di conservazione e completamento, ove sono presenti nella maggior parte immobili destinati a civile abitazione. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione sia primaria che secondaria e sufficientemente servita a livello infrastrutturale. Nelle immediate vicinanze vi si trovano sia centri di interesse storico che paesaggistico. L'edificio è posizionato su un terreno pianeggiante, e comprende tre piani indicati in progetto e catastalmente: il piano terra, il piano primo ed il piano secondo. L'appartamento oggetto di stima è ubicato all'interno di una palazzina di n° 6 unità, ed è suddiviso in n° 1 appartamento con annessa cantina.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Supermercati (Buono), Farmacie (Buono), Scuole (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi:

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 attiva contro; A rogito di PASQUALINI GIAN LUCA in data 26/03/2008 Repertorio n° 53779/10502; Iscritto/trascritto a Terni CONTRO ...omissis... e ...omissis... in data 28/03/2008 Registro Particolare n° 715, Registro Generale n° 3862.

- Ipoteca giudiziale attiva contro; A rogito di TRIBUNALE DI ROMA in data 07/05/2018 Repertorio n° 10565/1; Iscritto/trascritto a Terni CONTRO ...omissis... in data 05/07/2019 Repertorio Particolare n° 881, Registro Generale n° 7010.

4.2.2 Pignoramenti:

- Descrizione onere: Pignoramento; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 03/02/2024 Repertorio n° 129; Iscritto/trascritto a Terni CONTRO ...omissis... e ...omissis... in data 16/02/2024 Registro Particolare n° 1329, Registro Generale n° 1736.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento

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 straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

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: Presumibilmente G

Note Indice di prestazione energetica: Lo scrivente rimane a disposizione del Giudice per la redazione dell'attestato di prestazione Energetica in seguito dell'aggiudicazione del bene in causa

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ...*omissis*..., ...*omissis*..., ...*omissis*... **proprietario/i ante ventennio al 12/06/2002.** In forza di atto di assegnazione.

Titolare/Proprietario: ...*omissis*... dal 12/06/2002 al 26/03/2008. In forza di atto di Compravendita - a rogito di Dott. FILIPPETTI CARLO, in data 12/06/2002, Repertorio n° 37211; trascritto a TERNI, in data 14/06/2002, Registro Particolare n° 4340, Registro Generale n° 6130.

Titolare/Proprietario: ...*omissis*..., ...*omissis*... dal 26/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di Compravendita - a rogito di Dott. PASQUALINI GIAN LUCA, in data 26/03/2008, Repertorio n° 53778/10501; trascritto a TERNI, in data 28/03/2008, Registro Particolare n° 2412, Registro Generale n° 3861.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 9285/2471

Tipo pratica: Condo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Realizzazione N° 2 portici al Piano Terra

Presentazione in data 01/10/1986 al n° di prot. 48298/86

Numero pratica: 9285/2472

Tipo pratica: Condo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Realizzazione Terrazzo Piano Primo

Presentazione in data 01/10/1986 al n° di prot. 48298/86

Numero pratica: 9285/2473

Tipo pratica: Condo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Realizzazione Terrazzo Piano Primo

Presentazione in data 01/10/1986 al n° di prot. 48298/86

Numero pratica: 9285/2474

Tipo pratica: Condo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Realizzazione Terrazzo Piano Secondo

Presentazione in data 01/10/1986 al n° di prot. 48298/86

Numero pratica: 9285/2475

Tipo pratica: Condo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Realizzazione Terrazzo Piano Secondo

Presentazione in data 01/10/1986 al n° di prot. 48298/86

Numero pratica: 9285/2476

Tipo pratica: Condo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Demolizione corpo di fabbrica destinata a W.C. condominiale con accesso dal vano scala

Presentazione in data 01/10/1986 al n° di prot. 48298/86

Numero pratica: 37191

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Per lavori: Rifacimento intonaco su tutto il perimetro esterno dell'edificio
 Presentazione in data 25/09/1991 al n° di prot. 37191

Numero pratica: 7735
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Per lavori: Rifacimento Copertura, sostituzione porte e ripristino pareti nel fabbricato destinato a cantine
 Presentazione in data 21/02/1989 al n° di prot. 7735

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stata modificata la distribuzione dei vani al piano secondo.

Regolarizzabili mediante: Non sanabili

Descrizione delle opere da sanare: Ripristino dello stato dei luoghi riferiti solamente al piano Secondo in quanto la cucina deve essere ricollocata nell'originale posizione. Come si trova all'attualità la cucina non può essere collocata, perchè la superficie finestrata del vano non soddisfa il rapporto di 1/8.

Sanatoria e Costi sommari per ripristino vano Cucina: € 8.000,00

Oneri Totali: **€ 8.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

frazione: TERNI, VIA EMILIA n° 3

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	"Bb(1.2)" zone di conservazione e completamento
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Il fabbricato è stato realizzato mediante struttura portante in cemento armato, tamponatura esterna realizzata con forati, i solai in latero cemento, le tramezzature con forati. Il tetto è stato realizzato con solaio in latero cemento e la copertura è stata fatta con tegole tipo marsigliese. Internamente le pareti sono state intonacate con intonaco del tipo civile rifinito con l'ultimo stato di grassello di calce a gesso e tinteggiate, i pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica per quanto riguarda il bagno, il soggiorno l'angolo cottura e le camere sono stati realizzati con posa in opera di parquet. Gli infissi interni sono in legno ad anta scorrevole, quelli esterni sono in legno con doppi vetri e le persiane sono alcune in legno, ed una in alluminio. Le pareti del bagno, sono state rivestite con piastrelle di ceramica. L'appartamento è dotato degli impianti tecnologici, impianto idrico, riscaldamento autonomo. La cantina posta al Piano terra è realizzata con gli stessi materiali costruttivi e le pareti interne sono state intonacata con intonaco di tipo civile e tinteggiate. La copertura è stata realizzata con tegole tipo marsigliese.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: ...*Omissis*... Proprietario per 1/2

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: ...*Omissis*... Proprietario per 1/2

Superficie complessiva di circa mq **53,98**

E' posto al piano: Piano Terra - Piano Secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1963

ha un'altezza utile interna di circa m. ml. 3,30 al Piano Secondo e ml 2,00 al Piano Terra

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**

--	--

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
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Soggiorno / Cucina	sup reale netta	19,50	1,00	19,50
Camera	sup reale netta	9,20	1,00	9,20
Camera	sup reale netta	8,64	1,00	8,64
Wc	sup reale netta	5,19	1,00	5,19

Balcone	sup reale netta	5,70	0,60	3,42
Ripostiglio	sup reale netta	5,75	0,60	3,45
		53,98		49,40

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° - 2024

Zona: Terni

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Civile Abitazione

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 840,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.100,00

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

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile si è calcolata la sua superficie in base ai metodi di misurazione tradizionali e al D.M. N° 801/1977 considerando le riduzioni previste per le Superfici non residenziali, calcolate sempre al netto delle pareti interne e perimetrali, desunte attraverso misurazioni di verifica effettuate sul posto. Si è moltiplicata la stessa per il costo unitario di vendita (€/mq), riferito ad immobili della stessa zona e di analoghe caratteristiche. Il valore ottenuto è stato poi corretto con l'applicazione di appropriati coefficienti di riduzione che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile di cui si sta effettuando la stima. Le particolari condizioni del mercato immobiliare urbano inducono lo scrivente a risolvere il quesito di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo, sulla

scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche del cespite immobiliare, rispetto alle quali è stata esperita un'indagine economica incentrata tanto su immobili di analoghe condizioni tecnico-economiche e tipologiche quanto su informazioni relative alla potenziale richiesta di tipologia similari.

Pertanto, nella determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha tenuto conto di alcuni fattori, intrinseci ed estrinseci, che necessariamente influiscono sulla stima del bene e le fattezze stilistiche dell'immobile nella sua totalità. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò 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. Il costo unitario di vendita (€/mq) del fabbricato, quindi, è stato ricavato, come già detto, effettuando consultazioni di banche dati immobiliari e ricerche di mercato riferite ad immobili di caratteristiche simili nella stessa zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni (TR);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni (TR);

Uffici del registro di Terni (TR);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Terni (TR);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € / mq
950,00;

Altre fonti di informazione: Prezzario Camera di Commercio di Terni III°
Trimestre 2024.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 44.460,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Soggiorno / Cucina	19,50	€ 950,00	€ 18.525,00
Camera	9,20	€ 950,00	€ 8.740,00
Camera	8,64	€ 950,00	€ 8.208,00
Wc	5,19	€ 950,00	€ 4.930,50
Balcone	3,42	€ 950,00	€ 3.249,00
Ripostiglio	3,45	€ 950,00	€ 3.277,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 46.930,00
Valore Corpo			€ 0,00

Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	49,40	€ 46.930,00	€ 46.930,00

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%)	€ 7.039,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.700,00
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:	€ 31.190,50
---	--------------------

Allegati

Relazione Fotografica
 Elaborato Planimetrico
 Estratto di Mappa
 Planimetria Catastale
 Planimetria del tecnico scala 1:100
 Ispezione Ipotecaria Soggetto
 Ispezione Ipotecaria Part. 147 Sub 13
 Ispezione Ipotecaria Part. 148 Sub 12
 Visura Catastale (storica)
 Concessione Edilizia in Sanatoria n° 9285/2471, n° 9285/2472, n° 9285/2473, n° 9285/274, n° 9285/2475, n° 9285/2476 del 01-10-1986
 Autorizzazione Intervento Edilizio n° 37191 del 25-09-1991
 Autorizzazione intervento Edilizio n° 7735 del 21-02-1989
 Atto di Compravendita del 26-03-2008

Data generazione:
 08-11-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Luca Sabatini