

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **168/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-10-2024 ore 11:30

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 003 - cantina**

**Esperto alla stima:** Arch. Riccardo Barbieri  
**Codice fiscale:** BRBRCR59M16L117L  
**Studio in:** via del Tordo 10 - 05100 Terni  
**Email:** riccardobarbieri2@gmail.com  
**Pec:** riccardo.barbieri2@archiworldpec.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Angelo Finetti - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 003 - cantina

**Corpo:** A - cantina sub. 54

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

OMISSIS sede in PARETE (CE), foglio 87, particella 1816, subalterno 54, indirizzo via Angelo Finetti 26, scala C, piano S1, comune Terni, categoria C/2, classe 6, consistenza 11 mq, superficie 12 mq, rendita € 23,86

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Angelo Finetti - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 003 - cantina

**Corpo:** A - cantina sub. 54

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Angelo Finetti - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 003 - cantina

**Corpo:** A - cantina sub. 54

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Angelo Finetti - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 003 - cantina

**Corpo:** A - cantina sub. 54

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Angelo Finetti - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 003 - cantina

**Corpo:** A - cantina sub. 54

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Angelo Finetti - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 003 - cantina

**Corpo:** A - cantina sub. 54

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Angelo Finetti - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 003 - cantina

**Corpo:** A - cantina sub. 54

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Angelo Finetti - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 003 - cantina

**Valore complessivo intero:** 2.577,50

Beni in **Terni (TR)**  
Località/Frazione  
Via Angelo Finetti

### **Lotto: 003 - cantina**

#### **La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale. Tutti i dati catastali degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile.

#### **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 - cantina sub. 54.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Angelo Finetti**

Note: via Angelo Finetti n. 26

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS sede in PARETE (CE), foglio 87, particella 1816, subalterno 54, indirizzo via Angelo Finetti 26, scala C, piano S1, comune Terni, categoria C/2, classe 6, consistenza 11 mq, superficie 12 mq, rendita € 23,86

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/06/2019 Pratica n. TR0028059 in atti dal 10/06/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 6686.1/2019) Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/08/2014 Pratica n. TR0082159 in atti dal 13/08/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 38393.1/2014) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/06/2013 Pratica n. TR0046023 in atti dal 11/06/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 10373.1/2013) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/12/2010 Pratica n. TR0170708 in atti dal 29/12/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10778.1/2010) COSTITUZIONE del 23/09/2010 Pratica n. TR0120150 in atti dal 23/09/2010 COSTITUZIONE (n. 1740.1/2010)

Confini: OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, parti condominiali, salvo altri

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

### **2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Il quartiere è di recente costruzione, prevalentemente residenziale. Si attesta sul lato est della città, vicino allo svincolo Terni est della superstrada. La zona è nelle immediate vicinanze del quartiere Borgo Bovio sulla parte collinare nord della conca ternana. Non ha problemi di traffico è tranquilla ed è ben collegata con il centro cittadino.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Istituto Comprensivo "Oberdan", chiesa, ristorante (qualità buona), alimentari, centro sportivo, centro sociale, negozio di materiali edili, pizzeria, supermercato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Terni, Narni, Spoleto.

**Attrazioni paesaggistiche:** Cascata delle Marmore, Valnerina.

**Attrazioni storiche:** edifici storici del centro città di Terni e di Spoleto.

**Principali collegamenti pubblici:** bus 300 m, stazione ferroviaria 2 km, svincolo superstrada E45 2 km

### 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 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 OMISSIS contro , OMISSIS; Importo ipoteca: € 8000000,00; Importo capitale: € 4000000,00 ; A rogito di notaio Provitera Paolo in data 21/03/2008 ai nn. 40909/15843; Iscritto/trascritto a Terni in data 02/04/2008 ai nn. 4085/753 ; Note: Il suddetto atto riguarda il terreno foglio 87 ex part. 1048 e altri immobili estranei alla procedura. Annotazioni inerenti gli immobili della procedura: Annotazione ad Iscrizione n. 2584/499 (fg. 87, part. 1816 sub. 15 e 20); Annotazione ad Iscrizione n. 2585/500 (fg. 87, part. 1816, sub. 54, 56 e 57; fg. 87, part. 1817, sub. 60, 62, 63 e 64).

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NAPOLI NORD in data 23/11/2023 ai nn. 10608 iscritto/trascritto a Terni in data 02/01/2024 ai nn. 4/2;

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:** 25 euro.

**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:** 85 euro.

**Millesimi di proprietà:** parti comuni in quota parte: foglio 87 part. 1816 sub. 1 (corte e spazio di manovra) foglio 87 part. 1816 sub. 6 (disimpegno comune); foglio 87 part. 1816 sub. 7 (vano scala, disimpegno, ascensore e locale contatori)

**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:** non necessario

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

**Avvertenze ulteriori:** Le cause civili con il condominio sono tutte concluse e l'amministratore condominiale dichiara che gli importi sono stati inseriti nei bilanci.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 24/07/2014** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: precedente proprietario OMISSIS. Il suddetto atto riguarda il terreno foglio 87 ex part. 1048 e un altro immobile estraneo alla procedura.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 24/07/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 202/2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Intervento edilizio in area residenziale di espansione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/05/2007 al n. di prot. 202/2007

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Progetto modificato con variante al permesso di costruire adottata con prot. n. 431/2008 in data 31/10/2008. L'agibilità non è stata ancora rilasciata.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Magazzini e locali di deposito [C2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Si dichiara la conformità edilizia dell'unità immobiliare oggetto della presente stima.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 307 del 15.12.2008
Zona omogenea:	Zone di piano regolatore: [C(D)] Espansione -Comparti (art. 64) Comparti (art. 20)
Norme tecniche di attuazione:	Piani Attuativi approvati: [127] (art. 22)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione urbanistica di lottizzazione
Estremi delle convenzioni:	emittente Comune di Terni, atto prot. n. 36274 del 04/10/2006
Obblighi derivanti:	Le opere di urbanizzazione non sono state completate per inadempienza delle imprese costruttrici (si legga nota).
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

#### Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancato completamento delle opere di urbanizzazione e mancanza di agibilità

Regolarizzabili mediante: completamento delle opere di urbanizzazione e acquisizione dell'agibilità

Descrizione delle opere da sanare: opere di urbanizzazione e agibilità

Quota parte per completamento delle opere di urbanizzazione e per l'acquisizione dell'agibilità.:

Spese presunte: € 100,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Il complesso edilizio è stato realizzato tramite il piano attuativo di iniziativa privata in località Santa Giusta (approvato con deliberazione di C.C. n. 101 del 18/04/2005) e la convenzione urbanistica (rep. n. 36274 del 04/10/2006 trascritta a Terni in data 30/10/2006 ai n. 14167/8956). Il suddetto piano prevede in quell'area edifici con tipologia a schiera e in linea. Le opere di urbanizzazione, che in convenzione dovevano essere realizzate dalle ditte attuatrici a scempe degli oneri di urbanizzazione primaria, sono state realizzate soltanto parzialmente per inadempimento delle imprese costruttrici. Sono in corso delle trattative tra gli attuali proprietari e il Comune di Terni e è ancora da verificare la conformità della parte realizzata rispetto alle indicazioni dell'ufficio comunale competente. Pertanto, indipendentemente dalla corretta attuazione del piano, non può essere ancora rilasciata l'agibilità e occorre considerare, come futura spesa, il completamento delle opere di urbanizzazione inserite nella convenzione che saranno ripartite tra i proprietari. Pertanto è in corso l'istituzione di un supercondominio tra i proprietari degli immobili interessati dal Piano Attuativo e dalla convenzione. Dal colloquio avuto con il funzionario dell'ufficio comunale addetto alle convenzioni urbanistiche, tali opere potrebbero essere dell'ordine dei 140.000 Euro. Detto importo, benché solo ipotizzato per la mancanza di un computo metrico aggiornato, è stato considerato dallo scrivente per determinare gli oneri a carico dei futuri detentori degli immobili stimati. La relativa ripartizione attualmente è possibile solamente in base a delle indicazioni generiche fornite dall'amministratore condominiale pertanto l'importo sopra riportato è da ritenersi indicativo.

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **A - cantina sub. 54**

L'immobile è una cantina di circa 13 mq con larghezza di circa 2,35 m posta al piano terra dell'ultima palazzina a sud del complesso. L'altezza interna è 2,58 m. Comunica con il corpo scala tramite un corridoio condominiale. Il pavimento è in piastrelle di ceramica, le pareti sono intonacate. L'impianto elettrico è dotato di interruttore generale.

#### **1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **13,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 54; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,56

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni sono appena sufficienti in quanto, nonostante sia di recente costruzione, presenta delle macchie d'umidità di risalita dalle fondazioni che hanno rovinato l'intonaco e la tinteggiatura della parte bassa delle pareti.



**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**Solai tipologia: **solaio prefabbricato a lastre precomprese** condizioni: **buone**Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati** rivestimento: **intonaco**  
condizioni: **da normalizzare**Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti****Impianti:**Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2023
Impianto a norma	SI
Note	L'impianto elettrico è stato sostituito nel 2023.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
cantina	sup reale lorda	13,00	1,00	13,00
		<b>13,00</b>		<b>13,00</b>

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

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato del lotto, oggetto di pignoramento, costituito da una cantina (C/2) censita al N.C.E.U. nel comune di Terni al foglio 87 particella 1816 sub. 54. Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa. Per stimare il più probabile valore di mercato, il sottoscritto reputa adeguato utilizzare il procedimento sintetico comparativo per parametri tecnici. Questo tipo di stima si basa sulla disponibilità di dati, relativi a recenti compravendite, espressi in €/mq e in €/ha che il mercato immobiliare mette a disposizione. La comparazione è effettuata su immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da stimare. In particolare per i suddetti beni ci si riferisce all'ubicazione, alla tipologia edilizia, al parametro tecnico scelto, che in questo caso è il metro quadrato di superficie commerciale, alla consistenza, alle rifiniture, agli accessori e, nei limiti del possibile, allo stato d'uso di conservazione e manutenzione. Data la mancanza di informazioni specifiche per vendite di singole cantine, la stima parte dai dati relativi alle abitazioni applicando la percentuale di riduzione dell'indice mercantile corrispondente (per le cantine 0,25 ossia si considera applicabile il 25% del valore di un appartamento). Le indicazioni di mercato sono state reperite da diverse fonti, quali:

- osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che riporta, per appartamenti ubicati nella stessa zona e in condizioni ordinarie, quotazioni comprese tra 830,00 e 1050,00 €/mq.
- listino dei prezzi degli immobili, a cura delle CCAA di Perugia e Terni riferito al primo trimestre 2024 che indica, per gli appartamenti, valori compresi tra 1100,00 e 1300,00 €/mq.
- agenzie immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano, per recenti compravendite di appartamenti, valori compresi tra 1060,00 e 1400,00 €/mq. In considerazione del fatto che la cantina non presenta evidenti comodi o scomodi né peculiarità positive o negative ad eccezione di evidenti tracce di umidità di risalita, si ritiene opportuno adottare il 25% della media dei minimi dei valori sopra riportati. Il valore ottenuto per la cantina risulta essere di 250,00 €/mq di superficie commerciale.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;  
 Uffici del registro di Terni;  
 Ufficio tecnico di Terni – Edilizia;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di Terni.  
 Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate II semestre 2023;  
 Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria I trimestre 2024 pubblicato dalle Camere di Commercio di Terni e Perugia;  
 Altre fonti di informazione: Studi notarili.

**8.3 Valutazione corpi:****A - cantina sub. 54. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.250,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
cantina	13,00	€ 250,00	€ 3.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.250,00
Valore corpo			€ 3.250,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.250,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - cantina sub. 54	Magazzini e locali di deposito [C2]	13,00	€ 3.250,00	€ 3.250,00

**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% )	€ 487,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 85,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 100,00
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:	<b>€ 2.577,50</b>
---	-------------------

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Vendita soggetta a imposta di registro, tributi ipotecari e catastali.

Data generazione:  
16-10-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Riccardo Barbieri**