

---

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

promossa da: **...OMISSIS...**

contro: **...OMISSIS...**

N° Gen. Rep. **13/2010**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Dott. Gerardo Trabalza**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001**

Tecnico incaricato: **Geom. Mirko CARLINI**  
CODICE FISCALE: **CRL MRK 75C26 L117 Z**  
PARTITA IVA: **00773520556**  
Con studio in: **Via G. Giovannini n. 3 - Terni**  
telefono: **0744/460062**  
cellulare: **328 1538507**  
fax: **0744/460062**  
email: [mirko.carlini@geopec.it](mailto:mirko.carlini@geopec.it)

Beni in **Terni (Terni)**  
Via Emilia n. 11

**Lotto: 001**

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.**

sito in **Terni (Terni)**, Via Emilia n. 11

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di ...OMISSIS... e ...OMISSIS... - 1/1 di Piena proprietà**

Cod. Fiscale: N/D - Stato Civile: Coniugati - Regime Patrimoniale: Comunione legale - Data Matrimonio: N/D

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- ...OMISSIS... nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS... n.c.f. ...OMISSIS...proprietario per 1/1 in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra ...OMISSIS...; immobile sito in Via Emilia n. 11, posto al piano primo, censito al catasto Fabbricati al foglio 111, particella 152, subalterno 2, categoria A/4, classe 5, consistenza 5 vani, rendita € 361,52

Derivante da:

- Visura catastale prot. T206877 del 01.09.2014 rilasciata dall'Agenzia delle entrate dipartimento territorio, dati derivanti dall'impianto meccanografico

Confini:

- La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto, per la diversa distribuzione degli spazi interni ed ampliamento dell'unità immobiliare.
- Confina a Nord e Sud con altre unità immobiliari, ad Est su corte ed ad Ovest su strada, Via Emilia.

Non si dichiara la conformità catastale

**Note generali:**

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:**

- periferica normale

**Area urbanistica:**

- residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:**

- nessuno

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:**

- residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:**

- nessuno

**Attrazioni storiche:**

- nessuno

**Principali collegamenti pubblici:**

- Fermata di trasporto pubblico urbano 200 mt circa,
- Distanza dal centro cittadino circa 1 Km,
- Collegamento autostradale Terni-Orte/E45 circa 3 Km,
- Stazione ferroviaria circa 1 Km

**Servizi offerti dalla zona:**

- Centro commerciale (Buona),
- Negozi di vari genere (Buona),
- Trasporto pubblico (Buono),
- Ristoranti/pizzerie (Buona),
- Luoghi di culto (Buona).

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A**

sito in Terni (Terni), Via Emilia n. 11

Occupato da soggetto Terzo occupato dalla nipote a titolo gratuito

**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** a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS... derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato - Importo ipoteca: L. 250.000.000  
- Importo capitale: L. 100.000.000  
rogito Dott. Fulvio SBROLLI Notaio in Terni in data 29/04/1993 ai nn. Rep. 66980 iscritto/trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 30/04/1993 ai nn. 3574 413

Note:

L'ipoteca interessa anche il locale laboratorio (categoria catastale C3) posto al piano terra dell'edificio censito al catasto fabbricati al Fg. 111 p.lla 152 sub. 1 di mq 141 catastali

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS... derivante da decreto ingiuntivo Importo capitale: L. 45.009.032  
rogito Pretore di Terni in data 10/03/1998 ai nn. Rep. 163 iscritto/trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 03/04/1998 ai nn. 3254 403

Note:

L'ipoteca riguarda, oltre all'immobile in causa, anche gli immobili censiti al catasto fabbricati al foglio 111 particella 150 sub 8 graffata alla particella 152 subalterno 3 con categoria catastale C3 (laboratorio per arti e mestieri) di mq catastali 190.

- **Ipoteca volontaria** a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...  
e ...OMISSIS... derivante da Concessione a garanzia di mutuo - Importo ipoteca: € 100.000,00 - Importo capitale: € 50.000,00  
rogito Dott. Fulvio SBROLLI Notaio in Terni in data 24/03/2004 ai nn. Rep. 135774 iscritto/trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 25/03/2004 ai nn. 3516 805

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di **...OMISSIS...** contro **...OMISSIS...** e **...OMISSIS...** derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili  
rogito Tribunale di Terni in data 23/05/1997 ai nn. Rep. 9053 iscritto/trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 30/06/1998 ai nn. 5936 4587

Note:

L'ipoteca riguarda, oltre all'immobile in causa, anche l'immobile censito al catasto fabbricati al foglio 111 particella 152 sub 1 con categoria catastale C3 (laboratorio per arti e mestieri) di mq catastali 141.

- **Pignoramento** a favore di **...OMISSIS...** contro **...OMISSIS...** derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili  
rogito Tribunale di Terni in data 05/04/2008 ai nn. Rep. 258 iscritto/trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 11/04/2008 ai nn. 4558 2803

Note:

Il verbale di pignoramento fa riferimento a molti altri immobili.

- **Pignoramento** a favore di **...OMISSIS...** contro **...OMISSIS...** e **...OMISSIS...** derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili  
rogito Ufficiale giudiziario del Tribunale di Terni in data 19/01/2010 ai nn. Rep. 33/2010 iscritto/trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 15/04/2010 ai nn. 4652 2934

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

- **Sentenza di fallimento** a favore di **...OMISSIS...** contro **...OMISSIS...** derivante da Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento  
rogito Tribunale di Terni in data 27/11/2000 ai nn. Rep. 1483 iscritto/trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 19/01/2001 ai nn. 562 390

Note:

L'ipoteca riguarda, oltre all'immobile in causa, anche gli immobili censiti al catasto fabbricati al foglio 111 particella 150 sub 8 graffata alla particella 152 subalterno 3 con categoria catastale C3 (laboratorio per arti e mestieri) di mq catastali 190.

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: nessuna

**Identificativo corpo: A**  
**sito in Terni (Terni), Via Emilia n. 11**  
Spese medie annue

Spese scadute  
Millesimi di proprietà  
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali  
Certificato energetico: non presente, sarà redatto dallo scrivente al momento dell'atto di trasferimento dell'immobile.  
Classe energetica: La classe energetica dell'unità immobiliare è G  
Note classe energetica  
Avvertenze ulteriori

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

- ...OMISSIS... nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS... c.f. ...OMISSIS... proprietario per 1/1 in regime coniugale dei beni con la ...OMISSIS...;
- ...OMISSIS... nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS... c.f. ...OMISSIS... proprietaria per 1/1 in regime coniugale dei beni con il ...OMISSIS... dal 12/07/2003 al attuale proprietario In forza di decreto di trasferimento a rogito Tribunale di Terni in data 12/07/2003 ai nn. 1211/2003 trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 22/07/2003 ai nn. Reg. Part. 5393 Reg. Gen. 7958

**Titolare/Proprietario:**

- ...OMISSIS... nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS... c.f. ...OMISSIS... nudo proprietario;
- ...OMISSIS... nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS... c.f. ...OMISSIS... usufruttuaria. dal 15/03/1996 al 12/07/2003 In forza di denuncia di successione trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 19/11/1997 ai nn. Reg. Part. 8151

Note:

In data 15.04.1996 il Dott. Notaio Filippo FEDERICI con atto di accettazione espressa di eredità Rep. 25114 trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 29.04.1996 al n. Reg. Part. 2816 e conseguentemente all'atto di Acquisto Legato a rogito del Dott. Notaio Filippo FEDERICI in Terni in data 15.04.1996 Rep. 25114 trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 29.04.1996 al Reg. Part. 2817 e successiva Denuncia di Successione viene assegnato il bene oggetto di causa ai ...OMISSIS... e ...OMISSIS... in morte del ...OMISSIS....

**Titolare/Proprietario:**

- Sig. ...OMISSIS... nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS... c.f. ...OMISSIS... dal 12/04/1959 al 15/03/1996 In forza di atto di compravendita a rogito Dott. Napolitano Notaio in Terni in data 12/04/1959 ai nn. registrato Terni in data 24/04/1959 ai nn. n. 2312 Vol. 180

Note:

Con successivo atto di divisione a rogito Dott. Angelo ALCINI Notaio in Terni redatto in data 23.03.1973 rep. 30934 racc. 8167, trascritto alla conservatoria dei registri di Spoleto il 24.04.1973 al R.P. 3290.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Identificativo:** Licenza Edilizia

Intestazione: ...OMISSIS..., ...OMISSIS... ed altri

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Ampliamento del fabbricato e costruzione del terrazzo

Oggetto: variante

Rilascio in data 03/01/1957 al n. di prot. 31909

Abitabilità/agibilità in data 11/12/1967 al n. di prot. 33961

**Identificativo:** Concessione edilizia

Intestazione: ...OMISSIS...

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Lavori di ristrutturazione del fabbricato ad uso civile abitazione

Rilascio in data 29.10.1982 al n. di prot. 36734

**Identificativo:** Autorizzazione edilizia

Intestazione: ...OMISSIS...

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 31/b L. 05.08.1978 n. 457

Presentazione in data 29.03.1993 al n. di prot. 12542

Rilascio in data 10.01.1994 al n. di prot. 12542/93

**7.1 Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Conseguentemente all'accesso eseguito all'interno dell'unità immobiliare oggetto di causa lo scrivente rileva delle irregolarità edilizie riscontrabili nella diversa distribuzione interna, nel cambio di destinazione d'uso della cucina in camera da letto e nella trasformazione del terrazzo in vano di abitazione installando una finestra tipo sun-room per la chiusura dello stesso.

Sul Terrazzo, previo rilascio di Autorizzazione da parte dell'Amministrazione comunale, (essendo intercluso su tre lati, limitrofo alla unità immobiliare oggetto di causa e da altro edificio) è stata realizzata la copertura con tetto a due falde in continuità a quello dell'intero edificio. L'unica apertura era sul fronte dell'edificio, che è stato, come sopra detto, chiuso a mezzo della realizzazione della finestra posta sopra al parapetto del balcone.

Regolarizzabili mediante:

- S.C.I.A. in sanatoria

Regolarizzabili mediante lo strumento catastale:

- Cambio di destinazione d'uso (cucina in camera da letto e terrazzo in angolo cottura), oltre alla diversa distribuzione interna.

S.C.I.A. in sanatoria : **€ 2.500,00**

Richiesta certificato di agibilità/abitabilità : **€ 1.000,00**

Oneri totali : **€ 3.500,00**

Note:

Si precisa che dagli importi sopra indicati, sono da ritenersi escluse le spese per la sanatoria delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo edilizio nei confronti dell'amministrazione comunale, spese che verranno determinate al momento della sanatoria, in quanto dalla data di redazione del presente elaborato alla presentazione della sanatoria i costi delle suddette opere potrebbero subire delle variazioni in base alla normativa da applicare per la determinazione delle sanzioni amministrative e dei diritti verso l'amministrazione.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) <u>l'edificio ricade nella zona Bb (1.2) d</u>
Norme tecniche:	<p>OP-Art.137 - Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.))</p> <p>1. Parti del territorio completamente edificate a destinazione prevalentemente residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate.</p> <p>2. L'incremento volumetrico, consentito secondo le modalità appresso specificate nei punti A e B, è espresso in percentuale rispetto all'esistente al momento dell'approvazione della Variante al PRG delle Aree Centrali (D.P.G.R. n.376 del 26.06.97)</p> <p>3. Le percentuali ammesse sono le seguenti:</p> <p>INCREMENTO 0(a), 7.5% (b), 15% (c) e 25% (d).</p> <p>Processo di attuazione</p> <p>4. Le prescrizioni per le zone B possono trovare attuazione mediante due modalità così definite</p>

	<p>A) Piani Attuativi di iniziativa pubblica.</p> <p>B) Intervento edilizio diretto</p> <p>(...)</p> <p>7. Nei nuclei di conservazione e completamento gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni particolari:</p> <p>7.1 Nella planimetria B sono contenute le seguenti classificazioni degli edifici (Bb(n)) in cinque categorie in relazione alle categorie di intervento ammesse secondo parametri architettonici, storici e funzionali esplicitati nella Relazione Generale della Variante al P.R.G. delle Aree Centrali allegata al presente piano:</p> <p>1 - Edifici storici di particolare interesse - manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo - Bb(1) (secondo i dettami dell'art. 31 della L. 457/1978, vedi art. 3 D.P.R. 6.6.2001 n. 380);</p> <p>ZONE INCLUSE negli interventi ammessi negli artt.34, 35 e 36 LR n.13/2009</p> <p>“Norme per il governo del territorio e la pianificazione e per il rilancio dell'economia attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente”</p> <p>Art. 34</p> <p>(Interventi di ampliamento degli edifici a destinazione residenziale)</p> <p>1. Sono consentiti interventi edilizi di ampliamento entro il limite massimo del venti per cento della SUC di ciascuna unità immobiliare e comunque fino al massimo complessivo di settanta metri quadrati, per gli edifici esistenti a destinazione residenziale aventi le seguenti caratteristiche:</p> <p>a) tipologia unifamiliare o bifamiliare;</p> <p>b) tipologia diversa da quella di cui alla lettera a) avente SUC non superiore a trecentocinquanta metri quadrati, indipendentemente dal numero delle unità immobiliari.</p> <p>2. Gli ampliamenti di cui al comma 1, qualora siano realizzati in aderenza e in forma strutturalmente indipendente dall'edificio esistente, sono condizionati alla valutazione della sicurezza dello stesso edificio ai sensi del punto 8.5 del decreto del Ministero delle Infrastrutture 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni) ed alla contestuale esecuzione di interventi finalizzati a ridurre la vulnerabilità sismica.</p> <p>3. La parte ampliata degli edifici esistenti deve essere realizzata con materiali e secondo tecniche di elevata efficienza energetica definite dalla Giunta regionale entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Nessuna.

**Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica**

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- La planimetria presente agli atti, non risulta conforme allo stato di fatto per la diversa disposizione interna e per la realizzazione di due vani in ampliamento all'unità immobiliare.

Regolarizzabili mediante:

- Aggiornamento al catasto terreni della sagoma dell'edificio inserita in mappa tramite procedura PREGEO come modesta entità (parte mancante inferiore al 50% dell'esistente)
- Presentazione variazione catastale con procedura Do.C.Fa per la diversa distribuzione interna ed ampliamento (camera da letto piccola e angolo cottura).

Presentazione pratica Do.C.Fa. : **€ 1.200,00**

Oneri totali : **€ 1.200,00**

Descrizione :di cui al punto **A**

L'unità immobiliare, parte di un edificio plurifamigliare, è posta nella prima periferia della città di Terni, ed è posta in una zona di vecchia edificazione, con la presenza di alcuni edifici di recente realizzazione. La zona risulta essere ben servita dai servizi pubblici e ben collegata alla viabilità principale della città. L'unità immobiliare è posta al piano primo dell'edificio, e risulta essere stata ristrutturata internamente nell'anno 1982, con ampliamento della superficie utile rispetto all'originaria conformazione dell'appartamento. L'ingresso è posto in fregio alla via Emilia, e tramite una scala a rampe si accede all'interno dell'unità immobiliare. Quest'ultima è composta da un vano soggiorno di buone dimensioni e si denota la presenza di un camino, frontalmente all'ingresso vi è una apertura tramite la quale si accede al vano angolo cottura, alla sinistra vi è una camera da letto di piccole dimensioni. Alla destra dell'ingresso, si accede alla c.d. zona notte composta da due camere (una matrimoniale e l'altra singola), oltre ad un bagno. Tutti i locali sono ben illuminati ed areati. si denota la presenza di infissi di buone qualità con buone finiture. La pavimentazione è in gres per l'intera unità immobiliare, gli infissi interni in legno, gli infissi esterni sono misti, parte in legno parte in alluminio protetti da avvolgibili in plastica.

**1. Quota e tipologia del diritto**



**1/1 di ...OMISSIS... e ...OMISSIS... – 1/1 di Piena proprietà**

Cod. Fiscale: N/D - Stato Civile: Coniugati - Regime Patrimoniale: Comunione legale - Data Matrimonio: N/D

Superficie complessiva di circa mq **80.89**

è posto al piano primo

L'edificio è stato costruito nel 1957 ristrutturato nel 1982

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 11, ha un'altezza interna di circa 3.15

E' composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati nessuno

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>in ferro con tavelloni</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>clinker</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>clinker</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Soggiorno	sup reale netta	31,17	1,00	31,17
Angolo cottura	sup reale netta	7,98	1,00	7,98
Disimpegno	sup reale netta	2,39	1,00	2,39
Letto	sup reale netta	13,12	1,00	13,12
Bagno	sup reale netta	6,32	1,00	6,32
Letto	sup reale netta	19,91	1,00	19,91
		<b>80,89</b>		<b>80,89</b>

**Accessori:**

Impianto elettrico:

- Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.

- Da verificare.

Riscaldamento:

- Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto:

- Autonomo

Stato impianto:

- Buono

Impianto non a norma.

- Da verificare.

Condizionamento e climatizzazione:

- esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Tipologia di impianto:

- Autonomo

Stato impianto:

- Buono

Impianto non a norma.

- Da verificare.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Note Generali:

---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il quesito estimativo posto allo scrivente è stato quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della compravendita costituenti il compendio immobiliare oggetto di causa.

Si tratta di determinare il valore venale in comune commercio dei beni o, come d'accezione comune, il più probabile valore di mercato, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato; in definitiva un valore adeguato alla realtà economica all'epoca della valutazione.

In proposito si rileva che tali beni presentano destinazione e caratteristiche intrinseche per le quali è possibile paragonarli con beni analoghi compravenduti nello stesso periodo.

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 una appropriata indagine economica incentrata su immobili di analoghe od analogabili condizioni tecnico-economiche, lo scrivente ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni, le quali debbono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali. 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 dei beni e, precisamente: le tecniche costruttive, le finiture, la tipologia edilizia, la salubrità e sicurezza dei locali, la consistenza, lo stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, l'ubicazione rispetto al centro cittadino, la distanza dalla viabilità principale.

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.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti:

**A)** Nel prezziario pubblicato dalla Camera di Commercio di Terni riferito al II° trimestre 2014 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati definiti come di seguito:

- Abitazioni ubicate nella periferia del Comune di Terni definite come Ristrutturato un valore compreso tra € 1.000,00 ed € 1.100,00 al mq di superficie convenzionale vendibile.

**B)** Nella banca dati pubblicata dalla Agenzia del Territorio della provincia di Terni - Fonte O.M.I. riferito al II° semestre 2013 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati definiti come di seguito:

- Abitazioni di tipo civile ubicate nella zona Semicentrale/Voc. Gioglio-Voc. Rosaro-Voc. Tuillo-Toano-Borgo Bovio definite come Normale tra € 900,00 ed € 1.250,00 al mq di superficie Lorda.

Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione la scelta dello scrivente si pone in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 900,00 ed € 1.100,00 al mq di superficie netta

Nella forbice dei valori, si inserisce, il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui gli immobili fanno parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili -anche se non ufficiali- ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in questione, ritiene ragionevole adottare il valore unitario pari ad:

- **€/mq 1.100,00 di superficie commerciale netta**

(intendendosi con ciò la superficie in proprietà esclusiva, calcolata al netto delle pareti interne e perimetrali, desunte attraverso misurazioni effettuate sul posto; ad essa vengono, inoltre, sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate applicando dei coefficienti correttivi per la determinazione del loro valore).

- ) cantine e soffitte non collegate: da 0,25 a 0,50
- ) cantine e soffitte collegate: da 0,30 a 0,60
- ) balconi scoperti sino a 10 mq: da 0,20 a 0,30
- ) logge coperte sino a 10 mq: da 0,30 a 0,40
- ) terrazze sino a 30 mq: da 0,20 a 0,40
- ) terrazze oltre 30 mq: da 0,10 a 0,30
- ) autorimesse non collegate: da 0,40 a 0,70
- ) cantine trasformate: da 0,50 a 0,80

### 8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Terni,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni,
- Uffici del registro di Terni,
- Ufficio tecnico di Terni,
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino Immobiliare di Terni e Provincia,
- Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio di Terni

### 8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		80,89	80,89	88.979,00	88.979,00
				88.979,00	88.979,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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 la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

€ 13.346,85

**Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 13 / 2010**

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.700,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 70.932,15</b>
---	--------------------

Data generazione:  
16-09-2014 08:09:58

L'Esperto alla stima  
**Geom. Mirko Carlini**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
effettuata in data 03.07.2014

Vista esterna



Vista esterna dell'unità immobiliare oggetto di causa

Foto 01



Vista esterna dell'unità immobiliare oggetto di causa – ingresso all'edificio

Foto 02

Giudice: **Dr.ssa Natalia GIUBILEI**  
Custode/Curatore: **Dott. Gerardo TRABALZA**  
Perito: **Geom. Mirko CARLINI**





Soggiorno

Foto 05



Soggiorno

Foto 06



Letto matrimoniale

Foto 19

Terni li 15 settembre 2014

Il Perito

Geom. Mirko CARLINI

