

---

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **120/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

Custode Giudiziario: **Ilaria Molinari**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Arch. Fausto Natali**

Codice fiscale: NTLFST65B28Z133Z

Studio in: Via Angeloni 36 - 05100 Terni

Email: faustonatali@icloud.com

Pec: fausto.natali@archiworldpec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via XX Settembre n°51 - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 113, particella 226, subalterno 14, indirizzo Via XX Settembre 51/E, piano 1°, comune Terni, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie 79mq, rendita € 451,90

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via XX Settembre n°51 - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero, in qualità di proprietario dell'immobile

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

**Bene:** Via XX Settembre n°51 - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via XX Settembre n°51 - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** UNICREDIT SPA



## 5. Comproprietari

**Beni:** Via XX Settembre n°51 - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via XX Settembre n°51 - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via XX Settembre n°51 - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

## 8. Prezzo

**Bene:** Via XX Settembre n°51 - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 46.000,00

**Prezzo da occupato:** € -----



Beni in **Terni (Terni)**  
Località/Frazione **Terni**  
Via XX Settembre n°51

**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.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Terni, Via XX Settembre n°51**

Note: L'abitazione, oggetto di stima, è posto al piano rialzato di un fabbricato condominiale, localizzato a Terni in un'area semiperiferica della città, sufficientemente servita da servizi e mezzi. Il fabbricato, dalla tipologia in linea con n°3 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato adibito alle cantine, è caratterizzato da uno spazio esterno condominiale, di cui una parte a verde e recintato perimetralmente con una ringhiera dalla struttura in ferro di altezza 1,00m, montata su un muretto di altezza 0,30cm. Attraverso un cancelletto ed un breve corsello pedonale si accede direttamente all'ingresso dell'edificio. Il collegamento verticale ai diversi piani è assicurato esclusivamente dal vano scala; il fabbricato risulta privo di ascensore. Dal punto di vista strutturale, il fabbricato risulta della tipologia a muratura portante con finitura ad intonaco e tinteggiatura, i solai sono del tipo di vecchia concezione, a travetti in laterizio armati tipo SAP, la copertura è a falde con manto di tegole di laterizio.

**Quota e tipologia del diritto**  
**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Già residente in Via XX Settembre n°51, risulta cancellato da 20/02/2015 in quanto irreperibile.

**Eventuali comproprietari:**  
Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 113, particella 226, subalterno 14, indirizzo Via XX Settembre 51/E, piano 1°, comune Terni, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie 79mq, rendita € 451,90

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Durante il sopralluogo ed in fase di rilievo sono state riscontrate alcune modeste difformità rispetto alla pianta dell'appartamento riportata nella planimetria catastale. La mancata coincidenza con l'elaborato catastale non risulta dovuta alla realizzazione di opere e modifiche interne ma esclusivamente ad una originaria non corretta restituzione grafica della pianta dell'alloggio. Non si pone alcun obbligo di aggiornamento della planimetria catastale.**



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

Urbanisticamente l'area è individuata, secondo la zonizzazione del PRG del Comune di Terni, in Zona B- Nucleo di Conservazione e Completamento per insediamenti ad uso prevalente "residenziale". Il quartiere dove è distinta l'unità immobiliare oggetto di stima, si colloca in un ambito semiperiferico e popolare della città, sviluppatosi agli inizi degli anni '50, in periodo di ricostruzione post-bellico. Il fabbricato è situato ad una traversa interna di Via XX Settembre, in prossimità dell'incrocio con Viale Prati e Ponte Allende. Nell'ambito della viabilità cittadina, Via XX Settembre, rappresenta una importante e lunga arteria stradale urbana che, innestandosi trasversalmente da Via Mentana, in corrispondenza di Ponte Romano, si collega sino a Via Alfonsine ed al quartiere periferico di Cospea. I fabbricati che costituiscono l'aggregato urbano, risultano di edilizia economica e popolare, similari nella tipologia in linea e costituiti da max 3 piani fuori terra oltre ad un piano interrato dove sono poste le cantine. Le attività commerciali ed i servizi di quartiere sono poste all'esterno dell'aggregato urbano, ma comunque nelle immediate vicinanze, rendendo la zona adeguatamente servita.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Impianto sportivo di quartiere (PalaDiVittorio).

**Servizi offerti dalla zona:** Palazzetto dello Sport (Buono), Centro Commerciale (Buono), Supermercato (Buono), Scuola Materna-Elementari (Buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Narni (12Km)- San Gemini (13Km)- Spoleto (32Km).

**Attrazioni paesaggistiche:** Valnerina- Cascata delle Marmore (6Km)- Lago di Piediluco (12Km).

**Attrazioni storiche:** Area Archeologica di Carsulae (15Km).

**Principali collegamenti pubblici:** Bus (Linea Urbana) 50mt

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero, in qualità di proprietario dell'immobile

**Opponibilità ai terzi:**

Note: Il Tribunale di Terni ha nominato l'Avv. Ilaria MOLINARI in qualità di custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore. Il sopralluogo presso l'abitazione è stato effettuato dal sottoscritto Arch. Fausto NATALI, in qualità di CTU, congiuntamente allo stesso Avvocato in data 06/09/1917.

**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 a favore di UNICREDIT SPA contro **OMISSIS**;  
Importo ipoteca: € 200.000,00  
Importo capitale: € 100.000,00

### 4.2.2 Pignoramenti:

Atto di Pignoramento Immobiliare del 05/05/2017

### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti 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:** € 744,00 / € 62,00 (Quota mensile)

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: € 2.168,89

**Millesimi di proprietà:** 166,67

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Classe Energetica G

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** Provenienza ante ventennio Alloggio assegnato a OMISSIS con Atto pubblico amministrativo di Contratto di cessione da Ufficiale Rogante dell'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Terni.

Dal 03/11/1978 al 01/02/2006 Proprietario OMISSIS (Quota: 1/1) (da Atto di Compravendita del 03/11/1978 - rep. 24058 - trascritto a Terni il 24/11/1978 al n°5547 e stipulato con l'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Terni). Dal 29/03/2006 al 08/11/2006 Proprietari da eredità: OMISSIS (Quota: 1/2) OMISSIS (Quota: 1/2)

Dal 8/11/2006 Proprietari: OMISSIS (Quota: 1/2) OMISSIS (Quota: 1/2) (da Atto di Compravendita del 8/11/2006 - rep. 158922/28472 - trascritto a Terni il 13/11/2006 al n°9324).

**proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Terni, in data 03/11/1978, ai nn. 24058; trascritto a Terni, in data 24/11/1978, ai nn. 5547.



**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Durante il sopralluogo ed in fase di rilievo sono state riscontrate alcune modeste difformità rispetto alla pianta dell'appartamento riportata nella planimetria catastale.

La mancata coincidenza con l'elaborato catastale non risulta dovuta alla realizzazione di opere e modifiche interne ma esclusivamente ad una originaria non corretta restituzione grafica della pianta dell'alloggio. Non si pone alcun obbligo di aggiornamento della planimetria catastale.

**7.2 Conformità urbanistica:****frazione: Terni, Via XX Settembre n°51**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona B- Nucleo di Conservazione e Completamento per insediamenti ad uso prevalente "residenziale"
Norme tecniche di attuazione:	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.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:****Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

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

L'unità abitativa interessata, posta al piano rialzata e accessibile da una prima rampa di scale, si sviluppa su circa 64,00mq netti, con una superficie lorda pari a circa 75,00mq. Il collegamento verticale agli ulteriori due piani è assicurato esclusivamente dal vano scala; il fabbricato risulta privo di ascensore.

Distributivamente risulta costituito da un corridoio che disimpegna i vari ambienti: cucina/pranzo, soggiorno, camera singola, camera matrimoniale e bagno. Dal soggiorno si accede direttamente ad un terrazzo incassato e coperto di circa 3,00mq, sul quale è posta a parete una caldaia murale per riscaldamento ed acqua calda sanitaria.



L'alloggio sin dopo la sua costruzione, è stato abitato da un unico proprietario; dopo la sua morte è stata ereditata da due sorelle, le quali hanno immediatamente venduto nel 2006, nell'ultimo passaggio di proprietà.

L'abitazione presenta le caratteristiche originarie, sia per quanto riguarda le finiture che dal punto di vista degli impianti; non sono evidenti interventi di carattere manutentivo recenti, ne tantomeno sono state mai presentate istanze autorizzative comunali.

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### 1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Già residente in Via XX Settembre n°51, risulta cancellato da 20/02/2015 in quanto irreperibile.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **64,00** (netta)

E' posto al piano: Primo (Piano rialzato)

L'edificio è stato costruito nel: 1954- Licenza Edilizia n°22019 del 01/10/1954

1955- Abitabilità n°10443 del 05/05/1955

Ha un'altezza utile interna m. 3,00m

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile:

L'appartamento è rimasto da almeno quattro anni chiuso e disabitato.

Pur non presentando condizioni di sofferenza dal punto di vista statico, presenta alcune carenze dal punto di vista manutentivo.

Le finiture interne presenti sono ancora quelle originarie realizzate con l'edificazione del fabbricato nel 1954. Le pavimentazioni sono in grès di diverse colorazioni e tipologia.

Il portoncino d'ingresso risulta in legno con toghettature verticali e privo di blindatura, le porte interne, caratterizzate da specchiature, sono ancora quelle originarie del tipo tamburate in legno, così come gli infissi esterni, costituiti da vetro singolo e schermati da tapparelle avvolgibili in plastica di colore verde.

Relativamente agli impianti tecnologici presenti, l'impianto di riscaldamento è caratterizzato da tubazioni a vista ed i termosifoni sono in ghisa originari, tranne alcuni in alluminio, in generale tutti in carente stato manutentivo con alcuni privi di valvole di chiusura.

All'interno del bagno sono presenti sul soffitto, all'angolo della doccia, tracce di precedenti umidità provocate presumibilmente da infiltrazioni provenienti dal bagno dell'appartamento al piano superiore, successivamente risolte.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>



Portone di ingresso                      tipologia: **doppia anta a battente**  
materiale: **legno tamburato**  
accessori: **senza maniglione antipanico**  
condizioni: **sufficienti**

**Impianti:**

Elettrico                                      tipologia: **sottotraccia**  
tensione: **220V**  
condizioni: **sufficienti**  
conformità: **non a norma**

Gas    tipologia: **con tubazioni a vista**  
alimentazione: **metano**  
rete di distribuzione: **tubi in ferro**  
condizioni: **sufficienti**  
conformità: **non a norma**

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	In fase di edificazione fabbricato nel 1954.
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Riscaldamento di tipo autonomo
Epoca di realizzazione/adequamento	In fase di edificazione fabbricato nel 1954.
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**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
cucina/pranzo	sup reale netta	9,00	1,00	9,00
Soggiorno	sup reale netta	15,00	1,00	15,00
camera singola	sup reale netta	10,00	1,00	10,00
Camera matrimoniale	sup reale netta	15,00	1,00	15,00
bagno	sup reale netta	4,00	1,00	4,00
Terrazzo	sup reale netta	3,00	0,35	1,05
Disimpegno	sup reale netta	8,00	1,00	8,00
		<b>64,00</b>		<b>62,05</b>





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

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cucina/Pranzo	9,00	€ 900,00	€ 8.100,00
Soggiorno	15,00	€ 900,00	€ 13.500,00
Camera singola	10,00	€ 900,00	€ 9.000,00
Camera matrimoniale	15,00	€ 900,00	€ 13.500,00
Bagno	4,00	€ 900,00	€ 3.600,00
Terrazzo	1,05	€ 900,00	€ 945,00
Disimpegno	8,00	€ 900,00	€ 7.200,00
Valore Corpo			€ 55.845,00
Valore Accessori (cantina)			€ 1.500
Valore complessivo intero			€ 57.345,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 57.345,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina	75,00	€ 57.345,00	€ 57.345,00

**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% )	€ 8.601,75
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
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>€ 46.743,25</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 46.000,00</b>



## 8.6 Regime fiscale della vendita

Se chi acquista ha i requisiti per usufruire delle agevolazioni "prima casa": -Imposta di registro 2%  
-Imposta ipotecaria fissa di € 50  
-Imposta catastale fissa di € 50  
Nel caso di acquisto senza agevolazione "prima casa": -Imposta di registro 9%

### Allegati

Alla perizia viene allegata la seguente documentazione:

Allegato 1-Catasto/PRG

Allegato 2-Nota di Trascrizione

Allegato 3-Relazione Notarile (Provenienza Ventennale)

Allegato 4-Pianta (Stato Attuale/Rilievo)

Allegato 5-Documentazione Fotografica

Allegato 6-Atto Compravendita

Allegato 7-Atto Mutuo

Allegato 8-Estratto conto condominio (debitore)

Allegato 9-APE – Attestazione di Prestazione Energetica

Parcella CTU

Data generazione:

21-11-2017

L'Esperto alla stima  
**Arch. Fausto Natali**





**DOCUMENTAZIONE  
FOTOGRAFICA**



**FOTO 1**



**FOTO 2**



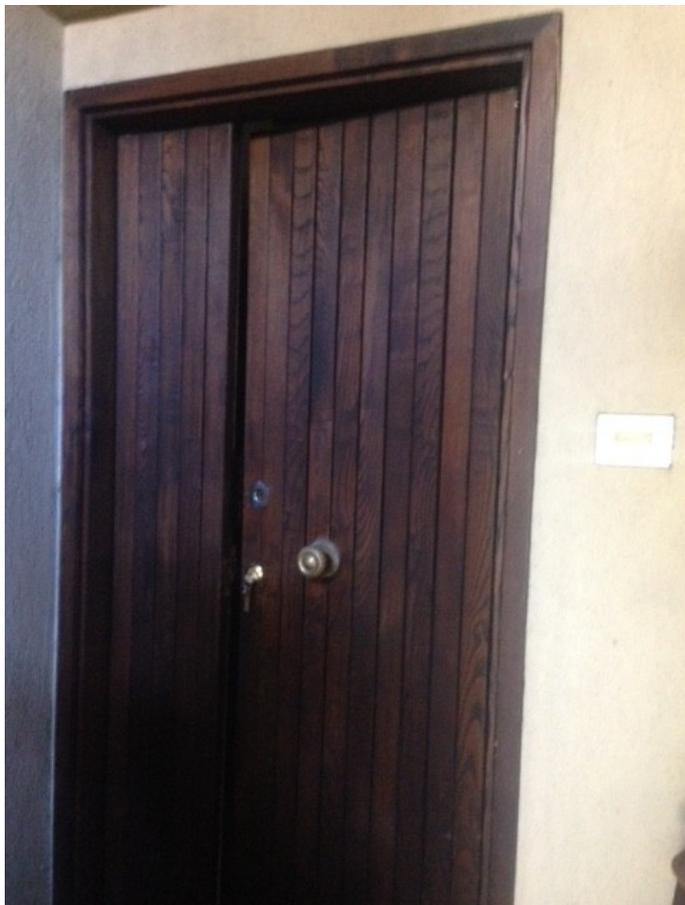
**FOTO 3**



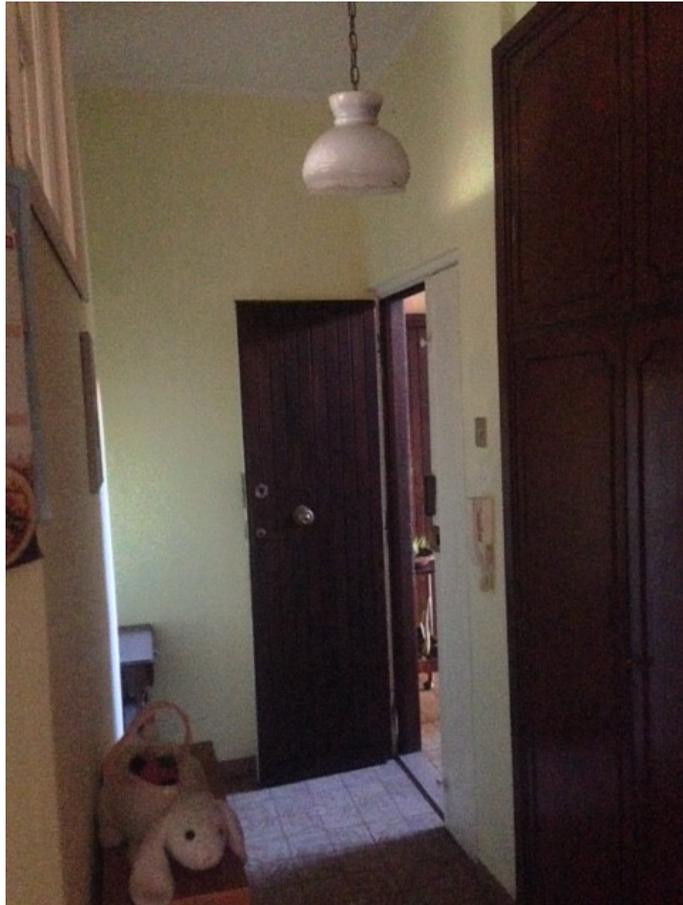
**FOTO 4**



**FOTO 5**



**FOTO 6**



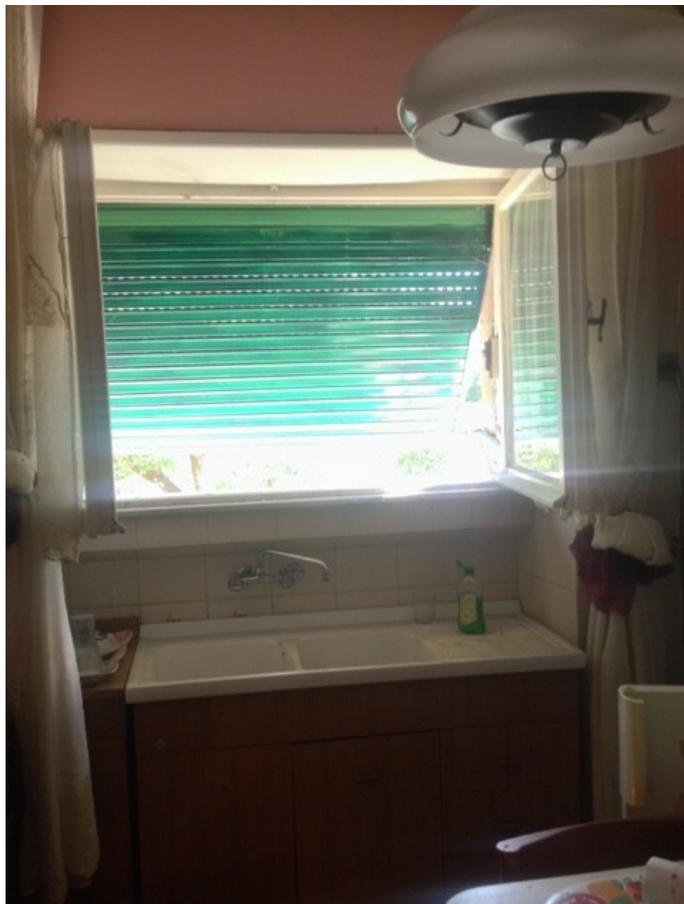
**FOTO 7**



**FOTO 8**



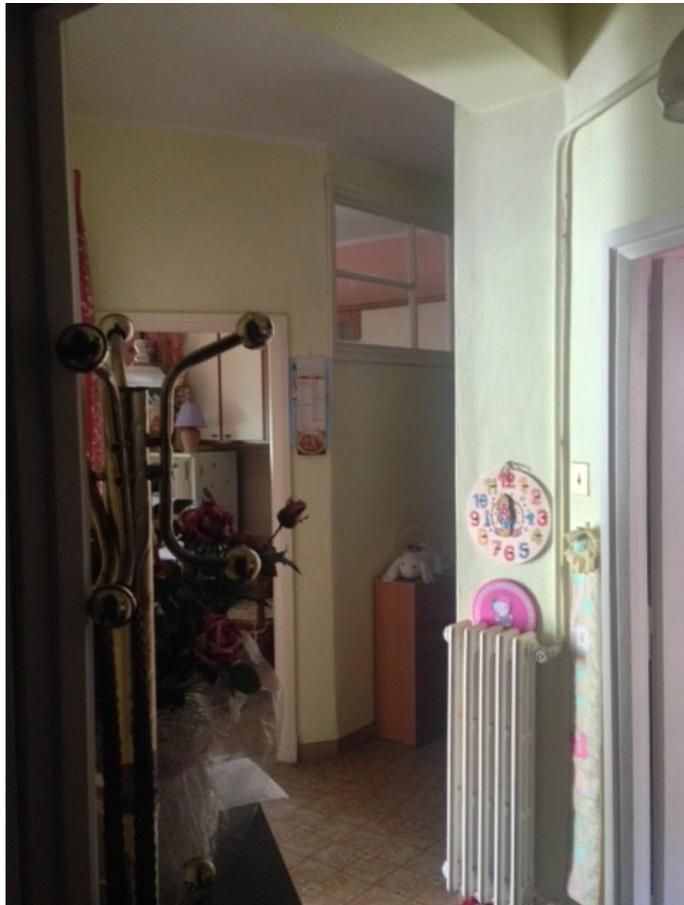
**FOTO 9**



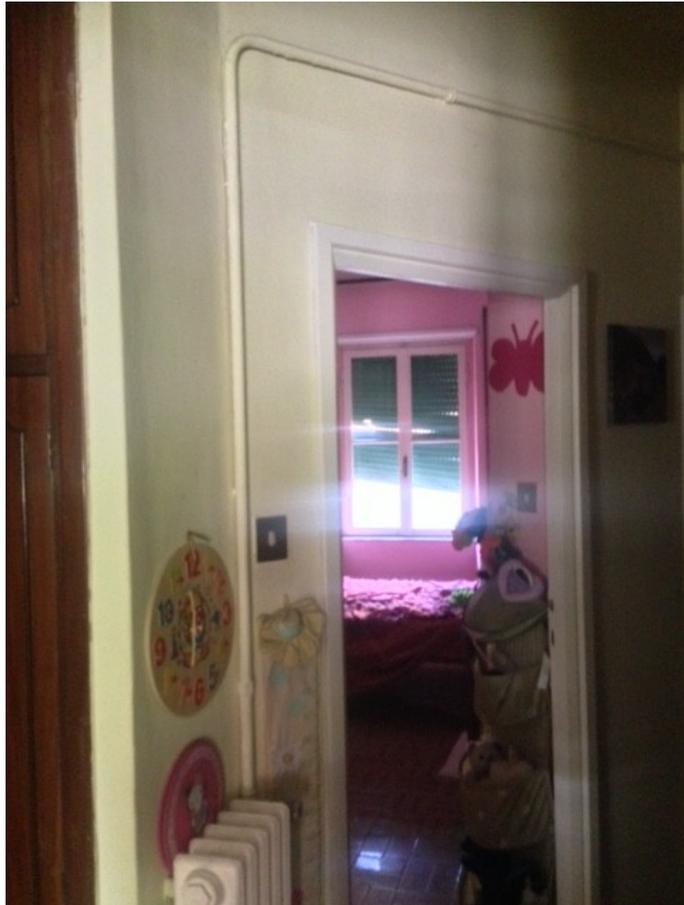
**FOTO 10**



**FOTO 11**



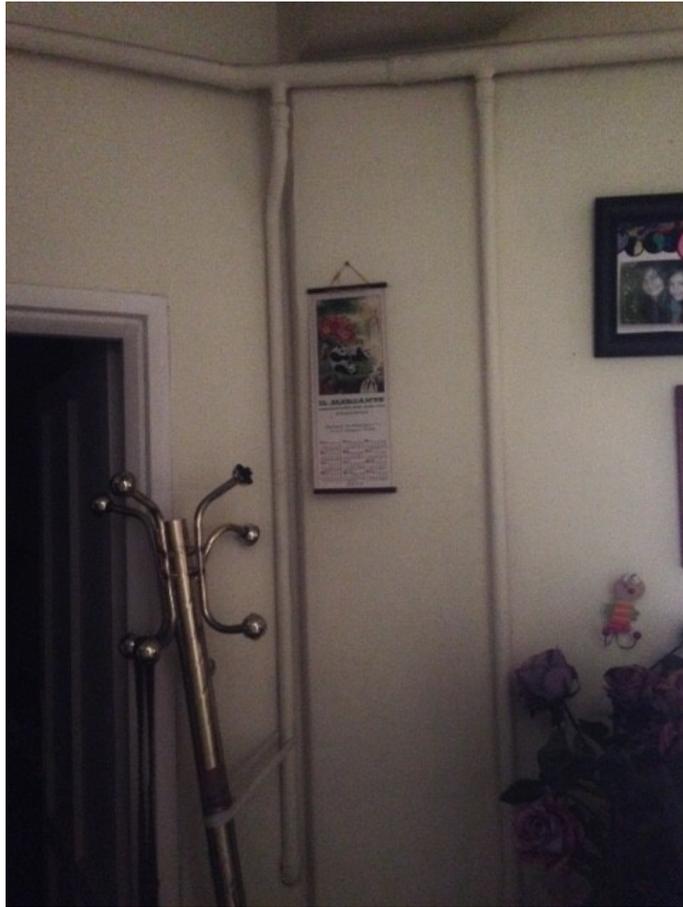
**FOTO 12**



**FOTO 13**



**FOTO 14**



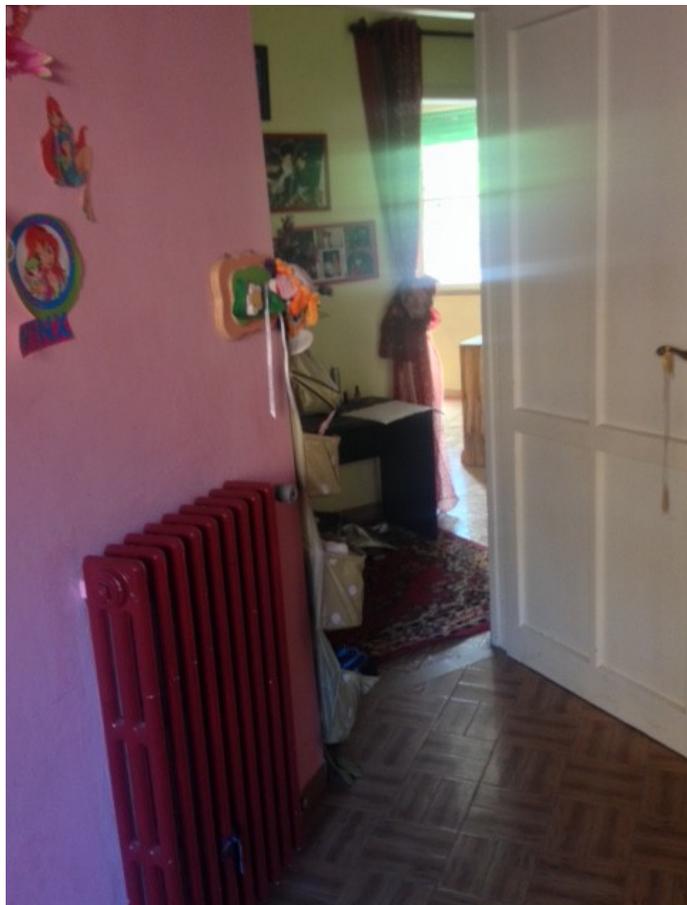
**FOTO 15**



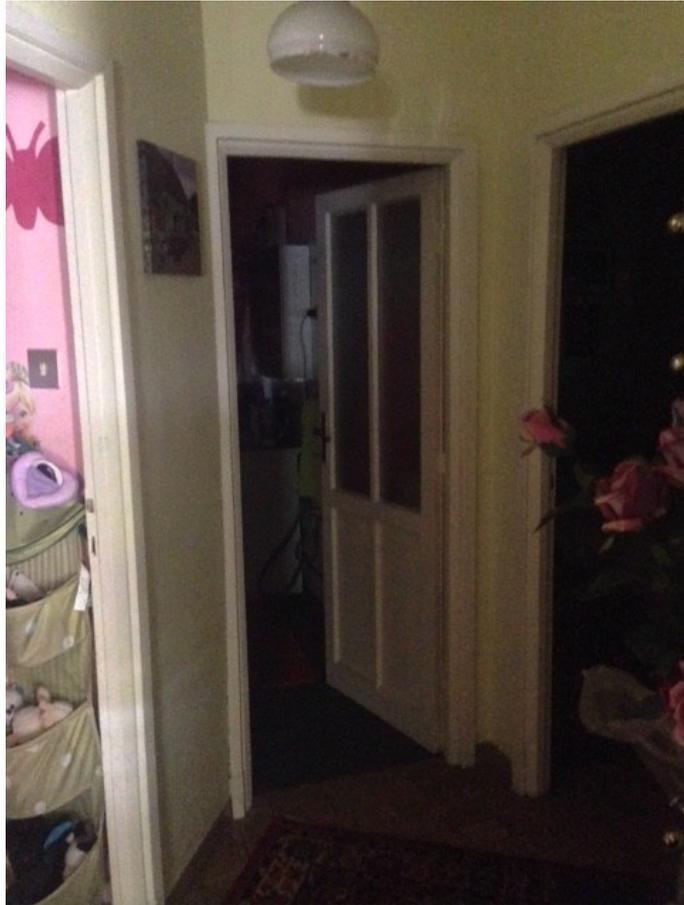
**FOTO 16**



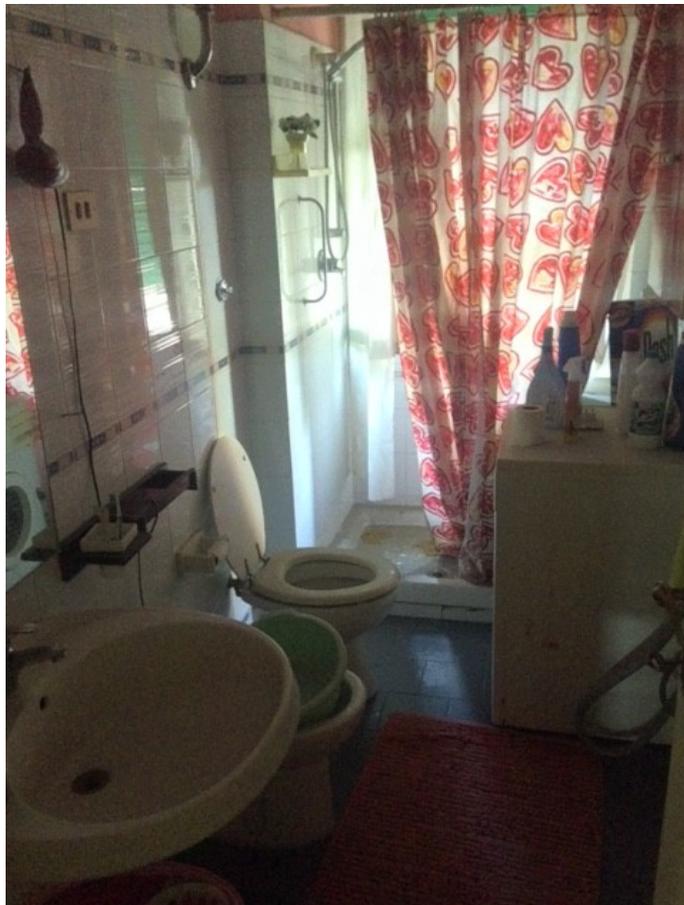
**FOTO 17**



**FOTO 18**



**FOTO 19**



**FOTO 20**



**FOTO 21**



**FOTO 22**



**FOTO 23**



**FOTO 24**



**FOTO 25**



**FOTO 26**



**FOTO 27**



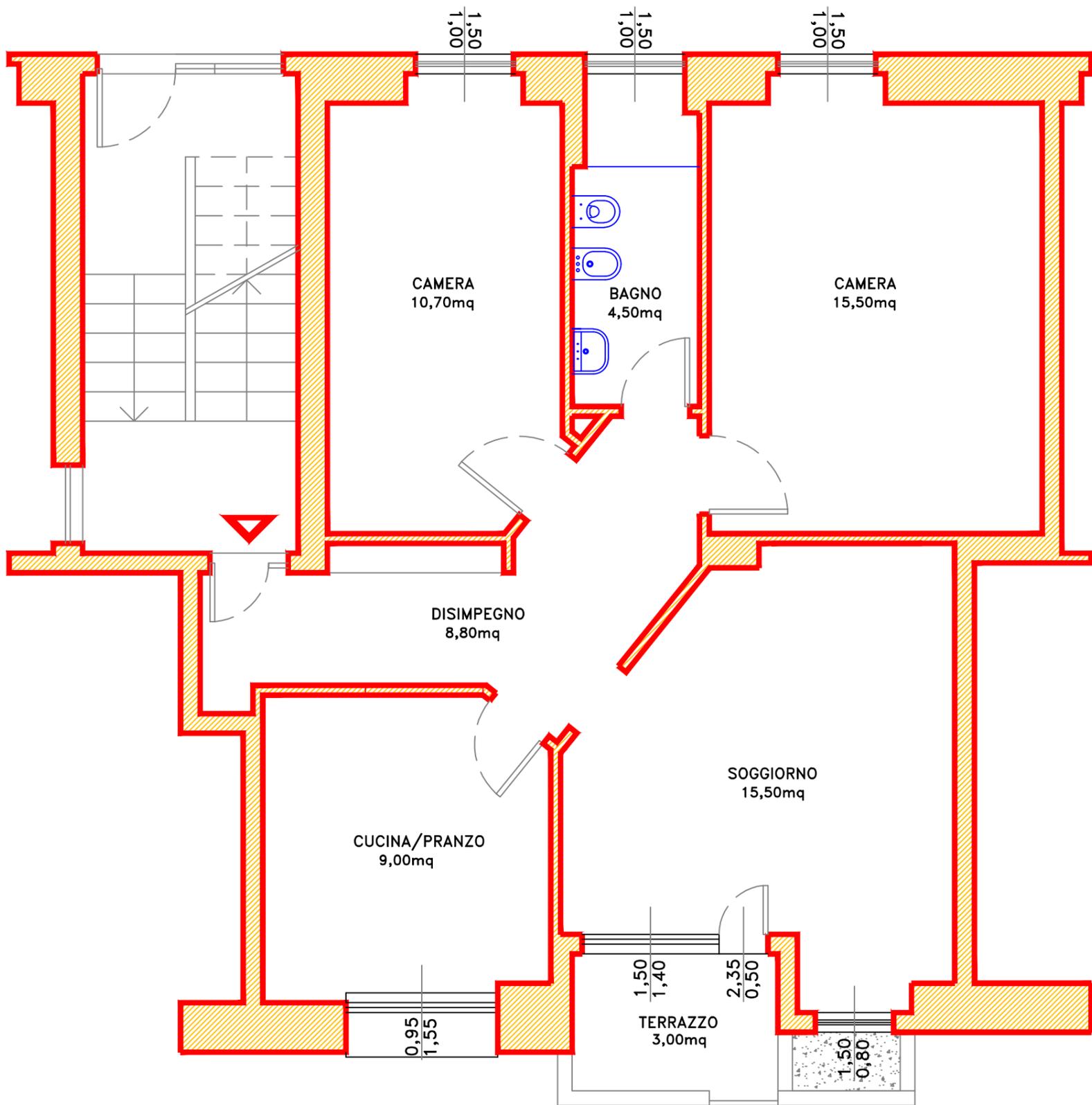
**FOTO 28**



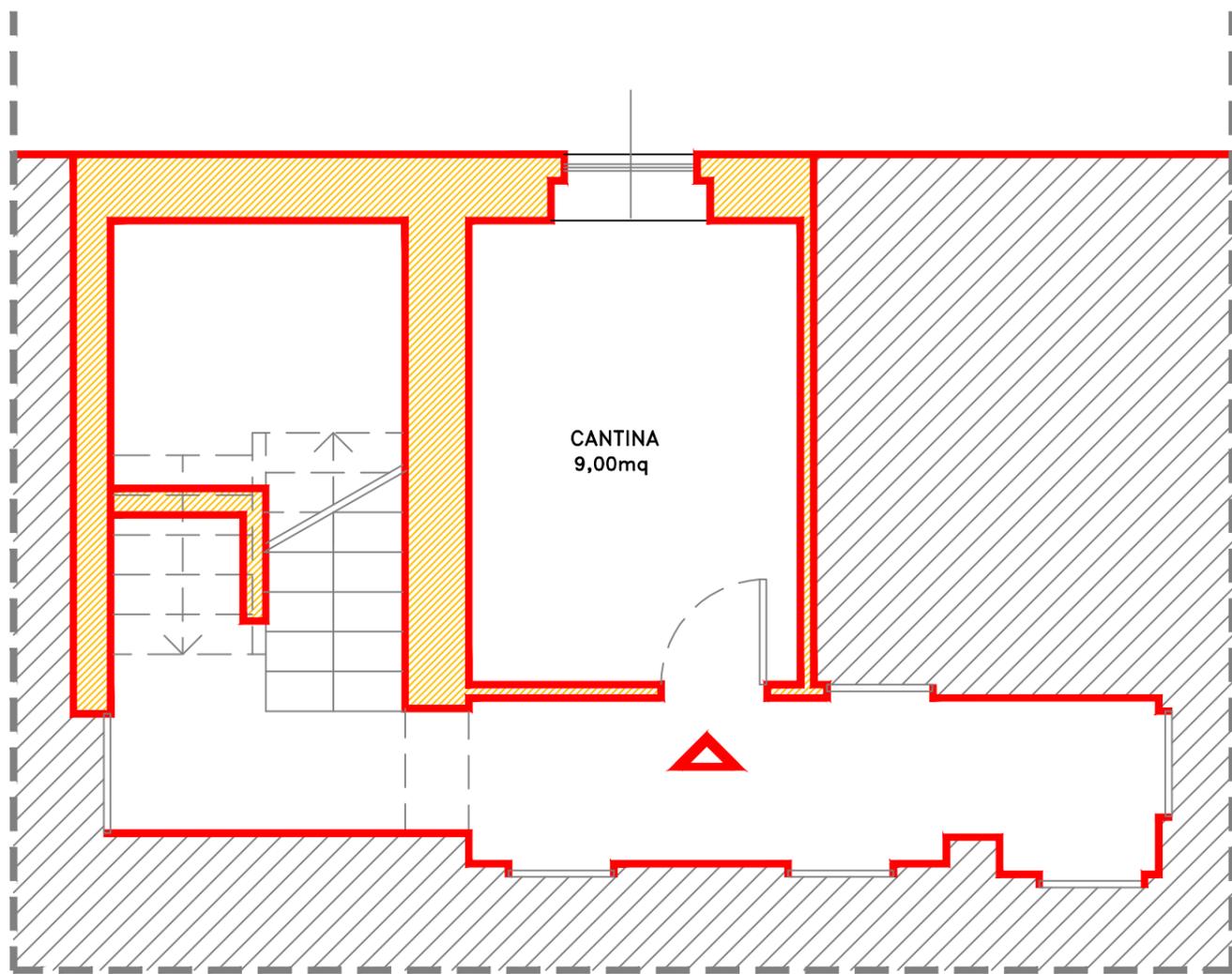
FOTO 29



FOTO 30



PIANTA APPARTAMENTO - STATO ATTUALE (DA RILIEVO)  
 Altezza interna netta = 3,00mt  
 Rapp. 1:50



PIANTA CANTINA - PIANO SEMINTERRATO  
Altezza interna netta = 2,20mt  
Rapp. 1:50

