

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. 110/2017  
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:  
**10.01.2018**

Giudice delle  
esecuzione:

**Dott.ssa PALMERI ILARIA**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Arch. Veronica Giorgi**  
Codice fiscale: GRGVNC79A42L117Z  
Partita IVA: 01539570554  
Studio in: Via Castello n.68 - 05100 Terni (TR)  
Telefono:348.4729970  
Email: emmegi.veronica@gmail.com  
Pec: veronica.giorgi@archiworldpec.it

---

Beni in **(Terni)**

Via Regilda Scarpettella n.5

**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 (TR), Via Regilda Scarpettella n.5**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Stato Civile: coniugato con OMISSIS in data 25.05.2013

Eventuali comproprietari: nessuno

Note: Al momento dell'acquisto dell'immobile oggetto di stima, il Sig. OMISSIS era celibe.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: **1/1 OMISSIS**

Comune di Terni - Catasto dei Fabbricati - Foglio n.131 - Particella n.1058 –

Subalterno n.62 – Indirizzo Via Regilda Scarpettella n.5 – Secondo piano-

Interno n.10 – Scala E – Edificio n.5

categoria catastale: A/2

classe n.3

consistenza vani n. 4,5

rendita euro: 499,67

note: nessuna

**all'immobile si aggiunge il locale ad uso autorimessa**, raggiungibile attraverso rampa carrabile e direttamente dall'edificio attraverso ascensore al piano.

Intestazione: **1/1 OMISSIS**

Comune di Terni - Catasto dei Fabbricati - Foglio n.131 - Particella n.1058 –

Subalterno n.119 – Indirizzo Via Regilda Scarpettella n.5 – piano

seminterrato - Edificio n.5

categoria catastale: C/6

classe n.8

consistenza :15 mq (17.94mq di sup. commerciale equivalente)

rendita euro: 52,68

note: Sono da intendersi espressamente ricompresi nel lotto n.001, i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni e condominiali del fabbricato di pertinenza dell'immobile stesso, come indicato nell'atto di

provenienza redatto dal notaio Sbroli a seguire specificato.

Derivante da: ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del notaio Fulvio Sbroli in data OMISSIS Rep. n. OMISSIS Raccolta n. OMISSIS Trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Terni in data OMISSIS R.G. OMISSIS R.P. OMISSIS

Confini: L'immobile posizionato al secondo piano di una palazzina composta da piano terra – piano primo e piano secondo, confina a nord e sud con altri alloggi del complesso residenziale, ad est con il corpo scale/ascensore.

Gli estremi delle particelle catastali confinanti sono: F.131 p.1058 sub. 61 e F.131 p.1058 sub. 63

Conformità catastale:

**Si dichiara la conformità catastale**

**Note generali:** nessuna

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:** Residenziale

**Area urbanistica:** Zona omogenea BbV di conservazione dei volumi

**Importanti centri limitrofi:** Terni, Spoleto, Papigno, Piediluco, Marmore, Rieti

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Cascata delle Marmore, Lago di Piediluco, Valnerina

**Attrazioni storiche:** Borghi della Valnerina

**Principali collegamenti pubblici:** Linea urbana autobus

**Servizi offerti dalla zona:** Alimentari, supermercati, farmacia, ufficio postale, chiesa, palestra, centri estetici, attività ricettive, ristoranti, altre attività commerciali di vario genere.

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** A

**sito in (Terni), Via Regilda Scarpettella n.5**

Occupato da OMISSIS e OMISSIS

## 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:*

Convenzione edilizia a favore del Comune di Terni Rep. n.35319 del 26.06.2003, trascritta in data 09.07.2003 R.G. n.7411 R.P. n.5013

## 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

### 4.2.1 Iscrizioni

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo a favore della OMISSIS contro OMISSIS. Capitale 8.180,83 euro- Totale 16.000,00 euro.

Rogito Pubblico Ufficiale Tribunale di Rieti Rep. OMISSIS del OMISSIS Iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data OMISSIS R.G. OMISSIS R.P. OMISSIS

IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore della OMISSIS contro OMISSIS. Capitale 4.650.000,00 euro totale 9.300.000,00. A rogito notaio Fulvio Sbrolli Rep OMISSIS del OMISSIS Iscritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Terni in data OMISSIS R.G. n. OMISSIS R.P. OMISSIS

### **Dati precedenti relativi ai corpi: A**

### 4.2.2 Pignoramenti:

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE derivante da verbale pignoramento immobili, a favore della OMISSIS contro OMISSIS. Rogito Pubblico Ufficiale Tribunale di Rieti Rep. OMISSIS del OMISSIS Iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data OMISSIS R.G. n OMISSIS R.P. OMISSIS

### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Catastale al 19.10.2017

Ipotecaria al 10.10.2017

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: A**

**sito in (Terni), Via Regilda Scarpettella n.5**

Spese medie annue: circa 606,00 euro

Spese straordinarie : non deliberate

**Spese scadute:** spese condominiali maturate e non versate negli ultimi due anni ammontano a 1.336,73 euro

Eventuali cause in corso: L'Amministratore segnala che è stato deliberato di procedere nei confronti del costruttore dopo aver espletato l'ATP tramite il Tribunale di Terni

Amministratore di condominio: Alcini Manlio Srl – Via Alfonsine n.4 Terni (TR)

Regolamento di condominio presente e redatto dal notaio Fulvio Sbrolli in data 20.12.2006 Rep. n. 159572/28742 registrato a Terni il 09.01.2007 al n.86, serie 1T.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** sono soddisfatti i requisiti di visibilità ed adattabilità dell'alloggio e di accessibilità delle parti comuni.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** si

**Indice di prestazione energetica:** E

**Indice di prestazione energetica:** Redatto dall'Ing. Bernardini Riccardo in data

09.12.2013 Validità attestato 10 anni

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/proprietario:** OMISSIS **dal 25 febbraio 2009 ad oggi** con ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del notaio Fulvio Sbroli in data OMISSIS Rep. n. OMISSIS Raccolta n. OMISSIS Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data OMISSIS R.G. n. OMISSIS R.P. n. OMISSIS

### **Ricostruzione del ventennio:**

La porzione immobiliare oggetto di stima fa parte di un complesso edilizio di nuova costruzione, edificato dalla società OMISSIS su aree site in comune di Terni contraddistinte con la particella 1058 del foglio 131.

Verificare la catena delle proprietà nel ventennio comporta la ricostruzione storica per ciascuna delle particelle che fondendosi nel frazionamento del 09.11.2006 hanno dato origine alla particella 1058.

### **La particella 1058 deriva dalla fusione delle particelle:**

1062 (ex 55/e) – 1063 (ex 83/a) – 1068 (ex 56/a) – 1071 (ex 82/a) – 1076 (ex 82/f) – 1077 (ex 84/a) – 1082 (ex 85/a) – 1085 (ex 86/a) – 1088 (ex 681/a) – 1091 (ex 681/d) – 1092 (ex 437/a)

Dette aree sono pervenute alla OMISSIS in forza dei seguenti titoli:

**p.55** con Atto di compravendita a rogito notaio Sbroli Fulvio in data OMISSIS Rep. OMISSIS registrato a Terni il OMISSIS al n. OMISSIS, vol. OMISSIS mod. OMISSIS e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il OMISSIS R.G. n. OMISSIS R.P. n. OMISSIS  
La OMISSIS acquista dalla Sig.ra OMISSIS

**p.85** con Atto di compravendita a rogito notaio Sbroli Fulvio in data OMISSIS Rep. OMISSIS, registrato a Terni il OMISSIS al n. OMISSIS, vol. OMISSIS, mod. OMISSIS V e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il OMISSIS R.G. n. OMISSIS R.P. n. OMISSIS  
La OMISSIS acquista dalla Sig.ra OMISSIS

**p.83** con Atto di compravendita a rogito notaio Sbroli Fulvio in data OMISSIS Rep. OMISSIS, registrato a Terni il OMISSIS al n. OMISSIS, vol. OMISSIS mod. OMISSIS V e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il OMISSIS R.G. n. OMISSIS R.P. n. OMISSIS  
La OMISSIS acquista dai Sig.ri OMISSIS

**p.84** con Atto di compravendita a rogito notaio Sbroli Fulvio in data OMISSIS Rep. OMISSIS registrato a Terni il OMISSIS al n. OMISSIS vol. OMISSIS mod. OMISSIS e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il OMISSIS R.G. n. OMISSIS R.P. n. OMISSIS  
La OMISSIS acquista dai Sig.ri OMISSIS

**p.82** con Atto di compravendita a rogito notaio Sbroli Fulvio in data OMISSIS Rep. OMISSIS, registrato a Terni il OMISSIS al n. OMISSIS vol. OMISSIS mod. OMISSIS V e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il

OMISSIS R.G. n. OMISSIS R.P. n. OMISSIS  
La OMISSIS acquista dal Sig. OMISSIS

**p.437** con Atto di compravendita a rogito notaio Sbroli Fulvio in data OMISSIS Rep. OMISSIS, registrato a Terni il OMISSIS al n. OMISSIS vol. OMISSIS e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il OMISSIS R.G. n. OMISSIS R.P. n. OMISSIS

La OMISSIS acquista da OMISSIS a cui il terreno è pervenuto con atto di divisione del OMISSIS Rep.n. OMISSIS del notaio Paolo Cappello. Registrato a Terni il OMISSIS al n. OMISSIS

**p.86 e 722** con Atto di compravendita a rogito notaio Sbroli Fulvio in data OMISSIS Rep. OMISSIS, registrato a Terni il OMISSIS al n. OMISSIS serie OMISSIS e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il OMISSIS R.G. n. OMISSIS R.P n. OMISSIS

La OMISSIS acquista il terreno da OMISSIS e OMISSIS che a loro volta ne erano entrate in possesso per successione del OMISSIS di OMISSIS. Trascrizione In atti dal OMISSIS, Ufficio del registro di Terni Vol. OMISSIS n. OMISSIS del OMISSIS

**p.56** con Atto di compravendita a rogito notaio Sbroli Fulvio in data OMISSIS Rep. OMISSIS registrato a Terni OMISSIS al n. OMISSIS vol. OMISSIS e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il OMISSIS R.G. n. OMISSIS R.P. n. OMISSIS

La OMISSIS acquista il terreno da OMISSIS e OMISSIS, che a loro volta ne erano entrate in possesso per successione del OMISSIS di OMISSIS. Trascrizione in atti dal OMISSIS, Ufficio del Registro di Terni Vol. OMISSIS n. OMISSIS del OMISSIS

**p.681** con Atto di compravendita a rogito notaio Sbroli Fulvio in data OMISSIS Rep. OMISSIS registrato a Terni il OMISSIS al n. OMISSIS serie OMISSIS e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il OMISSIS R.G. OMISSIS R.P. OMISSIS

La OMISSIS acquista il terreno da OMISSIS che a sua volta ne entra in possesso con atto di compravendita in data OMISSIS. Trascrizione in atti dal OMISSIS Rep. n. OMISSIS. Ufficio del Registro di Terni vol. n. OMISSIS n. OMISSIS del OMISSIS

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Sito in **(Terni) in Via Regilda Scarpettella n.5**

Identificativo: Prot. n. 45203/00

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Oggetto: Nuova costruzione

Rilascio in data: 10.07.2003

Sito in **(Terni) in Via Regilda Scarpettella n.5**

Identificativo: Prot. n. 139769

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. in variante del permesso di costruire

Rilascio in data: 25.08.2006

**Note: Agibilità rilasciata in data 30.12.2008 Prot. n. 241513**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**7.1 Conformità edilizia:**

Non sono state riscontrate difformità edilizie, per quanto **si dichiara la conformità edilizia dell'immobile.**

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico vigente:	NUOVO P.R.G. PARTE OPERATIVA Delibera del C.C. n.307 del 15.12.2008 Approvazione
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA a favore del Comune di Terni
Estremi delle convenzioni:	Rep. 35319 del 26.06.2003, trascritta in data 09.07.2003. R.G. n. 7411 R.P. n.5013
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, 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:	
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note	L'immobile ricade in zona Bbv di conservazione dei volumi (art.57 N.T.A.)

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A**





Portone di ingresso	tipologia: blindato materiale: legno e struttura in acciaio condizioni: buone
Impianti:	
Antifurto	Non presente
Elettrico	tipologia: tipo sfilabile in corrugato tensione: 220V condizioni: da accertare presumibilmente buone conformità: da collaudare
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: da accertare presumibilmente buone conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: da rete comunale condizioni: da accertare presumibilmente buone conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo con caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria, in più split aria condizionata nella zona giorno per la refrigerazione estiva (alimentazione a corrente) alimentazione: gas metano naturale diffusori: termosifoni condizioni: da accertare presumibilmente buone conformità: da collaudare

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Soggiorno/cucina	Sup. commerciale	33,64	1,00	33,64
Corridoio	Sup. commerciale	7,44	1,00	7,44
Bagno	Sup. commerciale	4,71	1,00	4,71
Camera 1	Sup. commerciale	10,73	1,00	10,73
Camera 2	Sup. commerciale	18,61	1,00	18,61
Terrazze	Sup. commerciale	37,00	0,30	11,10
Autorimessa	Sup. commerciale	17,94	0,25	4,48
<b>TOTALE</b>	<b>Sup. commerciale</b>	<b>130,07</b>		<b>90,71</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 dell'immobile e suoi accessori. Lo scrivente CTU, reputa adeguato utilizzare il **procedimento sintetico comparativo per parametri tecnici**. Questo tipo di stima è possibile grazie alla disponibilità di dati, relativi a recenti compravendite, espressi in euro/mq che il mercato immobiliare mette a disposizione. La comparazione è effettuata su immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da stimare. Il parametro tecnico di riferimento è il **metro quadro commerciale**, definito dall'Agenzia del Territorio, lo stesso utilizzato dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), secondo cui la superficie commerciale corrisponde alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii, giardini), di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box etc) e quella delle verande, dei portici e delle tettoie.

#### **Vani principali ed accessori diretti:**

La superficie dell'unità principale, è determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali. (Queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare)

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

#### **Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:**

La superficie di balconi, terrazze e similari viene misurata al contorno esterno, la superficie dei giardini fino al confine della proprietà dell'immobile e dove questa sia delimitata da un muro di confine fino alla mezzera dello stesso.

#### **Pertinenze di servizio:**

La misurazione delle pertinenze di servizio, (cantine, soffitte, autorimesse,...etc), viene computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzera dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale, ovvero di altra destinazione o proprietà.

#### **Parametri di omogeneizzazione delle pertinenze di ornamento e di servizio:**

**Balconi, terrazze e similari:** Nel caso in questione i balconi sono comunicanti con i vani principali ed accessori, il coefficiente di omogeneizzazione è pari al 30%.

**Garage, soffitte e cantine:** Le pertinenze esclusive

accessorie, nel caso in esame non sono direttamente comunicanti con l'unità immobiliare. Il coefficiente di omogeneizzazione è pari al 25% della superficie.

L'arrotondamento delle misure è stato fatto per eccesso.

## 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 prezzi edito dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia (III Trimestre 2017), Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI (I semestre 2017), Agenzie immobiliari di Terni di comprovata fiducia ed esperienza sul territorio.

Dal listino immobiliare redatto dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia, per immobili siti nel Comune di Terni ed assimilabili a quello da valutare, la forbice di quotazione, va da 800 euro/mq a 1.200 euro/mq, per abitazioni in semiperiferia in stato abitabile.

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI, per abitazioni di tipo affine, localizzate in zona semi centrale con condizioni di conservazione normale, la forbice è compresa tra 900 euro/mq e 1.000euro/mq.

La media delle quotazioni desunte dallo scrivente CTU, attraverso indagini svolte presso agenzie immobiliari di Terni, individua una forbice compresa tra 800 euro/mq e 900 euro/mq.

Sulla scorta di tutti gli aspetti desunti dallo studio del progetto, di tutte le informazioni raccolte in occasione del sopralluogo, valutato lo stato di conservazione dell'immobile e degli impianti, la posizione geografica, l'esposizione, il contesto abitativo al contorno e le quotazioni immobiliari di più fonti, lo scrivente CTU ritiene che il prezzo unitario al mq di superficie commerciale per l'attuale situazione di mercato, applicabile per una corretta stima dell'immobile in questione sia pari a **1.033 euro/mq**.

## 8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		90,71	130,07	1.033,00	93.703,43

**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.):

**€ 14.055,51**

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 79.647,92**

Data generazione:  
20-11-2017 19:52:56

L'Esperto alla stima  
**Arch. Veronica Giorgi**

Documentazione fotografica













