

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

promossa da: **CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **225/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. Silvia Bonaccini**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Geom. Sandro Pacifici  
**Codice fiscale:** PCFSDR68H10L117B  
**Studio in:** Viale Villafranca 25 - 05100 Terni  
**Telefono:** 0744-221533  
**Fax:** 0744-227092  
**Email:** sandro.pacifici@artis-tr.it  
**Pec:** sandro.pacifici@geopec.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Buonarroti n.3 - Terni - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Uffici e studi privati [A10]

OMISSIS, foglio 107, particella 52, subalterno 14, indirizzo Via Michelangelo Buonarroti 3, interno 1, piano 1, comune Terni, categoria A/10, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 93 mq, rendita € euro 2.130,38

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Buonarroti n.3 - Terni - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

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

**Bene:** Via Buonarroti n.3 - Terni - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4 a. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Buonarroti n.3 - Terni - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA, Equitalia Terni Spa

### 4 b. Creditori intervenuti

**Bene:** Via Buonarroti n.3 – Terni – 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori intervenuti:** Condominio Via Buonarroti n.3

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Buonarroti n.3 - Terni - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Buonarroti n.3 - Terni - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Buonarroti n.3 - Terni - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Buonarroti n.3 - Terni - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **Terni (TR)**  
Località/Frazione **Terni**  
Via Buonarroti n.3

### **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.**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Terni (TR) CAP: 05100 frazione: Terni, Via Michelangelo Buonarroti n. 3**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Data Matrimonio: 03-06-1984

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 107, particella 52, subalterno 14, indirizzo Via Michelangelo Buonarroti 3, interno 1, piano 1, comune Terni, categoria A/10, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 93 mq, rendita € euro 2.130,38

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: è stato effettuato un rilievo dello stato di fatto dal quale non si sono riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale, tranne una piccola differenza di lunghezza del balcone.

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

L'immobile pignorato si trova al piano primo, che di fatto è piano rialzato, di un edificio condominiale sito in zona centrale, a ridosso del centro cittadino e della zona a traffico limitato, in quartiere a destinazione principalmente residenziale con presenza di qualche unità immobiliare a destinazione commerciale e terziaria come uffici e studi medici.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

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

**Attrazioni storiche:** Narni, Acquasparta, Sangemini, Orvieto.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus per il centro e zone periferiche m. 100, treno m. 900

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

### 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 CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA contro OMISSIS; Derivante da: Concessione e garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 250.000; Importo capitale: € 125.000; A rogito di Notaio Stefano Andreani in data 06/10/2000 ai nn. 1148; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/10/2000 ai nn. 9992/1774

- Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia Terni Spa contro OMISSIS; Derivante da: ipoteca legale esattoriale; Importo ipoteca: € 62.965,58; Importo capitale: € 26.648,66; A rogito di Equitalia Terni Spa in data 19/03/2008 ai nn. 7694; Iscritto/trascritto a Terni in data 25/03/2008 ai nn. 3654/672

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 83.000; Importo capitale: € 66.000; A rogito di Tribunale di Terni in data 23/04/2014 ai nn. 1179; Iscritto/trascritto a Terni in data 18/07/2014 ai nn. 6289/659

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di Unep-Tribunale di Terni in data 30/10/2017 ai nn. 3042 iscritto/trascritto a Terni in data 15/11/2017 ai nn. 11509/7975;

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.2.5 *Altre limitazioni:*

- Descrizione onere: Ricorso per intervento in esecuzione immobiliare eseguito da Agenzia delle Entrate-Riscossione Direzione Regionale Umbria, per un importo di euro 301.446,41; Fascicolo n. 2018/30 atto in data Perugia 12/01/2018.

- Descrizione onere: Atto di intervento nella procedura esecutiva da parte del Condominio di Via Buonarroti n.3 per un importo di € 3.714,99; Iscritto/trascritto a Terni in data ai nn. 927/368;

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 324,00

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 2.894,19. Come comunicazione da parte dell'Amministratore di condominio alla data 08/10/2018 salvo conguaglio. Si fa presente che è in essere un Atto d'intervento come creditore del Condominio di Via Buonarroti n.3 per un importo di € 3.714,99 comprensivo di tasse di registrazione, spese, diritti e Iva.

**Millesimi di proprietà:** 67/1000

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Come da informazioni fornite dall'Amministratore condominiale Geom. Manlio Alcini, risultano di proprietà condominiale un vano al piano seminterato (utilizzato per le riunioni condominiali) di cui si è accertata la risultanza catastale, ed un piccolo appartamento, attualmente sfitto, le cui risultanze catastali si presumono erroneamente intestate; il valore di questi due immobili, ai fini della valutazione immobiliare, si reputano irrilevanti.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 06/10/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Stefano Andreani, in data 06/10/2000, ai nn. 1147; registrato a Terni, in data 24/10/2000, ai nn.; trascritto a Terni, in data 10/10/2000, ai nn. 9991/6690.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**7.1 Conformità edilizia:**

**Uffici e studi privati [A10]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: destinazione d'uso non conforme  
Regolarizzabili mediante: presentazione di pratica SCIA in sanatoria e successiva pratica per l'agibilità dell'immobile

Descrizione delle opere da sanare: variazione della destinazione d'uso

sanzioni per sanatoria edilizia: € 1.000,00

oneri di urbanizzazione per sanatoria: € 3.000,00

costo costruzione per sanatoria: € 800,00

spese tecniche redazione pratica sanatoria: € 1.000,00

spese tecniche per richiesta agibilità: € 500,00

Oneri Totali: € 6.300,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile risulta accatastato A/10, uso ufficio, nonostante sia stato acquistato dalla esecutata come A/2, uso abitativo; da un controllo eseguito presso l'ufficio tecnico del Comune, non risulta depositata alcuna domanda/pratica per l'esecuzione della variazione d'uso, pertanto si conferma la non conformità edilizia per la sola destinazione d'uso, non potendo verificare comunque eventuali difformità nella distribuzione interna perché non risultano precedenti pratiche né la planimetria originaria. A tale proposito la ricerca effettuata presso il Comune di Terni non ha portato ad alcun ritrovamento di documentazione che possa far risalire all'epoca della costruzione; ricerche effettuate presso l'Archivio di Stato e bibliografia storica della città di Terni, hanno permesso di risalire all'epoca della costruzione dell'intero isolato che risulta essere precedente al 1939 (e presumibilmente all'anno 1938) in quanto la foto aerea che si allega (allegato n. 5, ripresa aerea anno 1939 "Ala Littoria"), ritrae l'edificio interamente realizzato.

**7.2 Conformità urbanistica:****Uffici e studi privati [A10]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n.307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	B
Norme tecniche di attuazione:	Bb(9.15)b zona di conservazione - possibilità di ristrutturazione
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:**

Nessuna.

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

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **A**

L'appartamento pignorato è destinato ad ufficio, sito al piano primo, che in effetti risulta essere un piano rialzato, di un edificio condominiale di n.6 piani fuori terra oltre al seminterrato. L'appartamento occupa la

parte di testata dell'edificio, quella con esposizione nord-est/sud-ovest, ed affaccia su Via Buonarroti un lato, mentre gli altri due affacciano su spazio condominiale mantenuto a verde. Costituito da n.4 vani, oltre all'ingresso, al servizio igienico e ad una terrazza, è dotato anche di una cantina posta al piano seminterrato; l'accesso all'immobile avviene direttamente dal pianerottolo della scala condominiale. Entrando si ha a sinistra il primo vano, il più grande, mentre a destra si trova il disimpegno dal quale si accede agli altri vani, in sequenza a destra il primo, il più piccolo, poi il servizio igienico, poi in fondo un altro vano, da cui si accede all'unica terrazza che affaccia sullo spazio condominiale a verde, infine a sinistra l'ultima grande stanza; tutti i vani sono destinati ad ufficio.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Data Matrimonio: 03-06-1984

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **95,93**

E' posto al piano: primo (rialzato)

L'edificio è stato costruito nel: anteguerra (presumibilmente anno 1938)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3 interno 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,20

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento si trova in sufficienti condizioni generali, pur avendo ancora le originarie finiture (infissi interni ed esterni, pavimenti e rivestimenti).

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **misto acciaio-c.a.** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **buone**

#### Componenti edilizie e costruttive:

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

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **pietra** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **Veneziana** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **scarse**  
Riferito limitatamente a: (servizio igienico)

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

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **scarse**

#### Impianti:

Antenna collettiva tipologia: **rettilinea** condizioni: **sufficienti**

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti**



Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>convettori</b> condizioni: <b>buone</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>scarse</b> - Note: non si sono reperiti documenti comprovanti la conformità, tuttavia si presume sia a norma essendoci la presenza di un quadro elettrico dotato di differenziale magnetotermico
Elettrico	tipologia: <b>con canaline a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: impianto ad integrazione di quello esistente sottotraccia, presente in tutti i vani e accessori- Note: non si sono reperiti documenti comprovanti la conformità, tuttavia si presume sia a norma essendoci la presenza di un quadro elettrico dotato di differenziale magnetotermico
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> - Note: si presume sia presente, dato il precedente uso ad abitazione dell'immobile, tuttavia attualmente non viene utilizzato.
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrica</b> diffusori: <b>split</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI			
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO			
Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ufficio	sup lorda di pavimento	86,70	1,00	86,70

balcone	sup lorda di pavimento	3,60	0,33	1,19
cantina	sup lorda di pavimento	5,63	0,33	1,86
		<b>95,93</b>		<b>89,75</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2/2017

Zona: Terni

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: uffici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.000

Valore di mercato max (€/mq): 1.500

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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

Il criterio di stima utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello sintetico comparativo, volto alla ricognizione dei prezzi storici e certi utilizzando essenzialmente pubblicazioni specializzate del settore, ritenute dallo scrivente fortemente rappresentative in quanto attingenti direttamente alle banche dati catastali e di pubblicità immobiliare (ex conservatorie), nonché dalle agenzie immobiliari, e sottoposte a precisi processi di elaborazione e validazione. Tali dati sono stati poi analizzati dal sottoscritto Tecnico-Estimatore mediante confronti diretti con agenzie immobiliari operanti nell'area geografica di interesse. La valutazione finale del sottoscritto Tecnico-Estimatore si inserisce nella forbice tra prezzo minimo e prezzo massimo pubblicati nelle fonti sopra descritte, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, come meglio descritte nei paragrafi specifici.

**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: Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Terni, Ufficio del Registro di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, agenzie immobiliari della zona, Osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate (Banca dati delle quotazioni immobiliari) - Camera di Commercio di Terni, ed inoltre: Borsino Immobiliare (Osservatorio quotazioni immobiliari).;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Agenzia delle Entrate: min 1.000 €/mq - max 1.500 €/mq

Camera di Commercio di Terni-listino immobiliare: min 1.000 €/mq - max 1.300 €/mq

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 85.262,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ufficio	86,70	€ 950,00	€ 82.365,00
balcone	1,19	€ 950,00	€ 1.130,50
cantina	1,86	€ 950,00	€ 1.767,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 85.262,50
Valore corpo			€ 85.262,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 85.262,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 85.262,50

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Uffici e studi privati [A10]	89,75	€ 85.262,50	€ 85.262,50

### 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%)	€ 12.789,38
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 648,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.300,00
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>€ 65.525,13</b>
---	--------------------

**Allegati**

- allegato 1: documentazione fotografica
- allegato 2: documentazione fotografica aerea anteguerra
- allegato 3: documentazione catastale
- allegato 4: atto di provenienza
- allegato 5: dati di mercato
- allegato 6: planimetrie stato attuale cespite

Terni, li 19-12-2018

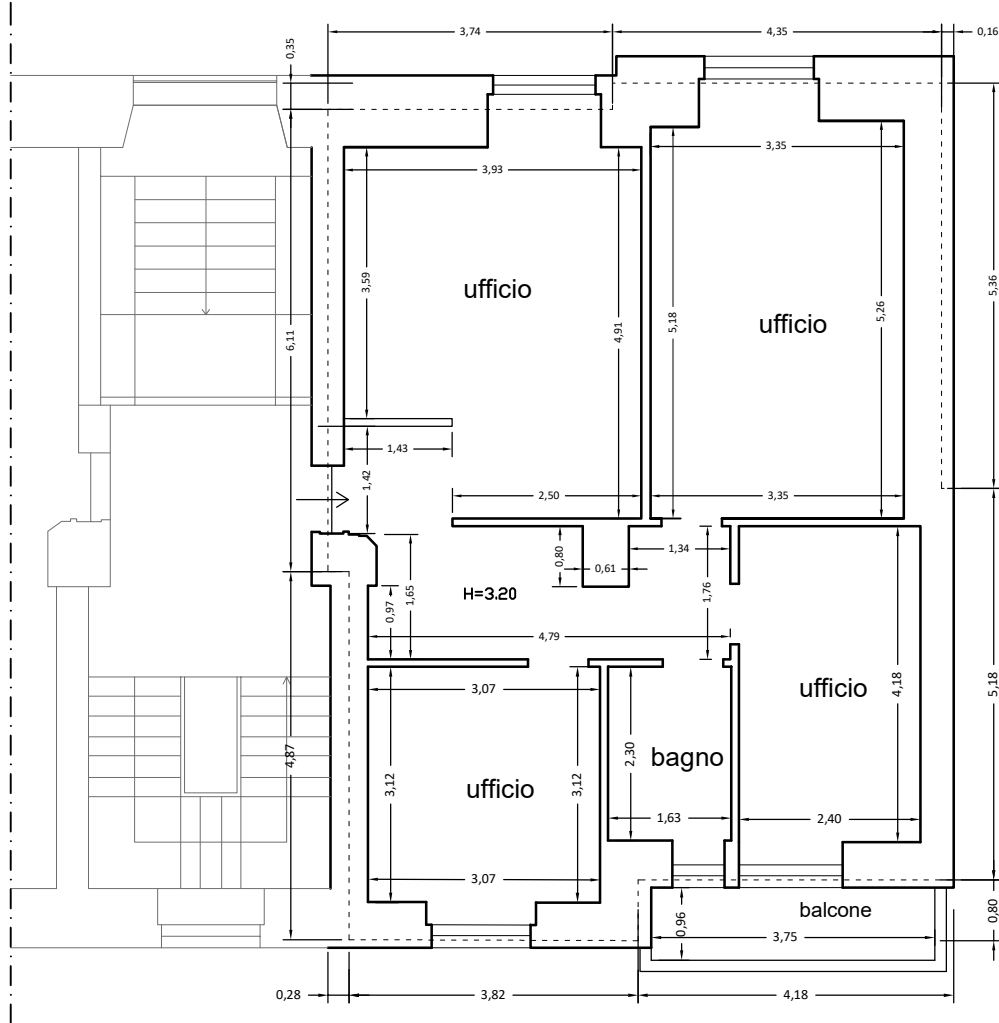
L'Esperto alla stima  
**Geom. Sandro Pacifici**



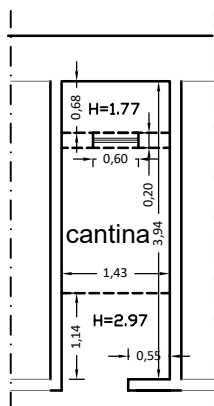


# ALLEGATO n. 6 PLANIMETRIE STATO ATTUALE E CONSISTENZE

## APPARTAMENTO



## CANTINA



### CALCOLO DELLE CONSISTENZE

Appartamento (superficie lorda):

$$m. (3,74+4,35+0,16) \times (5,36+5,18+0,80) = mq. 8,25 \times 11,34 = mq. 93,55$$

a detrarre:

$$-m. (3,74 \times 0,35) + (0,16 \times 5,36) + (0,80 \times 4,18) + (0,28 \times 4,87) =$$

$$= -mq. (1,31 + 0,86 + 3,34 + 1,36) =$$

	mq. -6,87
sommano	mq. 86,68

Balcone (superficie netta):

$$m. 3,75 \times 0,96 = mq. 3,60$$

Cantina (superficie netta):

$$m. 3,94 \times 1,43 = mq. 5,63$$