

# Tribunale di Terni

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. **145/13**

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

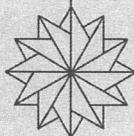


OTTOBRE 2016

Via S. Marco n. 13 - 05100 - Terni  
Tel. 0744/406091 - Fax 0744/438087  
Partita I.V.A. 00764230553  
E-Mail: [associati@teofollegiulianiassociati.it](mailto:associati@teofollegiulianiassociati.it)

Studio Tecnico Geom. Alberto Teofoli e Geom. Marco Giuliani Associati

Via S. Marco n. 13 ~ Terni



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

## **TRIBUNALE DI TERNI**

ESECUZIONE IMMOBILIARE

### **Esecuzione Forzata**

Promossa da:

**OMISSIS**

contro

**OMISSIS**

**N. Gen. Rep. 145/2013**

Giudice: **Dott.ssa Natalia Giubilei**

Custode Giudiziario: **Avv. Maria Mariani**

### **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Tecnico incaricato:

**Geom. Marco Giuliani**

Via S. Marco n. 13, 05100 - Terni

PARTITA IVA: 00764230553

Telefono e Fax: 0744/406091

e-mail: [associati@teofoliegilianiassociati.it](mailto:associati@teofoliegilianiassociati.it)

pec: [marco.giuliani2@geopec.it](mailto:marco.giuliani2@geopec.it)

Beni in Avigliano Umbro  
Corso Roma n. 15

**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:**

A. – Fabbricato di civile abitazione, posto ai piani terra ed interrato, con corte esclusiva circostante, sito ad Avigliano Umbro, Corso Roma n. 15.

L'unità immobiliare oggetto di Esecuzione è posta ai piani terra ed interrato.

Al piano terra è composta da soggiorno, cucina – pranzo, ripostiglio, disimpegno, bagno e due camere per una superficie utile di circa mq 94,47.

Al piano interrato vi è una cantina per una superficie utile di circa mq 16,79.

Al piano sottotetto vi è una soffitta per una superficie utile di circa mq 98,00.

Le fondazioni del fabbricato sono in muratura di pietrame.

Sul lato nord sono stati realizzati dei micropali collegati alle fondazioni per evitare cedimenti delle stesse, nel corso dei lavori di riparazione dei danni e di miglioramento sismico relativi al sisma del 1997, eseguiti con contributi pubblici.

La struttura portante è in muratura di blocchi di tufo.

Le murature sono state consolidate con l'esecuzione di intonaco armato su entrambe le facce dei paramenti murari.

Il solaio di copertura della cantina è del tipo SAP, in uso negli anni 50 e 60. (Vedere foto n. 19 e n. 21)

Il resto del pavimento del piano terra è poggiato sul terreno (non è possibile accertare se ci sia un vespaio o un solaio).

Il solaio di copertura del piano terra è in travi IPE in acciaio e tavelloni in laterizio (vedere foto n. 7, n. 8, n. 9, n. 11, n. 13 e n. 14)

Il solaio del tetto (a padiglione e che non è stato possibile visionare) è stato realizzato ex novo nel 2011, sempre nel corso dei lavori post sisma 1997, probabilmente con struttura in acciaio e tavelloni.

Al piano sottotetto è presente una soffitta della superficie utile di circa mq 98,00, accessibile attraverso una botola (vedere foto n. 5) nel soffitto del soggiorno.

La soffitta non è stato possibile visionarla perché manca la scala retrattile di accesso.

Nell'elaborato grafico allegato al Permesso di Costruire n. 941 del 2011 sono indicate le altezze nette interne minima (mt. 0,80) e massima (mt. 2,35) della soffitta.

Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono sufficienti.

Sui soffitti del piano terra sono presenti macchie di muffa dovute probabilmente alla mancanza di coibentazione del solaio del soffitto e delle pareti.

Vi sono inoltre macchie di umidità nella parte bassa delle murature dovute probabilmente alla risalita di umidità dalle fondazioni e nelle murature.

L'impianto di riscaldamento è costituito da un termocamino alimentato a legna e da radiatori in alluminio.

Per l'acqua calda sanitaria c'è un boiler elettrico.

L'altezza netta interna è di circa mt. 2,73 per quanto riguarda l'abitazione, mentre nella cantina è di circa mt. 1,82.

La corte esclusiva circostante il fabbricato è distinta con la Particella n. 143 della superficie catastale di mq 365 tra area scoperta ed il sedime del fabbricato.

Nella corte in ampliamento del fabbricato è stato realizzato un garage abusivo, che non è sanabile e va demolito. (Vedere paragrafo 7.1 Conformità Edilizia ed Urbanistica)

La corte è recintata solo sul lato nord.

Sul lato sud confina con la Via Pubblica.

Sul lato ovest confina con la Particella n. 242 (intestata catastalmente a omissis omissis nato a omissis (xx) il xx/xx/18xx) che pur non essendo di proprietà dell'Esecutario (e neanche pignorata) viene da esso utilizzata come pure la Particella n. 243, sul lato est (anch'essa intestata a omissis omissis) su cui insiste una porzione del garage abusivo da demolire.

Pertanto l'eventuale Aggiudicatario dovrà procedere alla riconfinazione della Particella n. 143, che è la sola pignorata ed oggetto della Procedura Esecutiva.

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

Piena Proprietà per **1000/1000** spettante a **omissis omissis**, c.f. omissis.

Residente in omissis omissis (xx), omissis omissis n. xx.

### **Identificazione al Catasto Fabbricati:**

Intestato a omissis omissis omissis, nato a omissis il xx/xx/19xx, c.f. omissis, Foglio n. 45, Particella n. 143, Piano S1-T, Categoria A/3, Classe 6, Consistenza catastale 5,5 vani, Superficie catastale mq 138, Rendita catastale € 369,27.

La corte è altresì distinta al N.C.T. del Comune di Avigliano Umbro col Foglio n. 45 Particella n. 143, Qualità Ente Urbano, della superficie catastale di mq 365 tra area coperta e scoperta.

### **Conformità catastale:**

L'intestazione catastale è conforme alle risultanze degli Atti trascritti presso l'Ufficio Provinciale di Terni del Servizio di Pubblicità Immobiliare.

La planimetria catastale dell'abitazione distinta con la Particella n. 143, corrisponde con lo stato di fatto.

In adiacenza all'abitazione è stato costruito (qualche decennio fa a giudicare dai materiali usati) un garage che non è stato denunciato al Catasto Fabbricati e non è riportato nella mappa catastale.

Il garage è abusivo, non è sanabile e va pertanto demolito. (Vedere punto 7.1 Conformità Edilizia e Urbanistica)

Quindi la conformità catastale è subordinata alla demolizione del garage.

Non si dichiara la conformità catastale.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche zona: centro storico.

Area Urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Principali collegamenti pubblici:

Autostrada 33 Km;

Superstrada 1 Km;

Ferrovia 12 Km;

Autobus 0,01 Km.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Immobile occupato dall'Esecutato in qualità di proprietario.

### 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:

- Domanda Giudiziale a favore di **omissis omissis** nato ad **omissis (xx)** il **xx/xx/19xx**, c.f. **omissis** e **omissis omissis omissis omissis** nato a **omissis** il **xx/xx/19xx**, c.f. **omissis** contro **omissis omissis** nato a **omissis (xx)** il **xx/xx/19xx**, c.f. **omissis**, derivante da Accertamento di Diritti Reali a firma del Tribunale Civile di Terni in data 18/03/2014 Repertorio n. 2878, trascritta a Terni il 18/04/2014 al n. 2703 del Registro Particolare.  
Riguardante il bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Avigliano Umbro col Foglio n. 45 Particella n. 143 per la piena proprietà per 1/1.

**N.B. – Il procedimento civile R.G. 890/2014 si è concluso con la Sentenza n. 799/2015 pubblicata il 30/09/2015, Repertorio n. 1700/2015 del 30/09/2015, registrata il 18/04/2016 al n. 1161/2016, che ha dichiarato “l'intervenuta accettazione tacita dell'eredità di omissis omissis, deceduto il xx/xx/20xx, da parte di omissis omissis”. (La sentenza è allegata al fascicolo del Creditore Procedente)**

**La Sentenza alla data del 06/10/2016 non risulta ancora trascritta.**

**La trascrizione della Domanda Giudiziale può essere cancellata con provvedimento del Giudice Civile, ma non con il Decreto di Trasferimento Immobili del Giudice delle Esecuzioni.**

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 Legale a favore di **omissis omissis** con sede in **omissis**, c.f. **omissis** contro **omissis omissis omissis** nato a **omissis (xx)**, c.f. **omissis** derivante da Ipoteca Legale Esattoriale a firma di **omissis omissis** con sede in **omissis**, in data 01/03/2005 Repertorio n. 3431, iscritta a Terni in data 08/03/2005 al n. 668 del Registro Particolare.  
Importo ipoteca: € xx.xxx,xx;  
Importo capitale: € xx.xxx,xx;  
Gravante sul bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Avigliano Umbro col Foglio n. 45 Particella n. 143 per la piena proprietà per 1/1 e contro altri beni, estranei alla procedura.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento Immobiliare a favore di **omissis omissis** nato ad **omissis (xx)** il **xx/xx/19xx**, c.f. **omissis** contro **omissis omissis omissis omissis** nato a **omissis (xx)** il **xx/xx/19xx**, c.f. **omissis** **omissis**, derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma del Tribunale di Terni in data 11/09/2012, Repertorio n. 840, trascritto a Terni in data 24/09/2012 al n. 7366 del Registro Particolare.  
Gravante sul bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Avigliano Umbro col Foglio n. 45 Particella n. 143 per la piena proprietà per 1/1.

- Pignoramento Immobiliare a favore di **omissis omissis** nato ad omissis (xx) il xx/xx/19xx, c.f. omissis contro **omissis omissis omissis omissis** nato a omissis (xx) il xx/xx/19xx, c.f. omissis omissis, derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma del Tribunale di Terni in data 31/05/2013, Repertorio n. 710, trascritto a Terni in data 05/07/2013 al n. 4924 del Registro Particolare. Gravante sul bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Avigliano Umbro col Foglio n. 45 Particella n. 143 per la piena proprietà per 1/1.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

L'esperto ha effettuato le visure ipotecarie in data 07/10/2016, a carico di omissis omissis e omissis omissis per il periodo dal 01/01/1974 al 06/10/2016.

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

**Spese di gestione condominiale**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00.

**Millesimi di proprietà:** Non Specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non è accessibile, è adeguabile.

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

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

**Indice di prestazione energetica:** Non Specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Considerati i componenti edilizi del fabbricato, la sua classe energetica è con tutta probabilità la "G".

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

**Avvertenze ulteriori:** Non Specificate

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**ATTUALE:**

- omissis omissis omissis omissis, nato a omissis il xx/xx/19xx, c.f. omissis, proprietario per 1/1 della piena proprietà dal **27/07/2004** ad **OGGI**, in forza della Denuncia di Successione (in morte di omissis omissis avvenuta il xx/xx/20xx) del 07/03/2008 den. N. 44/1011/8, trascritta a Terni in data 22/07/2008 al n. 5448 del Registro Particolare.

Riguardante il bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Avigliano Umbro col Foglio n. 45 Particella n. 143, oltre ad altri beni.

**PRECEDENTI:**

- omissis omissis omissis omissis nato omissis il xx/xx/19xx, c.f. omissis, proprietario per 1/1 della piena proprietà da **ANTE VENTENNIO** al **27/07/2004**, in forza dell'Atto di Compravendita del Notaio Federico Federici con sede in Terni del 19/02/1953, trascritto a Spoleto il 30/03/1953 al n. 1022 del Registro Particolare.

Riguardante il bene distinto al C.C.T.(Cessato Catasto Terreni) in mappa di Avigliano col mappale n. 99R/A di mq 450 (da cui deriva l'attuale Particella n. 143).

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo: **456**.

Tipo pratica: Permesso di Costruire n. 456 del 28/06/2007

Intestazione: omissis omissis.

Per lavori: "Ristrutturazione per ripristino con miglioramento sismico fabbricato civile abitazione".

Identificativo: **941**.

Tipo pratica: Permesso di Costruire n. 941 del 07/06/2011.

Intestazione: omissis omissis.

Per lavori: Variante al P.d.C. n. 456 del 28/06/2007.

Richiesta del Certificato di Agibilità, Protocollo n. 4833 del 05/09/2011 (Silenzio Assenso).

### **7.1 Conformità edilizia:**

L'immobile pignorato è stato costruito prima del primo settembre 1967.

Successivamente è stato rilasciato in data 28/06/2007 il Permesso di Costruire n. 456, a nome di omissis omissis, per lavori di "ristrutturazione per ripristino con miglioramento sismico fabbricato civile abitazione eventi sismici 1997".

In data 07/06/2011 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 941 relativo alla Variante al P.d.C. n. 456/2007.

I lavori sono stati eseguiti con contributi pubblici.

In data 05/09/2011 con Protocollo n. 4833 è stata presentata la domanda per il rilascio del Certificato di Agibilità.

Il Comune non ha inviato comunicazioni entro i termini previsti dai commi 3 e 4 dell'articolo n. 30 della Legge Regionale n. 1/2004 allora vigente e pertanto si è formato il "silenzio assenso".

Lo scrivente Esperto, durante il sopralluogo, ha accertato una difformità rispetto agli elaborati grafici allegati ai provvedimenti autorizzativi sopra indicati.

La difformità riguarda il garage adiacente all'abitazione, sul lato est.

Non è stato reperito presso il Comune di Avigliano Umbro nessun Provvedimento Autorizzativo per il suddetto garage.

Il garage non è stato denunciato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

Visto quanto sopra esposto il garage è da considerare abusivo.

Con le attuali normative edilizie ed urbanistiche non è sanabile e va pertanto demolito.

I costi per la demolizione del garage si possono quantificare in circa € 8.000,00.

Costo per la regolarizzazione degli abusi edilizi comprese le spese tecniche: € 8.000,00

**Oneri Totali: € 8.000,00**

Per quanto sopra NON SI dichiara la conformità edilizia.

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della Delibera del C.C.:	n. 3 del 26/02/2010
Immobile soggetto a Convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Nessuna
Estremi della Convenzione:	Nessuna
Obblighi derivanti:	Nessuno
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Nessuno
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Nessuno
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non Specificato
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	Non Specificato
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il P.R.G./P.G.T.:	SI
Note:	L'immobile è identificato in zona "A", Centri e Nuclei Storici. Art. 15-16 e 23 N.T.A.

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

## Descrizione :di cui al punto A

**Quota e tipologia del diritto**

Piena Proprietà per **1000/1000** spettante a **omissis omissis**, c.f. omissis.

Residente in omissis omissis (xx), omissis omissis n. xx.

L'unità immobiliare oggetto di Esecuzione è posta ai piani terra ed interrato.

Al piano terra è composta da soggiorno, cucina – pranzo, ripostiglio, disimpegno, bagno e due camere per una superficie utile di circa mq 94,47.

Al piano interrato vi è una cantina per una superficie utile di circa mq 16,79.

Al piano sottotetto vi è una soffitta per una superficie utile di circa mq 98,00.

L'altezza netta interna è di circa mt. 2,73 per quanto riguarda l'abitazione, mentre nella cantina è di circa mt. 1,82.

Le fondazioni del fabbricato sono in muratura di pietrame.

Sul lato nord sono stati realizzati dei micropali collegati alle fondazioni per evitare cedimenti delle stesse, nel corso dei lavori di riparazione dei danni e di miglioramento sismico relativi al sisma del 1997, eseguiti con contributi pubblici.

La struttura portante è in muratura di blocchi di tufo.

Le murature sono state consolidate con l'esecuzione di intonaco armato su entrambe le facce dei paramenti murari.

Il solaio di copertura della cantina è del tipo SAP, in uso negli anni 50 e 60. (Vedere foto n. 19 e n. 21)

Il resto del pavimento del piano terra è poggiato sul terreno (non è possibile accertare se ci sia un vespaio o un solaio).

Il solaio di copertura del piano terra è in travi IPE in acciaio e tavelloni in laterizio (vedere foto n. 7, n. 8, n. 9, n. 11, n. 13 e n. 14)

Il solaio del tetto (a padiglione e che non è stato possibile visionare) è stato realizzato ex novo nel 2011, sempre nel corso dei lavori post sisma 1997, probabilmente con struttura in acciaio e tavelloni.

Al piano sottotetto è presente una soffitta della superficie utile di circa mq 98,00, accessibile attraverso una botola (vedere foto n. 5) nel soffitto del soggiorno.

La soffitta non è stato possibile visionarla perché manca la scala retrattile di accesso.

Nell'elaborato grafico allegato al Permesso di Costruire n. 941 del 2011 sono indicate le altezze nette interne minima (mt. 0,80) e massima (mt. 2,35) della soffitta.

Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono sufficienti.

Sui soffitti del piano terra sono presenti macchie di muffa dovute probabilmente alla mancanza di coibentazione del solaio del soffitto e delle pareti.

Vi sono inoltre macchie di umidità nella parte bassa delle murature dovute probabilmente alla risalita di umidità dalle fondazioni e nelle murature.

L'impianto di riscaldamento è costituito da un termocamino alimentato a legna e da radiatori in alluminio.

Per l'acqua calda sanitaria c'è un boiler elettrico.

La corte esclusiva circostante il fabbricato è distinta con la Particella n. 143 della superficie catastale di mq 365 tra area scoperta ed il sedime del fabbricato.

Nella corte in ampliamento del fabbricato è stato realizzato un garage abusivo, che non è sanabile e va demolito. (Vedere paragrafo 7.1 Conformità Edilizia ed Urbanistica)

La corte è recintata solo sul lato nord.

Sul lato sud confina con la Via Pubblica.

Sul lato ovest confina con la Particella n. 242 (intestata catastalmente a Manni Rinaldo nato a Montecastrilli (TR) il 31/03/1893) che pur non essendo di proprietà dell'Esecutario (e neanche pignorata) viene da esso utilizzata come pure la Particella n. 243, sul lato est (anch'essa intestata a Manni Rinaldo) su cui insiste una porzione del garage abusivo da demolire.

Pertanto l'eventuale Aggiudicatario dovrà procedere alla riconfinazione della Particella n. 143, che è la sola pignorata ed oggetto della Procedura Esecutiva.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio in travi di acciaio e tavelloni</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>tetto a padiglione</b> condizioni: <b>buone</b>
Cordoli	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente con vetrocamera</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavimentazione Interna	materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavimentazione Interna	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimenti	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**

tensione: **220V**

Gas per cucina

**Bombola GPL**

Idrico

tipologia: **sottotraccia**

alimentazione: **diretta da rete comunale**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente	Superficie equivalente
PIANO TERRA				
Cucina – Pranzo	superficie reale netta	21,77	1,00	21,77
Soggiorno	superficie reale netta	24,49	1,00	24,49
Ripostiglio	superficie reale netta	3,10	1,00	3,10
Disimpegno	superficie reale netta	2,97	1,00	2,97
Bagno	superficie reale netta	4,90	1,00	4,90
Camera 1	superficie reale netta	16,11	1,00	16,11
Camera 2	superficie reale netta	14,87	1,00	14,87
PIANO SOTTOTETTO				
Soffitta	superficie reale netta	98,00	0,10	9,80
PIANO INTERRATO				
Cantina	superficie reale netta	16,79	0,5	8,40
<b>TOTALE</b>		<b>203,00</b>		<b>106,41</b>

**Accessori:****A.1 Corte esclusiva**

Foglio n. 45, Particella n. 143, Qualità Ente Urbano, Superficie catastale mq 365.

Valore a corpo: € 25.000,00

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

Lo scopo della presente stima è il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data della stesura della presente Consulenza.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. 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.

Nel "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al II trimestre 2016 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati ad uso abitazione con stato di conservazione abitabile posti nel centro storico, tra € 950,00 al mq ed € 1.100,00 al mq di superficie commerciale, mentre per quanto riguarda lo stato di conservazione "ristrutturato", propone prezzi che vanno da € 1.000,00 ad € 1.200,00 al mq di superficie commerciale.

Altri dati di mercato a disposizione, di una certa importanza, giacché, formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio che relativamente alla tipologia abitazioni di tipo economico con stato di conservazione normale e con epoca di riferimento il II semestre del 2015 propone prezzi di mercato variabili tra € 750,00 ed € 1.100,00 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 quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 750,00 al mq ed Euro 1.200,00 al mq.

Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali, ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in argomento, ritiene ragionevole adottare per l'ufficio un valore unitario a mq di superficie commerciale di € 1.000,00 a cui corrisponde un valore unitario a mq di superficie utile di € 1.200,00.

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni", Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (Osservatorio dei valori immobiliari) dell'Agenzia del Territorio - OMI.

**8.3 Valutazione corpi:**

**A. Appartamento**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	106,41	€ 127.692,00	€ 127.692,00
			<b>€ 127.692,00</b>	<b>€ 127.692,00</b>

Valore corpo € 127.692,00

Valore accessori € 25.000,00

Valore complessivo diritto e quota € 152.692,00

**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 disposizioni del G.E. (min. 15%)	€ 22.903,80
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.000,00

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

- Prezzo immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 121.788,20**
- Prezzo immobile in cifra tonda: **€ 120.000,00**

**Allegati:**

- Estratto di Mappa Catastale;
- Planimetria Catastale;
- Visure Storiche Catastali;
- Copia delle minute del rilievo effettuato durante il sopralluogo del 19/09/2016;
- Stampe di visura del Servizio di Pubblicità Immobiliare relative a:
  - Trascrizione n. 5448 del 22/07/2008 (Successione);
  - Trascrizione n. 7366 del 24/09/2012 (Pignoramento);
  - Trascrizione n. 4924 del 05/07/2013 (Pignoramento);
  - Trascrizione n. 2703 del 18/04/2014 (Domanda Giudiziale);
  - Iscrizione n. 668 del 08/03/2005 (Ipoteca Legale);
- Stralcio Listino Immobiliare III trimestre 2015;
- Stralcio Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari – O.M.I.;
- n. 22 foto.

Terni li, 10/10/2016

L'Esperto alla stima  
Geom. Marco Giuliani

# Tribunale di Terni

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. **145/13**

OMISSIS

CONTRO

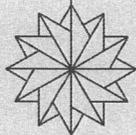
OMISSIS



OTTOBRE 2016

Studio Tecnico Geom. Alberto Teofoli e Geom. Marco Giuliani Associati

Via S. Marco n. 13 ~ Terni



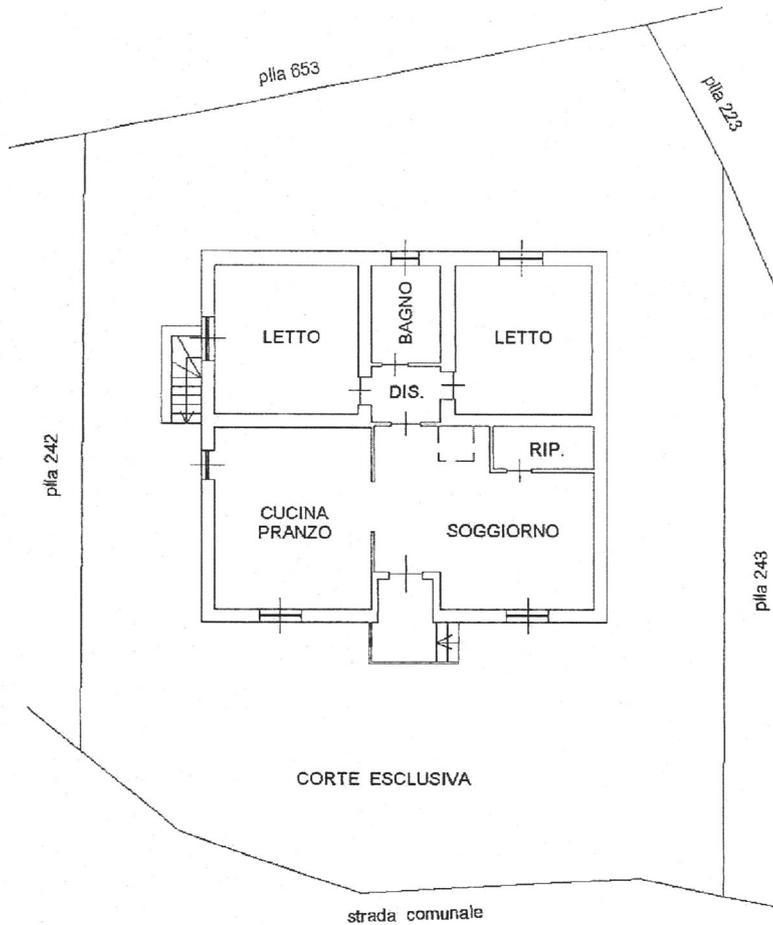
Via S. Marco n. 13 - 05100 - Terni  
Tel. 0744/406091 - Fax 0744/438087  
Partita I.V.A. 00764230553  
E-Mail: [associati@teofoliegulianiassociati.it](mailto:associati@teofoliegulianiassociati.it)

ALLEGATI

**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0102956 del 04/08/2011	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Avigliano Umbro	
Corso Roma	civ. 15
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Iscritto all'albo:
Foglio: 45	Prov. Terni
Particella: 143	N.
Subalterno:	

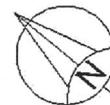
Scheda n. 1      Scala 1:200



**PIANO TERRA H270**

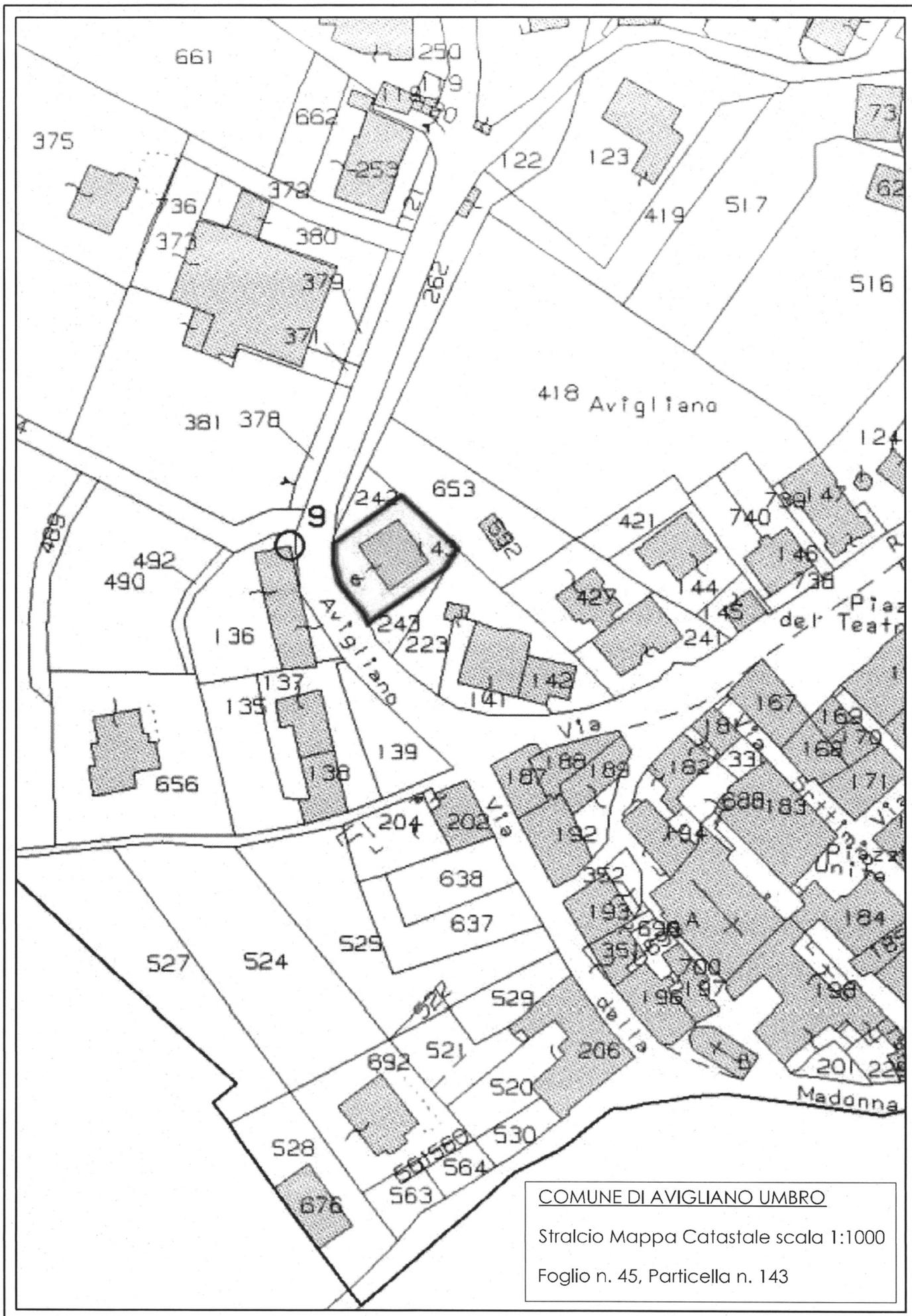


**PIANO INTERRATO H175**



Catastro dei fabbricati - Situazione al 26/07/2016 - Comune di AVIGLIANO UMBRO (MZ58) - < Foglio: 45 Particella: 143 > - Sub: CORSO ROMA n. 15 piano: SI-T;

Ultima Planimetria in atti



COMUNE DI AVIGLIANO UMBRO

Stralcio Mappa Catastale scala 1:1000

Foglio n. 45, Particella n. 143

# Tribunale di Terni

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. **145/13**

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

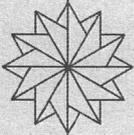


OTTOBRE 2016

Via S. Marco n. 13 - 05100 - Terni  
Tel. 0744/406091 - Fax 0744/438087  
Partita I.V.A. 00764230553  
E-Mail: [associati@teofollegiulianiassociati.it](mailto:associati@teofollegiulianiassociati.it)

Studio Tecnico Geom. Alberto Teofoli e Geom. Marco Giuliani Associati

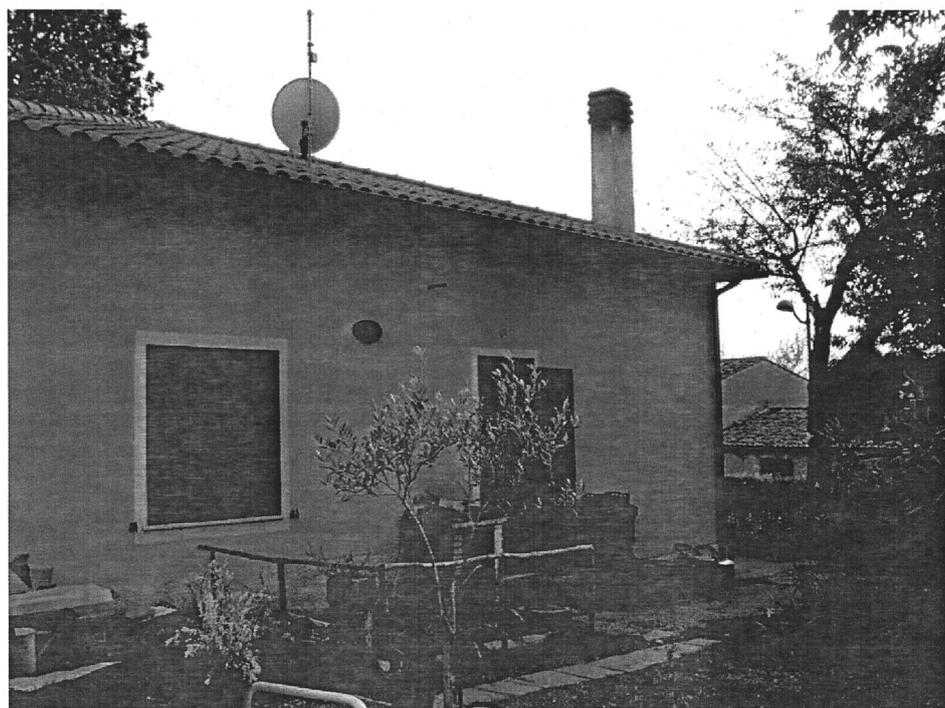
Via S. Marco n. 13 ~ Terni



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



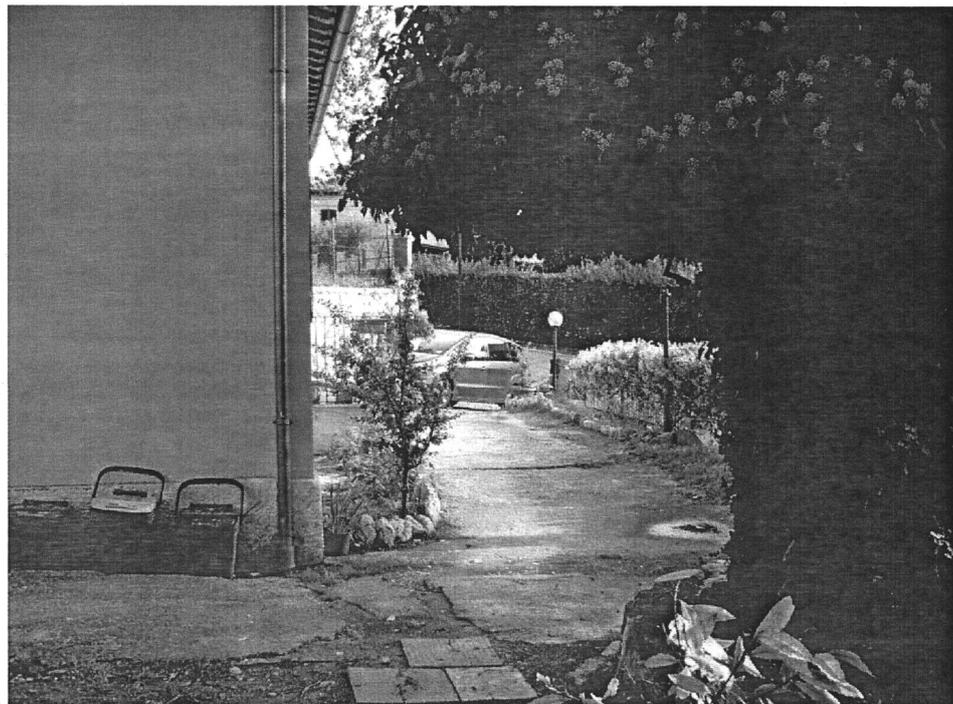
Fotogramma n. 1



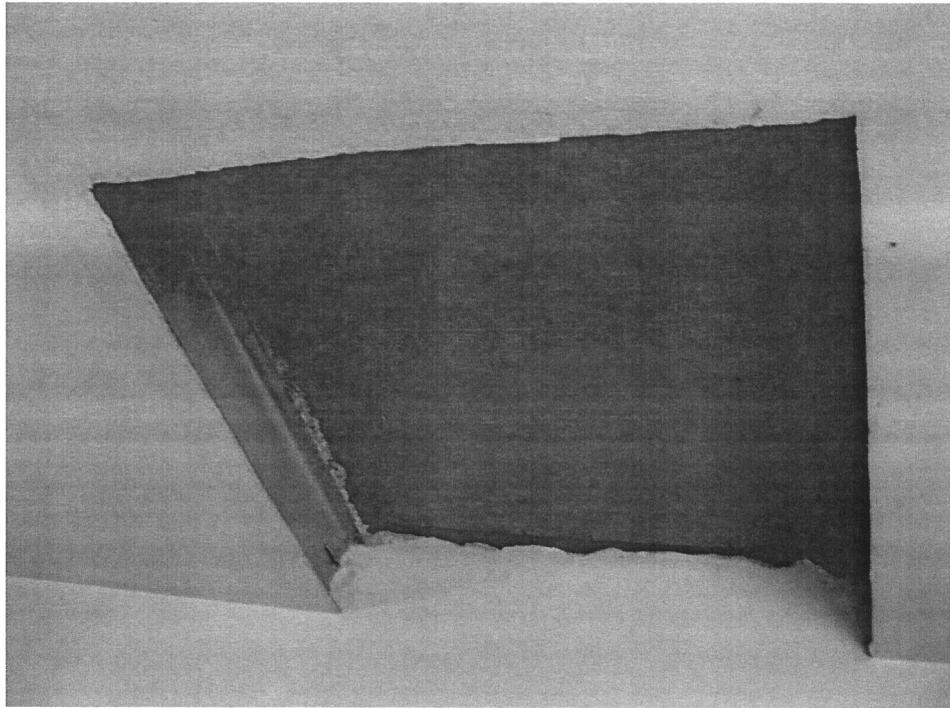
Fotogramma n. 2



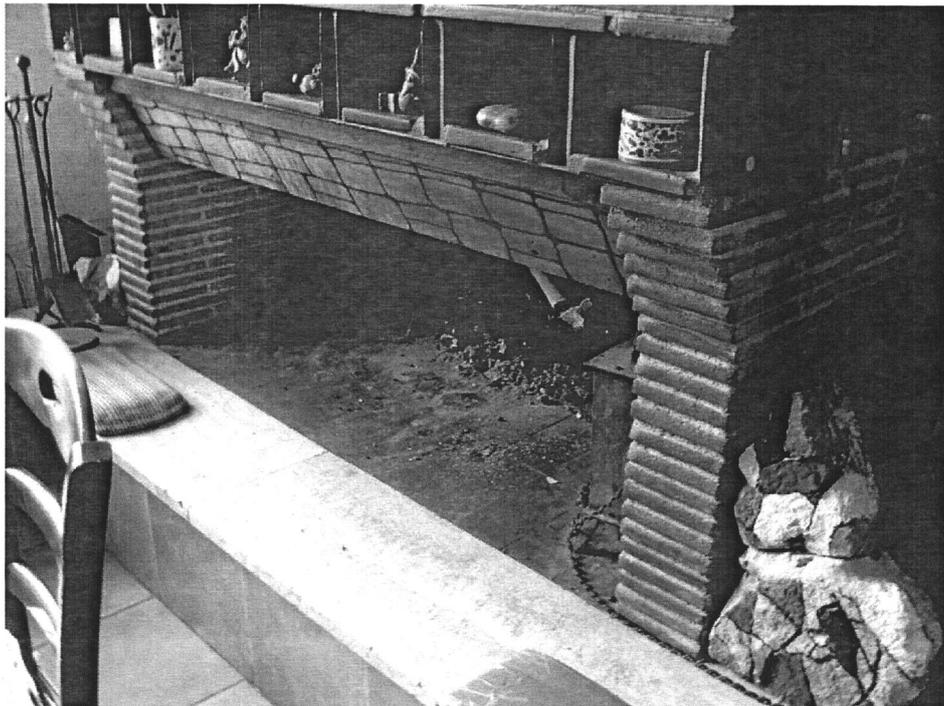
Fotogramma n. 3



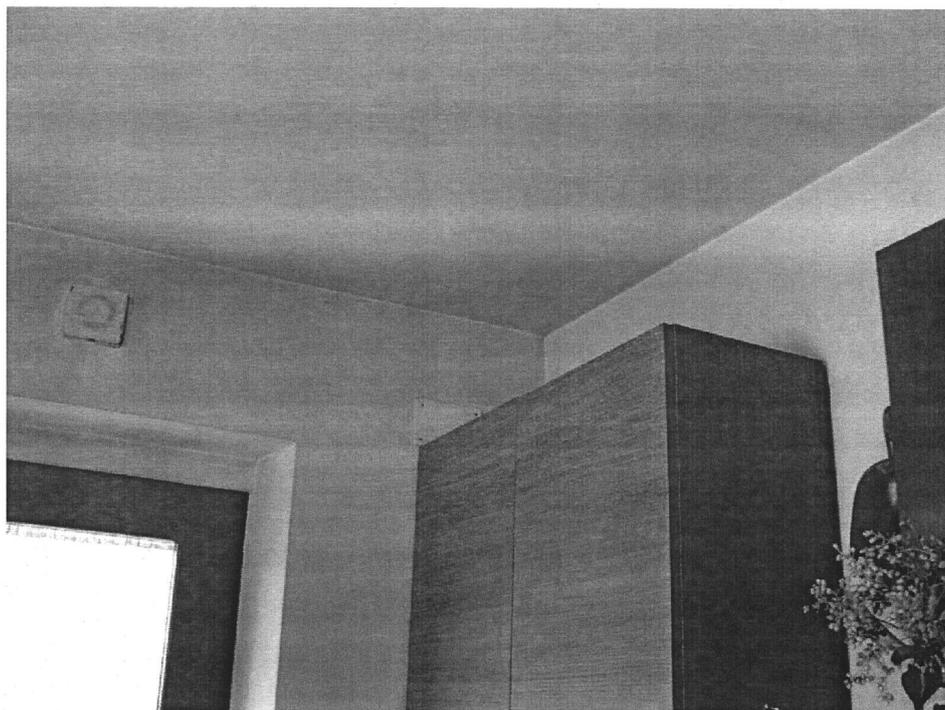
Fotogramma n. 4



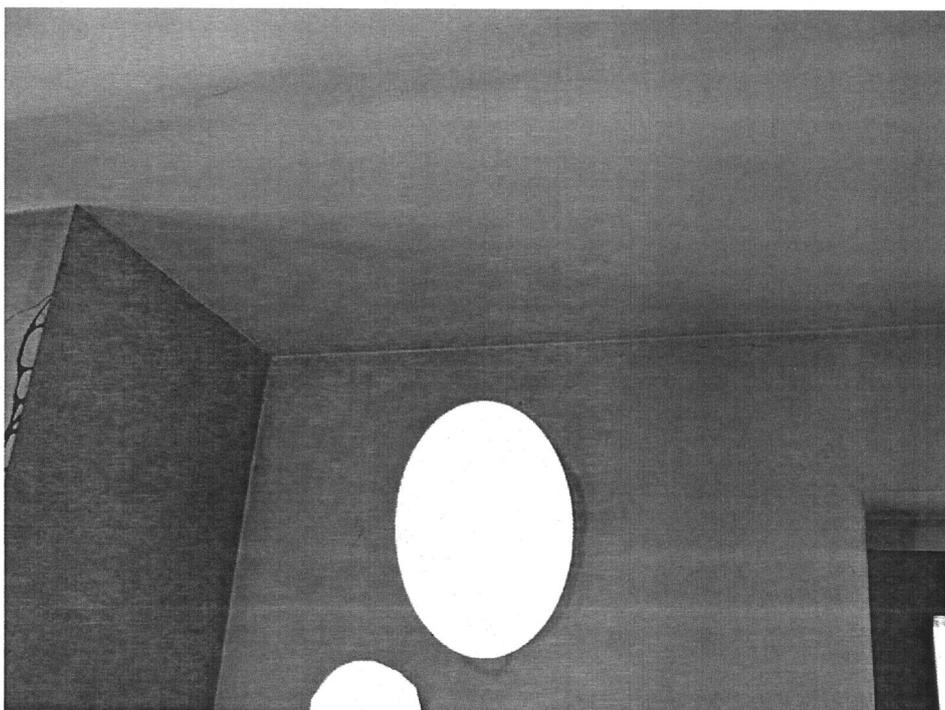
Fotogramma n. 5



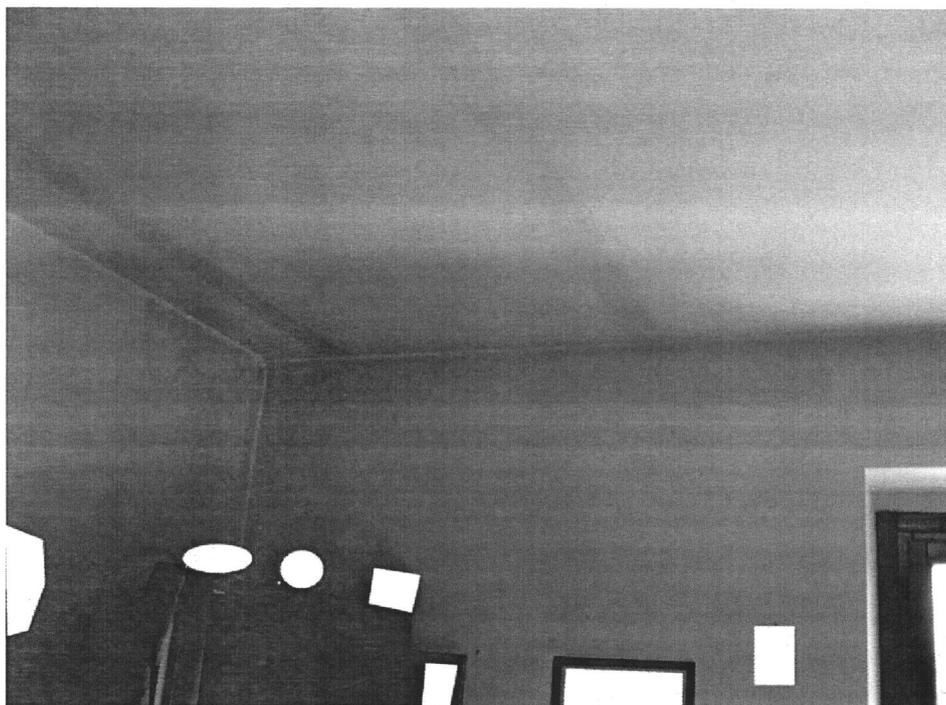
Fotogramma n. 6



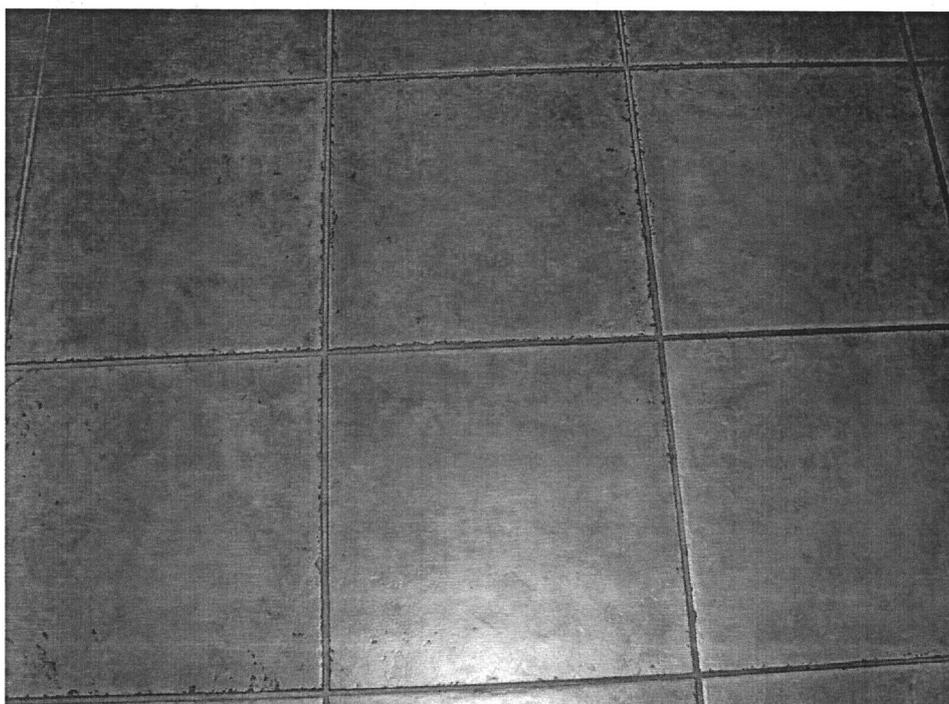
Fotogramma n. 7



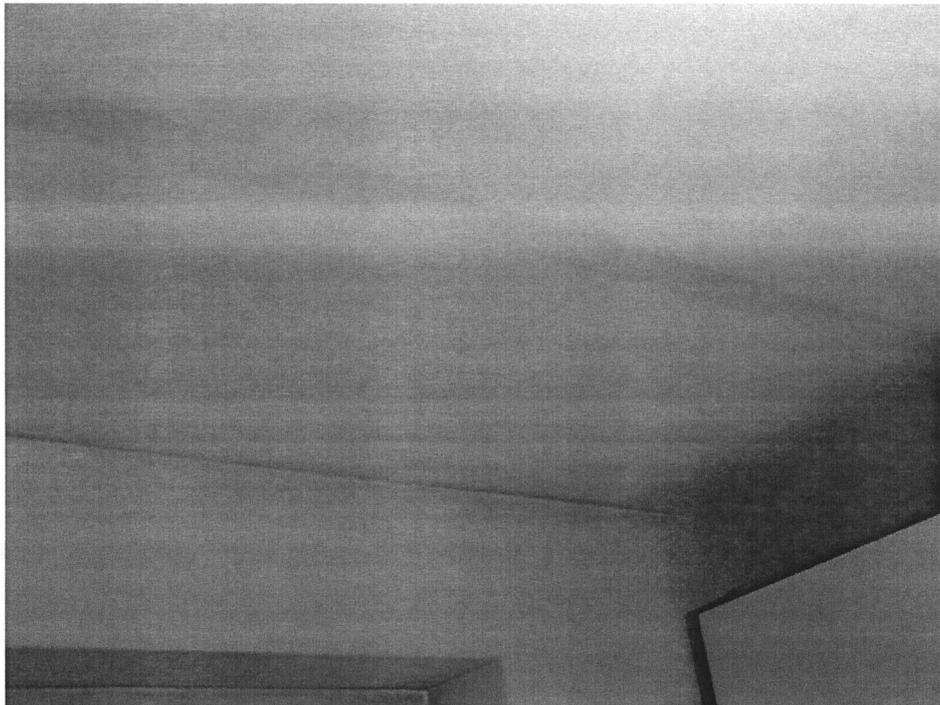
Fotogramma n. 8



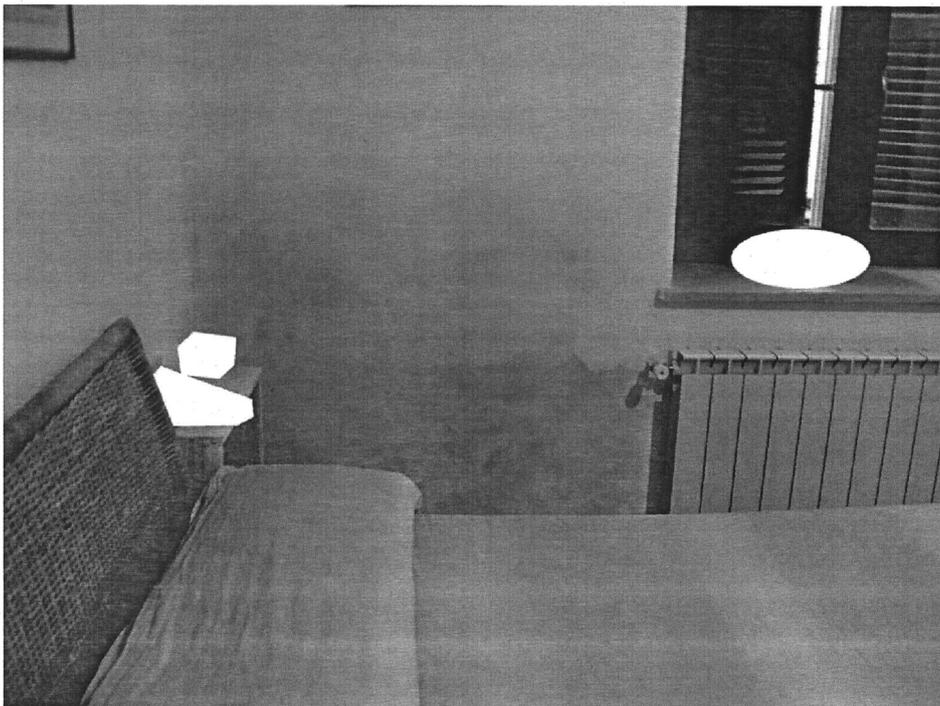
Fotogramma n. 9



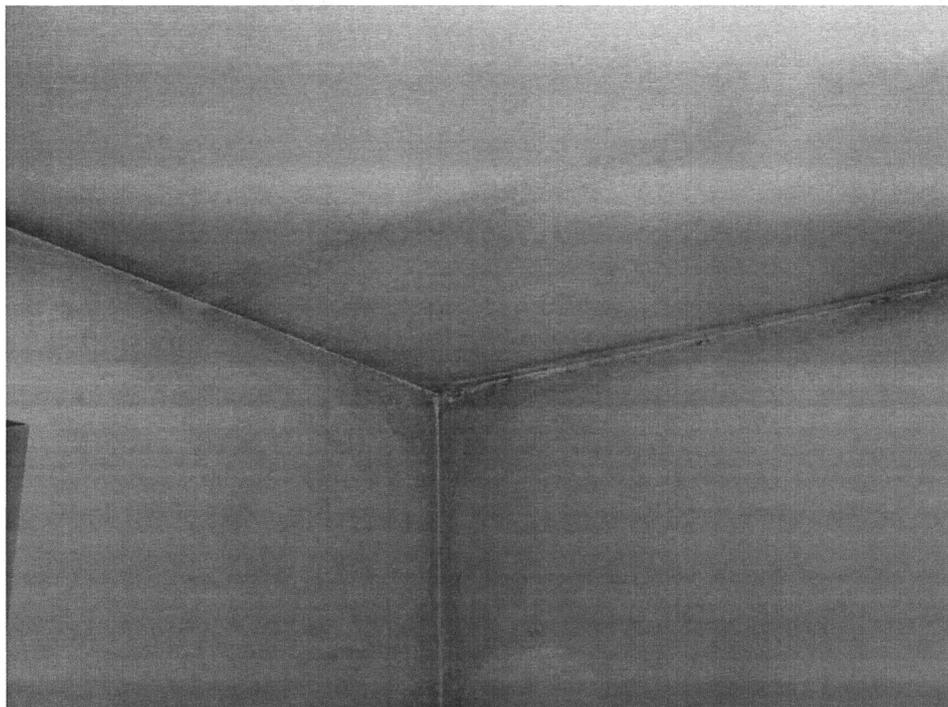
Fotogramma n. 10



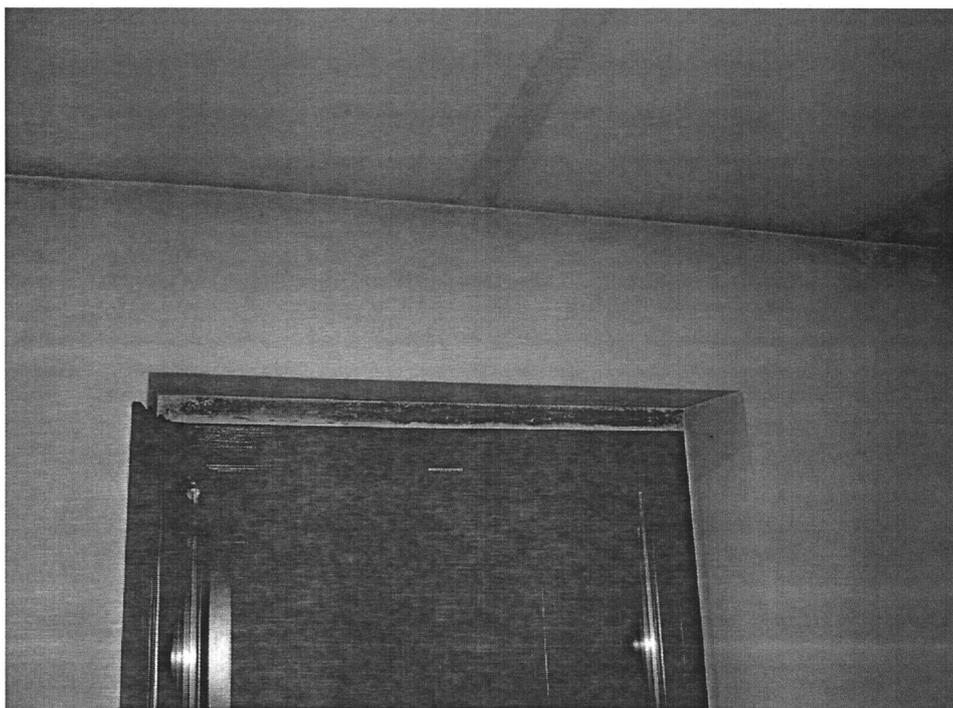
Fotogramma n. 11



Fotogramma n. 12



Fotogramma n. 13



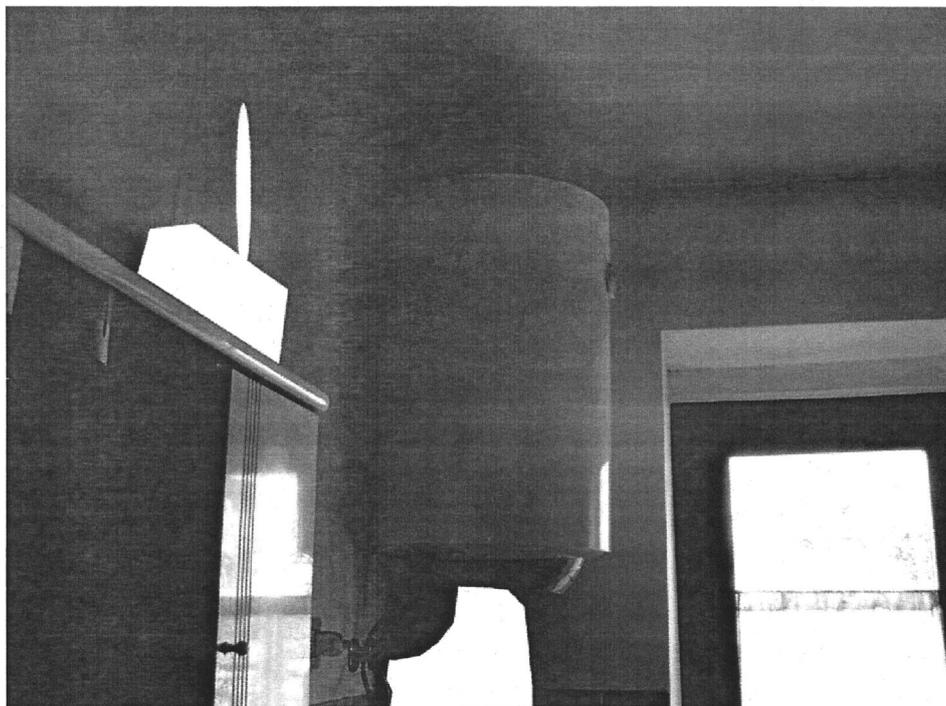
Fotogramma n. 14



Fotogramma n. 15



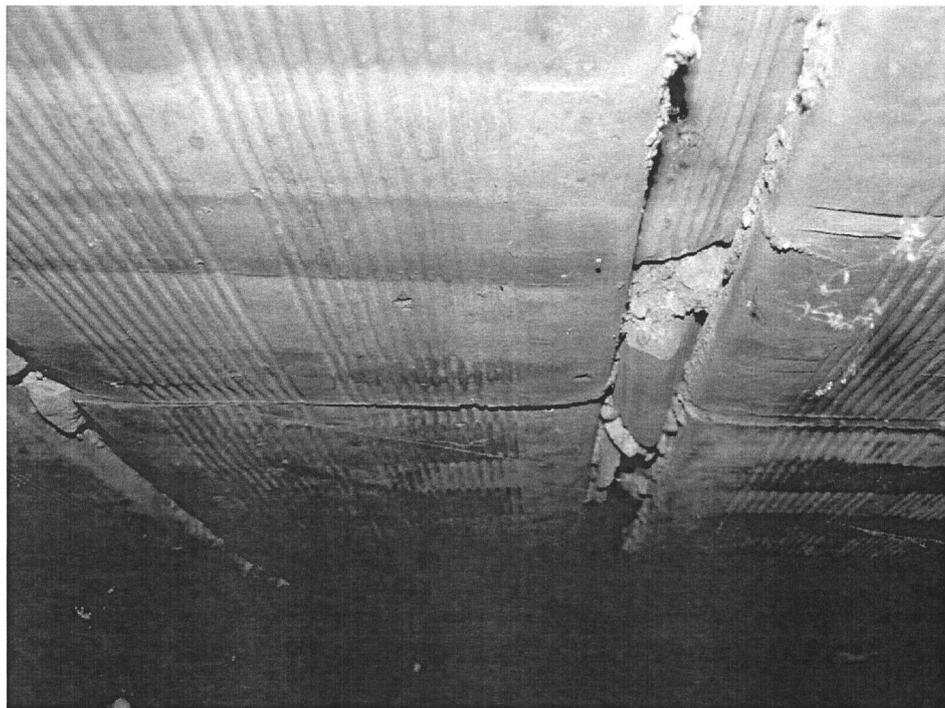
Fotogramma n. 16



Fotogramma n. 17



Fotogramma n. 18



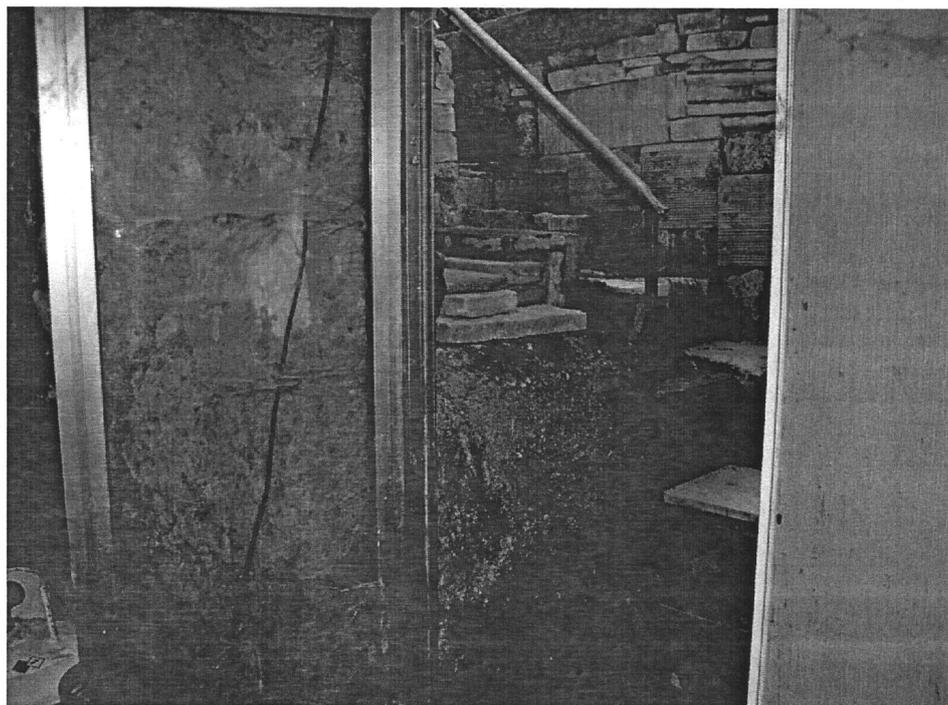
Fotogramma n. 19



Fotogramma n. 20



Fotogramma n. 21



Fotogramma n. 22