

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

promossa da: **UNICREDIT SPA**

contro: **ESECUTATO + Altri 1**

N° Gen. Rep. **259/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Aldo Napoletti**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto unico**

**Esperto alla stima:** Arch. Renzo Rossi  
**Codice fiscale:** RSSRNZ52C30L117X  
**Studio in:** Viale L. Campofregoso 15/A - 05100 Terni  
**Email:** archrrossi@gmail.com  
**Pec:** renzoerre@archiworldpec.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** vico S. Pietro, 6 - Collestatte - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** lotto unico

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

**Dati Catastali:** ESECUTATO +1, foglio 147, particella 98, subalterno 6 e 7, scheda catastale 00896043, indirizzo VICO S. PIETRO, interno 6, piano T, comune TERNI, categoria A/4, classe 8, consistenza 5, rendita € 222,08

### 2. Stato di possesso

**Bene:** vico S. Pietro, 6 - Collestatte - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** lotto unico

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

**Bene:** vico S. Pietro, 6 - Collestatte - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** lotto unico

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** vico S. Pietro, 6 - Collestatte - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** lotto unico

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** UNICREDIT SPA

### 5. Comproprietari

**Beni:** vico S. Pietro, 6 - Collestatte - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** lotto unico

**Corpo:** A

**Comproprietari:** ESECUTATO

### 6. Misure Penali

**Beni:** vico S. Pietro, 6 - Collestatte - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** lotto unico

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via vico S. Pietro, 6 - Collestatte - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** lotto unico

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** via vico S. Pietro, 6 - Collestatte - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** lotto unico

**Prezzo da libero:** € 650,00 mq.

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **Terni (Terni)**  
Località/Frazione **Collestatte**  
vico S. Pietro, 6

**Lotto: lotto unico**

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 popolare [A4] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Collestatte, vico S. Pietro, 6**

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: ESECUTATO- Quota: 50 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:ESECUTATO +1, foglio 147, particella 98, subalterno 6/7, scheda catastale 00896043, indirizzo VICO S. PIETRO, interno 6, piano T, comune TERNI, categoria A/4, classe 8, consistenza 5, rendita € 222,08

Note: AL NUMERO CIVICO ESECUTATO SI ACCEDE DA UNA CORTE COMUNE (CON ALTRO PROPRIETARIO) LA QUALE NON RISULTA CENSITA COME PROPRIETA'

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: LA PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE ESECUTATO E' DEPOSITATA NEL NCEU MA NON E' AGGIORNATA

Regolarizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE

Descrizione delle opere da sanare: fondelli e porte interne, aperture finestre esterne nei locali cantina

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Irregolarità nella rappresentazione mappale (non aggiornata)

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

Appartamento e cantina ubicato in fabbricato con ingresso autonomo accessibile mediante cortile comune con altro proprietario

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** mezzo pubblico prossimità

**Servizi offerti dalla zona:** parco giochi urbano (buona), chiesa parrocchiale (buona), poste (buono)

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, 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 UNICREDIT SPA contro ESECUTATO+ altri 1;  
Importo ipoteca: € 160 000; Importo capitale: € 80 000 ; A rogito di Notaio Fulvio  
Sbrolli ai nn. 149388/26018; Iscritto/trascritto a rr.ii. TERNI ai nn. 5203/8680

##### 4.2.2 Pignoramenti- Nota di trascrizione pignoramento RG. 10104 Presentazione n. 7 del 18/11/2015

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

##### 4.2.4 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:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna

**Millesimi di proprietà:** 100/100

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - presenza di minimi dislivelli (un gradino zona giorno + un gradino zona notte)

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** corte comune d'ingresso alle due unità immobiliari (civici n. 4 e 6)

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** G

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Esecutato +1 acquistato con atto trascritto 11/7/2005 ai nn. 5203 r,p. e 8680 Reg. Gen.; in virtù di successione trascritta in data 3/1/2002 al n. 63 reg part. E 71 Reg. Gen.; in forza ad atto di divisione trascritto in data 18/2/1980 n. 1072 reg. part. E 1257 Reg. Gen.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non esiste autorizzazione per variazione porte e finestre interne e finestre esterne della cantina.

Regolarizzabili mediante: denuncia di sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: fondelli interni nuovi e spostamento di porte. Nella cantina apertura di finestre.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: è necessario regolarizzare le modifiche effettuate.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
----------------------------------	---------------------------

Zona omogenea:	centro storico (A)
Norme tecniche di attuazione:	Centro storico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	conservazione dei volumi
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: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

L'intero fabbricato ove insiste l'U.I. eseguita, fa parte di un isolato all'interno del centro storico. La U.I. è accessibile da una corte comune, con altra U.I., protetta da un cancello in ferro. La U.I. eseguita ha una superficie netta di 88.61 mq. ed è composta di ambienti in successione: ingresso tinello con angolo cottura, soggiorno, bagno, camera, ripostiglio e cameretta. Dall'esterno e dalla stessa pubblica via si accede alla cantina, al livello inferiore l'abitazione, che misura 24.12 mq. distribuiti su due vani.

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: ESECUTATO- Quota: 50 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq 112,73.

E' posto al piano: terra e cantina al seminterrato.

L'edificio è stato costruito nel: presumibilmente fine '800.

L'edificio è stato ristrutturato nel: anni '60.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 6; ha un'altezza interna di circa: varia da 3.15 a 2.55 mt.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi fuori terra e un seminterrato.

Stato di manutenzione generale: mediocre/scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'intero fabbricato comprende due unità immobiliari di cui una è proprietà dell'esecutato. Esternamente il fabbricato ha bisogno di intonaco e tinteggiatura. All'interno dell'unità immobiliare si notano diverse altezze dei vani dovute a precedenti ristrutturazioni derivanti da fusioni tra unità immobiliari confinanti. Le condizioni generali sono scarse e in condizioni di sicurezza sufficienti. Gli in-

fissi sono divelti e lo stato generale dell'immobile è scarso.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

#### Impianti:

Diffusione	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non a norma</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non a norma</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC e cemento</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità: <b>scarsa</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non a norma</b>
Gas	alimentazione: <b>GPL</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non a norma</b> - Note: In cucina alimentazione a bombola GPL
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non a norma</b> - Note: l'Impianto non è funzionante a causa delle insufficienze economiche dichiarate dalla comproprietaria dell'immobile.



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

poichè l'immobile è ubicato nel centro storico di Collestatte, è stato possibile e pertinente rilevare le superfici nette dei vani dello stesso immobile che misurano nel totale 88,61 mq. per l'abitazione e 24,12 mq. per la cantina posta al piano seminterrato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup reale netta	88,61	1,00	88,61
		<b>89,00</b>		<b>89,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Accessori**

A

1. Cantina

identificato al n. sub 7 posto al piano seminterrato composto da 2 vani -  
Sviluppa una superficie complessiva di 24,12 mq - Destinazione urbanistica:

A

Valore a corpo: **€ 4824,00**

Note: la superficie è stata valutata 200€/mq. tenendo conto dello stato  
fatiscente del locale.

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

comparazione valori di mercato locali e dati forniti dall'ufficio del registro

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di NCEU di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 650  
€/mq..

**8.3 Valutazione corpi:**

**A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cantina**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	89,00	€ 650,00	€ 57'850,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€57'850,00
spese per sanatoria variazione catastale			€ ,00
disposizione del giudice			€ ,00
Valore corpo			€ 57'850,00
Valore Accessori			€ 4'824,00
Valore complessivo intero			€ 62'674,00
Valore complessivo diritto e quota			€ ,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie netta</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cantina	112,73	€ 62'674,00	€ 62'674,00

**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% )	€ 9'401,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 800,00
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:	€ 52'473,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€52'473,00

Data generazione:  
22-06-2016

L'Esperto alla stima  
**Arch. Renzo Rossi**



