

# **TRIBUNALE DI TERNI**

## **UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA n. 374/2014

**OMISSIS**

CONTRO

**OMISSIS**

---

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

---

**Studio Tecnico**

**Geom. VALENTINA DE NICOLA**

Via San Marco n. 13 ~ Terni

tel. 0744/406091 ~ fax 0744/293248 ~ cell. 347/1637368

E-mail [valentinadenicola@libero.it](mailto:valentinadenicola@libero.it) ~ pec [valentina.de.nicola@geopec.it](mailto:valentina.de.nicola@geopec.it)

## **TRIBUNALE DI TERNI**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Promossa da:

**OMISSIS**

contro

**OMISSIS**

N. Gen. Rep. **374/2014**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 10-03-2016

Giudice: **Dott.ssa Natalia Giubilei**  
Custode Giudiziario: **Avv. Paola Di Paolo**

### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

#### **LOTTO UNICO**

Tecnico incaricato: **Geom. Valentina De Nicola**  
Codice fiscale DNCVNT75B60L117N - partita IVA 01285240550  
Con studio in: Via San Marco n. 13 - Terni  
telefono 0744/406091 - fax 0744/293248 - cell 347/1637368  
e-mail [valentinadenicola@libero.it](mailto:valentinadenicola@libero.it)  
pec [valentina.de.nicola@geopec.it](mailto:valentina.de.nicola@geopec.it)

Beni in Terni  
Galleria del Corso n. 2

**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:**

**A. ABITAZIONE**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione sita in Terni, Galleria del Corso n. 2.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per 1/1 della piena proprietà, - **foglio 116, particella n. 142, subalterno 26**, categoria A/2, classe 4, consistenza 8 vani, superficie catastale mq 148, piano 4 - S1, rendita catastale € 1053,57.

Derivante da: Atto di compravendita a rogito del Notaio Pasqualini Gianluca, con sede in Terni, del 12/11/2008 Repertorio n. 54845, trascritto a Terni il **14/11/2008** al n. **8584** del Registro Particolare

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alla planimetria catastale sono state riscontrate delle difformità relative alla diversa distribuzione interna. Le difformità nello specifico riguardano l'allargamento della cucina, è stato demolito il fondello che divideva la cucina con il wc, quest'ultimo spostato nella stanza adiacente.

Regolarizzabili mediante: variazione catastale per diversa distribuzione

Descrizione delle opere da sanare: opere interne

Regolarizzabili mediante: variazione catastale per esatta rappresentazione costo per la regolarizzazione comprese le spese tecniche diritti: € 1.000,00

Oneri totali: € 1.000,00

**Non si dichiara la conformità catastale**

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

L'immobile si trova in una zona della città ben servita da vari servizi e aree verdi attrezzate.

Caratteristiche zona:	centrale di pregio
Area urbanistica:	residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
Importanti centri limitrofi:	La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Principali collegamenti pubblici	autobus 0,05 km. stazione ferroviaria 2 km. strada extraurbana secondaria 2 km. autostrada 30 km.
Servizi offerti dalla zona:	biblioteca (buona) campo da calcio (buono) supermercati (buona) centri commerciali (buona) negozi al dettaglio (sufficiente) scuole (buona) scuole materne (buona) scuole elementari (buona) scuola media inferiore (buona) parco giochi (sufficiente) centri sportivi (buona) aree di verde pubblico (buona)

**3. STATO DI POSSESSO:**

L'abitazione è occupata dalla debitrice, in qualità di proprietaria 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 che saranno cancellati a cura e spese della procedura:***4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria a favore della [REDACTED], con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED], con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la piena proprietà per 1/1, derivante da Atto notarile Pubblico Concessione a garanzia di mutuo a firma del Notaio Dott. Pierluigi Jorio, con sede in Terni, in data 12/12/1996 Repertorio n. 62938, iscritto a Terni in data **13/12/1996** al n. **10470** del Registro Generale e n. **1363** del Registro Particolare  
 Importo ipoteca: **Lire 300.000.000.**  
 Importo capitale: **Lire 150.000.000.**

- Ipoteca volontaria a favore della [REDACTED], con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la piena proprietà per 1/1, derivante da Atto notarile Pubblico Concessione a garanzia di mutuo a firma del Notaio Dott. Gian Luca Pasqualini, con sede in Terni, in data 12/11/2008 Repertorio n. 54846, iscritto a Terni in data **14/11/2008** al n. **13366** del Registro Generale e n. **2590** del Registro Particolare  
 Importo ipoteca: **€ 420.000,00.**  
 Importo capitale: **€ 210.000,00.**

- Ipoteca giudiziale a favore del [REDACTED], con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la piena proprietà per 1/1, derivante da decreto ingiuntivo a firma del Tribunale di Terni, in data 13/05/2013 Repertorio n. 795, iscritto a Terni in data **21/05/2013** al n. **5488** del Registro Generale e n. **550** del Registro Particolare  
 Importo ipoteca: **€ 12.000,00.**  
 Importo capitale: **€ 8.996,41.**

- Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la piena proprietà per 1/1, e contro altri soggetti ed altri beni non oggetto di esecuzione, derivante da decreto ingiuntivo a firma del Tribunale di Terni, in data 25/06/2013 Repertorio n. 1056, iscritto a Terni in data **29/07/2013** al n. **7972** del Registro Generale e n. **837** del Registro Particolare  
 Importo ipoteca: **€ 25.000,00.**  
 Importo capitale: **€ 19.291,79.**

*4.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore del [REDACTED], con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la piena proprietà per 1/1, derivante da Atto Giudiziario a firma dell'Ufficiale Giudiziario di Terni in data 11/12/2014 Repertorio n. 4068, trascritto a Terni in data **26/01/2015** al n. **594** del Registro Generale e n. **455** del Registro Particolare

**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 ordinarie annue di gestione dell'immobile:	Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Nessuna
Millesimi di proprietà:	Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:	Non accessibile adattabile
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:	Non specificato
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:****Attuali proprietari:**

- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], proprietaria per 1/1 dal 12/11/2008 ad oggi

In forza di atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Gian Luca Pasqualini, con sede in Terni, in data 12/11/2008 Repertorio n. 54845, registrato Terni in data 14/11/2008 al n. 8743, trascritto a Terni in data 14/11/2008 al n. 13365 del Registro Generale e n. 592 al n. 8584 del Registro Particolare.

**Precedenti proprietari:**

- [REDACTED], con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], proprietaria per 1/1 dal 04/12/1985 al 12/11/2008 (ante ventennio)

In forza di atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Pierluigi Jorio, con sede in Terni, in data 04/12/1985 Repertorio n. 21605, trascritto a Terni in data 03/01/1986 al n. 25 del Registro Particolare.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna

**7.1 Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Il fabbricato oggetto di Esecuzione è stato realizzato in data antecedente al 1942, successivamente negli anni 60 ha subito delle ristrutturazioni.

La planimetria catastale è stata redatta nel 1965.

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Terni non risultano provvedimenti autorizzativi successivi al 1942 ed al 1960.

In mancanza di titoli abilitativi l'Esperta ha confrontato lo stato di fatto con l'attuale planimetria catastale che è stata presentata all'U.T.E. di Terni in data 20/05/1966.

Da tale confronto risultano le seguenti difformità:

demolizione di un fondello che divideva la cucina con il w.c. per creare una cucina più ampia;  
realizzazione del bagno nel vano adiacente.

Le difformità non costituiscono un abuso edilizio in quanto attività edilizia senza titolo abilitativo ai sensi dell'articolo n. 118 della Legge Regionale n. 1/2015.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato: Piano regolatore generale  
 In forza della delibera: del Consiglio Comunale n. 307 del 15/12/2008  
 Zona omogenea: AAb1 Zona A - Residenziali (conservazione volumi esistenti)

Norme tecniche ed indici: **OP-Art.163** *Categorie di intervento*

1. Nella tavola A vengono prescritte le categorie di intervento ammesse per ogni singolo edificio compreso nella zona A. Le categorie, definite nel seguito del presente articolo, che precisano quelle definite all'art. 11, sono ordinate per crescente "pesantezza" degli interventi o, se si vuole, per la maggiore libertà di progettazione consentita. Pertanto, ove non sia diversamente disposto, l'attribuzione di una determinata categoria consente anche tutte le categorie di grado subordinato (ovvero che la precedono nell'elenco del presente articolo).

2. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente previsti sono così definiti con le relative sigle presenti nella tav.A:

Manutenzione ordinaria – (non è individuata con sigla perché sempre ammessa);

Consiste nel recupero del normale degrado delle finiture derivante dall'uso o da agenti atmosferici.

Può riguardare:

1. Gli ambienti interni:

- riparazione degli impianti interni
- tinteggiatura, integrazione intonaci interni
- riparazione infissi interni
- riparazione ed integrazione di pavimenti

2. Gli ambienti esterni

- pulitura e ripresa parziale degli intonaci esterni con tecnologie analoghe a quelle esistenti
- pulitura, verniciatura, integrazione, degli infissi esterni e dei dispositivi di oscuramento, con tecnologie e tinte analoghe a quelle esistenti
- riparazione di tetti e dei manti di copertura e della gronda, reintegrazione di parti di canali e pluviali con materiali e tecnologie analoghe a quelle preesistenti e comunque conformi al "Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del R.E.C.

Manutenzione straordinaria – (non è individuata con sigla perché sempre ammessa);

Consiste nelle opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire, nel rispetto delle presenti norme, parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico- sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi, le superfici e il numero delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche nelle destinazioni d'uso.

In particolare sono consentite le seguenti opere:

- modifica della posizione dei fondelli;
- inserimento di nuovo bagno o integrazione di quello esistente;
- sostituzione con elementi dello stesso tipo di componenti strutturali o decorativi ove non consolidabili, purché ne sia conservata la posizione originaria.

Riguarda edifici in medio stato di conservazione e con assetto tipologico e dimensionale sufficientemente equilibrato, anche se non sempre dotati di congrui servizi igienici. La costruzione di nuovi servizi igienici è sempre subordinata al rispetto tipologico ed alla demolizione delle superfetazioni esterne, fermo restando la possibilità di adottare impianti di ventilazione forzata per i servizi privi di ventilazione diretta dall'esterno.

Non è ammessa la manutenzione straordinaria (come pure il consolidamento) delle parti di edificio realizzate in superfetazione o in difformità alle prescrizioni delle presenti norme.

Restauro e risanamento conservativo - a (sigla finale) Consiste negli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazione d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio. Gli edifici soggetti alla presente categoria saranno conservati nell'attuale assetto tipologico quando questo potrà ritenersi congruente e compiuto. Quando invece l'attuale assetto manifesta palesi incongruenze distributive e funzionali, si potrà ammettere il ripristino dei precedenti e più compiuti assetti tipologici o il completamento dell'ultima fase evolutiva; in ogni caso l'intervento sarà preceduto e motivato da una attenta analisi storico-tipologica, in particolar modo laddove si intenda procedere ad una riorganizzazione della distribuzione.

Il progetto sarà preceduto da una indagine volta ad accertare la presenza di elementi decorativi, parietali, documentali, di cui si prescrive la conservazione, il recupero, la valorizzazione.

CITTA' di TERNI Nuovo Piano Regolatore Generale – Parte Operativa – Norme Tecniche di Attuazione Variata a seguito prescrizioni DPC n. 129 del 1.12.2008 APPROVAZIONE DCC n.307 del 15.12.2008 177

Non sono ammessi aumenti ed alterazioni ai volumi e alle superfici se non chiaramente motivati da esigenze di ripristino storico-tipologico.

Ristrutturazione edilizia

Consiste negli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio, in tutto o in parte, diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Negli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia è ammessa anche la tamponatura con infissi in legno di altane, tettoie, logge e porticati già esistenti al momento della adozione del piano, a condizione:

- che la struttura sia di forme e tecnologie congruenti con l'ambiente storico, e con la indicazione del Manuale del Recupero;

- che gli infissi siano realizzati in conformità del Manuale e siano integrati nella loro consistenza, partitura e colore con l'organismo architettonico.

Dall'analisi tipologica condotta sul tessuto edilizio, si è constatato come gli edifici abbiano subito processi evolutivi e di trasformazione differenti di caso in caso. Tale constatazione ha suggerito una duplice articolazione di questa categoria di intervento.

#### 1 - Ristrutturazione leggera – b2 (sigla finale)

Riguarda quegli edifici per i quali le modificazioni rispetto al tipo base sono avvenute in congruenza con la struttura complessiva, con aggiunte o variazioni che, seppure hanno rinnovato di volta in volta l'edificio non hanno cancellato la matrice originaria e consentono ancora oggi una sua lettura e interpretazione.

Tale categoria riguarda edifici con parziali carenze dimensionali, distributive ed igieniche e consente, oltre a quanto già previsto con la manutenzione straordinaria:

- modifica della posizione delle scale all'interno della singola unità abitativa nel caso sia distribuita su più piani ;
- rifusione o frazionamento di unità immobiliari, fermo restando l'impianto distributivo dell'edificio
- possibilità di sostituzione dei solai anche con uso di tecnologie diverse da quelle esistenti ma con la conservazione alla quota preesistente (fatto salvo quanto indicato per le coperture e i sottotetti, dal "Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del vigente R.E.C. – vedi art. 10 - coperture - sottotetti - gronde comp. 5-6);
- possibilità di apertura di nuove finestre nei prospetti verso i cortili interni al fine di garantire una migliore illuminazione dei vani, o una ridefinizione del prospetto a seguito della eventuale demolizione di superfetazioni aggiunte;
- possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" ai fini di una loro ricomposizione volumetrica formale, tramite demolizioni parziali dei corpi più recenti e una loro ricostruzione. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967, ai fini della "Ricomposizione". Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato.

Potrà essere ridefinito l'andamento delle falde del tetto, ferme restando le falde verso la fronte principale.

#### 2 - Ristrutturazione pesante – b3(sigla finale)

Riguarda gli edifici nei quali gli interventi, pur modificando in modo consistente la matrice tipologica originaria, non hanno determinato una nuova definizione organica e congruente dell'edificio stesso. Gli edifici ricadenti in questa categoria presentano spesso gravi carenze distributive ed igieniche e un assetto tipologico e dimensionale squilibrato.

Questa categoria prevede oltre quanto già ammesso con la "Ristrutturazione leggera":

- possibilità di modifica della posizione e distribuzione della scala generale per l'intero edificio;
  - possibilità di contenute modifiche della quota dei solai compatibilmente con l'esigenza di utilizzare le aperture verso l'esterno, rispettandone l'integrità formale e funzionale;
  - possibilità di razionalizzare le falde di copertura che devono avere, per quanto possibile, un disegno compiuto e devono comunque conservare la posizione della linea di gronda preesistente sul prospetto principale, come pure di norma della linea di colmo; la pendenza massima ammissibile per le falde è del 35%; possibilità di trasformare i tetti piani in coperture a falde senza che questo determini aumento di altezza dei fabbricati;
  - obbligo di conservazione delle murature portanti con possibilità di praticare aperture per miglioramenti distributivi;
- CITTA' di TERNI Nuovo Piano Regolatore Generale – Parte Operativa – Norme Tecniche di Attuazione Variata a seguito prescrizioni DPC n. 129 del 1.12.2008 APPROVAZIONE DCC n.307 del 15.12.2008 178
- obbligo di conservazione del prospetto principale con l'intero apparato decorativo e salvo diverse indicazioni del Piano;

- possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" anche tramite parziali demolizioni e ricostruzioni ai fini di una loro ricomposizione volumetrica e formale. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967.

Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato.

La progettazione dovrà tendere alla massima integrazione tra gli elementi architettonici e strutturali di cui si prescrive la conservazione e quelli di cui si prevede l'inserimento.

In particolare si dovranno valorizzare i segni della "stratificazione tipologica" anche riproponendo assetti vicini a quello originario o ad una delle fasi evolutive dell'edificio favorendo il recupero degli spazi primari (i vani-stanza) che lo compongono e ricercando il posizionamento di servizi e attrezzature in spazi di risulta o marginali.

#### Conservazione della volumetria esistente - b1 (sigla finale)

Riguarda gli edifici del tutto privi di valore storico documentario, anche recenti, ma non in contrasto con l'ambiente.

Per essi il piano prevede la possibilità di ogni tipo di intervento come precedentemente definiti al presente articolo, compresa la completa demolizione e ricostruzione con la conservazione del volume esistente.

L'altezza non dovrà essere maggiore rispetto a quella esistente.

L'esecuzione dei lavori avverrà tramite intervento edilizio diretto.

Demolizione con ricostruzione - c2 (sigla finale)

Riguarda gli edifici per i quali, l'insieme organico delle analisi svolte, impone la demolizione e ricostruzione secondo le prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio, senza che ciò alteri il tessuto edilizio esistente. In questi edifici non è ammessa la manutenzione straordinaria. I nuovi volumi dovranno rispettare gli allineamenti precostituiti ove l'edificio da demolire faccia parte di tessuto edilizi consolidati.

Demolizione senza ricostruzione - c4 (sigla finale)

Interessa edifici e costruzioni in contrasto con l'ambiente e dannosi per l'equilibrato assetto urbanistico del contesto.

Ricostruzione - c3 (sigla finale)

Riguarda lacerazioni del tessuto edilizio e aree di sedime di antichi fabbricati.

In taluni casi, se ne prevede la ricostruzione, definendo gli allineamenti dei fronti principali o l'intero sedime.

La ricostruzione sarà sempre soggetta alla approvazione di uno specifico piano di recupero di iniziativa privata.

Ristrutturazione urbanistica - c1 (sigla finale)

Sono gli interventi di trasformazione urbanistica rivolti a sostituire il preesistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Norme tecniche ed indici: **OP-Art.169** *Aree per residenza e attività compatibili (AAa, AAb, AAC)*

1. In dette aree sono ammessi gli interventi indicati alla Tav.A come definiti all'articolo 163 delle presenti norme e nei limiti e modalità di cui all'articolo medesimo nonché nel rispetto del "Manuale del recupero e piano del colore". Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 159 con le limitazioni di cui agli artt. 161 e 162. 2. Per taluni edifici, con apposite schede, il piano mette a disposizione anche ulteriori indicazioni di dettaglio, non aventi valore prescrittivo, ma di orientamento sia delle scelte progettuali che dell'attività istruttoria. (Vedi Sezione B - del "Manuale del recupero e piano del colore")

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

#### Descrizione: **abitazione** di cui al punto **A**

Trattasi di un appartamento di civile abitazione, ubicato al piano quarto con annessa cantina al piano interrato, facente parte di un complesso immobiliare residenziale, situato nel centro della città.

L'unità immobiliare è composta da ingresso, ampio soggiorno, disimpegno, cucina abitabile, corridoio, tre camere, due bagni e un ripostiglio.

A servizio dell'abitazione ci sono due balconi, uno accessibile da una camera e l'altro dalla cucina.

Il balcone della cucina è stato chiuso con delle vetrate.

L'appartamento è raggiungibile da un vano scale condominiale, servito da un ascensore.

L'altezza netta interna dei vani è di m. 3,10.

Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati a tempera, le pareti della cucina e dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica.

I pavimenti della cucina e dei bagni sono in piastrelle di ceramica, mentre negli altri vani sono in marmo.

Gli infissi interni sono in legno tamburato verniciato.

Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro e sono forniti di avvolgibili in plastica.

L'abitazione è provvista degli impianti elettrico e idro-sanitario.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato fornito di elettrovalvole ai radiatori.

I vani dell'abitazione risultano tutti ben illuminati ed aerati.

Superficie complessiva di circa mq **138.22**

L'edificio è stato costruito prima del nel 1942

L'altezza interna di circa m. 3,10

Il fabbricato è composto da sei piani complessivi di cui cinque fuori terra ed uno interrato.

**Stato di manutenzione generale:**

buono

**Condizioni generali dell'immobile:**

L'immobile si trova in uno stato di conservazione abbastanza buono.

L'appartamento è stato ristrutturato dal debitore, sono presenti delle crepe causate, secondo la debitrice, durante i lavori di ristrutturazione dell'appartamento sottostante.



**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>cemento armato</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>cemento armato</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in cemento armato/laterizio</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>cemento armato</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>avvolgibili</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno blindato</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>clinker</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>clinker</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Termico	tipologia: <b>centralizzato</b> diffusori: <b>termosifoni con elettrovalvole</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<b>PIANO TERRA</b>				
ingresso	sup reale netta	7,10	1,00	7,10
soggiorno	sup reale netta	42,40	1,00	42,40
cucina	sup reale netta	9,92	1,00	9,92
disimpegno – corridoio	sup reale netta	10,60	1,00	10,60
camera	sup reale netta	19,10	1,00	19,10
camera	sup reale netta	9,60	1,00	9,60
camera	sup reale netta	12,40	1,00	12,40
ripostiglio	sup reale netta	1,75	1,00	1,75
bagno	sup reale netta	6,42	1,00	6,42
bagno	sup reale netta	5,68	1,00	5,68
balcone	sup reale netta	2,97	0,80	2,38
balcone	sup reale netta	2,95	0,35	1,03
<b>PIANO PRIMO</b>				
cantina	sup reale netta	7,50	1,00	3,75
		<b>138,39</b>		<b>132,13</b>

## 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 III trimestre 2015 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati ad uso abitazione, con stato di conservazione "ristrutturato", posti nel centro storico tra € 1.600,00 al mq ed € 1.900,00 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 civili con stato di conservazione normale e con epoca di riferimento il I semestre del 2015 propone prezzi di mercato variabili tra € 1.250,00 ed € 1.850,00 al mq di superficie lorda, relativamente alla tipologia Abitazioni civili con stato di conservazione ottimo e con epoca di riferimento il I semestre del 2015 propone prezzi di mercato variabili tra € 1.900,00 ed € 2.800,00 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 € 1.500,00 al mq ed Euro 1.900,00 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, delle opere di finitura necessarie per rendere abitabile l'appartamento, ritiene ragionevole adottare per l'appartamento ed il garage pignorato un valore unitario a mq di superficie commerciale di € 1.800,00, a cui corrisponde un valore unitario a mq di superficie utile di € 2.250,00.

### 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 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:

ID	Immobile	Superficie utile	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	132,13	297.289,13	297.289,13
			<b>297.289,13</b>	<b>297.289,13</b>

### 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% )	€ 44.593,37
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:	€ 1.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 251.695,76**

#### Allegati:

- estratto di mappa catastale;
- planimetrie catastali;
- visure catastali attuali;
- visure storiche catastali;
- elenco immobili;
- copia delle minute del rilievo effettuato durante il sopralluogo del 18/11/2015;
- stampe di visura del Servizio di Pubblicità Immobiliare relative a:
  - Iscrizione n. 1363 del 13/12/1996 (ipoteca volontaria);
  - Iscrizione n. 2590 del 14/11/2008 (ipoteca volontaria);
  - Iscrizione n. 550 del 21/05/2013 (ipoteca giudiziale);
  - Iscrizione n. 837 del 29/07/2013 (ipoteca giudiziale);
  - Trascrizione n. 455 del 26/01/2015 (pignoramento);
- stralcio P.R.G. del Comune di Terni;
- copia dell'Atto di Compravendita del Notaio Dott. Gian Luca Pasqualini del 12/11/2008 repertorio n. 54845;
- n. 48 foto.

Terni 29/01/2016

L'Esperto alla stima  
**Geom. Valentina De Nicola**

# **TRIBUNALE DI TERNI**

## **UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA n. 374/2014

**OMISSIS**

CONTRO

**OMISSIS**

---

## **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

---

**Studio Tecnico**

**Geom. VALENTINA DE NICOLA**

Via San Marco n. 13 ~ Terni

tel. 0744/406091 ~ fax 0744/293248 ~ cell. 347/1637368

E-mail [valentinadenicola@libero.it](mailto:valentinadenicola@libero.it) ~ pec [valentina.de.nicola@geopec.it](mailto:valentina.de.nicola@geopec.it)



FOTOGRAMMA 1



FOTOGRAMMA 2



FOTOGRAMMA 3



FOTOGRAMMA 4



FOTOGRAMMA 5



FOTOGRAMMA 6



FOTOGRAMMA 7

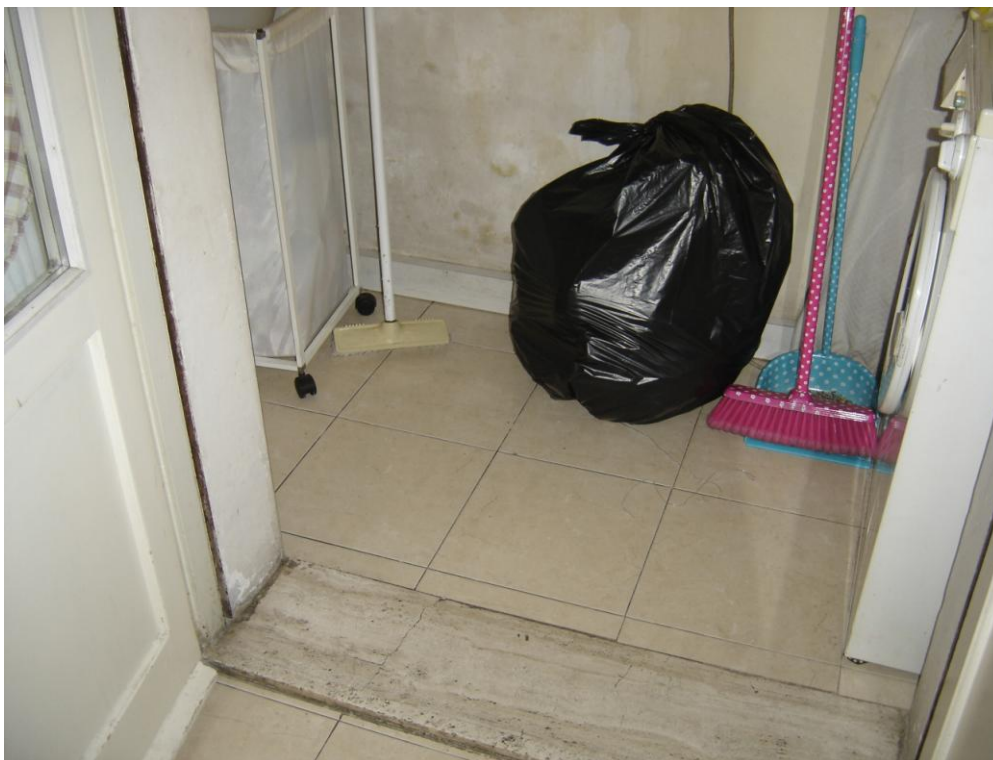


FOTOGRAMMA 8





FOTOGRAMMA 9



FOTOGRAMMA 10



FOTOGRAMMA 11



FOTOGRAMMA 12



FOTOGRAMMA 13



FOTOGRAMMA 14



FOTOGRAMMA 15



FOTOGRAMMA 16



FOTOGRAMMA 17



FOTOGRAMMA 18



FOTOGRAMMA 19



FOTOGRAMMA 20



FOTOGRAMMA 21



FOTOGRAMMA 22



FOTOGRAMMA 23



FOTOGRAMMA 24





FOTOGRAMMA 25



FOTOGRAMMA 26



FOTOGRAMMA 27



FOTOGRAMMA 28



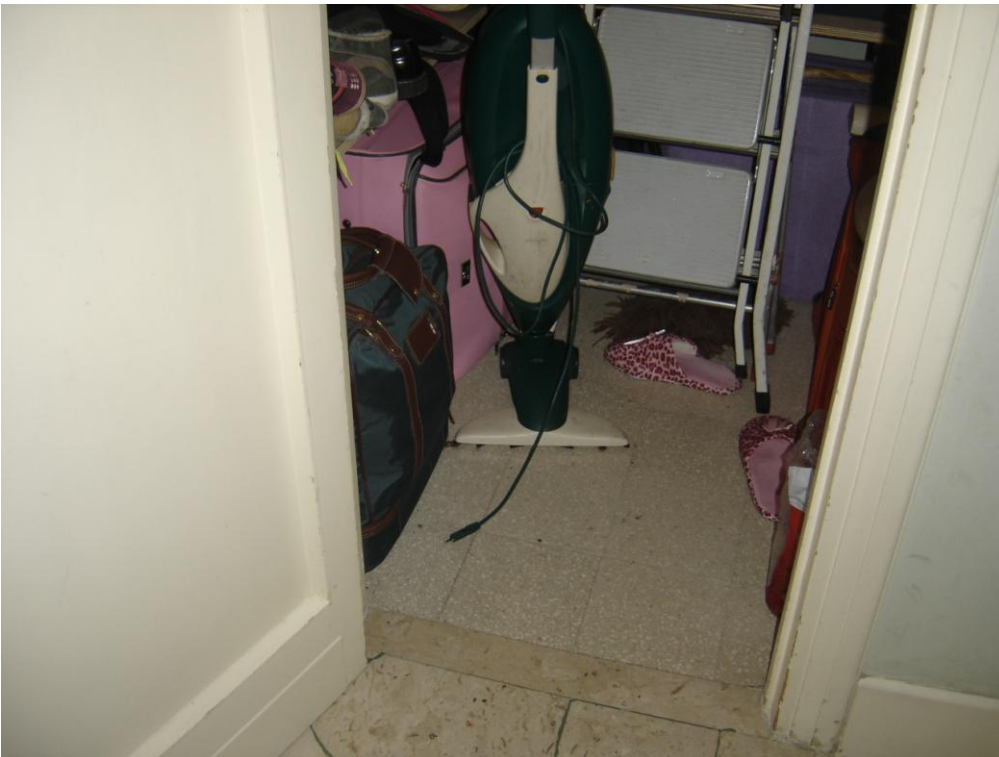
FOTOGRAMMA 29



FOTOGRAMMA 30



FOTOGRAMMA 31



FOTOGRAMMA 32



FOTOGRAMMA 33



FOTOGRAMMA 34



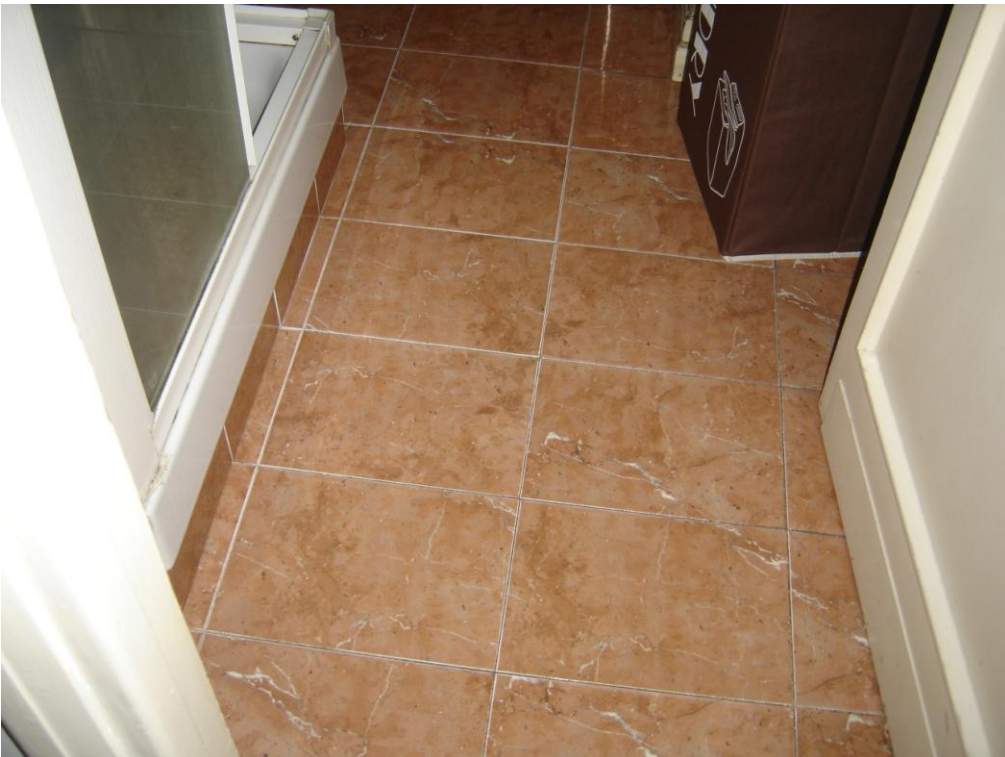
FOTOGRAMMA 35



FOTOGRAMMA 36



FOTOGRAMMA 37



FOTOGRAMMA 38



FOTOGRAMMA 39



FOTOGRAMMA 40





FOTOGRAMMA 41



FOTOGRAMMA 42



FOTOGRAMMA 43



FOTOGRAMMA 44



FOTOGRAMMA 45



FOTOGRAMMA 46



FOTOGRAMMA 47



FOTOGRAMMA 48

# **TRIBUNALE DI TERNI**

## **UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA n. 374/2014

**OMISSIS**

CONTRO

**OMISSIS**

---

**ALLEGATI**

---

**Studio Tecnico**

**Geom. VALENTINA DE NICOLA**

Via San Marco n. 13 ~ Terni

tel. 0744/406091 ~ fax 0744/293248 ~ cell. 347/1637368

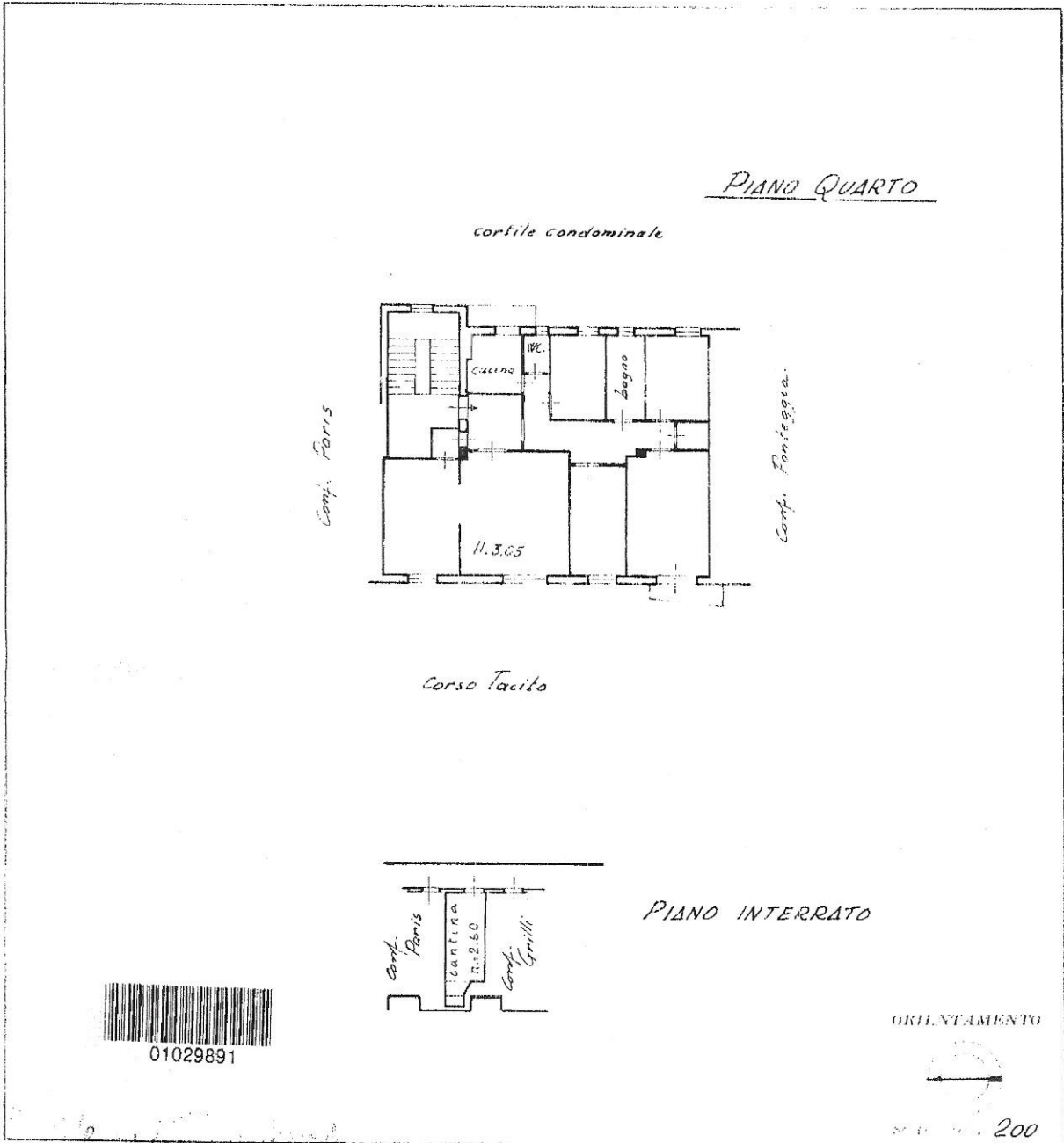
E-mail [valentinadenicola@libero.it](mailto:valentinadenicola@libero.it) ~ pec [valentina.de.nicola@geopec.it](mailto:valentina.de.nicola@geopec.it)





# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **Terni** Via **Corso Tacito**  
Ditta **Romagnoli Renato 1/2 & Ricciutelli Maria 1/2**  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **Terni - Scheda N 886097**



01029891

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA: 16 NOV. 1965  
 PROT. N°: 455

Compiuto da Geometra  
**Di Giandomenico Luigi**  
 Iscritto al 400 dei Geometri  
 della Provincia di **Rieti N=60**  
 data **25-3-1965**  
 Firma: *Luigi Di Giandomenico*

ati - Situazione al 16/11/2015 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio: 116 Particella: 142 - Subalterno 26 >  
IO TACITO n. 39 piano: SI-4;