

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **138/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

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

**Esperto alla stima:** Arch. Stefano Cecere  
**Codice fiscale:** CCRSFN63C29H501V  
**Studio in:** Via Curio Dentato 51 - 05100 Terni  
**Telefono:** 0744/406003  
**Fax:** 0744/401074  
**Email:** ufficiotecnico@eagroup.info  
**Pec:** stefano.cecere@archiworldpec.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Benincasa n°15 - Narni (Terni) - 05035

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** foglio 73, particella 427, subalterno 8, indirizzo Via Federico Benincasa, 15, piano 1, comune Narni, categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie 56 mq, rendita € 155,45

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Benincasa n°15 - Narni (Terni) - 05035

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato con titolo

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

**Bene:** Via Benincasa n°15 - Narni (Terni) - 05035

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Benincasa n°15 - Narni (Terni) - 05035

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Benincasa n°15 - Narni (Terni) - 05035

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Benincasa n°15 - Narni (Terni) - 05035

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Benincasa n°15 - Narni (Terni) - 05035

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Benincasa n°15 - Narni (Terni) - 05035

**Lotto:** 001

**Prezzo** (al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova): **€ 20.950,00**

Beni in **Narni (Terni)**  
Località/Frazione  
Via Benincasa n°15

**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.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Benincasa n°15**

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 73, particella 427, subalterno 8, indirizzo Via Federico Benincasa, 15, piano 1, comune Narni, categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie 56 mq, rendita € 155,45

Derivante da: Certificato catastale

Confini: Via Matteo da Narni, Via Benincasa, Pagliai

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile pignorato, identificato catastalmente al catasto fabbricati del Comune di Narni al Foglio n. 73- Particella n. 427 - Sub. 8 risulta parzialmente difforme rispetto alle planimetrie catastali: in coincidenza della parete divisoria tra il locale cucina ed il locale soggiorno esiste un'apertura di collegamento non indicata in pianta.

Regolarizzabili mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Apertura presente sulla parete che divide il vano soggiorno ed il vano cucina.

DOCFA: € 350,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

**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:** Terni, Orte, Amelia.

**Attrazioni paesaggistiche:** Gole del Nera, Oasi di San Liberato.

**Attrazioni storiche:** Ponte D'Augusto, Rocca Albornoz, Resti di Carsulae.

**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada A1 12 Km, Stazione ferroviaria 2 km

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: In data 29/11/2016, in sede di sopralluogo presso i beni immobili pignorati siti nel Comune di Narni, Via Benincasa n.15, si verifica che gli stessi sono effettivamente utilizzati dall'attuale proprietario, Sig. OMISSIS.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

##### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: L. 212500000; Importo capitale: L. 85000000 ; A rogito di Pasqualini Gianluca in data 09/03/2000 ai nn. 9045; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/03/2000 ai nn. 2588/411

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TERNI in data 22/06/2016 ai nn. 2031 iscritto/trascritto a Terni in data 04/07/2016 ai nn. 6517/4652;

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** e' stato prodotto un attestato di prestazione energetica per l'immobile in oggetto: codice APE 055022\_20161222113859\_FQVNGFXPND; validità 31/12/2017; Data protocollazione: 22/12/2016

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 09/03/2000** . In forza di atto di transazione - a rogito di Carlo Filippetti, in data 30/11/1994, ai nn. 22782; trascritto a Terni, in data 14/12/1994, ai nn. 10296/7640.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 09/03/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Pasqualini Gianluca, in data 09/03/2000, ai nn. 9044; trascritto a Terni, in data 10/03/2000, ai nn. 2587/1767.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: C.E. 169 del 13/07/1948

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: ampliamento

Presentazione in data 10/07/1948 al n. di prot.

Rilascio in data 17/07/1948 al n. di prot. 6740/169

Numero pratica: Prot. 15795 del 10/08/2000

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 10/08/2000 al n. di prot. 15795

Rilascio in data 12/10/2000 al n. di prot. 15795/00

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

|   |   |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato:                                | Piano regolatore generale   |
| In forza della delibera:  | Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 24/03/2004   |
| Zona omogenea:  | A - Centri storici  |
| Norme tecniche di attuazione:                                   | Art. 5.3.1.1 - Zone A Le zone A corrispondono alle parti della città nelle quali si può ritenere che il processo di costruzione urbana sia sostanzialmente terminato e si sia sedimentato dando luogo a stratificazioni più o meno complesse. In linea generale all'interno di queste zone sono state utilizzate tecniche costruttive tradizionali. Esse sono soggette quindi prevalentemente ad interventi di conservazione e di limitato, ma continuo adeguamento alle esigenze dei nuovi abitanti e delle loro attività. Questi interventi debbono tenere conto del valore tecnico, funzionale, artistico e simbolico di ciascun manufatto e dell'intero contesto e con esso confrontarsi. |
| 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: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

L'immobile pignorato è sito nel centro storico del Comune di Narni ed è identificato catastalmente al NCEU al foglio 73 Particella 427 Subalterno 8. Si tratta di un appartamento ad uso abitativo situato al primo piano di un edificio di testa di una cortina edilizia composta da due piani fuori terra, più un piano seminterrato, ristrutturata ed ampliata nel 1948. Una scala interna, accessibile direttamente da Via Benincasa, conduce all'appartamento, composto da un ingresso e da un piccolo disimpegno centrale, che serve direttamente una cucina, un soggiorno/pranzo, una camera ed un bagno. La cucina ed il soggiorno/pranzo sono comunicanti. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 2,90 m ed una superficie complessiva lorda di circa 56 mq.

**1. Quota e tipologia del diritto****100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **41,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1948

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 15; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: Molto scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in pessimo stato di conservazione, con evidenti tracce di umidità su soffitti e pareti ed evidenti fessurazioni su muri e tramezzature, originatesi in parte a seguito degli eventi sismici dell'Aquila dell'aprile 2009 ed in parte a seguito degli eventi sismici del centro Italia dell'agosto e ottobre 2016.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

|       |   |
|-------|---|
| Scale | tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>marmette di cemento</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>scarse</b> |
|-------|---|

|       |  |
|-------|--|
| Solai | tipologia: <b>in ferro con tavelloni</b> condizioni: <b>scarse</b> |
|-------|--|

|                     |   |
|---------------------|---|
| Strutture verticali | materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>pessime</b> |
|---------------------|---|

**Componenti edilizie e costruttive:**

|                 |   |
|-----------------|---|
| Infissi esterni | tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>tap-parelle</b> condizioni: <b>scarse</b> |
|-----------------|---|

|                 |  |
|-----------------|--|
| Infissi interni | tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>scarse</b> |
|-----------------|--|

|                |   |
|----------------|---|
| Pareti esterne | materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>al rustico</b> condizioni: <b>sufficienti</b> |
|----------------|---|



|                     |   |
|---------------------|---|
| Pavim. Interna      | materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>scarse</b>  |
| Portone di ingresso | tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>buone</b>   |
| Rivestimento        | ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>maioliche di ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>   |
| Rivestimento        | ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>maioliche di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>   |
| <b>Impianti:</b>    |   |
| Elettrico           | tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>  |
| Gas                 | tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non a norma</b>  |
| Idrico              | tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> |

| Destinazione | Parametro       | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Cucina       | sup reale netta | 6,00                        | 1,00   | 6,00                   |
| Bagno        | sup reale netta | 5,00                        | 1,00   | 5,00                   |
| Locale 1     | sup reale netta | 13,00                       | 1,00   | 13,00                  |
| Locale 2     | sup reale netta | 13,00                       | 1,00   | 13,00                  |
| Disimpegno   | sup reale netta | 4,00                        | 1,00   | 4,00                   |
|              |                 | <b>41,00</b>                |        | <b>41,00</b>           |

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La presente perizia di stima ha le finalità di determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di pignoramento, posto nel Comune di Narni, censito al Foglio n.73, Particella n. 427, sub. 8, cat A/4, classe quarta, 3 vani. La stima consiste nel determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al più probabile "valore di mercato") cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto di incontro tra domanda e offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato. Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico. Relativamente al procedimento diretto questo può essere applicato con diverse metodologie, riconducibili comunque essenzialmente ai tre seguenti criteri: - per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili; - per valori tipici, previa articolazione del bene in porzioni apprezzate ordinariamente dal mercato ed individuazione di uno o più parametri di raffronto; - per punti di merito. Come è noto, quest'ultimo si concretizza in una radiografia economica di un bene di prezzo conosciuto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) del bene da stimare. Per quanto riguarda il procedimento indiretto, noto anche con il nome di capitalizzazione dei redditi, esso si articola nella accumulazione iniziale al saggio indicato dal mercato dei redditi ordinari netti futuri, quali si prevede possano essere continuamente dispiegati dal bene oggetto di stima; naturalmente dovranno essere tenuti in debita considerazione lo stato di manutenzione e quello d'uso, che determinano la redditività. In caso di mancanza o insufficienza di prezzi per scarsità di scambi, avvenuti nel recente passato, in presenza altresì di beni locati, alla comparazione diretta si preferirà tale metodo della "capitalizzazione dei redditi" sulla scorta del noto assioma per cui "un bene ha un determinato valore in funzione della propria capacità di produrre reddito". Teoria e prassi valutativa concordano nell'utilizzare principalmente l'espressione della rendita perpetua illimitata sopra riportata; tale assunzione deriva dal fatto che il bene immobiliare ha un ciclo di vita estremamente lungo e che la differenza fra il valore attuale di una rendita perpetua ed il valore di una rendita limitata assume valori contenuti dopo pochi anni. L'algoritmo di calcolo è quindi  $\text{Valore} = \text{Reddito} / \text{Tasso di capitalizzazione}$  dove noto il reddito annuo costante ed assunto un tasso di capitalizzazione, otteniamo il Valore del cespite in grado a sua volta di fornire una rendita R costante nel tempo. Tale procedimento non può essere preso in considerazione nel caso specifico per il non verificarsi dei presupposti fondamentali che sono alla base della sua applicazione quale la notevole difficoltà di ipotizzare un reddito netto ordinario, continuativo e costante nel futuro in un sistema economico dominato dall'incertezza quale è quello italiano. Per la valutazione è stato adottato il criterio sintetico comparativo per parametri tecnici; tale criterio si incentra sulla comparazione tra le unità immobiliari oggetto di stima ed altre unità aventi analoghe caratteristiche, recentemente compravendute, e quindi di prezzo noto. Il valore espresso è in €/mq. Il metodo impiegato consi-

ste nell'applicare alla consistenza delle varie porzioni immobiliari, aventi differenti caratteristiche, i valori pertinenti. Questi ultimi vengono dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso meditati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle analogie e delle differenze esistenti tra gli edifici confrontati. Tanto premesso, nel corso delle indagini di mercato effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili della zona residenziale centrale del Comune Narni. I dati acquisiti hanno fornito pertanto valide indicazioni che opportunamente estrapolate ed analizzate, hanno dato dati del tutto attendibili. Si è tenuto conto oltre all'ubicazione ed al territorio circostante al fabbricato anche ed in particolare: delle caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, alla consistenza complessiva, nonché alla rispondenza allo scopo cui è destinata.

Le indicazioni di mercato sono state reperite da diverse fonti quali:

- Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni ordinarie, quotazioni comprese tra 700 €/mq e 950 €/mq (stato di conservazione normale);
- Agenzie immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per recenti compravendite di immobili simili, valori compresi tra 350 €/mq e 650 €/mq; tali valori sono stati riparametrati dal sottoscritto, in considerazione del fatto che le valutazioni espresse dalle agenzie immobiliari sono mediamente superiori del 10% rispetto agli effettivi prezzi di mercato, ottenendo così una forbice compresa tra 315 €/mq e 585 €/mq;
- Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria III trimestre 2016 CCIAA di Perugia che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni ordinarie, quotazioni comprese tra 450 €/mq e 550 €/mq (considerando associabili i valori di Narni – centro storico - da ristrutturare).

In considerazione di tutte le caratteristiche dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione, è opinione dello scrivente che il valore congruo (giustificato ed obiettivo) per l'immobile oggetto di perizia risulta essere di 525 €/mq; tale valore è riferito alla superficie commerciale. Il calcolo della seguente perizia viene effettuato sulla superficie netta calpestabile, pertanto si ritiene necessario aumentare il valore di 525 €/mq del 15% derivante dal rapporto tra superficie lorda e superficie netta. Per concludere, il valore unitario risultante dalla stima è quindi di 603,75 €/mq, approssimabile a 600 €/mq.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Ufficio tecnico di Narni;

Altre fonti di informazione: - per la determinazione dei valori di stima:

Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria 2016;

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate - Osser-

vatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale - III semestre  
2016;  
Agenzie immobiliari.

- per l'analisi del mercato immobiliare:  
Osservatorio Immobiliare Nazionale Settore Urbano FIAIP;  
ONMI - Osservatorio Nazionale sul Mercato Immobiliare - Tecnoborsa  
S.C.p.A. Consorzio per lo sviluppo del Mercato Immobiliare;  
Osservatorio sul Mercato Immobiliare Nomisma S.p.A. - Società di studi  
economici.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Cucina  | 6,00                          | € 600,00               | € 3.600,00                |
| Bagno   | 5,00                          | € 600,00               | € 3.000,00                |
| Locale 1  | 13,00                         | € 600,00               | € 7.800,00                |
| Locale 2  | 13,00                         | € 600,00               | € 7.800,00                |
| Disimpegno  | 4,00                          | € 600,00               | € 2.400,00                |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 24.600,00               |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 24.600,00               |
| Valore Accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 24.600,00               |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 24.600,00               |

#### Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i>                  | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero me-<br/>dio ponderale</i> | <i>Valore diritto e<br/>quota</i> |
|-----------|----------------------------------|-------------------------|--|-----------------------------------|
| A         | Abitazione di tipo popolare [A4] | 41,00                   | € 24.600,00                                | € 24.600,00                       |

### 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% ) | € 3.300,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:   | € 350,00   |
| 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>€ 20.950,00</b> |
|---|--------------------|

**Allegati:**

Allegato A: Estratto di mappa

Allegato B: Planimetria catastale

Allegato C: Visure storiche dell'immobile

Allegato D: Documentazione fotografica

Allegato E: Planimetria stato di fatto

Allegato F: Attestato di prestazione energetica

L'Esperto alla stima  
**Arch. Stefano Cecere**

# TRIBUNALE DI TERNI

**G.E. - Dott.ssa Giubilei Natalia**

Esecuzione Immobiliare iscritta al **138/2016** R.E.

**Promossa da :**

**CASSE DI RISPARMIO DELL'UMBRIA S.P.A.**

*Contro:*

**SCORDINO MARCO**

**ALLEGATO - A -**

**ESTRATTO DI MAPPA**

Giudice: Dott.ssa Giubilei Natalia  
Curatore/Custode: avv. Stefania Severi  
Perito: arch. Stefano Cecere



N=65800



E=5300

1 Particella: 427

Comune: NARNI  
Foglio: 73  
Richiedente: CTU MATTEO POGGIANI  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
Scala originale: 1:1000  
29-Nov-2016 9:7:56  
Prot. n. TR0081080/2016

# TRIBUNALE DI TERNI

**G.E. - Dott.ssa Giubilei Natalia**

Esecuzione Immobiliare iscritta al **138/2016** R.E.

**Promossa da :**

**CASSE DI RISPARMIO DELL'UMBRIA S.P.A.**

*Contro:*

**SCORDINO MARCO**

**ALLEGATO - B -**

|                                     |
|-------------------------------------|
| <p><b>PLANIMETRIA CATASTALE</b></p> |
|-------------------------------------|

Giudice: Dott.ssa Giubilei Natalia  
Curatore/Custode: avv. Stefania Severi  
Perito: arch. Stefano Cecere



MODULARIO  
F. rig. rend. 497

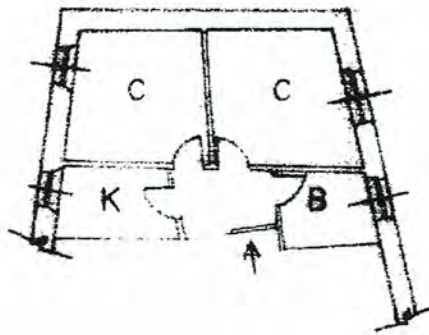


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (C)

LIRE  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di NARNI via Federico Benincasa civ. 15



PIANO PRIMO

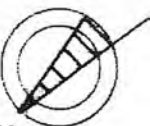
H = 2.90 mt

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/11/2016 - Comune di NARNI(F844) - < Foglio: 73 Particella: 427 - Subalterno 8 >  
VIA FEDERICO BENINCASA n. 15 piano: 1;  
Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.


ORIENTAMENTO



09259045



N  
SCALA DI 1:200

|   |  |  |
|---|--|--|
| Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/><br>Ultima Planimetria in variazione <input checked="" type="checkbox"/>  | Compilata dal <b>Geom. PIERAMATI MAURIZIO</b><br>(Titolo, cognome e nome)                        | RISERVATO ALL'UFFICIO<br> |
| Data presentazione: <u>21/12/1999</u> - Data: <u>29/11/2016</u><br>Tot. schede: <u>1</u> - Formato di acq.: <u>A4(214x297)</u><br>n. <u>427</u> sub. <u>6</u> | della provincia di <u>TERNI</u> n. <u>524</u><br>data <u>21-12-99</u> Firma <u>[Handwritten]</u> | Richiedente <u>CTU MATTEO POGGIANI</u><br>della provincia di <u>TERNI</u> n. <u>524</u>                        |

# TRIBUNALE DI TERNI

G.E. - Dott.ssa Giubilei Natalia

Esecuzione Immobiliare iscritta al **138/2016** R.E.

**Promossa da :**

**CASSE DI RISPARMIO DELL'UMBRIA S.P.A.**

*Contro:*

**SCORDINO MARCO**

**ALLEGATO - D**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Giudice: Dott.ssa Giubilei Natalia  
Curatore/Custode: avv. Stefania Severi  
Perito: arch. Stefano Cecere



FOTO AEREA 1 (foto n.1)



FOTO ESTERNO (foto n.2)





FOTO ESTERNO (foto n.3)



FOTO ESTERNO (foto n.4)



FOTO ESTERNO (foto n.5)



FOTO SCALA INGRESSO (foto n.6)



FOTO DISIMPEGNO (foto n.7)

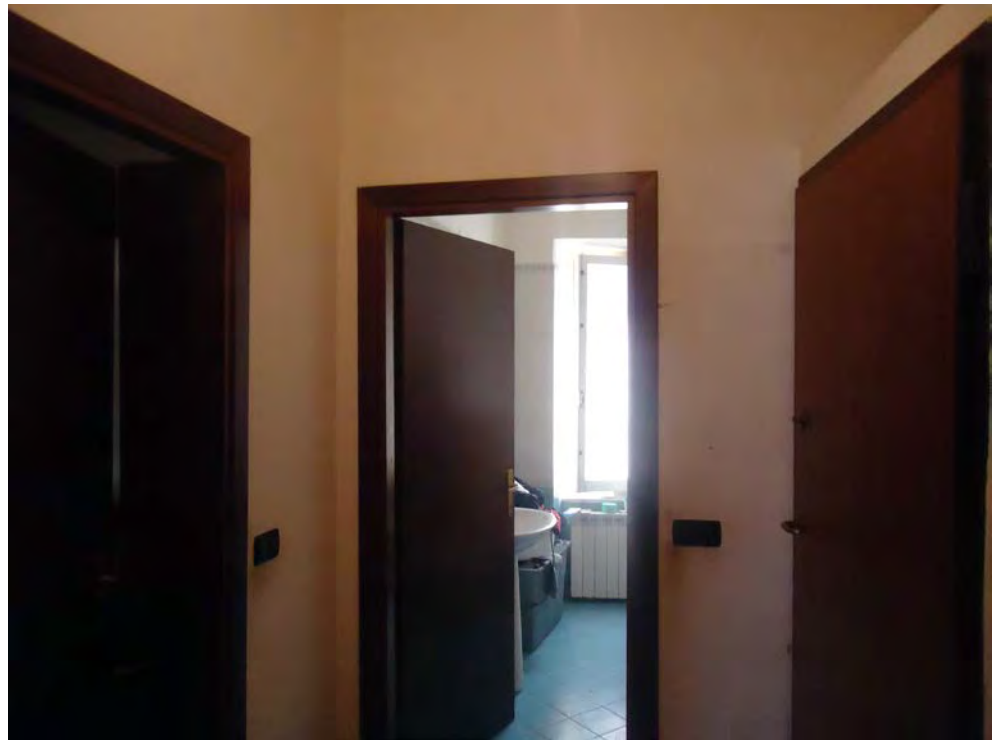


FOTO DISIMPEGNO (foto n.8)





FOTO WC (foto n.9)

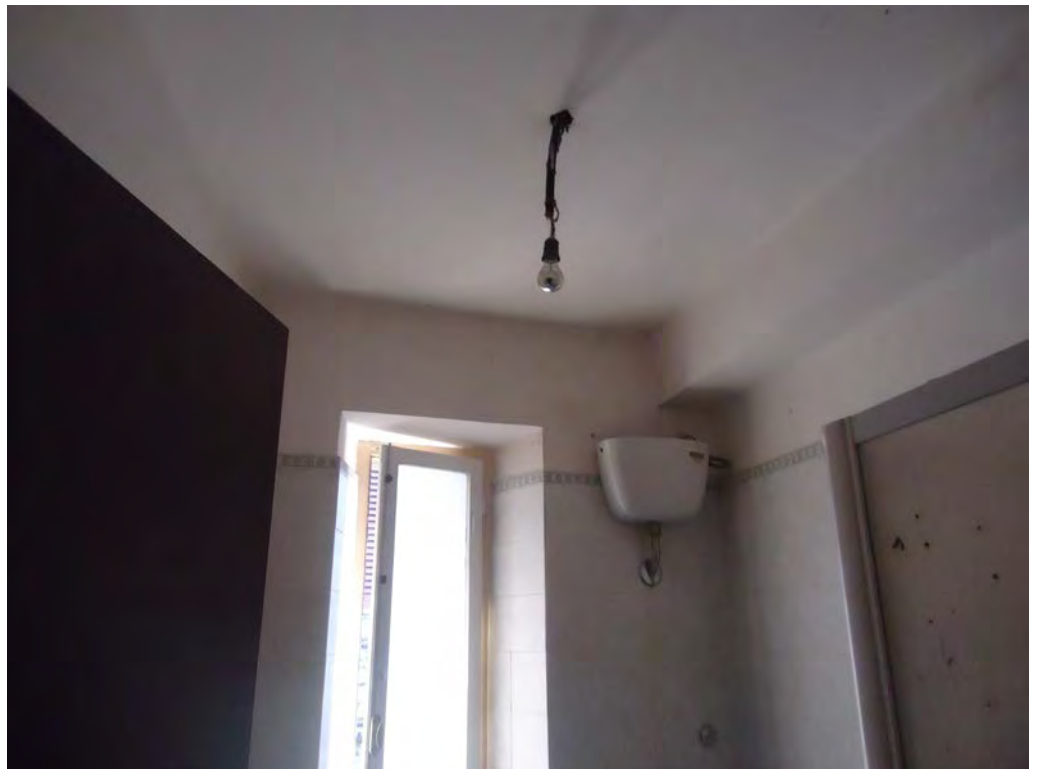


FOTO WC (foto n.10)



FOTO CAMERA (foto n.11)



FOTO SOGGIORNO-CUCINA (foto n.12)





FOTO CUCINA (foto n.13)

# TRIBUNALE DI TERNI

G.E. - **Dott.ssa Giubilei Natalia**

Esecuzione Immobiliare iscritta al **138/2016** R.E.

**Promossa da :**

**CASSE DI RISPARMIO DELL'UMBRIA S.P.A.**

*Contro:*

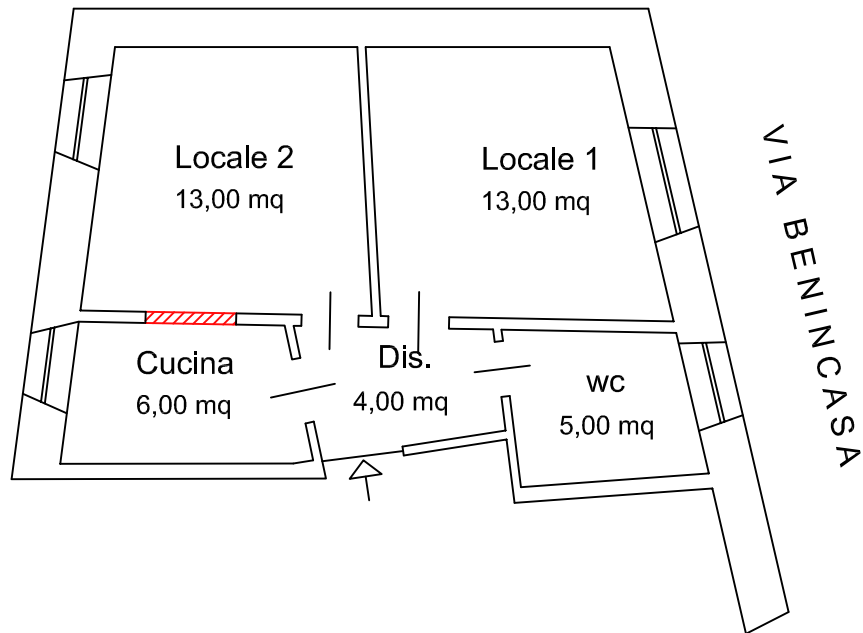
**SCORDINO MARCO**

**ALLEGATO - E-**

**PLANIMETRIA STATO DI FATTO**

Giudice: Dott.ssa Giubilei Natalia  
Curatore/Custode: avv. Stefania Severi  
Perito: arch. Stefano Cecere

PIANO PRIMO  
H 2.90 m



# TRIBUNALE DI TERNI

**G.E. - Dott.ssa Giubilei Natalia**

Esecuzione Immobiliare iscritta al **138/2016** R.E.

**Promossa da :**

**CASSE DI RISPARMIO DELL'UMBRIA S.P.A.**

*Contro:*

**SCORDINO MARCO**

**ALLEGATO - F -**

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Giudice: Dott.ssa Giubilei Natalia  
Curatore/Custode: avv. Stefania Severi  
Perito: arch. Stefano Cecere

## RICEVUTA TRASMISSIONE APE

Con questo documento si certifica che è stata ultimato l'inserimento del certificato APE incluso il caricamento del documento firmato.

### Dati anagrafici Tecnico certificatore

|                       |                       |             |         |                |        |
|-----------------------|-----------------------|-------------|---------|----------------|--------|
| <b>Codice Fiscale</b> | CCRSFN63C29H501V      | <b>Nome</b> | stefano | <b>Cognome</b> | cecere |
| <b>Professione</b>    | Libero Professionista |             |         |                |        |

### Ordine di appartenenza

|             |                         |             |                    |               |     |
|-------------|-------------------------|-------------|--------------------|---------------|-----|
| <b>Nome</b> | Ordine degli Architetti | <b>Zona</b> | Provincia di Terni | <b>Numero</b> | 207 |
|-------------|-------------------------|-------------|--------------------|---------------|-----|

### Dati del Certificato APE

|                           |                                      |                             |             |
|---------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|-------------|
| <b>Codice APE</b>         | 055022_20161222113859_FQVNGFXPND     | <b>Validità</b>             | 31/12/2017  |
| <b>Indirizzo edificio</b> | Via Federico Benincasa Narni - Terni |                             |             |
| <b>Protocollo</b>         | 265716                               | <b>Data protocollazione</b> | 22/Dec/2016 |

Data 22/12/2016

**Spett.le** Regione Umbria  
Direzione Regionale Risorsa Umbria.  
Servizio Energia, qualità dell'ambiente, rifiuti,  
attività estrattive  
Palazzo Donini  
Corso Vannucci, 96 -06121 Perugia

**Oggetto: Trasmissione Attestato di Prestazione Energetica**

|   |                          |               |
|---|--------------------------|---------------|
| <b>Il/la sottoscritto/a</b>               | stefano                  | cecere        |
| <b>nato/a a</b>                           | roma                     | il 29/03/1963 |
| <b>residente/ con studio/ con sede in</b> | Terni Provincia di Terni |               |
| <b>Via/ Viale/ Piazza</b>                 | Via Foscolo U. n. 23     |               |
| <b>Tel:</b>                               | 0744406003               | <b>Cell:</b>  |
| <b>E-Mail:</b>                            | cecere@eagroup.info      |               |

in qualità di: Tecnico Certificato / Abilitato alla redazione dell' Attestato di Prestazione Energetica per l' edificio/unità immobiliare

|                                |                        |     |
|--------------------------------|------------------------|-----|
| <b>ubicata/o nel comune di</b> | Narni                  | ( ) |
| <b>in Via/ Viale/ Piazza</b>   | Via Federico Benincasa |     |

**TRASMETTE**

In allegato alla presente:

|  |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> copia dell'Attestato di Prestazione Energetica |
| <input type="checkbox"/> copia del Libretto di impianto o di centrale              |

Luogo ..... Terni .....

Data: 22/12/2016



## DATI GENERALI

### Destinazione d'uso

- Residenziali  
 Non Residenziali

Classificazione D.P.R. 41/93:

E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

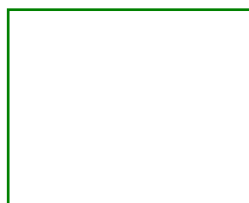
### Oggetto dell'attestato

- Intero edificio  
 Unità immobiliare  
 Gruppo di unità immobiliari

Numero unità immobiliari di cui è composto l'edificio : 1

- Nuova costruzione  
 Passaggio di proprietà  
 Locazione  
 Ristrutturazione importante  
 Riqualificazione energetica  
 Altro :

### Dati Identificativi



Regione : Umbria  
 Comune : Narni  
 Indirizzo : Via Federico Benincasa  
 Piano : 1  
 Interno :  
 Coordinate Gis : 42.517 - 12.518

Zona climatica : D  
 Anno di costruzione : 1948  
 Superficie utile riscaldata : 39.470  
 Superficie utile raffrescata : 0.000  
 Volume lordo riscaldato : 182.620  
 Volume lordo raffrescato : 0.000

| Comune Catastale | Sezione | Foglio | Particella | Subalterni | Altri Subalterni |
|------------------|---------|--------|------------|------------|------------------|
| Narni            |         | 73     | 427        | 8-8        |                  |

### Servizi energetici presenti

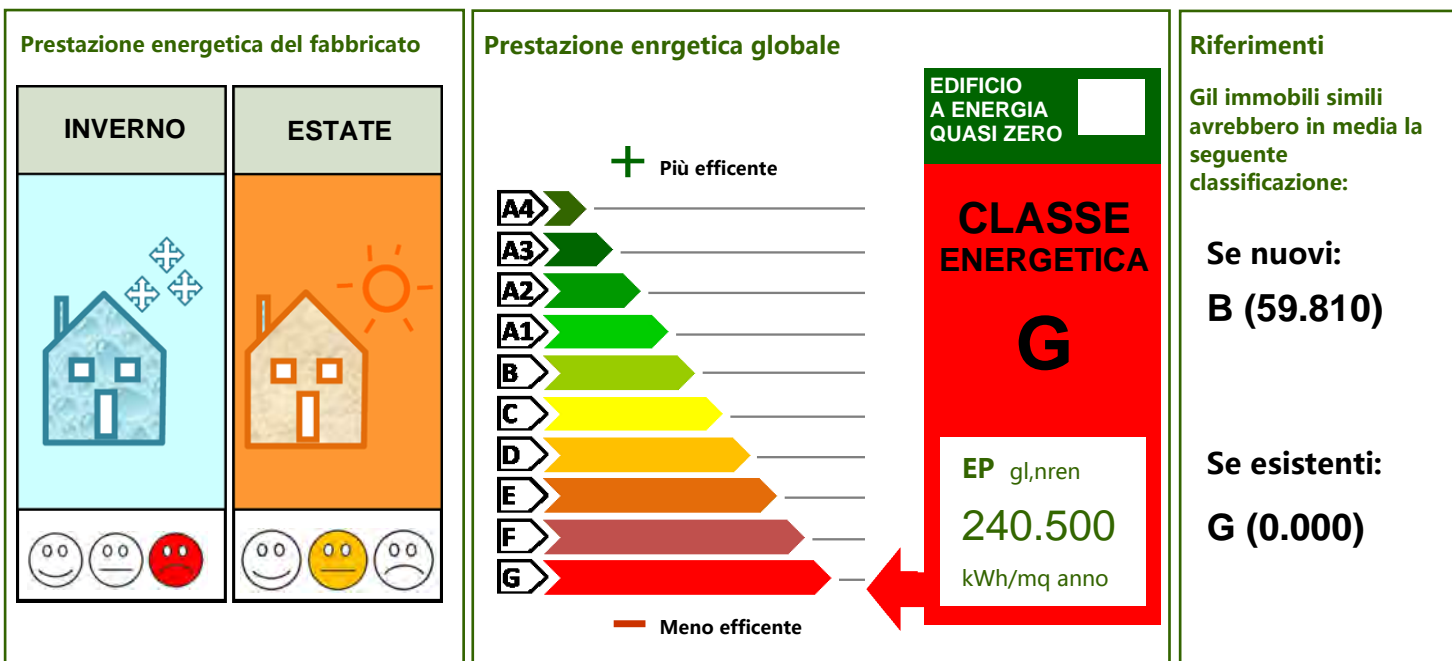
- Climatizzazione Invernale  
 Climatizzazione Estiva

- Ventilazione Meccanica  
 Prod. acqua calda sanitaria

- Illuminazione  
 Trasporto di persone o cose

## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.



## PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

### Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

| FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE                                  | Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura) | Indici di prestazione energetica globali ed emissioni                                     |
|---|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Energia elettrica da rete | 534.000 kWh  | Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP gl,nren kWh/mq anno<br><br>240.500 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Gas Naturale              | 839.000 Nm <sup>3</sup>  |   |
| <input type="checkbox"/> GPL                                  |  | Indice della prestazione energetica rinnovabile EP gl,nren kWh/mq anno<br><br>6.360       |
| <input type="checkbox"/> Carbone                              |  |   |
| <input type="checkbox"/> Gasolio e Olio Combustibile          |  | Emissioni di CO2 kg/mq anno<br><br>50.050   |
| <input type="checkbox"/> Gasolio                              |  |   |
| <input type="checkbox"/> Olio Combustibile                    |  |   |
| <input type="checkbox"/> Biomasse solide                      |  |   |
| <input type="checkbox"/> Biomasse liquide                     |  |   |
| <input type="checkbox"/> Biomasse gassose                     |  |   |
| <input type="checkbox"/> Solare fotovoltaico                  |  |   |
| <input type="checkbox"/> Solare termico                       |  |   |
| <input type="checkbox"/> Eolico                               |  |   |
| <input type="checkbox"/> Teleriscaldamento                    |  |   |
| <input type="checkbox"/> Teleraffrescamento                   |  |   |
| <input type="checkbox"/> Altro                                |  |   |

## RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

| Codice | Tipo di intervento raccomandato   | Comporta una ristrutturazione importante | Tempo di ritorno dell'investimento o anni | Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP gl,nren kWh/mq anno) |   |
|--------|---|--|---|---|---|
| REN2   | Sostituzione finestre con nuove a doppio rivestimento basso emissivo                      | No                                       | 38  | G(222.090 kWh/m2 anno)  | <b>CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati</b><br><br><b>F</b><br><br><b>172.890</b><br><br><b>kWh/m2 anno</b> |
| REN3   | Sostituzione vecchio generatore di calore, con nuovo generatore di calore a condensazione | No                                       | 6   | G(177.740 kWh/m2 anno)  |   |



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

**Energia Esportata** 0.000 kWh/anno | **Vettore Energetico** Energia elettrica

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

|                                   |         |                         |
|-----------------------------------|---------|-------------------------|
| <b>V - Volume riscaldato</b>      | 182.620 | m <sup>3</sup>          |
| <b>S - Superficie disperdente</b> | 122.330 | m <sup>2</sup>          |
| <b>Rapporto S/V</b>               | 0.670   |                         |
| <b>EP H,nd</b>                    | 90.230  | kWh/m <sup>2</sup> anno |
| <b>A sol,est / A sup utile</b>    | 0.053   | -                       |
| <b>Y IE</b>                       | 0.129   | W/m <sup>2</sup> K      |

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

| Servizio energetico         | Efficienza media stagionale | Epre  | Epre    | Tipo di impianto | Anno di installazione | Codice catasto regionale impianti termici | Vettori energetici utilizzati | Potenza nominale kW |
|-----------------------------|-----------------------------|-------|---------|------------------|-----------------------|---|-------------------------------|---------------------|
| Climatizzazione Invernale   | 0.510                       | 2.290 | 173.240 | Caldaia standard |                       | -   | Gas naturale                  | 26.000              |
| Prod. acqua calda sanitaria | 0.250                       | 4.070 | 67.260  | Caldaia standard |                       | -   | Gas naturale                  | 26.000              |

## INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Sostituzione vecchio generatore di calore, con nuovo generatore di calore a condensazione / Sostituzione finestre con nuove a doppio rivestimento basso emissivo

## SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico
  Tecnico abilitato
  Organismo/Società

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Nome e Cognome / Denominazione | stefano cecere  |
| Indirizzo                      | Via Foscolo U. , 05100 Terni (Terni)  |
| E-Mail                         | cecere@eagroup.info   |
| Telefono                       | 0744406003  |
| Titolo                         | Architetto  |
| Ordine/iscrizione              | Ordine degli Architetti della provincia di Terni con il numero 207  |
| Dichiarazione di Indipendenza  | Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75. |
| Informazioni aggiuntive        | Non Ã" presente libretto caldaia.   |

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?

/ No

## SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?

/ No

Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?

Si /  No

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.

Data Emissione 22/12/2016

Data Scadenza 31/12/2017

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA  
ARCHITETTURA  
STEFANO  
CECERE  
SEZIONE NORD OVEST  
A 207  
PROVINCIA DI TERNI

## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell' edificio o dell' unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d' uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l' attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

### PRIMA PAGINA

**Informazioni generali:** tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell' APE. Nell' ambito del periodo di validità, ciò non preclude l' uso dell' APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

**Prestazione energetica globale (EPgl,nren) :** fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell' edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

**Prestazione energetica del fabbricato:** indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un' indicazione di come l' edificio, d' estate e d' inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all' ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l' attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall' articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall' articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all' interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull' apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l' appartenenza dell' edificio oggetto dell' APE a questa categoria.

**Riferimenti:** raffronto con l' indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d' uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell' attestato.

### SECONDA PAGINA

**Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati:** la sezione riporta l' indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell' immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall' immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall' immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

**Raccomandazioni:** di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

#### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

| Codice | Tipo di Intervento                 |
|--------|------------------------------------|
| REN1   | FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO       |
| REN2   | FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE |
| REN3   | IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO |
| REN4   | IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE  |
| REN5   | ALTRI IMPIANTI                     |
| REN6   | FONTI RINNOVABILI                  |

### TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.