

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

promossa da: **MICHELA RUBINI**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **157/2016**  
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 Picchioni  
**Codice fiscale:** PCCSFN58C30L117J  
**Studio in:** Via Castello 27 - 05100 Terni  
**Telefono:** 0744-403050  
**Fax:** 0744-448159  
**Email:** studio@stefanopicchioni.it  
**Pec:** studio@pec.stefanopicchioni.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Tuderte n.25 - Narni Scalo - Narni (Terni) - 05035

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:**

OMISSIS, foglio 50, particella 90, subalterno 1, comune Narni, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5, superficie 54, rendita € 162,68 - foglio 50, particella 90, subalterno 2, comune Narni, categoria A3, classe 4, consistenza 3, superficie 102, rendita € 139,44.

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Tuderte n.25 - Narni Scalo - Narni (Terni) - 05035

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato con titolo.

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

**Bene:** Via Tuderte n.25 - Narni Scalo - Narni (Terni) - 05035

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Tuderte n.25 - Narni Scalo - Narni (Terni) - 05035

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** RUBINI MICHELA

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Tuderte n.25 - Narni Scalo - Narni (Terni) - 05035

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Regime Patrimoniale: comunione legale dei  
Comproprietari: OMISSIS

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Tuderte n.25 - Narni Scalo - Narni (Terni) - 05035

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Tuderte n.25 - Narni Scalo - Narni (Terni) - 05035

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Tuderte n.25 - Narni Scalo - Narni (Terni) - 05035

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 126.000,00

Beni in **Narni (Terni)**  
Località/Frazione **Narni Scalo**  
Via Tuderte n.25

### **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 economico [A3] sito in Narni (Terni) CAP: 05035 frazione: Narni Scalo, Via Tuderte n.25**

Note: Appartamento al piano terra di un edificio di tre piani collocato in area residenziale con accesso in Via Tuderte n.25, dista dalla Stazione di Narni Scalo circa metri trecento cinquanta.

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

**1/1 di OMISSIS + altri 1 - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: RFFNMR46B58F844U - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione legale dei - Data Matrimonio: 25-10-1980

#### Eventuali comproprietari:

**OMISSIS** - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**OMISSIS** - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: Trascrizione a favore n.5285 di Reg. Part. del 01/10/1981 (atto di compravendita)

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: **OMISSIS**, foglio 50, particella 90, subalterno 1, comune Narni, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5, superficie 54, rendita € 162,68

Derivante da: Trascrizione a favore n.5285 di Reg. Part. del 01/10/1981 (atto di compravendita)

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: **OMISSIS**, foglio 50, particella 90, subalterno 2, comune Narni, categoria A3, classe 4, consistenza 3, superficie 102, rendita € 139,44

Derivante da: Trascrizione a favore n.5285 di Reg. Part. del 01/10/1981 (atto di compravendita)

#### **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state aggiornate le planimetrie catastali a seguito della D.I.A. n.26727 del 24/12/1997 avente per oggetto:Opere interne alloggio.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Variata distribuzione interna.

Spese tecniche per presentazione variazione catastale: € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

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

Il quartiere su cui insiste il bene oggetto della stima è localizzato nel Comune di Narni, adiacente la stazione ferroviaria di Narni Scalo e dista dal centro della città circa 2 km; l'area circostante il fabbricato, risulta interessata da traffico locale ad alta densità con scarsa presenza di aree destinate alla sosta. Le caratteristiche edificatorie del luogo mostrano corpi di fabbrica di modesta dimensione ed altezza, di norma attestata su un massimo di tre livelli fuori terra. L'evoluzione del luogo è riflesso di una urbanizzazione industriale caratterizzata da scarsa presenza di aree verdi e barriere, confermate anche dalla particolare rumorosità dell'area. Il compendio oggetto della stima si compone di un'unità immobiliare ad uso residenziale, sita Via Tuderte n.25.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi con parchimetro.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste artigianali/industriali

**Importanti centri limitrofi:** Narni.

**Attrazioni paesaggistiche:** Ponte D'Augusto.

**Attrazioni storiche:** Ponte D'Augusto.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione Ferrovie dello Stato 350 mt, Trasporto pubblico 100 mt

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da **OMISSIS + altri 1**, 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:

- Abitazione a favore di RUBINI MICHELA contro **OMISSIS + altri 1**; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Terni in data 04/07/2016 ai nn. 2182 registrato a Terni /trascritto a Terni in data 25/07/2016 ai nn. 7272/5190;

#### 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:

Nessuna.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

#### 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:** 0,00 €. Condominio non costituito

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno.

**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:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS - Giovanni Enzo dal 01/10/1981 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Diodato Imbellone, in data , ai nn. ; registrato a Terni, in data 01/10/1981, ai nn. ; trascritto a Terni, in data 01/10/1981, ai nn. 6773/5285.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Note tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: Opere interne all'alloggio.

Presentazione in data 24/12/1997 al n. di prot. 26727

Numero pratica: 3

Intestazione: OMISSIS ed altri

Tipo pratica: Denuncia Inizio attività (Testo unico)

Per lavori: Rifacimento tetto condominiale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/08/2001 al n. di prot. 26727

Numero pratica: 2

Intestazione: OMISSIS ed altri

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Demolizione e rifacimento intonaco esterno dell'intero edificio.

Oggetto: Manutenzione

Presentazione in data 24/11/2001 al n. di prot. 28275/01

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Approvato con delibera C.C. n. 23 del 24 marzo 2004
Zona omogenea:	Bri L2
Norme tecniche di attuazione:	Schemi Direttori SD 5 schema direttore 5 - Sistemi e Subsistemi L2 luoghi centrali - luoghi centrali a scala urbana- Tipi di Intervento ristrutturazione Zone Omogenee B zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A- Classificazione Acustica Classe IV- fabbricati Previsioni urbanistiche sull'immobile oggetto di perizia. -Zona Bri L2- nello schema direttore SD5; art.5.1.1.3 –Criteri per gli usi e regole per gli interventi nel Sistema dei luoghi centrali (L)-delle N.T.A. del P.R.G. parte operativa; -art.5.2.2.2 –Sub-sistema L2: “ Luoghi Centrali ed Attrezzature a scala urbana”-delle N.T.A. del P.R.G. parte strutturale.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni 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 economico [A3]** di cui al punto **A**

L'immobile descritto è parte di un fabbricato a destinazione residenziale composto di tre livelli fuori terra, l'appartamento oggetto di perizia è sito al piano terra. L'immobile descritto è contraddistinto al NCUF al Foglio 50, Particella 90, Sub 1 Categoria A/3, Classe 4, Vani 3,5, Superficie Catastale mq 54,00 escluse aree scoperte, Piano T, Rendita € 162,68. ed al al Foglio 50, Particella 90, Sub 2 Categoria A/3, Classe 4, Vani 3, Superficie Catastale mq 102,00 escluse aree scoperte, Piano T, Rendita € 139,44. I confini catastali del lotto su cui insiste il fabbricato sono rappresentati dalle Partt.90/93/94/13, salvo altri.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di ANNA MARIA + altri 1 RAFFANELLI- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: RFFNMR46B58F844U - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione legale dei - Data Matrimonio: 25-10-1980

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **156,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2001

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 25; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,20

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile nel complesso risulta essere in buone condizioni di manutenzione. Il bene si compone al piano terra di una superficie destinata a soggiorno una a cucina, disimpegno, due camere da letto e un bagno, un locale sgombero ed un ripostiglio, per una superficie lorda totale pari a mq 156. L'altezza interna dell'abitazione è pari a mt 3,20. Il livello di finitura interno all'abitazione, riferibile alla data di realizzazione del fabbricato, risulta essere in buono stato di manutenzione e conservazione. L'ingresso dell'abitazione al piano terra è costituito da portoncino in ferro e vetro che da accesso alla scala condominiale da portoncino in legno, composto da due ante con apertura a battente, gli infissi interni sono costituiti da porte con apertura a battente in legno; gli infissi esterni sono costituiti da ante con apertura a battente, in legno e pannello di vetro corredati di serrande in PVC; La muratura interna presenta tinteggiatura alle pareti, anch'essa in buono stato di conservazione; i pavimenti sono in gres per l'intera superficie dell'abitazione, la cucina presenta maioliche in gres nella parete destinata ad accogliere l'arredo, mentre i bagni sono rivestiti, sempre con maioliche in gres, su tutte le pareti. Gli impianti tecnologici presenti all'interno dell'abitazione, sono riferibili alla data di realizzazione del fabbricato e necessitano di parziale adeguamento alle normative vigenti.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: <b>platea</b> materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>



**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>alluminio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</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>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Fognatura	tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC e cemento</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità: <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

€/mq di superficie esterna lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	156,00	1,00	156,00
		<b>156,00</b>		<b>156,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Anno 2016 - Semestre 1

Zona: Terni

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Resdizionale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1100

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

Alla luce dell'analisi relativa alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio oggetto della stima, si ritiene corretto formulare il relativo giudizio attraverso il criterio economico basato sull'individuazione del più probabile valore di mercato dello stesso, meglio definito come metodo sintetico-comparativo. A tal fine il sottoscritto si è avvalso di tutte le conoscenze in proprio possesso, acquisite attraverso lo studio del mercato immobiliare locale e delle sue possibili oscillazioni, al fine di collocare la specifica valutazione del compendio all'interno di valori congrui alla situazione economica contingente. Sulla scorta quindi delle caratteristiche complessive dei corpi oggetto della stima, per quanto in precedenza descritto, sono state opportunamente ed accuratamente svolte indagini di comparazione con elementi analoghi per tipologia, dimensione, caratteristiche, ubicazione, fruibilità e quanto altro utile ad una corretta ed oggettiva comprensione della collocazione sul mercato degli stessi. Per quanto sopra, il sottoscritto ritiene di poter formulare oggettivo giudizio di stima attraverso la quotazione di seguito riportata, anche alla luce delle attuali condizioni di mercato immobiliare ed economico in genere, definibili in fase di potenziale incremento di domanda. Dall'analisi svolta sulle quotazioni relative alle compravendite di immobili riferibili a quelli oggetto della stima, per caratteristiche specifiche e ubicazione, quindi per potenziale valore di collocazione nel libero mercato, si evidenzia una forbice compresa tra € 800,00 e € 1.100,00 per abitazioni per mq di superficie lorda, comprensibilmente variabili in funzione dello stato di manutenzione e conservazione del bene trattato. Per quanto sopra, alla luce delle positive caratteristiche del compendio oggetto della stima, ampiamente verificate tramite sopralluoghi in sito ed opportunamente documentate, è ipotizzabile l'adozione di un valore da porre a base di calcolo pari a € 900,00 per l'abitazione, per mq di superficie lorda, tendenti al valore massimo fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Terni, riferite al Anno 2016 - Semestre 1 e alle quotazioni del Borsino Immobiliare, di norma collocati nella fascia medio-bassa dei valori effettivi relativi alle vendite. Quanto assunto si suppone corretto, anche alla luce della prospettiva credibile, nel breve periodo, di una possibile crescita della domanda.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni; Uffici del registro di Terni; Ufficio tecnico di Narni (TR); Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari Borsino immobiliare. Camera di commercio. Banca dati Osservatorio del mercato immobiliare (OMI); Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Min. € 800,00 - Max. € 1.100,00; Altre fonti di informazione: Indagine diretta..

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Si adotta il prezzo di € 950,00 (novecentocinquanta/00) per mq di superficie lorda.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	156,00	€ 950,00	€ 148.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 148.200,00
Valore corpo			€ 148.200,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 148.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 148.200,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	156,00	€ 148.200,00	€ 148.200,00

**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% ) € 21.060,00

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: € **126.340,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € **126.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **0,00**

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Soggetto ad imposta di registro.

**Allegati**

Documentazione fotografica

Atto di provenienza

Estratto PRG

Perizia di stima

Data generazione:

10-02-2017

L'Esperto alla stima  
Arch. Stefano Picchioni

MODULARIO  
E - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire 15

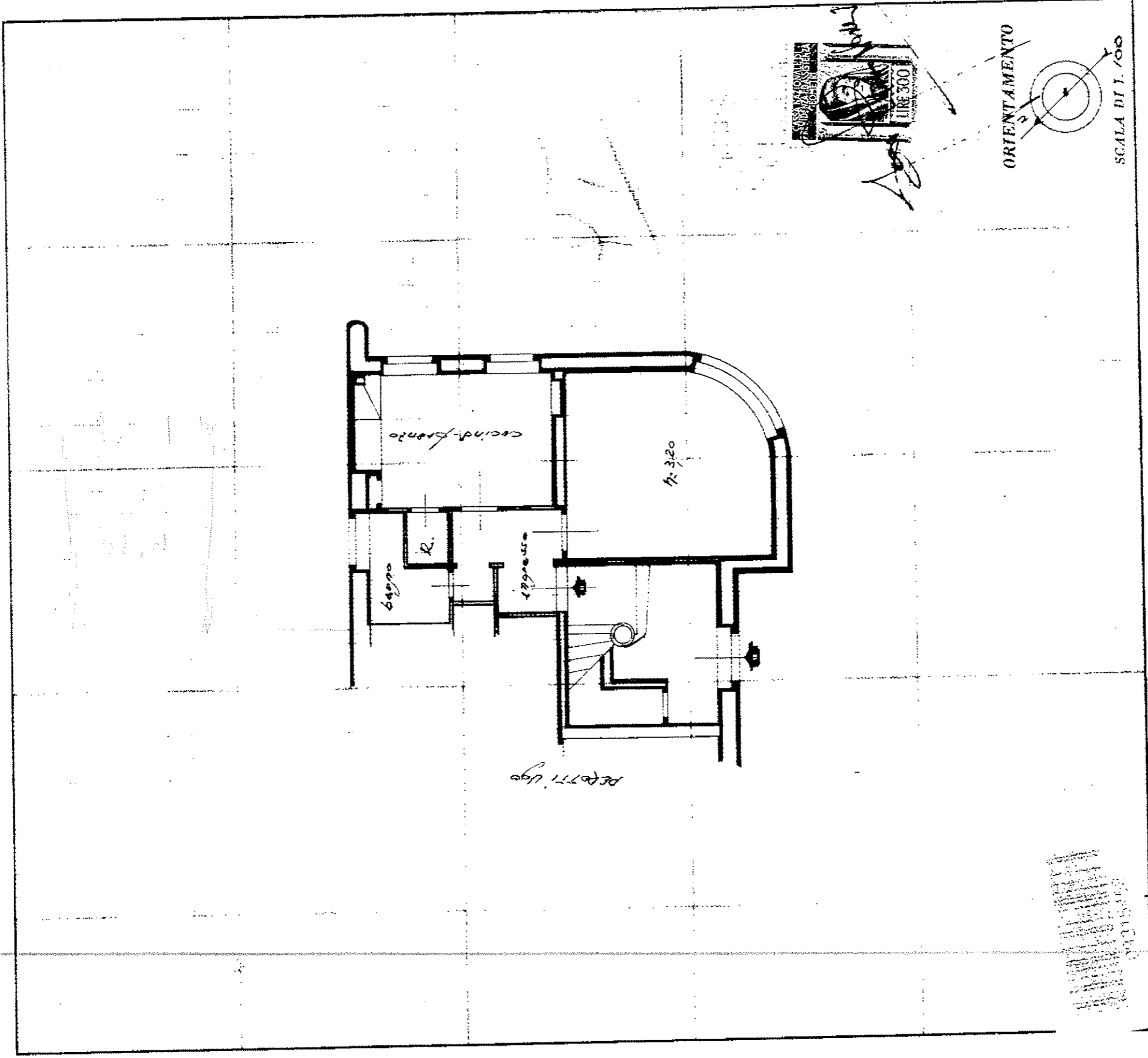
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1950, N. 657)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di

**NARNI**

Via **Tiberina/Tudertina, 15**

Ditta **DELLA ROSA Leonardo, Ida, Tullio Prof. ing. GIULIANI ELLI ed Associati**  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **Terni**.



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	17/1
PROT. N°	

Completato dal **Stefano Picchioni**

Iscritto all'Albo dei **Geometri**

della Provincia di **Terni**

DATA **5/1/1974**

Firma: **Stefano Picchioni**



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





















