

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **274/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Scilla Cresta**

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

**Esperto alla stima:** Ing. Laura Guerrieri  
**Codice fiscale:** GRRRA80P45F844F  
**Studio in:** Piazza Trento 6 - 05035 Narni  
**Email:** lauraguerrieri@hotmail.com  
**Pec:** laura.guerrieri@ingpec.eu

---



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Murri n. 171 - zona campomicciolo - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** OMISSIS, foglio 139, particella 72 / 78, subalterno 5, indirizzo Strada del Cervino 189, piano T- 1 - 2, comune Terni, categoria A3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie 65 m2, rendita € 348,61

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via Murri n. 171 - zona campomicciolo - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** via Murri n. 171 - zona campomicciolo - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Murri n. 171 - zona campomicciolo - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

### 5 Comproprietari

.

**Beni:** via Murri n. 171 - zona campomicciolo - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** via Murri n. 171 - zona campomicciolo - Terni (Terni) - 05100



**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via Murri n. 171 - zona campomicciolo - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** via Murri n. 171 - zona campomicciolo - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00



Beni in **Terni (Terni)**  
Località/Frazione **zona campomicciolo**  
via Murri n. 171

### **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 frazione: zona campomicciolo, via Murri n. 171**

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

**1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: non coniugata

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

Intestazione: OMISSIS, foglio 139, particella 72 / 78, subalterno 5, indirizzo Strada del Cervino 189, piano T- 1 - 2, comune Terni, categoria A3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie 65 m2, rendita € 348,61

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

L'area dove insiste il fabbricato è a carattere squisitamente residenziale: vi sorgono numerose case isolate, piccole abitazioni plurifamiliari e palazzi. L'immobile si trova in una via privata, che si dirama dalla via principale. Su tale via privata sorgono diverse abitazioni singole, ciascuna con giardino privato delimitato da recinzione. L'immobile oggetto della perizia è una porzione di un fabbricato, che si affaccia su uno spazio comune non recintato, in parte utilizzato come parcheggio.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nelle vicinanze è presente l'azienda ospedaliera di Terni..

**Servizi offerti dalla zona:** azienda ospedaliera, ipercoop, parco delle Grazie

**Caratteristiche zone limitrofe:** industriali

**Importanti centri limitrofi:** nelle vicinanze sorge lo stabilimento ternano della tyssenkrupp, che produce acciaio.



**Attrazioni paesaggistiche:** a pochi chilometri c'è la cascata delle marmore, sito di interesse paesaggistico.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** servizio autobus

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

### 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 01/11/2026; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: L. 456.000.000; Importo capitale: L. 152.000.000 ; A rogito di Atto notarile pubblico notaio Gian Luca Pasqualini in data 31/10/2001 ai nn. 19606

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Tribunale di Terni in data 30/11/2015 ai nn. 10501/7759;

##### 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:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - sono presenti dei gradini per l'accesso al piano terra ed all'interno dell'unità immobiliare ci sono delle rampe di scale per salire nei vari livelli

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** G (presunta)

**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:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **08/09/1998** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Alcini, in data 17/06/1980, ai nn. 41212.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 08/06/1998 al 31/10/2001 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gian Luca Pasqualini, in data 12/11/1998, ai nn. 106537.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 31/10/2001 al 18/01/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gian Luca Pasqualini, in data 21/11/2001, ai nn. 19605.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 18/01/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di compravendita notaio Gian Luca Pasqualini, in data 08/02/2006, ai nn. 48015.

**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A protezione dell'ingresso, è stata costruita una tettoia in



legno di dimensioni 3 m x 3 m, con falda inclinata ed altezza massima 2,5 m e minima 2m, di cui non risulta nessuna autorizzazione negli uffici del comune nè la rappresentazione della stessa sulla planimetria catastale. La particella su cui è stato edificato il manufatto è la numero 76, limitrofa all'unità immobiliare oggetto della presente perizia; in catasto tale particella viene classificata come "accessori comuni". La tettoia deve essere autorizzata tramite scia in sanatoria, fatta salva l'autorizzazione di tutti i proprietari della particella su cui insiste il bene. In alternativa, dovrà essere demolita.

Regolarizzabili mediante: scia a sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: regolarizzazione della tettoia a protezione dell'ingresso, attualmente non autorizzata

diritti di scia in sanatoria: € 60,00

sanzione per sanatoria (importo minimo): € 600,00

spese del tecnico per la pratica di sanatoria: € 800,00

Oneri Totali: **€ 1.460,00**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Dalla ricerca presso gli uffici del comune non risulta alcun titolo abilitativo relativo alla costruzione dell'abitazione. Tale fabbricato è già riportato nella mappa di impianto del catasto levata del 1948 e riproduzione del 1952, e quindi si ritiene edificato ante 1967. Inoltre, nell'atto di compravendita dell'immobile del OMISSIS, esso viene descritto dal notaio come "porzione di fabbricato di antichissima costruzione". Pertanto, esistendo un atto, quale elemento comunque probante ai sensi dell'art. 155 comma 2 della L.R. 1/2015 in combinato disposto con l'art. 22 comma 4 del R.R. 2/2015, si può ritenere che il bene sia legittimato da un punto di vista urbanistico.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Tav. A - Zonizzazione: Bc6 Completamento i.f. 1.8 mc/mq (art 59)
Norme tecniche di attuazione:	Tav. B - Modalità di attuazione: perimetro centri abitati (art. 28) Tav. D - Zonizzazione acustica: III Classe teza (art. 32) Tav. F - Unità di paesaggio, individuazione ambiti, macro aree: 2CT7 unità di paesaggio - 2CT7 Campomicciolo (art. 2CT7); Perimetri macroaree; 3 Ambito quartieri - Campomicciolo
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1.8
Altezza massima ammessa:	3 piani
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**

Trattasi di una porzione di fabbricato ad uso abitazione di antichissima costruzione. L'abitazione si sviluppa su tre livelli ed ha ingresso indipendente. L'ingresso, al piano terra, avviene sul soggiorno, tramite porta finestra e sportellone con serratura. All'ingresso sono presenti tre scalini, per superare un dislivello di circa 50 cm. Dal soggiorno si accede al piccolo angolo cottura, dotato di finestra sull'esterno. Il pavimento è in cotto con mattonelle quadrate di dimensioni 30cm x30 cm, il soffitto del soggiorno è in travi in legno a vista e piastrelle, la cucina in muratura ed il soffitto dell'angolo cottura ha una volta a botte con pietra a vista; nel soggiorno c'è un caminetto rivestito in pietra. Per salire al piano di sopra c'è una scala in legno con parapetto in ferro verniciato. Al primo piano c'è un altro vano, che presenta lo stesso pavimento in cotto e lo stesso soffitto in travi e piastrelle del piano terra. questo livello è raggiungibile anche con una scala esterna, rivestita in piastrelle di cotto. Qui si trova anche il bagno, dotato di finestra e persiana a protezione dell'infisso. Il bagno è in muratura, ha un rivestimento alto circa 190 cm su tutte le pareti, è presente una doccia con box e sanitari in buono stato di conservazione, l'accesso avviene tramite una porta scorrevole in legno e vetro in ottimo stato. Al bagno è da segnalare una traccia sul muro, in prossimità del water, dovuta alla riparazione di una perdita. Tale traccia dovrà essere chiusa e dovrà essere ripristinato il rivestimento del bagno, a cura dell'acquirente. C'è anche una piccola finestra di vetrocemento che separa il bagno dall'altro vano. Le aperture di questo livello hanno controsoglia in piastrelle di cotto.

Il livello successivo è un sottotetto, usato dal proprietario come camera da letto. Qui l'altezza massima è di 220 cm e la minima di 140 cm. Il soffitto è in travi di legno ed assi di legno; è presente una piccola finestra sul tetto di dimensioni 40 cm x50 cm, di scarsa qualità. Il pavimento è in legno con scarso stato di conservazione. Adiacente a questo vano, c'è una soffitta, che si sviluppa nella parte bassa del sotto tetto. Gli infissi esterni sono in buono stato di conservazione (fatta eccezione per la finestra a tetto dell'ultimo livello), e necessitano di tinteggiatura. Tutte le finestre affacciano sul terreno comune tramite cui si accede alla casa, e sono dotate di persiana esterna. La porta finestra di accesso al piano terra è dotata di sportellone a doppia anta con serratura. A protezione dell'ingresso, è stata costruita una tettoia in legno di dimensioni 3 m x 3 m, con falda inclinata ed altezza massima 2,5 m e minima 2m, di cui non risulta nessuna autorizzazione negli uffici del comune nè la rappresentazione della stessa sulla planimetria catastale. Tale tettoia deve essere autorizzata o demolita.

**1. Quota e tipologia del diritto****1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: non coniugata

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **80,20**

E' posto al piano: terra-primo-secondo

L'edificio è stato costruito nel: presumibilmente prima del 2/9/1967





L'unità immobiliare è identificata con il numero: 171; ha un'altezza utile interna di circa m. varie altezze nei diversi vani

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile oggetto della perizia è una porzione di fabbricato in aderenza ad altre due unità immobiliari. La facciata dell'unità immobiliare oggetto della perizia e di una delle due aderenti è tinteggiata, la facciata dell'altra unità immobiliare invece è degradata.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni    tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **da normalizzare**

Infissi interni    tipologia: **scorrevole** materiale: **legno e vetro** condizioni: **buone**

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è stato ricavato dalla superficie lorda reale, a cui sono stati applicati i seguenti fattori moltiplicativi: -1 per i vani con altezza uguale o superiore a 2,40 metri - 0.35 per il sottotetto, che ha altezza media inferiore a 2,40 metri ed altezza minima inferiore a 1,50 metri -0.15 per il ripostiglio non abitabile del sottotetto Il prezzo unitario assegnato è di 800 €/mq; si è tenuto conto delle indicazioni riportate nel borsino immobiliare dell'agenzia delle entrate, considerando che l'abitazione è in buono stato di manutenzione ma è molto scomoda, avendo i tre vani disposti su tre livelli diversi.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	80,20	0,84	67,37
		<b>80,20</b>		<b>67,37</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: 01/2016

Zona: Terni

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1000



**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:****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: Per la quotazione, ho consultato il borsino immobiliare dell'agenzia delle entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il borsino immobiliare dell'agenzia delle entrate indica come quotazione per le abitazioni di tipo economico, ricadenti in zona semicentrale (codice zona C18) ed in stato conservativo normale, un range tra 700 e 1000€/mq. .

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

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	67,37	€ 800,00	€ 53.894,40
Valore corpo			€ 54.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 54.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 54.000,00

**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]	67,37	€ 54.000,00	€ 54.000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 9.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.460,00



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:

**€ 43.540,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

**€ 0,00**

Data generazione:

31-01-2017

L'Esperto alla stima  
**Ing. Laura Guerrieri**











