

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

**Esecuzione Forzata**

Promossa da:

**UNICREDIT S.p.A.**

Contro:

**OMISSIS**

**Lotto UNICO**

N. Gen. Rep. **72/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21/02/2018

Giudice: **Dott.ssa Natalia Giubilei**

Custode Giudiziario: **Avv. Roberto Galeazzi**

**RAPPORTO DI STIMA**

Esperto alla stima:

Codice fiscale:

Partita IVA:

Studio in:

Telefono:

Email:

Pec:

**Ing. Roberto Sinibaldi**

SNBRRT73L07L117J

01293100556

Via Bra mante 103 - 05100 Terni

+39 3474686690

r.sinibaldi@eccube.it

r.sinibaldi@cert.eccube.it

**Beni in Terni (TR)**  
Piazza della Pace n.1

**Lotto: Unico**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A**

**Immobile sito in Terni (TR) CAP: 05100 – Piazza della Pace n.1**

**Quota e tipologia del diritto**

**1 /2 di OMISSIS - Piena proprietà**

**1 /2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Identificato al Catasto Fabbricati :

Immobile sito nel Comune di Terni e censito al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 124, p.lla 309, sub. 15, c at. A/4, vani 3;

Conformità catastale:

Le planimetrie catastali dell'immobile risultano essere aggiornate rispetto allo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo. Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

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

**Caratteristiche zona:** Residenziale, popolare

**Area urbanistica:** Semicentrale: insediamento consolidato prevalentemente residenziale di origine moderna.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Centro storico di Terni.

**Importanti centri limitrofi:** Terni, Narni.

**Attrazioni paesaggistiche :** Cascata delle Marmore, Lago di Piediluco.

**Attrazioni storiche:** Anfiteatro Fausto, Area archeologica di Carsulae.

**Principali collegamenti pubblici :** Stazione FS, Superstrada E45.

## 3. STATO DI POSSESSO:

### Identificativo corpo: A

Libero poiché gli esecutivi risultano irreversibili.

## 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 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Territorio di Terni in data 27 giugno 2007 ai nn. 2039 reg. part. e 7943 reg. gen., di complessivi €130.800,00 (centotrentamila ottocento virgola zero zero) a garanzia di mutuo di €87.200,00 (ottantasettemila duecento virgola zero zero), rimborsabile in anni venti, mutuo a rogito Notaio Fulvio SBROLLI in data 25 giugno 2007, repertorio 162306/29786, iscritta a favore di BANCA PER LA CASA S.p.A. con sede in Milano, c.f. 13263030150, ed a carico dei Sig.ri OMISSIS.

Importo ipoteca: **€130.800,00**

Importo capitale: **€87.200,00**

Detta ipoteca gravata su immobile oggetto di procedura.

**4.2.2 Pignoramenti:**

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Terni in data 26 aprile 2017 ai nn. 2767 re g. part. e 4193 reg. gen., emesso dall' Ufficiale Giudiziario di Terni in data 18 aprile 2017, repertorio 1053, trascritto a favore di UNICREDIT Spa con sede in Roma, c.f. 00348170101, ed a carico dei Sig.ri OMISSIS.

Detto pignoramento grava su immobile oggetto di procedura.

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Identificativo corpo: A**

**Immobile sito in Terni (TR) CAP: 05100 – Piazza della Pace n.1**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non note

Spese condominiali sc adute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** l'immobile è situato al piano secondo in una palazzina priva di ascensore.

Nel suo complesso, quindi, l'immobile non è immediatamente accessibile a persone diversamente abili.

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

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

Da un punto di vista energetico, l'immobile, in considerazione dell'anno di costruzione, della tipologia strutturale ed impiantistica, non può che risultare di classe G.

**Indice di prestazione energetica:** Non Specificato – vedi punto precedente

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Identificativo corpo: A**

Storia catastale:

Ai Sig.ri OMISSIS il bene era pervenuto da OMISSIS 1, coniugati in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Fulvio SBROLLI di Terni in data 25 giugno 2007 repertorio 162305/29785, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Territorio di Terni in data 27 giugno 2007 ai nn. 4951 reg. part. e 7942 reg. gen.;

Ai Sig.ri OMOISSIS 1 quanto in oggetto era pervenuto da OMISSIS 2, in forza di atto di rogito Notaio Gian Luca PASQUALINI di Terni in data 22 settembre 2000 repertorio 12295, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Terni in data 20 ottobre 2000 ai nn. 6972 reg. part. e 10393 reg. gen.;

Ai Sig.ri OMISSIS 2, quanto in oggetto era pervenuto da OMISSIS 3 in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Luciano Clericò di Terni in data 16 novembre 1996 repertorio 84920, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Territorio di Terni in data 19 novembre 1996 ai nn. 6935 reg. part. e 9510 reg. gen.;

Ai Sig.ri OMISSIS 3, sopra generalizzati, quanto in oggetto era pervenuto da OMISSIS 4, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Filippo CORIGLIANO di Trevi in data 13 febbraio 1982, repertorio 475, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Terni in data 3 marzo 1982 ai nn. 1304 reg. part. e 1706 reg. gen.

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

Le indagini espletate mediante accesso allo sportello delle Imprese del Comune di Terni hanno evidenziato che la palazzina è stata realizzata su progetto dell'Istituto Autonomo Case Popolare approvato in data 26 marzo 1956 con nota n.641 dal Reparto Edilizia del Comune di Terni.

### **7.1 Conformità edilizia:**

In base a quanto prima asserito, l'immobile oggetto della procedura è da considerarsi legittimato da un punto di vista urbanistico.

## 7.2 Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato: Piano Regolatore Generale Comune di Terni  
In forza della delibera: n. 307 del 15/12/2008  
Zona omogenea: Zona: B – Zona di conservazione e completamento

### **Estratto NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del Comune di Terni – PRG PARTE OPERATIVA – Approvato con D.c.c. n.307 del 15/12/2008**

#### **OP-Art.137 Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) e A#Bb(n.n.), BV(n.))**

1. Parti del territorio completamente edificate a destinazione prevalentemente residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate.

2. L'incremento volumetrico, consentito secondo le modalità appresso specificate nei punti A e B, è espresso in percentuale rispetto all'esistente al momento dell'approvazione della Variazione al PRG delle Aree Centrali (D.P.G.R. n.376 del 26.06.97)

3. Le percentuali ammesse sono le seguenti:

INCREMENTO 0(a), + 7.5% (b), + 15% (c) e +25% (d).

#### Processo di attuazione

4. Le prescrizioni per le zone B possono trovare attuazione mediante due modalità così definite

A) Piani Attuativi di iniziativa pubblica.

B) Intervento edilizio diretto.

5. I Piani attuativi di iniziativa pubblica potranno essere estesi ad un intero ambito o ad uno o più nuclei fatte salve le facoltà concesse dagli artt.27 e 28 della L.457/1978.

5.1 Lo strumento urbanistico attuativo stabilirà la distribuzione della volumetria consentita all'interno di ciascun nucleo, tenendo conto delle indicazioni contenute nella relazione di piano.

5.2 Per i nuclei con incremento volumetrico 0. (zero), nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, sarà consentita una percentuale di aumento complessivo pari al 2.5% della volumetria totale condizionato al reperimento degli standards urbanistici relativi.

5.3 Particolare attenzione dovrà essere posta nello stabilire le categorie d'intervento ammesse per gli edifici classificati storici "1" nelle planimetrie B per i quali in nessun caso potrà essere prevista la demolizione.

5.4 Nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, potranno essere riconsiderate le categorie d'intervento ammesse per i singoli edifici di cui al successivo c.7.1.

5.5 Per quanto riguarda gli interventi specifici dei nuclei relativi ai P.P. già approvati o in corso di approvazione di cui al c.3 dell'art. 133, si rinvia alle prescrizioni in essi contenute,

salvo diverse indicazioni del piano; nella redazione dei nuovi piani attuativi o di varianti a quelli approvati, l'incremento di volumetria massimo ammissibile per i nuclei sopra detti è quello desumibile dalle prescrizioni dei piani attuativi, salvo quanto detto al comma 5.2.

5.6 Per i Piani Attuativi di iniziativa pubblica inclusi nei nuclei B, ancorché decaduti per decorso del termine di validità, i cui interventi siano realizzati o la cui realizzazione non sia ancora completata alla data di adozione della presente normativa, rimangono in vigore le quantità e le destinazioni d'uso fissate per i nuclei originari.

5.7 I Piani Attuativi la cui procedura di esame ed approvazione sia stata favorevolmente avviata dall'A.C. prima dell'approvazione della Variante al P.R.G delle Aree Centrali (DPGR n.376 del 26.06.97) sono inclusi e delimitati nelle tavole B e la loro attuazione dovrà avvenire nel rispetto dei parametri di seguito indicati:

**Piano Attuativo BV(1)**

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale, commerciale

QUANTITA' REALIZZABILI: mc.3.552

ALTEZZA: 4 piani residenziali + 1 piano negozi

PRESCRIZIONI: Ristrutturazione, nuova edificazione

**Piano Attuativo BV(2)**

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale, commerciale

QUANTITA' REALIZZABILI: mc.4.700

ALTEZZA: 4 piani + 1 piano negozi con portico

PRESCRIZIONI: Restauro del manufatto medievale e realizzazione di una piazza pedonale

**Piano Attuativo BV(3)**

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale

QUANTITA' REALIZZABILI: mc.1.316

ALTEZZA: 2 piani

PRESCRIZIONI: sopraelevazione

**Piano Attuativo BV(4)**

DESTINAZIONE D'USO: Servizi socio-sanitari: Presidio medico-chirurgico o

QUANTITA' REALIZZABILI: mc.6.652

ALTEZZA: 2 piani

PRESCRIZIONI: conservazione con parziale demolizione e ricostruzione con ampliamento.

Gli edifici che rientrano nell'ambito di tali interventi sono esclusi da qualsiasi altra modalità di attuazione; la volumetria ad essi riferita è inclusa in quella esistente per ogni nucleo.

5.8 I nuclei di ristrutturazione urbanistica non ricadenti nei PA di cui al c.3 dell'art.133 approvati o in corso di attuazione sono individuati nelle Tavole A come zone di conservazione dei volumi esistenti, BbV, di cui all'art. 57 delle presenti norme e sono

*delimitati con apposita sigla nella tavola B. Per essi si rinvia ai relativi PA o progetti convenzionati che restano in vigore fino ai termini di scadenza prevista o di norma; una volta scaduti tali termini restano in vigore le prescrizioni generali riferite alle N.T.A. della Varia nte al P.R.G. delle Aree Centrali, che sono le seguenti:*

**NUCLEO Bc(2.1)**

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

*Intervento di ristrutturazione, recupero e nuova edificazione.*

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

*PA di iniziativa pubblica o privata.*

*E' consentita la suddivisione del nucleo in più unità minime di intervento sulla base di un progetto unitario.*

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

*Edifici ad uso prevalentemente residenziale o misto residenziale-commerciale-uffici.*

4) DESTINAZIONI D'USO

*Residenza.*

*Commercio - direzionale - artigianato di servizio : in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.).*

5) INTERVENTO EDILIZIO

*Riqualificazione tipologica e funzionale - demolizione e ricostruzione - nuova edificazione.*

6) QUANTITA' REALIZZABILI

*IF 8.0 mc./mq..*

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

*Da definirsi nel progetto.*

*Sono prescritti massimo 3 piani + negozi nei fronti di Via Vollusiano e Via Curio Dentato.*

8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

*Parcheggi secondo le norme vigenti.*

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

*Nessuna.*

**NUCLEO Bc(5.1)**

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

*Intervento di ricostruzione e ricomposizione attraverso l'inserimento di nuove strutture insediative in aree parzialmente edificate. Riorganizzazione dell'assetto viario.*

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

*Intervento edilizio diretto con convenzione accessiva sulla base di un progetto unitario*



*esteso al comparto definito in planimetria.*

**3) TIPI EDILIZI AMMESSI**

*Edifici ad uso prevalentemente residenziale o misto residenziale- commerciale-uffici.*

*Edifici specialistici.*

**4) DESTINAZIONI D'USO**

*Residenza.*

*Commercio - direzionale - artigianato di servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.).*

*Attività alberghiera o para alberghiera.*

**5) INTERVENTO EDILIZIO**

*Riqualificazione tipologica e funzionale, demolizione e ricostruzione, nuova edificazione.*

**6) QUANTITA' REALIZZABILI**

*IF 3.0 mc./ mq. esteso all'area di comparto.*

*Parcheggi - v. art. 31.*

**7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI**

*Da definirsi nel progetto unitario.*

**8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO**

*Parcheggi secondo le norme vigenti.*

**9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

*E' prevista la realizzazione di un parcheggio aggiuntivo così come definito in planimetria.*

**NUCLEO Bc(12.2)**

**1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

*Intervento di notevole complessità sia per l'estensione del comparto, sia per la molteplicità dei contenuti urbanistici, architettonici, ambientali e d'uso. Riorganizzazione, ristrutturazione e riqualificazione della struttura urbanistica, dell'assetto viario, delle tipologie edilizie, riassetto delle destinazioni d'uso e recupero di ambiente naturale (sponda del fiume) fortemente degradato.*

**2) PROCESSO DI ATTUAZIONE**

*PA di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto definito in planimetria*

**3) TIPI EDILIZI AMMESSI**

*Edifici ad uso prevalentemente residenziale ad uso misto commerciale artigianale direzionale.*

4) DESTINAZIONI D'USO

*Residenza*

*Commercio Direzionale Artigianato di Servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq)*

5) INTERVENTO EDILIZIO

*Demolizione e ricostruzione; nuova edificazione.*

6) QUANTITA' REALIZZABILI

*IF 4.0 mc/mq esteso all'intero comparto*

*Verde pubblico: v. art. 149.*

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

*Da stabilire con il PA.*

8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO

*Parcheggi secondo le norme vigenti.*

*Dovranno essere realizzati sia il verde pubblico che il parcheggio aggiuntivo previsti in planimetria.*

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

*Vedi punti 6 e 8.*

**NUCLEO Bc(12.10)**

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

*Intervento di riqualificazione dell'assetto architettonico attraverso la demolizione di strutture degradate o non congruenti con l'intorno edificato, la nuova edificazione e la ristrutturazione di quelle di valore architettonico e testimoniale.*

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

*PA di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto definito in planimetria.*

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

*Edifici ad uso prevalentemente residenziale.*

4) DESTINAZIONI D'USO

*Residenza.*

*Commercio, Direzionale, Artigianato di Servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.).*

5) INTERVENTO EDILIZIO

*Demolizione e ricostruzione. Nuova edificazione.*

6) QUANTITA' REALIZZABILI

*IF 4.0 mc./mq. limitato all'area del nucleo C di ristrutturazione (comprensivo degli edifici da conservare).*

*Verde pubblico: v.art. 149.*

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

*Altezza massima: 3 piani. Gli altri parametri saranno definiti nel progetto.*

8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO

*Parcheggi secondo le norme vigenti; dovrà essere sistemata l'area a verde pubblico compresa nel comparto.*

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

*E' prevista la conservazione dell'edificio insistente sulla p.44 con possibilità di ampliamento sul retro.*

*5.9 Per quanto attiene gli interventi individuati nei piani attuativi di cui al c.3 dell'art.3 restano vigenti le prescrizioni ad essi relative fino alla loro scadenza.*

*6. Intervento edilizio diretto Fino all'approvazione dei Piani Attuativi di iniziativa pubblica è possibile operare con intervento edilizio diretto presentando progetti riguardanti singoli edifici o gruppi di edifici contigui, i cui ambiti si presentino senza soluzione di continuità.*

*6.1 Tali progetti dovranno avere l'assenso di tutti i soggetti proprietari interessati e saranno predisposti nell'ambito delle classificazioni di cui al successivo c.7.1.*

*6.2 La realizzazione degli interventi dovrà avvenire nel rispetto delle normative vigenti sulle distanze e sui parcheggi relativamente alle parti aggiunte.*

*6.3 Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le aree per i parcheggi richiesti, sarà consentito, con apposita garanzia finanziaria, localizzare i parcheggi richiesti nell'ambito delle realizzazioni previste dal Piano Urbano dei Parcheggi (L.122/1989). Le modalità sono indicate in un apposito regolamento comunale.*

*7. Nei nuclei di conservazione e completamento o gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni particolari:*

*7.1 Nella planimetria B sono contenute le seguenti classificazioni degli edifici (Bb(n)) in cinque categorie in relazione alle categorie di intervento ammesse secondo parametri architettonici, storici e funzionali esplicitati nella Relazione Generale della Variante al P.R.G. delle Aree Centrali allegata al presente piano:*

*1 - Edifici storici di particolare interesse - manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo - Bb(1) (secondo i dettami dell'art. 31 della L. 457/1978, vedi art. 3 D.P.R. 6.6.2001 n. 380);*

*2 - Edifici storici e recenti di particolare interesse - ristrutturazione edilizia senza demolizione – ristrutturazione edilizia, come definita alla lettera d) del c.1 dell'art.10, senza demolizione e senza variazione della sagoma e dell'area di sedime dell'edificio – Bb(2)*

*3 - Edifici recenti - ristrutturazione edilizia - Bb(3) (ex art. 31 L. 457/1978, vedi art. 3 DPR*

n.380/2001);

4 - Ampliamento fino ad un massimo di 180 mc. - Bb(4);

5 - Ampliamento fino ad un massimo di 360 mc. - Bb(5);

6 - Ampliamento fino ad un massimo di 900 mc. - Bb(6);

7.2 Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo ammessi per gli edifici classificati storici denominati 1 dovranno essere realizzati nel rispetto delle loro caratteristiche tipologiche e formali.

7.3 La realizzazione degli ampliamenti di cui ai punti 4 e 5 è condizionata al rispetto delle normative vigenti sui parcheggi e sulle distanze, relativamente alle parti aggiunte. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le aree per i parcheggi, sarà consentito, con apposita garanzia finanziaria, localizzare i parcheggi richiesti nell'ambito delle realizzazioni previste dal Piano Urbano dei Parcheggi (L.122/1989).

7.4 Negli interventi di ampliamento valgono le seguenti prescrizioni:

- gli ampliamenti previsti dal precedente c.7.1 sono comprensivi di quelli già realizzati con la previgente normativa;
- l'aumento di volume ammesso, di 180, 360 o 900 mc., è riferito all'edificio nella sua globalità e dovrà essere realizzato nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali dell'edificio stesso; l'ampliamento può essere realizzato staccato dall'edificio nel caso sia necessario salvaguardare le caratteristiche architettoniche e tipologiche dello stesso;
- negli edifici isolati, la sopraelevazione è consentita solo a quelli attualmente ad un piano fino a raggiungere un'altezza massima di due piani fuori terra;
- negli edifici contigui sarà consentita la sopraelevazione per uniformarsi ad eventuali edifici a confine più alti.

8. Per la zona di L.go Cairoli, così come delimitata nella tav.B (comprendente parte del nucleo di conservazione e completamento A#Bb(3.5)b, le vie Cairoli ed Angeloni e la zona GV), si rinvia alle prescrizioni contenute nella Variante al PRG per la riorganizzazione delle attività commerciali di L.go Manni, L.go Cairoli e piazza del Mercato coperto – L.go Manni, adottata con DCC n.176 del 7.07.2008.

Descrizione: **Immobile** di cui al punto **A**

Appartamento di vani 3 collocato al piano secondo di una palazzina popolare sit a in Terni (TR), Piazza della Pa ce n.1, la quale si sviluppa per complessivi 3 piani più un piano mezzanino.

L'immobile, edificato a metà degli anni '50, è realizzato con muratura e c.a. ed elementi in laterizio, con tetto a doppia falda inclinata.

L'immobile oggetto di stima è ubicato in zona residenziale popolare a circa un km dal centro storico di Terni. Esso necessita di interventi ma nutentivi importanti. Ad esempio è stata osservata la rimozione della caldaia autonoma che era presente nell'immobile e, pertanto sarà da prevedere l'inserimento di una nuova, congiuntamente con una revisione generale dell'impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico appare invece strutturato di recente, anche se all'atto del sopralluogo, risultava assente l'erogazione dell'energia elettrica.

L'immobile è costituito da: zona giorno-cucina, bagno, camera matrimoniale con piccolo balcone. La superficie complessiva lorda è di circa mq 50 più circa una piccola cantina di pertinenza al piano seminterrato.

**Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>latero-cemento</b> condizioni: <b>discrete</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura e c.a.</b> condizioni: <b>discrete</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe</b> materiale: <b>muratura e c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>discrete</b>
Solai	tipologia: <b>tavelloni in laterizio</b> condizioni: <b>discrete</b>

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola o doppia a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane in alluminio</b>
-----------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficiente</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni</b> rivestimento: <b>intona co di cemento</b> condizioni: <b>discrete</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>discrete</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>singola anta a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>discrete</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<u>Impianti:</u>	
Citofonico	<b>presente</b>
Elettrico	tipologia: <b>con cavi sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b>
Gas, Idrico, Termico	condizioni: <b>da revisionare</b> diffusori in alluminio in condizioni: <b>sufficienti</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:****Immobile**

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Superficie reale / potenziale</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie equivalente</b>
Appartamento	Superf. Esterna lorda	50	1,00	50
Cantina	Superf. Esterna lorda	6	0,25	1,5
<b>Sup. totale</b>		<b>56</b>		<b>51,5</b>

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Al fine di determinare il valore di mercato degli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima comparativo o di raffronto. Nell'elaborazione della stima si è applicato il procedimento sintetico: per la stima comparativa si è utilizzato il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

Il valore di riferimento è stato ricavato considerando i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio (Primo Semestre 2017), il Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni ed indagini di mercato svolte personalmente dallo scrivente su immobili aventi caratteristiche simili.

Il prezzo stimato dell'immobile è dato moltiplicando il valore unitario al metro quadro di superficie lorda commerciale per la somma delle singole superfici commerciali lorde dei vani principali, accessori e pertinenze (superficie lorda equivalente).

La superficie commerciale è pari alla somma:

- ✓ della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- ✓ della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

La misurazione dei vani principali e accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Se il vano scalo è all'interno dell'unità immobiliare, si considera la sua proiezione orizzontale una sola volta.

La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi una altezza utile inferiore a m. 1,50 non rientra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

La misurazione delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare è così determinata:

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di



confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzera dello stesso. La

superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzera dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

La superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare è così misurata:

- la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

al 10% della superficie, fino alla concorrenza superficie dell'unità immobiliare; al

2% per superfici eccedenti detto limite

- la superficie dei balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;

- nella misura del 10% , per la quota eccedente mq. 25;

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;

- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie a servizio dell'unità immobiliare, la stessa si computa nella misura:

del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e / o con i vani accessori; del

25% qualora non comunicanti con i vani principali e / o accessori.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio Tecnico del Comune di Terni, Agenzie immobiliari della zona, banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio.

Parametri medi di zona per destinazione principale – O.M.I. (€/mq) : da 550,00 a 800,00

Valutazioni medie in agenzie immobiliari di zona per condizioni analoghe a quelle dell'immobile oggetto della presente stima : da 600,00 a 1.000,00

Sulla base delle suddette indicazioni ed in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte e dello stato di conservazione dell'immobile in argomento, si ritiene ragionevole attribuire un valore unitario al metro quadro di superficie lorda commerciale di **€700,00**, tenendo conto sia del presumibile costo per i necessari interventi manutentivi, sia delle potenzialità del fabbricato.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Intero fabbricato**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	51,5	€ 700	€ 36.050,00

Valore corpo			<b>€ 36.050,00</b>
Valore complessivo intero			<b>€ 36.050,00</b>
Valore complessivo diritto e quota			<b>€ 36.050,00</b>
Valore diritto e quota Sig. Adascaliti Vasile (1/2)			<b>€ 18.025,00</b>
Valore diritto e quota Sig.ra Sim a Anc a Maria (1/2)			<b>€ 18.02500</b>

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Appartamento	51,5	€ 36.050,00	<b>€ 36.050,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Abbattimento forfetario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite	€ 5.407,50
Detrazione per redazione A.P.E.	€ 300,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 30.342,50. Che si arrotonda ad **€ 30.000,00** (diconsi euro trentamila /00).

**ALLEGATI:**

1. Documentazione Fotografica
2. Localizzazione immobile su ortofoto
3. Estratto di mappa catastale
4. Planimetrie catastali
5. Visure storiche catastali
6. Rilievo planimetrico dell'immobile

L'Esperto alla stima

**Ing. Roberto Sinibaldi**



*Roberto Sinibaldi*

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

**Esecuzione Forzata**

Promossa da:

**OMISSIS**

Contro:

**OMISSIS**

**Lotto UNICO**

N. Gen. Rep. **72/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21/02/2018  
Giudice: **Dott.ssa Natalia Giubilei**  
Custode Giudiziario: **Avv. Roberto Galeazzi**

**ALLEGATO 1 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Esperto alla stima:  
Codice fiscale:  
Partita IVA:  
Studio in:  
Telefono:  
Email:  
Pec:

**Ing. Roberto Sinibaldi**  
SNBRRT73L07L117J  
01293100556  
Via Bramante 103 - 05100 Terni  
+39 3474686690  
r.sinibaldi@eccube.it  
r.sinibaldi@cert.eccube.it



Esterno palazzina



Cucina/Living



P.T. - Cucina/Living - dettaglio allacci



Bagno



Ingresso camera



Dettaglio portone ingresso