

---

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

promossa da: **UNICREDIT SPA**

contro: **[REDACTED]**

N° Gen. Rep. **129/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 01 - Fabbricato cielo terra**

Esperto alla stima: Arch. Sandro Anelli  
Codice fiscale: NLLSDR49S21F844Q  
Studio in: C.so tacito 101 - 05100 Terni  
Fax: 0744-441156  
Email: sandroanelli@alice.it  
Pec: sandro.anelli@archiworldpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1 Dati Catastali

Bene: Via Principe Di Napoli, 38 - FORNOLE - Amelia (Terni) - 05022

Lotto: 01 - Fabbricato cielo terra

Corpo: A- Fabbricato residenziale cielo terra

Categoria: Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Dati Catastali: L. [REDACTED] nata in Romania il 23.09.1977, foglio 86, particella 213, indirizzo Via Principe di Napoli, piano T-1-S1, comune Amelia, categoria A/5, classe 3, consistenza 3 vani, superficie 45 mq, rendita € 102,26

### 2 Stato di possesso

Bene: Via Principe Di Napoli, 38 - FORNOLE - Amelia (Terni) - 05022

Lotto: 01 - Fabbricato cielo terra

Corpo: A- Fabbricato residenziale cielo terra

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

Bene: Via Principe Di Napoli, 38 - FORNOLE - Amelia (Terni) - 05022

Lotto: 01 - Fabbricato cielo terra

Corpo: A- Fabbricato residenziale cielo terra

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

### 4. Creditori Iscritti

Bene: Via Principe Di Napoli, 38 - FORNOLE - Amelia (Terni) - 05022

Lotto: 01 - Fabbricato cielo terra

Corpo: A- Fabbricato residenziale cielo terra

Creditori Iscritti: UNICREDIT SPA

### 5. Comproprietari

Beni: Via Principe Di Napoli, 38 - FORNOLE - Amelia (Terni) - 05022

Lotto: 01 - Fabbricato cielo terra

Corpo: A- Fabbricato residenziale cielo terra

Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali

Beni: Via Principe Di Napoli, 38 - FORNOLE - Amelia (Terni) - 05022

Lotto: 01 - Fabbricato cielo terra

Corpo: A- Fabbricato residenziale cielo terra



Misure Penali: NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Principe Di Napoli, 38 - FORNOLE - Amelia (Terni) - 05022

**Lotto:** 01 - Fabbricato cielo terra

**Corpo:** A- Fabbricato residenziale cielo terra

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Principe Di Napoli, 38 - FORNOLE - Amelia (Terni) - 05022

**Lotto:** 01 - Fabbricato cielo terra

**Prezzo da libero:** € 31.971,15



Beni in **Amelia (Terni)**  
Località/Frazione **FORNOLE**  
Via Principe Di Napoli, 38

**Lotto: 01 - Fabbricato cielo terra**

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- Fabbricato residenziale cielo terra.**

**Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in frazione: FORNOLE, Via Principe Di Napoli, 38**  
Note: L'immobile si sviluppa su tre livelli collegati dalla scala interna.  
Al piano seminterrato è ubicata la cucina con la zona pranzo, al piano livello stradale è ubicato il soggiorno al piano primo è situata la camera da letto con il bagno.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di ██████████ Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ 77P63Z129I -

Residenza: **Amelia -**

Ulteriori informazioni sul debitore: **La proprietaria risulta irreperibile, non si conosce l'attuale residenza e l'accesso all'immobile è avvenuto alla presenza del corpo dei Carabinieri di Amelia**

**Eventuali comproprietari: Nessuno**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione: ██████████ nata in Romania il 23.09.1977,**

foglio 86, particella 213,

indirizzo Via Principe di Napoli, piano T-1-S1, comune Amelia, categoria A/5, classe 3,

consistenza: **3 vani, superficie 45 mq, rendita € 102,26**

**Confini: altra proprietà e strada pubblica**

**Conformità catastale:**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

Alla verifica effettuata presso l'ufficio del Catasto di Terni, si è acquisita la planimetria catastale che verificata con lo stato di fatto, presenta una difformità al piano seminterrato.

Si è proceduto pertanto ad un rilievo dettagliato dello stato attuale con elaborazione planimetrica dei tre livelli correlata da prospetti e sezioni quotate.

Regolarizzabili mediante: **Pratica di accatastamento**

Descrizione delle opere da sanare: **Una maggiore superficie utile**  
aggiornamento catastale: € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale;

note: **Si riscontra una difformità tra la planimetria catastale e lo stato attuale.**

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

L'immobile è situato nel centro storico della Frazione di Fornole che si trova in una posizione baricentrale tra il Centro Urbano di Amelia e il Comune di Narni.

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale  
**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale 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:** Amelia, Narni, Terni.  
**Attrazioni paesaggistiche:** Cascata delle Marmore.  
**Attrazioni storiche:** Mura Ciclopiche, Rocca di Narni.  
**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea a circa 300 metri

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Al momento del sopraluogo la proprietaria risultava irreperibile e l'accesso è avvenuto con la presenza del corpo dei Carabinieri di Amelia

### 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 annotata 03/03/2035;  
A favore di UNICREDIT SPA contro [REDACTED];  
Derivante da: Concessione a garanzia di Mutuo ipotecario;  
Importo ipoteca: €180000;  
Importo capitale: € 90000 ;  
A rogito di Notaio Pasqualini Gian Luca in data 01/03/2005 ai nn. 43131/6586;  
Iscritto/trascritto a Conservatoria Terni in data 03/03/2005 ai nn. 2472/629 ;  
Note: Atto di Compravendita in data 03.03.2005 . RG 2471 - RP 1470

##### 4.2.2 Pignoramenti:

Atto Esecutivo o Cautelare Verbale di Pignoramento Immobili

Trascrizione contro del 26/07/2016  
Registro particolare 5235 Registro Generale 7325  
Repertorio 1775 del 23/05/2016

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

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: **NO**  
Millesimi di proprietà: **NO**  
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **NO**  
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: **NO**  
Attestazione Prestazione Energetica: **Non presente**  
Indice di prestazione energetica: **NO**  
Note Indice di prestazione energetica: **NO**  
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: **NO**  
Avvertenze ulteriori: **NO**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] 37P27H501G  
[REDACTED] 38B44A262X

Coniugi in comunione legale **proprietario/i ante ventennio** al 01/03/2005 . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Fulvio Sbrolli, in data 24/09/1988, ai nn. 19296/2720; registrato a Spoleto, in data 07/10/1988, ai nn. 1158/ vol.10; trascritto a Conservatoria Terni, in data 06/10/1988, ai nn. 5774.

Note: Con atto del 06.10.1988 al n.5774 la Sig.ra [REDACTED] vendeva ai Signori [REDACTED] la porzione di fabbricato censito al foglio 86 particella 213

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] 77P63Z129I dal 01/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .  
In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Pasqualini Gian Luca, in data 01/03/2005, ai nn. 43130/6585;  
trascritto a Conservatoria Terni, in data 03/03/2005, ai nn. 2471/1470.

**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Da una verifica fatta presso il Comune di Amelia, agli atti del Comune, non risulta alcun deposito documentale né alcun titolo abilitativo richiesto, per i lavori eseguiti nell'unità immobiliare in oggetto. Rispetto alla planimetria depositata in catasto, che si allega in copia, lo stato attuale dell'unità immobiliare, presenta una maggiore superficie utile ricavata al piano seminterrato. Per i lavori eseguiti non risulta agli atti della Provincia il deposito delle opere strutturali ai fini della verifica sismica.

Regolarizzabili mediante: progetto edilizio in sanatoria e deposito alla regione per le opere strutturali  
 Descrizione delle opere da sanare: Maggiore superficie utile

Note: Per l'unità immobiliare in oggetto, va richiesta una sanatoria edilizia per gli interventi già eseguiti e predisposto un progetto per il deposito presso la Regione dell'Umbria in ordine alla conformità alla normativa tecnica per interventi in zona sismica relativamente alle opere strutturali connesse.  
 Per la regolarizzazione di tutti gli adempimenti necessari, si presume una maggiore spesa da sostenere pari ad € 8000,00 oneri concessori compresi.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia;  
 note: Non si riscontrano titoli abilitativi per i lavori eseguiti nell'unità immobiliare né si riscontrano depositi o autorizzazioni ai fini sismici per le opere strutturali.

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]**

Strumento urbanistico Approvato:	PRG
Zona omogenea:	Centro storico- zona A
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Descrizione: Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] di cui al punto A- Fabbricato residenziale cielo terra**

L'immobile è situato nel centro storico di Fornole, Fraz. Amelia, vi si accede dalla strada pubblica attraverso alcuni gradini che portano all'ingresso dell'unità immobiliare che è costituita da 3 livelli di cui due fuori terra ed **uno** seminterrato.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **[REDACTED]** Piena proprietà

Cod. Fiscale: **[REDACTED]** 77P63Z129I -

Residenza: Amelia

Ulteriori informazioni sul debitore: La proprietaria risulta irreperibile, non si conosce l'attuale residenza e l'accesso all'immobile è avvenuto alla presenza del corpo dei Carabinieri di Amelia

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva lorda di circa mq **62,26**

E' posto al piano: T-1-S1

L'edificio è stato costruito nel: **precedente al 1967**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **Risulta ristrutturato di recente**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **civico 38;**

ha un'altezza utile interna di circa m. **2,30**

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

Stato di manutenzione generale: **buono**

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile si trova in un generale buono stato di conservazione, sia relativamente alle componenti strutturali che alle finiture interne ed esterne.

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Infissi esterni sono sia a doppia anta a battente che singola con stesse caratteristiche
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> rivestimento: <b>pietra</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>





**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Ristrutturazione recente
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Presumibilmente con la ristrutturazione recente è stato adeguato anche l'impianto

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Elementi radianti in alluminio. Alimentazione a gas
Stato impianto	Buono
Epoca di realizzazione/adequamento	Presumibilmente con la ristrutturazione recente è stato adeguato anche l'impianto

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La valutazione della consistenza commerciale è stata calcolata considerando le superfici lorde a cui si sono applicati i relativi indici mercantili.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenza	sup lorda di pavimento	60,36	1,00	60,36
Sup. Accessoria Balcone ingresso	sup lorda di pavimento	1,90	0,50	0,95
		<b>62,26</b>		<b>61,31</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2016

Zona: zona Fornole

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: unifamiliare

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:**

Il procedimento di stima adottato è quello sintetico, che si basa a comparazione mediante l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare. Grazie al ricorso a dati storici di compravendita, il metodo sintetico consente di formulare un giudizio di stima sulla scorta di riferimenti obiettivi e certi.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di TERNI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI;

Uffici del registro di TERNI;

Ufficio tecnico di AMELIA;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
parametri medi per la zona di Fornole per destinazione principale residenziale  
(min. € 700,00/mq max. € 1000,00/mq);

Altre fonti di informazione: parametri medi di vendita per beni analoghi.

## 8.3 Valutazione corpi:

**A- Fabbricato residenziale cielo terra. Abitazione di tipo ultrapolare [A5]**

## Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenza	60,36	€ 800,00	€ 48.288,00
Sup. Accessoria	0,95	€ 800,00	€ 760,00
Balcone ingresso			
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 49.048,00
Valore corpo			€ 49.048,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 49.048,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 49.048,00

## Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A- Fabbricato residenziale cielo terra	Abitazione di tipo ultrapolare [A5]	61,31	€ 49.048,00	€ 49.048,00

## 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% )	€ 8.276,85
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.800,00
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:	€ 31.971,15
---	-------------

## 8.6 Regime fiscale della vendita

Imposta di registro

## Allegati

RELAZIONE e.i. 129/2016  
 INQUADRAMENTO TERRITORIALE  
 PLANIMETRIA CATASTALE  
 RILIEVO DELLO STATO ATTUALE  
 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
 ISPEZIONE IPOTECARIA  
 VISURA STORICA  
 PARCELLA ONORARIO

Data generazione:  
03-05-2017

L'Esperto alla stima  
Arch. Sandro Anelli

FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



# RILIEVO DELLO STATO ATTUALE

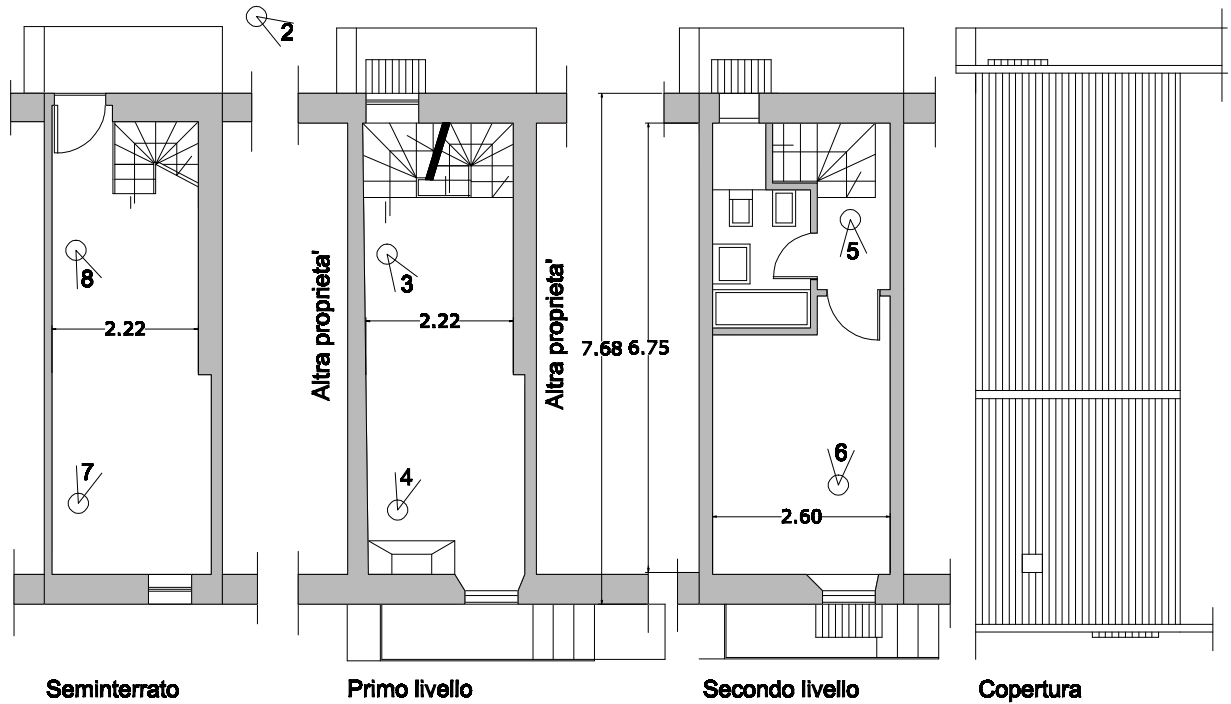
COMUNE di AMELIA Fraz. di FORNOLE  
UNITA' IMMOBILIARE - Via Principe Di Napoli n. 38  
foglio n. 86 part.IIa 213 Cat. A/5

Sup. Lorda totale  
Sup. Utile

Mq 60,36  
Mq 44,57

Terrazzino Mq 1,90

Vista fotografica

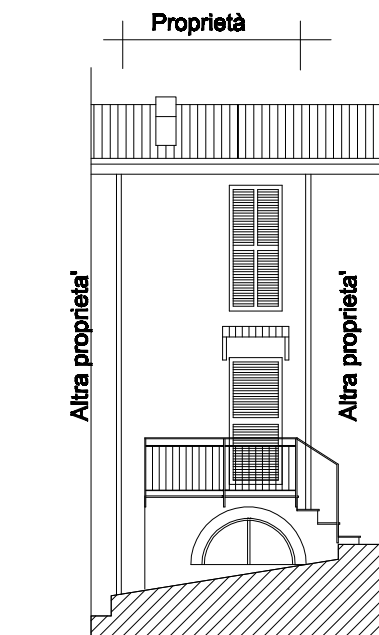


Seminterrato

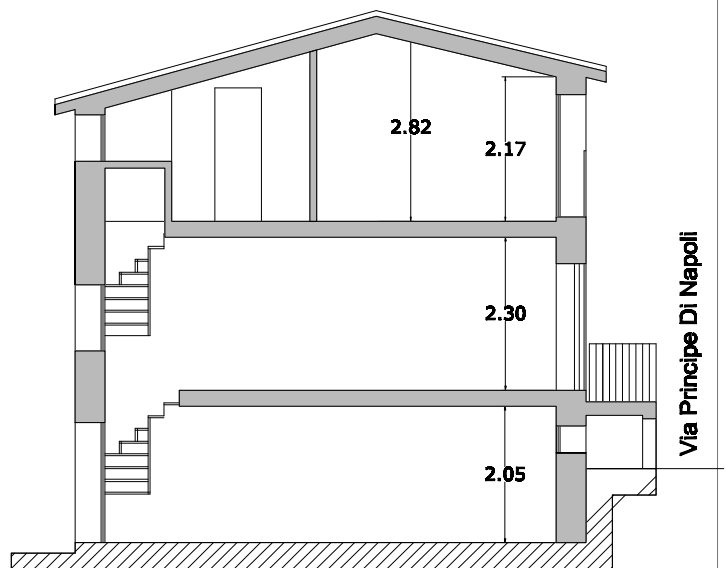
Primo livello

Secondo livello

Copertura



Prospetto principale



Schema sezione