



**TRIBUNALE DI TERNI  
CIVILE**

**Esecuzione Forzata**

promossa da:

**OMISSIS**

**con sede Roma**

**e per essa**

**OMISSIS**

**con sede Verona**

1

**N. Gen . Rep. 000002/17**

**Giudice Dott.ssa Natalia Giubilei  
Custode Giudiziario Avv. Pio Briziarelli**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. MARCO UBALDI  
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Terni al N. 678  
Iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 98  
C.F. BLDMRC60C14L117V – P.iva 00766920557*

*Con studio in Terni (Terni) Viale Donato Bramante 3/A  
Telefono: 0744303112  
Cellulare: 3296356981  
Fax: 07441921133  
Email: [m.ubaldi@m5studio.it](mailto:m.ubaldi@m5studio.it)  
Pec: [marco.ubaldi@geopec.it](mailto:marco.ubaldi@geopec.it)*

**Immobile in Terni, Villaggio Campomaggio, 17  
Lotto 001  
APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA  
Foglio 103 mappale 496 subalterno 5**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento per civile abitazione, sito in Terni, Villaggio Campomaggio, 17.

Trattasi di un appartamento per civile abitazione facente parte di una palazzina cielo terra ad uso residenziale, ubicato al piano secondo interno 5. L'unità immobiliare, posta su un unico livello, è così articolata: Ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, bagno, ripostiglio e due balconi, con annessa cantina al piano seminterrato.

All'unità immobiliare si accede mediante vano scala condominiale, e a sua volta dall'area condominiale censita catastalmente al F.103 p.la 109 sub 9. L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di mq **104,64**, i balconi una superficie complessiva di mq **6,90**, mentre la cantina una superficie lorda di mq **12,25**.

**N.B.: Dal sopralluogo si evidenzia che i debitori eseguiti risultano in possesso di un'altra cantina di altra proprietà, e non di quella catastalmente rappresentata.**

**Si precisa infine che le suddette cantine risultano essere del tutto identiche per superficie e conformazione planimetrica.**

Identificato:

**F.103 part.496 sub.5**, cat A/3, cl.8, vani 6,5, di mq 104, R.C. € 352,48, immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Terni (TR), Villaggio Campomaggio n.17, S1-P2, interno 5;

- Derivante per Variazione (inserimento in visura dei dati di superficie), del 09/11/2015 dal F.103 part.496 sub.5, cat A/3, cl.8, vani 6,5;

- Derivante per Variazione del 08/10/2014 dal F.103 part.496 sub.5, cat A/3, cl.8, vani 6,5;

- Derivante per Variazione del 01/01/1992 dal F.103 part.496 sub.5, cat A/3, cl.8, vani 6,5;

- Derivante per Istrumento atto pubblico del 24/11/1987 dal F.103 part.496 sub.5, cat A/3, cl.8, vani 6,5 che risulta essere così censita fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

**In proprietà catastale di:**

- **OMISSIS** nato in INDIA il 10/12/1962 per i diritti di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.
- **OMISSIS** nata in INDIA il 03/03/1965 per i diritti di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Confinanti: Vano scala condominiale, interno 6 e spazi condominiali su due lati.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale/industriale/artigianale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.  
Servizi della zona: negozio al dettaglio (buono).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria  
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali ed industriali/artigianali  
Collegamenti pubblici (km): autobus (0,3).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai soggetti debitori sig. OMISSIS, sig.ra OMISSIS e dai loro figli, sig. OMISSIS e 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: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

**IPOTECA VOLONTARIA n.3392 del 25/10/2005 (Concessione a garanzia di mutuo):** Con Atto a rogito del Notaio Fulvio Sbrolli di Terni (TR), in data 18/10/2005 rep.151277, per un totale di € 232.000,00 di cui capitale € 116.000,00 per la durata di 25 anni a favore di OMISSIS con sede in Milano (MI), contro i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS per i diritti di ½ di piena proprietà ciascuno.

**IMMOBILI:** Siti in Comune di Terni (TR) e censiti:

- F.103 part.496 sub.5 cat A/3;
- F.103 part. 109 sub.4 cat C/6.

4.2.2. Pignoramenti:

**PIGNORAMENTO n.568 del 26/01/2017:** Atto Giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Terni (TR) in data 13/12/2016 rep.3860, a favore di OMISSIS. con sede in Roma (RM), contro i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà ciascuno.

**IMMOBILI:** Siti in Comune di Terni (TR) e censiti:

- F.103 part.496 sub.5 cat A/3;
- F.103 part.109 sub.4 cat C/6.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

**REPERTORIAZIONE:** A TUTTO IL 10/04/2017.

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale**

*4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:*

Per il suddetto immobile delle verifiche effettuate relativamente alla conformità urbanistico – edilizia si evidenzia quanto segue :

- L'edificio di cui è porzione l'appartamento per civile abitazione è stato edificato in data antecedente al 01 Settembre 1967 dalla Soc. Montecatini - Gestione Casa per Lavoratori INA – CASA di cui non risulta reperita alcuna Licenza di Costruzione per il fabbricato civico 17, presso l'ufficio Tecnico ed archivio del Comune di Terni.

Non risulta inoltre rilasciata alcuna Abitabilità per il suddetto fabbricato.

Per cui il sottoscritto non può esprimere giudizi circa la conformità edilizia del suddetto immobile tra il progetto e lo stato di fatto rilevato.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio, e dalla consultazione della documentazione catastale depositata, risulta che, l'appartamento è stato censito catastalmente in data 24.10.1960 con prot. 30696, e la relativa planimetria catastale depositata risulta essere conforme allo stato di fatto rilevato.

***Oneri totali € 0,00.***

*4.3.2. Conformità catastale:*

Non sono state riscontrate difformità sostanziali rispetto alla planimetria catastale, mappa e visura, reperite presso l'Agenzia delle Entrate di Terni, per cui non necessita di alcuna variazione catastale.

***Oneri totali € 0,00.***

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

**L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è parte di una palazzina plurifamiliare in cui non è stato costituito un regolare condominio, ma solo una gestione interna da parte di un capo condomino.**

**Lo scrivente ha chiesto al condomino gestore attuale del condominio notizie circa eventuali costi a carico dell'unità immobiliare in esame di seguito riportate.**

**€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

**Alla data della stesura della presente, non risultano deliberati lavori di manutenzione straordinaria, ma come comunicato dal capo condomino il fabbricato necessita di interventi di manutenzione relativi all'impermeabilizzazione dei marciapiedi solo del civico 17, definiti nel preventivo esibito al sottoscritto, per un importo totale di € 1.921,00, da suddividere in quota parte fra i sei condomini costituenti il suddetto condominio detta quota spettante ai debitori eseguiti risulta pari ad:**

**€ 320,17**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali:

**Vano scala interno comune a tutti i 6 condomini del porzione di fabbricato civico 17;**

**Area di corte circostante l'intero fabbricato comune a tutti i condomini degli immobili civici 17 e 18.**

Ulteriori avvertenze:

**Lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita domanda, presso la Cancelleria del Contenzioso Civile del Tribunale di Terni, per conoscere eventuali cause in corso a nome dei debitori esecutati.**

**Si allegano le relative risposte alla suddetta domanda (Cfr allegato n.8).**

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1 Attuali proprietari:**

- **OMISSIS** nato in INDIA il 10/12/1962 per i diritti di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.
- **OMISSIS** nata in INDIA il 03/03/1965 per i diritti di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

**Per formalità n.7713 del 25/10/2005 (Compravendita):** Con Atto a rogito del Notaio Fulvio Sbroli di Terni (TR) in data 18/10/2005 rep.151276, le Sig.re OMISSIS(vedova), OMISSIS e OMISSIS per i diritti di 1/3 di piena proprietà ciascuno in regime di bene personale, vendevano ai Sig.ri OMISSIS e OMISSIS, che acquistavano per i diritti di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno, i seguenti immobili siti in Comune di Terni, Villaggio Campomaggio n.17, e censiti al F.103 part.496 sub.5 cat A/3 e F.103 part.109 sub.4 cat C/6.

## 6.2 Precedenti proprietari:

### PROPRIETA' AL VENTENNIO:

- **OMISSIS** nato a Terni (TR) il 15/10/1925 per i diritti di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

**Per formalità n.7761 del 30/11/1987 (Compravendita):** Con Atto del Sig. ROSARIO SARDO INFIRRI, Ufficiale Rogante dell' di Terni (TR), in data 24/11/1987 rep.26311, l'OMISSIS di Terni (TR), vendeva al Sig. OMISSIS, che acquistava per i diritti di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, il seguente immobile sito in Comune di Terni (TR) e censito al F.103 part.496 sub.5.

**N.B. Il Sig. OMISSIS, acquistava inoltre, la proprietà pro quota delle cose indivise come per legge, e dichiarava inoltre di avere in uso l'alloggio dal 1960.**

**Con formalità n.6578 del 06/09/2005 (Successione):** Successione in morte del Sig. OMISSIS, deceduto in data 03/09/2004 den.53/961 a favore per legge degli eredi il coniuge, Sig.ra OMISSIS per i diritti di 1/3 di piena proprietà e le due figlie, le Sig.re OMISSIS e OMISSIS per i diritti di 1/3 di piena proprietà ciascuno.

**IMMOBILI:** I diritti pari a 1/1 di piena proprietà dei beni, siti in Comune di Terni (TR) e censiti:

- F.103 part.496 sub.5 cat A/3;
- F.103 part.109 sub.4 cat C/6.

**Con formalità n.1908 del 21/03/2017 (Accettazione tacita di eredità):** Con Atto a rogito del Notaio Fulvio Sbrolli di Terni (TR), in data 18/10/2005 rep.151276, accettazione tacita di eredità favore delle Sig.re OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS per i diritti di 1/3 di piena proprietà ciascuno contro il Sig. OMISSIS deceduto in data 03/09/2004.

**IMMOBILI:** I diritti pari a 1/1 di piena proprietà dei seguenti beni siti in Comune di Terni (TR) e censiti:

- F.103 part.496 sub.5 cat A/3;
- F.103 part.109 sub.4 cat C/6.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

### Descrizione appartamento con cantina di cui al punto A

L'edificio è stato costruito nel 1957 e ultimato nel 1960.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 17 interno 5, con un'altezza interna di 2,90 m e la cantina con un'altezza interna di 2,20 m .

(Cfr allegato n.2)

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di Delibera di C.C. n. 307 del 15/12/2008, l'immobile è identificato:

**OP-Art.78** *Zone di rispetto per stabilimenti a rischio di incidente rilevante;*

**OP-Art.57** *Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV);*

**OP-Art.39** *Vulnerabilità elevata e Vulnerabilità molto elevata;*

**OP-Art.78** *Vincolo rischio HIMONT.*

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento (P.2)	Sup. reale lorda	104,64	1,00	104,64
Balconi (P.2)	Sup. reale lorda	6,90	0,25	1,73
Cantina (P.S1)	Sup. reale lorda	12,25	0,40	4,90
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>123,79</b>		<b>111,27</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: non rilevabile, materiale: C.A..., condizioni: non rilevabile.
- Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
- Solai:* tipologia: solaio in latero cementizio, condizioni: non rilevabili.
- Copertura:* tipologia: a falde, materiale: laterizio, condizioni: non rilevabili.
- Scale:* tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servo scala: assente, condizioni: sufficienti.  
Riferito limitatamente a: vano scala condominiale.
- Terrazzi:* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio vetro doppio, protezione: tapparelle avvolgibili elettricamente, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
- Manto di copertura:* materiale: elementi in laterizio, coibentazione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili.
- Pareti esterne:* materiale: muratura a cassa vuota con mattoni forati (40 cm), coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco e tinteggiatura, condizioni: sufficienti.
- Pavim. Interna:* materiale: mattonelle di gres ceramico di varia tipologia, condizioni: sufficienti.  
Riferito limitatamente all'appartamento.  
materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.  
Riferito limitatamente alla cantina.
- Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, accessori: assenti, condizioni: sufficienti.  
Riferito limitatamente all'appartamento.  
tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, accessori: assenti, condizioni: scarse.  
Riferito limitatamente al portone della cantina.
- Rivestimento:* ubicazione: pareti e soffitti, materiale: intonaco e tinteggiatura e/o carta da parati, condizioni: scarse.  
Si rileva la presenza di diffusi segni di infiltrazioni di acqua e segni di muffa nel soffitto del soggiorno, della camera e della cucina, oltre a vari distacchi o danneggiamenti alla carta da parati della pareti.  
Riferito limitatamente all'appartamento.  
ubicazione: pareti e soffitti, materiale: intonaco e tinteggiatura, condizioni: scarse.  
Riferito limitatamente alla cantina.
- Pavim. Esterna:* materiale: mattonelle di gres ceramico, condizioni: sufficienti.  
Riferito limitatamente a: balconi.

- Rivestimento:* ubicazione: cucina, materiale: mattonelle di gres porcellanato, condizioni: sufficienti.
- Rivestimento:* ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di gres porcellanato, condizioni: sufficienti.
- Impianti:*
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabile, conformità: non rilevabile.
- Gas:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabile, conformità: non rilevabile.
- Fognatura:* tipologia: non rilevabile, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non rilevabile.
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non rilevabile.
- Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: caldaia a gas metano a produzione di acqua calda sanitaria, rete di distribuzione: non rilevabile, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti, conformità: Al momento del sopralluogo risulta assente il Libretto d'impianto della caldaia ed i relativi controlli.  
L'immobile è privo dell'attestato di prestazione energetica ai sensi della vigente normativa in materia.  
Dalle sommarie verifiche effettuate direttamente sul posto in relazione alla indicazione della Classe Energetica dell'immobile in esame si può dichiarare che la stessa rientra nella Classe G.  
L'esatta valutazione della stessa potrà essere eseguita con apposita ed accurata verifica.
- Citofonico:* tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: non rilevabile.
- Ascensore:* **Il fabbricato non è dotato di ascensore.**

---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile che costituisce il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione.

Questo procedimento basandosi sul confronto ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.



## 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Il Consulente Immobiliare, Listino della Camera di Commercio della Provincia di Terni (Cfr. allegato n.6). I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate di Terni, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di superficie lorda commerciale indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento. La superficie dell'area esterna condominiale non è stata calcolata, ma da considerarsi percentualmente ricompresa nel valore mq. per il bene di che trattasi.

## 8.3. Valutazione corpi

### A. Appartamento e cantina

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento (P.2)	104,64	€ 1.000,00	€ 104.640,00
Balconi (P.2)	1,73	€ 1.000,00	€ 1.730,00
Cantina (P.S1)	4,90	€ 1.000,00	€ 4.900,00
	<b>111,27</b>		<b>€ 111.270,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 111.270,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 111.270,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 111.270,00</b>

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	<b>Appartamento con cantina</b>	123,79	€ 111.270,00	<b>€ 111.270,00</b>
	<b>TOTALE</b>			<b>€ 111.270,00</b>

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 16.690,50**

Spese condominiali insolute nel biennio:

**€ 320,17**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**Nessuna**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **€ 94.579,50**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, per spese condominiali insolute a carico dell' acquirente: **€ 94.259,33**

Relazione lotto 001 creata in data 29/06/2017

Codice documento: E141-17-000002-001

**Immobile in Terni, Villaggio Campomaggio, snc**  
**Lotto 002**  
**BOX AUTO - Foglio 103 mappale 109 subalterno 4**

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

**A.** Diritti pro quota di un box auto prefabbricato, posto al piano terra, sito in Terni, Villaggio Campomaggio, snc.

Trattasi di un box auto prefabbricato posto sull'area condominiale lato ovest del fabbricato di Villaggio Campomaggio, 17 e 18.

Al box auto si accede mediante il passaggio carrabile e pedonale dall'area condominiale censita con la particella 109 sub 9 del fg. 103.

Il box auto sviluppa una superficie lorda complessiva di mq **13,00**.

Identificato:

**F.103 part.109 sub.4**, cat C/6, cl.4, di mq 12, R.C. € 12,39, immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Terni (TR), Villaggio Campomaggio n.17, PT;

- Derivante per Variazione (inserimento in visura dei dati di superficie), del 09/11/2015 dal F.103 part.109 sub.4, cat C/6, cl.4, di mq 12;

- Derivante per Variazione del 01/01/1992 dal F.103 part.109 sub.4, cat C/6, cl.4, di mq 12;

- Derivante per Classamento del 01/02/1988 dal F.103 part.109 sub.4 che risulta essere così censita fin dall'impianto meccanografico del 01/01/1989.

**Catastalmente intestato a:**

- **OMISSIS** nato in INDIA il 10/12/1962 per i diritti di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.
- **OMISSIS** nata in INDIA il 03/03/1965 per i diritti di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Confinanti: Corte condominiale p.lla 109 sub 9, box auto p.lla 109 sub 3, box auto p.lla 109 sub 5, terreno p.lla 510.

---

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica residenziale/industriale/artigianale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: negozio al dettaglio (buono).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone

limitrofe: residenziali ed industriali/artigianali

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,3).

### 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai soggetti debitori sig. OMISSIS, sig.ra OMISSIS e dai loro figli, sig. OMISSIS e 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: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

**IPOTECA VOLONTARIA n.3392 del 25/10/2005 (Concessione a garanzia di mutuo):** Con Atto a rogito del Notaio Fulvio Sbrolli di Terni (TR), in data 18/10/2005 rep.151277, per un totale di € 232.000,00 di cui capitale € 116.000,00 per la durata di 25 anni a favore di OMISSIS con sede in Milano (MI), contro i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS per i diritti di ½ di piena proprietà ciascuno.

**IMMOBILI:** Siti in Comune di Terni (TR) e censiti:

- F.103 part.496 sub.5 cat A/3;
- F.103 part. 109 sub.4 cat C/6.

4.2.2. Pignoramenti:

**PIGNORAMENTO n.568 del 26/01/2017:** Atto Giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Terni (TR) in data 13/12/2016 rep.3860, a favore di OMISSIS. con sede in Roma (RM), contro i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà ciascuno.

**IMMOBILI:** Siti in Comune di Terni (TR) e censiti:

- F.103 part.496 sub.5 cat A/3;
- F.103 part.109 sub.4 cat C/6.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

**REPERTORIAZIONE:** A TUTTO IL 10/04/2017.

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

*4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:*

Per il suddetto immobile, dalle verifiche effettuate relativamente alla conformità urbanistico – edilizia, si evidenzia quanto segue :

- Il box auto realizzato in assenza titolo abilitativo nell'anno 1965 risulta oggetto di Sanatoria Edilizia ai sensi della L. 47/85 con Concessione Edilizia in Sanatoria, rilasciata al Sig. OMISSIS, e adottata in data 28/11/1996 con protocollo 15991/87 – pratica 10128 /ID 7724.

Il suddetto box auto risulta essere conforme al suddetto titolo abilitativo.

**Oneri totali € 0,00.**

*4.3.2. Conformità catastale:*

Non sono state riscontrate difformità sostanziali rispetto alla planimetria catastale depositata in data 21/01/1988, alla mappa ed alla visura, per cui non necessita alcuna variazione catastale.

**Oneri totali € 0,00.**

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

**Non risulta costituito un regolare condominio, ma solo una gestione dell'immobile interna da parte di un capo condomino dell'antistante fabbricato civico 17 di Villaggio Campomaggio**

**€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

**€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

**€ 0,00**

13

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali:

**Per quanto ampiamente specificato in appresso, il suddetto box auto non risulta essere in piena proprietà dei debitori eseguiti, per cui a tutti gli effetti è da considerarsi un bene condominiale al pari di tutti gli altri box auto limitrofi.**

Ulteriori avvertenze:

**Lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita domanda, presso la Cancelleria del Contenzioso Civile del Tribunale di Terni, per conoscere eventuali cause in corso a nome dei debitori eseguiti.**

**Si allegano le relative risposte alla suddetta domanda (Cfr allegato n.8).**

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1 Attuali proprietari:**

#### **Ancorché catastalmente risulta essere intestato come in appresso:**

- **OMISSIS** nato in INDIA il 10/12/1962 per i diritti di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.
- **OMISSIS** nata in INDIA il 03/03/1965 per i diritti di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

**Giuridicamente il medesimo risulta essere un bene in comune con tutti i comproprietari del fabbricato antistante, civici 17 e 18, censiti catastalmente al F. 103 .p.lla 496 sub vari, come meglio specificato in appresso.**

#### **Per formalità n.7713 del 25/10/2005 (Compravendita):**

Con Atto a rogito del Notaio Fulvio Sbrolli di Terni (TR) in data 18/10/2005 rep.151276, le Sig.re OMISSIS(vedova), OMISSIS e OMISSIS per i diritti di 1/3 di piena proprietà ciascuno in regime di bene personale, vendevano ai Sig.ri OMISSIS e OMISSIS, che acquistavano per i diritti di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno, i seguenti immobili siti in Comune di Terni, Villaggio Campomaggio n.17, e censiti al F.103 part.496 sub.5 cat A/3 e F.103 part.109 sub.4 cat C/6.

## 6.2 Precedenti proprietari:

### PROPRIETA' AL VENTENNIO:

- **OMISSIS** nato a Terni (TR) il 15/10/1925 per i diritti di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

**Per formalità n.7761 del 30/11/1987 (Compravendita):** Con Atto del Sig. ROSARIO SARDO INFIRRI, Ufficiale Rogante dell' OMISSIS di Terni (TR), in data 24/11/1987 rep.26311, l'OMISSIS di Terni (TR), vendeva al Sig. OMISSIS, che acquistava per i diritti di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, il seguente immobile sito in Comune di Terni (TR) e censito al F.103 part.496 sub.5.

**N.B. Il Sig. OMISSIS, acquistava inoltre, la proprietà pro quota delle cose indivise come per legge, e dichiarava inoltre di avere in uso l'alloggio dal 1960.**

**N.B. Nel suddetto atto il sig. OMISSIS non acquistava la proprietà esclusiva del box auto oggetto del presente lotto.**

**Con formalità n.6578 del 06/09/2005 (Successione):** Successione in morte del Sig. OMISSIS, deceduto in data 03/09/2004 den.53/961 a favore per legge degli eredi il coniuge, Sig.ra OMISSIS per i diritti di 1/3 di piena proprietà e le due figlie, le Sig.re OMISSIS e OMISSIS per i diritti di 1/3 di piena proprietà ciascuno.

**IMMOBILI:** I diritti pari a 1/1 di piena proprietà dei beni, siti in Comune di Terni (TR) e censiti:

- F.103 part.496 sub.5 cat A/3;
- F.103 part.109 sub.4 cat C/6.

**Con formalità n.1908 del 21/03/2017 (Accettazione tacita di eredità):** Con Atto a rogito del Notaio Fulvio Sbroli di Terni (TR), in data 18/10/2005 rep.151276, accettazione tacita di eredità favore delle Sig.re OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS per i diritti di 1/3 di piena proprietà ciascuno contro il Sig. OMISSIS deceduto in data 03/09/2004.

**IMMOBILI:** I diritti pari a 1/1 di piena proprietà dei seguenti beni siti in Comune di Terni (TR) e censiti:

- F.103 part.496 sub.5 cat A/3;
- F.103 part.109 sub.4 cat C/6.

**N.B. Il sottoscritto CTU, evidenzia che, dall'esame degli atti e dei documenti depositati presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio di Terni, non si rileva la provenienza esclusiva in capo al dante causa, OMISSIS relativamente all'unità immobiliare censita al F.103 part.109 sub.4 cat C/6.**

**Più precisamente nell'atto di cessione in proprietà, trascritto alla formalità n.7761 del 30/11/1987, il sig. OMISSIS acquistava esclusivamente l'alloggio censito al F.103 part.496 sub.5 cat A/3.**

**L'immobile in questione, veniva poi impropriamente ricompreso in proprietà esclusiva unitamente all'appartamento, per la prima volta nella successione del Sig. OMISSIS trascritta alla formalità n.6578 del 06/09/2005, in quanto nel frattempo il de cuius aveva ottenuto la concessione in sanatoria e aveva poi proceduto al suo accatastamento. Da quanto sopra ne deriva che i debitori eseguiti, hanno soltanto la proprietà pro quota del garage edificato su area comune, in quanto non si è proceduto alla divisione dei medesimi, edificati abusivamente su area condominiale, poi condonati a successivamente regolarmente assentiti.**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

- Sanatoria Edilizia ai sensi della L. 47/85 con Concessione Edilizia in Sanatoria, rilasciata al Sig. OMISSIS, adottata in data 28/11/1996 con protocollo 15991/87 – pratica 10128 /ID 7724.

### Descrizione **box auto** di cui al punto A

Il box auto è stato costruito nel 1965.

E posizionato su area condominiale riferita ai civici 17 e 18 del fabbricato di Villaggio Campomaggio, ed ha un'altezza interna massima di 2,30 m e minima di 2,05 m .

(Cfr allegato n.2)

### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di Delibera di C.C. n. 307 del 15/12/2008, l'immobile è identificato:

OP-Art.78 *Zone di rispetto per stabilimenti a rischio di incidente rilevante;*

OP-Art.57 *Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV);*

OP-Art.39 *Vulnerabilità elevata e Vulnerabilità molto elevata;*

OP-Art.78 *Vincolo rischio HIMONT.*

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box auto (P.T.)	Sup. reale lorda	13,00	1,00	13,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>13,00</b>		<b>13,00</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: carpenteria metallica , condizioni: buone.

*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: lamiera grecata verniciata, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Pareti esterne:* materiale: lamiera grecata zincata, coibentazione: assente, rivestimento: assente, condizioni: sufficienti.

*Pavim. Interna:* materiale: cemento, condizioni: sufficienti.

*Portone di ingresso:* tipologia: anta doppia a battente, materiale: pannelli in pvc su struttura in metallo, accessori: assenti, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Non ci sono impianti



## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1. Criterio di Stima**

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile che costituisce il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione.

Questo procedimento basandosi sul confronto ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

### **8.2. Fonti di informazione**

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Il Consulente Immobiliare, Listino della Camera di Commercio della Provincia di Terni (Cfr. allegato n.6). I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate di Terni, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di superficie lorda commerciale indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento. La superficie dell'area esterna condominiale non è stata calcolata, ma da considerarsi percentualmente ricompresa nel valore mq. per il bene di che trattasi.

### A. Box auto

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Box auto (P.T.)	13,00	€ 500,00	€ 6.500,00
	<b>13,00</b>		<b>€ 6.500,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 6.500,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 6.500,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 6.500,00</b>

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>Box auto</b>	13,00	€ 6.500,00	<b>€ 6.500,00</b>
	<b>TOTALE</b>			<b>€ 6.500,00</b>

**N.B.: Il suddetto box auto è stato valutato comunque per i diritti di piena proprietà e non per i diritti pro quota spettanti ai debitori eseguiti in quanto i medesimi, non risultano ad oggi pienamente definibili.**

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 975,00**

Spese condominiali insolute nel biennio:

**Nessuna**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**Nessuna**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**€ 5.525,00**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, per spese condominiali insolute a carico dell'acquirente:

**€ 5.525,00**

Relazione lotto 002 creata in data 29/06/2017

Codice documento: E141-17-000002-002

Il Perito  
Geom. Marco Ubaldi