

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

promossa da: **CASSE DI RISPARMIO DELL' UMBRIA - CASSE DI RISPARMIO  
DELL'UMBRIA SPA**

contro: **OMISSIS**

N° Gen.Rep. **220/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Sandro Ciliani**

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

**Esperto alla stima:** Ing. Claudio Belardinelli  
**Codice fiscale:** BLRCLD75P01L117E  
**Studio in:** P.zza Dalmazia 6 - 05100 Terni  
**Fax:** 0744-248270  
**Email:** ing.belardinelli@gmail.com  
**Pec:** claudio.belardinelli@ingpec.eu

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via della Vittoria n. 80 - Ferentillo (Terni) - 05034

**Lotto:** 001 - Negozio

**Corpo:** A

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

**Dati Catastali:** *OMISSIS*, nata a Ferentillo il 02/12/1967, foglio 35, particella 466, subalterno 44, indirizzo Via della Vittoria, 80, piano Terra, comune Ferentillo, categoria C/1, classe 7, consistenza 45 mq, superficie 49 mq, rendita € 357,90.

Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni.

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via della Vittoria n. 80 - Ferentillo (Terni) - 05034

**Lotto:** 001 - Negozio

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via della Vittoria n. 80 - Ferentillo (Terni) - 05034

**Lotto:** 001 - Negozio

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via della Vittoria n. 80 - Ferentillo (Terni) - 05034

**Lotto:** 001 - Negozio

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Casse di Risparmio dell'Umbria con sede in Terni; Equitalia Centro Spa, con sede in Firenze; Equitalia Umbria Spa con sede in Foligno.

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via della Vittoria n. 80 - Ferentillo (Terni) - 05034

**Lotto:** 001 - Negozio

**Corpo:** A

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Comproprietari: *OMISSIS*, nato a Terni il 15/06/1963, deceduto in data 24/04/2016.

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via della Vittoria n. 80 - Ferentillo (Terni) - 05034

**Lotto:** 001 - Negozio

**Corpo:** A

**Misure Penali:** Non specificato

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via della Vittoria n. 80 - Ferentillo (Terni) - 05034

**Lotto:** 001 - Negozio

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:**

**8. Prezzo**

**Bene:** Via della Vittoria n. 80 - Ferentillo (Terni) - 05034

**Lotto:** 001 - Negozio

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **Ferentillo (Terni)**  
Località/Frazione  
Via della Vittoria n. 80

**Lotto: 001 - Negozio**

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.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Ferentillo (Terni) CAP: 05034, Via della Vittoria n.80**

**Quota e tipologia del diritto**

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

Cod. Fiscale: VNNGLI67T42D5380 - Residenza: Ferentillo - Stato Civile: Sposata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Proprietà per 1/1 di *OMISSIS*, in regime di comunione dei beni con *OMISSIS*, nato a Terni il 15/06/1963, deceduto in data 24/04/2016.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: *OMISSIS*, nata a Ferentillo il 02/12/1967, foglio 35, particella 466, subalterno 44, indirizzo Via della Vittoria, 80, piano Terra, comune Ferentillo, categoria C/1, classe 7, consistenza 45 mq, superficie 49 mq, rendita € 357,90

Coerenze: Al Catasto Fabbricati il F. 35 part. 446 sub. 44, variazione nel classamento del 10/09/2008 in atti dal 10/09/2008; ex F. 35 part. 446 sub. 44, variazione del 04/02/2008 in atti dal 4/02/2008; ex F. 35 part. 446 sub. 44, classamento del 02/08/1995 in atti dal 11/07/1997; ex F. 35 part. 446 sub. 44, strumento atto pubblico del 14/09/1995 in atti dal 21/11/1995; ex F. 35 part. 446 sub. 44, variazione del 02/08/1995 in atti dal 04/08/1995 frazionamento (n.2409.1/1995)

Conformità catastale:

Non sono presenti difformità catastali

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Il fabbricato è situato lungo Via della Vittoria, che rappresenta la principale via di comunicazione nel centro storico del Comune di Ferentillo ed è caratterizzata da edifici di piccole dimensioni di due o tre piani fuori terra.

L'area è a prevalente caratteristica residenziale con la presenza dei principali servizi commerciali nei piani terra degli edifici.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Il paese è noto anche per la presenza di alcune falesie molto frequentate dagli arrampicatori.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus 0.5 km

**Servizi offerti dalla zona:** Banca, Piccolo centro commerciale, Bar, Giornalaio, Parrucchiere.

### 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; A favore di CASSA DI RISPARMIO DI SPOLETO SPA, sede Spoleto contro *OMISSIS* e *OMISSIS*; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 126.000,00; Importo capitale: € 63.000,00 ; A rogito di Notaio Fulvio Sbrilli in data 10/11/2008 ai nn. 169500/32296; Iscritto/trascritto a Terni in data 11/11/2008 ai nn. 13157/2552 ; Note: DURATA ANNI 15;

- Ipoteca legale attiva; A favore di EQUITALIA UMBRIA SPA Sede Foligno (PG) contro *OMISSIS*; Derivante da: IPOTECA LEGALE ART.77 DPR 602/73 D.LGS 46/99; Importo ipoteca: € 21.108,72; Importo capitale: € 10.554,36 ; Registrato a Terni in data 27/10/2010 ai nn. 9342; Iscritto/trascritto a Terni in data 11/11/2010 ai nn. 13451/2423 ; Note: Riferito limitatamente a Fgl. 35 part. 446 sub. 44.;

- Ipoteca legale attiva; A favore di EQUITALIA CENTRO SPA Sede Firenze, domicilio ipotecario Terni, Via Bramante n.99 contro *OMISSIS*; Derivante da: IPOTECA LEGALE ART.77 DPR 602/73; Importo ipoteca: € 59.514,16; Importo capitale: €

29.757,08; Registrato a Terni in data 03/01/2013 ai nn. 201/10913; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/01/2013 ai nn. 313/14.

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di CASSE DI RISPARMIO DELL'UMBRIA S.p.a. di Terni contro *OMISSIS* e *OMISSIS*; Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI registrato a Terni da Uff.Giud.Tribunale Civile di Terni in data 16/09/2015 al n. 3146 iscritto/trascritto a Terni in data 02/10/2015 ai nn. 8580/6352.

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

- Atto giudiziario a favore di *OMISSIS* in regime di Comunione Legale contro *OMISSIS* e *OMISSIS*; Derivante da: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI registrato a Terni da Tribunale di Terni in data 06/12/2007 al n. 5352 iscritto/trascritto a Terni in data 20/12/2007 ai nn. 16030/9971.

**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:** € 137.65

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Alla data di Settembre 2016 risulta un insoluto per spese condominiali pari a € 1044.17, derivanti dal bilancio condominiale consuntivo del 30/04/2016 di € 986.82 e da n.5 rete mensili non pagate fino a Settembre 2016 di € 11.47.

**Millesimi di proprietà:** 59.85

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** L'unità immobiliare in esame è priva dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi della vigente normativa. Si evidenzia che da una prima verifica delle prestazioni energetiche globali e parziali dell'immobile, allo stesso può essere attribuita la classe energetica G.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** si registra la presenza di una notula dell'Avv. Bruno Capaldi, intestata al Condominio di via della Vittoria n. 78 del Comune di Ferentillo, per attività di recupero oneri condominiali nei confronti di n. 5 soggetti, tra cui l'immobile di proprietà della *OMISSIS*. L'importo totale richiesto è di € 654.80. (Cfr. allegato n.6).

Come richiesto dal quesito posto dall'Ill.ma Sig. G.E. lo scrivente ha provveduto ad inoltrare richiesta per conoscere eventuali cause in corso a nome del debitore esecutato. Non appena ottenuta la relativa risposta si procederà ad aggiornare il presente elaborato peritale.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/proprietario: *OMISSIS*, nata a Ferentillo il 02/12/1967, ad oggi in forza di Decreto di Trasferimento Immobili del 6/12/2007, rep. 5352 trascritto in data 20/12/2007 ai nn. 16030/9971, volturato in data 24/12/2007.  
(Cfr. allegato n.2)

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

- **Concessione Edilizia n.8/88 prot. 336 del 09/05/1988 e successive varianti** per progetto di ricostruzione del fabbricato distrutto da eventi bellici in via della Vittoria. Agibilità rilasciata dal Comune di Ferentillo, prot. n. 2259/94 del 15/10/1994.
- **Concessione Edilizia, pratica n.11, prot. n. 853 del 31/05/1995**, per lavori di distribuzione delle unità immobiliari site al piano terra dell'immobile di via della Vittoria già destinato a negozi e **DIA n. 33 prot379 del 25/01/1996** per modifiche interne. Agibilità rilasciata dal Comune di Ferentillo, prat. n. 11 del 01/02/1996.
- **D.I.A. n.3 prot. n. 3224 del 11/07/1995** per variante a concessione edilizia a seguito modifiche interne. Agibilità rilasciata dal Comune di Ferentillo, prat. n. 11 del 27/10/1995.

**7.1 Conformità edilizia:****Negozi, botteghe [C1]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

**7.2 Conformità urbanistica:****Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale parte strutturale approvato con DCC n.2 del 08/03/2013, parte operativa approvato con DCC n.24 del 27/09/20113, Variante Parziale al PRG adottata con DCC n.12 del 15/07/2014.
Zona omogenea:	A1
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:**

Non sono state riscontrate irregolarità urbanistiche.



Infissi esterni	tipologia: <b>vasistas</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: Luci in vetro doppio
Infissi esterni	tipologia: <b>fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>serrande avvolgibili in metallo</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: luci in vetro doppio
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a soffietto</b> materiale: <b>pvc</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: luci in vetro doppio
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

#### **Impianti:**

Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>ventilatori</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>apparentemente rispettoso delle vigenti normativa</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia e a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>apparentemente rispettoso delle vigenti normative</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>apparentemente rispettoso della vigente normativa</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>apparentemente rispettoso delle vigenti normative</b>

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

Per il calcolo delle superfici commerciali sono state utilizzate le norme UNI 10750.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozi	sup lorda di pavimento	58,20	1,00	58,20
		<b>58,20</b>		<b>58,20</b>

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

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2015

Zona: Ferentillo

Tipologia: commerciale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Commerciale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1400

**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 degli immobili che costituiscono 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 quelli 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:**

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Ferentillo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni, Il Borsino immobiliare. 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, riferiti alla zona in cui ricade il bene in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudentziali 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 dell'immobile in argomento.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 800 €/mq.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozi	58,20	€ 800,00	€ 46.560,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 46.560,00
detrazione per vendita immediata detrazione del 15.00%			€ -6.984,00
pendenze condominiali detrazione di € 1044.18			€ -1.044.18
Oneri per 1/5 di assistenza stragiudiziale recupero oneri condominiali			€ -130.96
Valore corpo			€ 38.400,86
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 38.400,86
Valore complessivo diritto e quota			€ 38.400,86

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1]	58,20	€ 38.400,86	€ 38.400,86

### 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% )	€ -6.984,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ -1.044,18
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Oneri per 1/5 per assistenza stragiudiziale recupero oneri condominiali	€ -130,96

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 38.400,86</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 0,00</b>

Data generazione:  
05-09-2016

L'Esperto alla stima  
**Ing. Claudio Belardinelli**