

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

promossa da: **UNICREDIT SPA**

contro: **ESECUTATO + Altri 1**

N° Gen. Rep. **259/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Aldo Napoletti**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto unico**

**Esperto alla stima:** Arch. Renzo Rossi  
**Codice fiscale:** RSSRNZ52C30L117X  
**Studio in:** Viale L. Campofregoso 15/A - 05100 Terni  
**Email:** archrrossi@gmail.com  
**Pec:** renzoerre@archiworldpec.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** vico S. Pietro, 6 - Collestatte - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** lotto unico

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

**Dati Catastali:** ESECUTATO +1, foglio 147, particella 98, subalterno 6 e 7, scheda catastale 00896043, indirizzo VICO S. PIETRO, interno 6, piano T, comune TERNI, categoria A/4, classe 8, consistenza 5, rendita € 222,08

### 2. Stato di possesso

**Bene:** vico S. Pietro, 6 - Collestatte - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** lotto unico

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

**Bene:** vico S. Pietro, 6 - Collestatte - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** lotto unico

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** vico S. Pietro, 6 - Collestatte - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** lotto unico

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** UNICREDIT SPA

### 5. Comproprietari

**Beni:** vico S. Pietro, 6 - Collestatte - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** lotto unico

**Corpo:** A

**Comproprietari:** ESECUTATO

### 6. Misure Penali

**Beni:** vico S. Pietro, 6 - Collestatte - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** lotto unico

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via vico S. Pietro, 6 - Collestatte - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** lotto unico

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** via vico S. Pietro, 6 - Collestatte - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** lotto unico

**Prezzo da libero:** € 650,00 mq.

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **Terni (Terni)**  
Località/Frazione **Collestatte**  
vico S. Pietro, 6

**Lotto: lotto unico**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Collestatte, vico S. Pietro, 6**

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: ESECUTATO- Quota: 50 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:ESECUTATO +1, foglio 147, particella 98, subalterno 6/7, scheda catastale 00896043, indirizzo VICO S. PIETRO, interno 6, piano T, comune TERNI, categoria A/4, classe 8, consistenza 5, rendita € 222,08

Note: AL NUMERO CIVICO ESECUTATO SI ACCEDE DA UNA CORTE COMUNE (CON ALTRO PROPRIETARIO) LA QUALE NON RISULTA CENSITA COME PROPRIETA'

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: LA PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE ESECUTATO E' DEPOSITATA NEL NCEU MA NON E' AGGIORNATA

Regolarizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE

Descrizione delle opere da sanare: fondelli e porte interne, aperture finestre esterne nei locali cantina

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Irregolarità nella rappresentazione mappale (non aggiornata)

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

Appartamento e cantina ubicato in fabbricato con ingresso autonomo accessibile mediante cortile comune con altro proprietario

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi sufficienti.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** mezzo pubblico prossimità

**Servizi offerti dalla zona:** parco giochi urbano (buona), chiesa parrocchiale (buona), poste (buono)

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

### 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 UNICREDIT SPA contro ESECUTATO+ altri 1;  
Importo ipoteca: € 160 000; Importo capitale: € 80 000 ; A rogito di Notaio Fulvio  
Sbrolli ai nn. 149388/26018; Iscritto/trascritto a rr.ii. TERNI ai nn. 5203/8680

##### 4.2.2 Pignoramenti- Nota di trascrizione pignoramento RG. 10104 Presentazione n. 7 del 18/11/2015

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna

**Millesimi di proprietà:** 100/100

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - presenza di minimi dislivelli (un gradino zona giorno + un gradino zona notte)

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** corte comune d'ingresso alle due unità immobiliari (civici n. 4 e 6)

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Esecutato +1 acquistato con atto trascritto 11/7/2005 ai nn. 5203 r,p. e 8680 Reg. Gen.; in virtù di successione trascritta in data 3/1/2002 al n. 63 reg part. E 71 Reg. Gen.; in forza ad atto di divisione trascritto in data 18/2/1980 n. 1072 reg. part. E 1257 Reg. Gen.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non esiste autorizzazione per variazione porte e finestre interne e finestre esterne della cantina.

Regolarizzabili mediante: denuncia di sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: fondelli interni nuovi e spostamento di porte. Nella cantina apertura di finestre.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: è necessario regolarizzare le modifiche effettuate.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
----------------------------------	---------------------------

Zona omogenea:	centro storico (A)
Norme tecniche di attuazione:	Centro storico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	conservazione dei volumi
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

L'intero fabbricato ove insiste l'U.I. eseguita, fa parte di un isolato all'interno del centro storico. La U.I. è accessibile da una corte comune, con altra U.I., protetta da un cancello in ferro. La U.I. eseguita ha una superficie netta di 88.61 mq. ed è composta di ambienti in successione: ingresso tinello con angolo cottura, soggiorno, bagno, camera, ripostiglio e cameretta. Dall'esterno e dalla stessa pubblica via si accede alla cantina, al livello inferiore l'abitazione, che misura 24.12 mq. distribuiti su due vani.

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: ESECUTATO- Quota: 50 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq 112,73.

E' posto al piano: terra e cantina al seminterrato.

L'edificio è stato costruito nel: presumibilmente fine '800.

L'edificio è stato ristrutturato nel: anni '60.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 6; ha un'altezza interna di circa: varia da 3.15 a 2.55 mt.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi fuori terra e un seminterrato.

Stato di manutenzione generale: mediocre/scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'intero fabbricato comprende due unità immobiliari di cui una è proprietà dell'esecutato. Esternamente il fabbricato ha bisogno di intonaco e tinteggiatura. All'interno dell'unità immobiliare si notano diverse altezze dei vani dovute a precedenti ristrutturazioni derivanti da fusioni tra unità immobiliari confinanti. Le condizioni generali sono scarse e in condizioni di sicurezza sufficienti. Gli in-

fissi sono divelti e lo stato generale dell'immobile è scarso.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

#### Impianti:

Diffusione	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non a norma</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non a norma</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC e cemento</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità: <b>scarsa</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non a norma</b>
Gas	alimentazione: <b>GPL</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non a norma</b> - Note: In cucina alimentazione a bombola GPL
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non a norma</b> - Note: l'Impianto non è funzionante a causa delle insufficienze economiche dichiarate dalla comproprietaria dell'immobile.



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

poichè l'immobile è ubicato nel centro storico di Collestatte, è stato possibile e pertinente rilevare le superfici nette dei vani dello stesso immobile che misurano nel totale 88,61 mq. per l'abitazione e 24,12 mq. per la cantina posta al piano seminterrato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup reale netta	88,61	1,00	88,61
		<b>89,00</b>		<b>89,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Accessori**

A

1. Cantina

identificato al n. sub 7 posto al piano seminterrato composto da 2 vani -  
Sviluppa una superficie complessiva di 24,12 mq - Destinazione urbanistica:

A

Valore a corpo: **€ 4824,00**

Note: la superficie è stata valutata 200€/mq. tenendo conto dello stato  
fatisciente del locale.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

comparazione valori di mercato locali e dati forniti dall'ufficio del registro

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di NCEU di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 650  
€/mq..

**8.3 Valutazione corpi:**

**A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cantina**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	89,00	€ 650,00	€ 57'850,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€57'850,00
spese per sanatoria variazione catastale			€ ,00
disposizione del giudice			€ ,00
Valore corpo			€ 57'850,00
Valore Accessori			€ 4'824,00
Valore complessivo intero			€ 62'674,00
Valore complessivo diritto e quota			€ ,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie netta</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cantina	112,73	€ 62'674,00	€ 62'674,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 9'401,00
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:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 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:	€ 52'473,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€52'473,00

Data generazione:  
22-06-2016

L'Esperto alla stima  
**Arch. Renzo Rossi**

Spett.le DOTT.SSA Natalia Giubilei  
Giudice del Tribunale di Terni

Nota a chiarimento procedura immobiliare 259/2015

Il sottoscritto arch. ROSSI RENZO  
nato a TERNI il 30 MARZO 1952  
residente in TERNI Via LUIGI CAMPOFREGOSO 15/A  
Codice fiscale...RSSRNZ52C30L117X...

In qualità di CTU ed in relazione alle risultanze in udienza del giorno 29 settembre 2016 specifico quanto segue:

nella perizia peritale inerente la procedura citata alla voce "1- IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA" e più specificamente "IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI" viene descritta la unità immobiliare indicando il foglio 147 part. 98 sub 6, consistenza 5 vani.

Tale descrizione pur individuando l'intera abitazione, indicando appunto i 5 vani, può trarre in inganno nella esatta identificazione catastale: pertanto a richiesta del Giudice preciso che la corretta descrizione catastale dell'abitazione pignorata è la seguente:

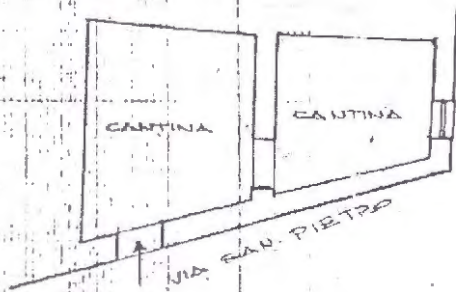
IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI: intestazione...omissis...Foglio 147, part. 98 sub 6 e part. 100 sub 7, graffate, Vani 5.

Pertanto l'abitazione oggetto di esecuzione immobiliare è censita al NCEU al foglio 147 part. 98 sub 6 e part. 100 sub 7 graffate.

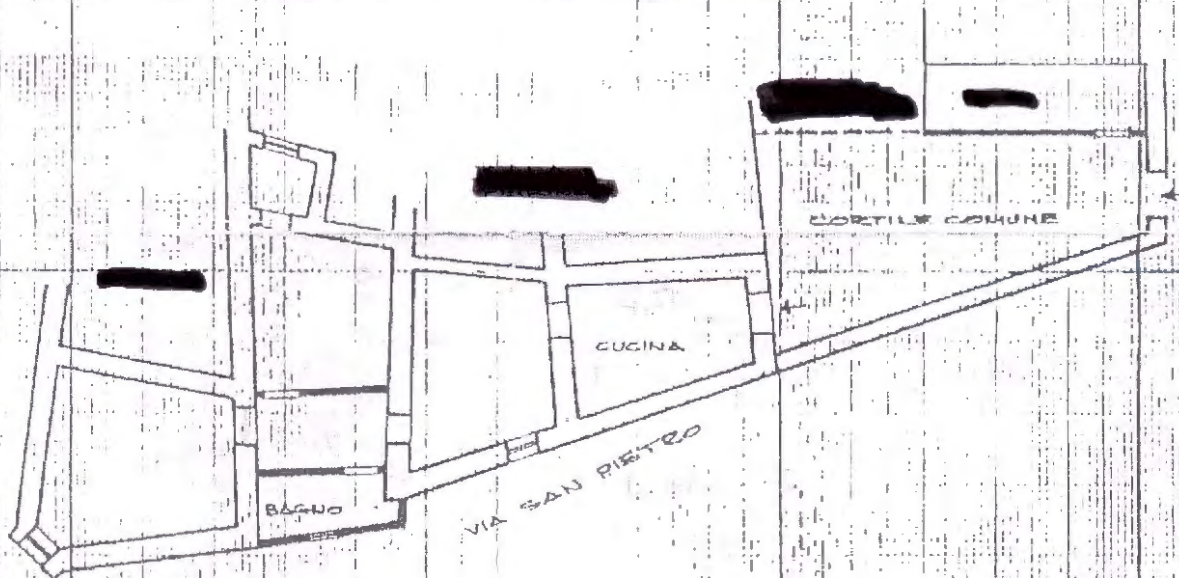
In fede.  
TR 13 ottobre 2016

Il CTU arch. Renzo Rossi

PIANTA PIANO SCANTINATO h=2,60



PIANTA PIANO TERRA h=3,10



00896043

ORIENTAM



SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

12-3-80  
1510

F.147  
11/10/80







Compilata dal \_\_\_\_\_  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di TERNI

# Sit Terni

## Legenda

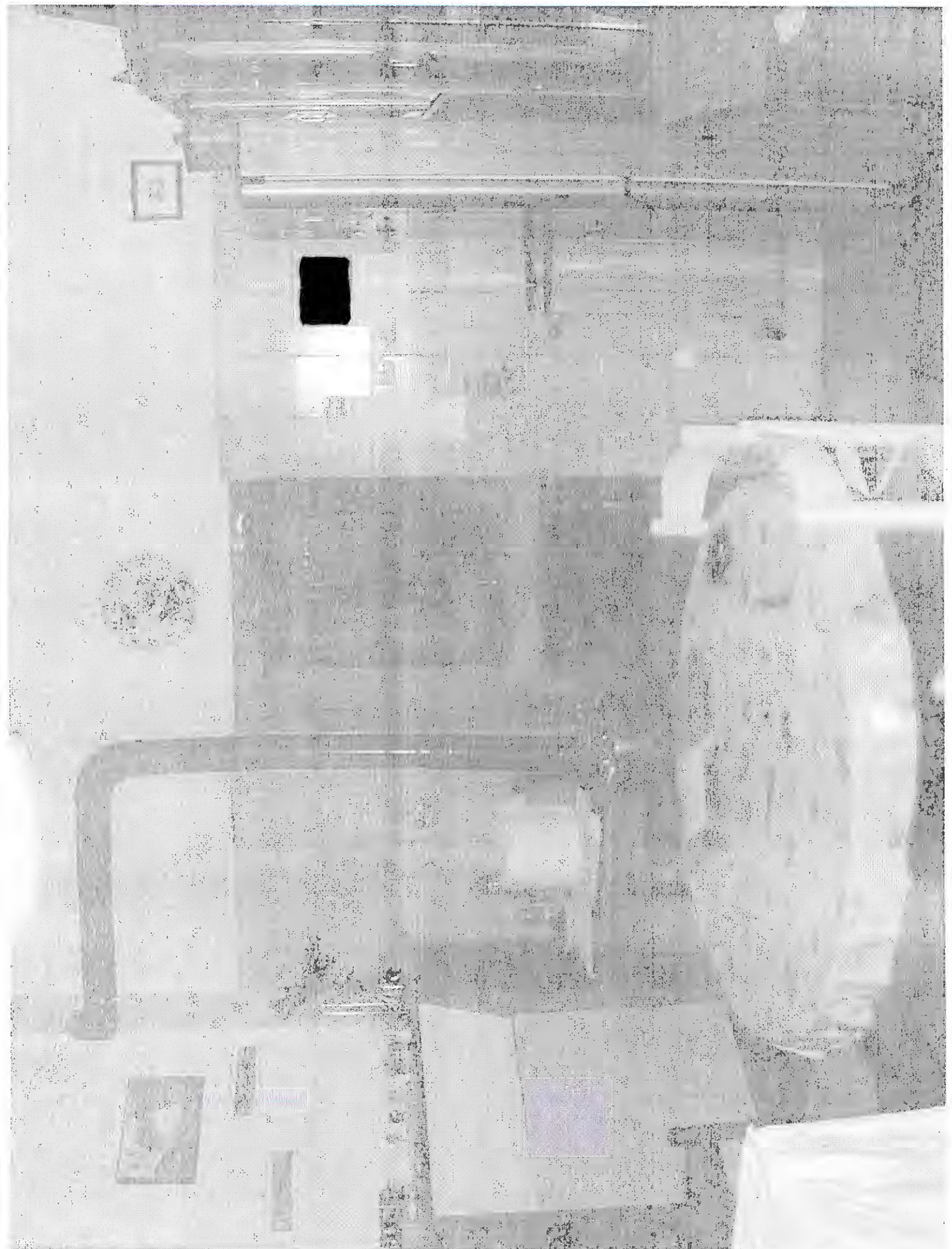
**Numeri  
particelle**

-  Strade catastali
- Varie catastali**
-  Particelle catastali
-  Acque catastali
-  Campiture
-  Confine comunale
-  Fogli catastali



SIT Terni

373 scale 1:1100  
1/178



Handwritten text in a rectangular box, possibly a list or index, with multiple columns of entries.

Small rectangular box containing illegible text.



Small circular mark or stamp containing the number '11'.

Large rectangular area containing dense, illegible handwritten text, possibly a main body of a document or a list.

Small rectangular box containing illegible text.

Small rectangular box containing illegible text.



711







