

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **246/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.<sup>ssa</sup> ILARIA PALMERI**

Custode Giudiziario: **Avv. Pio BRIZIARELLI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Lotto Unico**

**Esperto alla stima:** Arch. Maria Doriana ANTONINI  
**Codice fiscale:** NTNMDR60R47G148M  
**Studio in:** Via dei Baschi 11 - 05018 Orvieto  
**Telefono:** 0763-342016  
**Fax:** 0763-342016  
**Email:** archdoriana@libero.it  
**Pec:** mariadoriana.antonini@archiworldpec.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Isonzo N.23/A  
Località Fornole  
05022 - Amelia (Terni)

**Lotto:** 001 - Lotto Unico

**Corpo:** Abitazione cielo-terra

**Categoria:** A/3 (Abitazione di tipo economico)

**Dati Catastali:** Foglio 86, Particella 180  
indirizzo Via Isonzo n.23/A  
Piano Terreno e Primo  
Comune di AMELIA  
Categoria A/3  
Classe 5  
Consistenza 4  
Rendita € 247,90

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Isonzo N.23/A  
Località Fornole  
05022 - Amelia (Terni)

**Lotto:** 001 - Lotto Unico

**Corpo:** Abitazione cielo-terra

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

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

**Bene:** Via Isonzo N.23/A  
Località Fornole  
05022 - Amelia (Terni)

**Lotto:** 001 - Lotto Unico

**Corpo:** Abitazione cielo-terra

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

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Isonzo N.23/A  
Località Fornole  
05022 - Amelia (Terni)

**Lotto:** 001 - Lotto Unico

**Corpo:** Abitazione cielo-terra

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

#### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Isonzo N.23/A  
Località Fornole  
05022 - Amelia (Terni)

**Lotto:** 001 - Lotto Unico

**Corpo:** Abitazione cielo-terra

**Comproprietari:** Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Isonzo N.23/A  
Località Fornole  
05022 - Amelia (Terni)

**Lotto:** 001 - Lotto Unico

**Corpo:** Abitazione cielo-terra

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Isonzo N.23/A  
Località Fornole  
05022 - Amelia (Terni)

**Lotto:** 001 - Lotto Unico

**Corpo:** Abitazione cielo-terra

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Isonzo N.23/A  
Località Fornole  
05022 - Amelia (Terni)

**Lotto:** 001 - Lotto Unico

**Corpo:** Abitazione cielo-terra

**Prezzo da libero:** € 65.400,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **Amelia (TR)**  
Località/Frazione **Fornole**  
Via Isonzo N.23/A

**Lotto: 001 - 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: Abitazione cielo-terra.**

**Abitazione di tipo economico [A/3] sito nella frazione Fornole del Comune di Amelia,  
in Via Isonzo N.23/A**

Note: Corpo di fabbrica cielo-terra costituente una porzione di aggregato strutturale

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Residente nel: **OMISSIS**

Stato Civile: **OMISSIS**

**Eventuali comproprietari: Nessuno**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Dati Catastali:** Foglio 86, Particella 180  
indirizzo Via Isonzo n.23/A  
Piano Terreno e Primo  
Comune di AMELIA  
Categoria A/3  
Classe 5  
Consistenza 4  
Rendita € 247,90

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

L'unità immobiliare oggetto delle procedura, è ubicato nella frazione del Comune di Amelia denominata Fornole e fa parte del nucleo storico della frazione stessa.

Trattasi di edificio a pianta rettangolare, quasi quadrata, cielo terra di due piani aderente ad altro edificio, ubicata in Via Isonzo n.23/a in Località Fornole del Comune di Amelia (Terni), nel quale l'abitazione è distribuita su due piani (Terreno e Primo).

L'edificio ha struttura portante in muratura ed è parte di un aggregato edilizio con ad altri corpi di fabbrica di analoghe caratteristiche.

Le tramezzature interne sono in laterizio, le pavimentazioni in ceramica, le pareti sono finite con intonaco di tipo civile e tinteggiati. Le finestre sono in legno e molte di esse sono dotate di grate di protezione in ferro.

I prospetti esterni della costruzione, sono intonacate e tinteggiate e la copertura è a falde con finitura a tegole.

All'abitazione si accede dalla Via Isonzo attraverso un'ampia porta a vetri, direttamente nel soggiorno/pranzo con zona cottura, scendendo alcuni gradini.

Mediante una scala in ferro e legno che avvolgentesi su se stessa si accede al piano primo in cui si trovano la camera da letto con ripostiglio, il bagno finestrato, ed un attiguo piccolo studio.

L'unità immobiliare è completa di impianti, idrico, elettrico, telefonico, antenna e di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in ghisa.

<b>Caratteristiche zona:</b>	centrale normale
<b>Area urbanistica:</b>	residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
<b>Servizi presenti nella zona:</b>	La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
<b>Servizi offerti dalla zona:</b>	Ufficio Postale (1), Negozi (diversi), Farmacia (1)
<b>Caratteristiche zone limitrofe:</b>	residenziali
<b>Importanti centri limitrofi:</b>	la Cittadina di Amelia.
<b>Attrazioni paesaggistiche:</b>	La località è Panoramica.
<b>Attrazioni storiche:</b>	Museo Civico Archeologico e Pinacoteca del Comunale di Amelia.
<b>Principali collegamenti pubblici:</b>	Servizi di trasporto Pubblico Locale ed Inter-regionale distanza massima 500 m.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 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:** OMISSIS  
**Contro:** OMISSIS;  
**Derivante da:** OMISSIS;  
**Importo ipoteca:** € 176.000,00;  
**Importo capitale:** € 88.000,00 ;  
**A rogito di:** Notaio Salvatore CLERICO'  
in data: 11/11/2010 ai nn. 1613/1197;  
**Registrato a:** Perugia in data 18/11/2010 ai nn. 16658/1T;  
**Iscritto/trascritto:** a Terni in data 18/11/2010 ai nn. 13784/2481

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento

**a favore di:** OMISSIS;  
**contro:** OMISSIS;  
**Derivante da:** OMISSIS;  
**A rogito di:** Ufficiale Giudiziario di Terni in data 02/01/2018  
ai nn. 3434  
**iscritto/trascritto:** a Terni in data 18/01/2018 ai nn. 672/453;

##### 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:**

L'unità immobiliare esecutata non fa parte di un condominio

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

L'unità immobiliare esecutata non fa parte di un condominio

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

L'unità immobiliare esecutata non fa parte di un condominio

**Millesimi di proprietà:**

L'unità immobiliare esecutata non fa parte di un condominio

**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:**

Non specificato

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

Non specificato

**Avvertenze ulteriori:**

Risulta un debito di €552,12 nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Amelia secondo il dettaglio seguente:

- TASI per l'anno 2015 pari ad	€ 104,12
- TARI (Tassa Rifiuti) per l'anno 2017 pari ad	€ 176,00
- TARI (Tassa Rifiuti) per l'anno 2018 pari ad	<u>€ 272,00</u>
<b>Totale</b>	<b>€ 552,12</b>



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Titolare/Proprietario:

**OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 16/12/1998 .**

In forza di Donazione - a rogito di Notaio Giovanni SPAGNOLI, in data 05/11/1975, ai nn. 9755/3382; trascritto a Terni, in data 21/11/1975, ai nn. 6093/4816.

### Titolare/Proprietario:

**OMISSIS dal 16/12/1998 al 02/07/2002 .**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Fulvio SBROLLI, in data 16/12/1998, ai nn. 109775; trascritto a Terni, in data 12/01/1999, ai nn. 276/225.

### Titolare/Proprietario:

**OMISSIS dal 02/07/2002 al 08/08/2002.**

In forza di Permuta - a rogito di Notaio Giovanni SPAGNOLI, in data 02/07/2002, ai nn. 59647; trascritto a Terni, in data 17/07/2002, ai nn. 7476/5268.

### Titolare/Proprietario:

**OMISSIS dal 08/08/2002 al 26/11/2010.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gian Luca PASQUALINI, in data 08/08/2002, ai nn. 25865; registrato a Terni, in data 12/08/2002, ai nn. 6806/1; trascritto a Terni, in data 10/08/2002, ai nn. 8484/5956.

### Titolare/Proprietario:

**OMISSIS dal 26/11/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i).**

In forza di Cessione di Diritti Reali a titolo oneroso - a rogito di Notaio Salvatore CLERICO', in data 26/11/2010, ai nn. 1658/1232; registrato a Terni, in data , ai nn. 9263/1; trascritto a Terni, in data 15/12/2010, ai nn. 14882/9263.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Prot. 8267 del 3/12/2002

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: Comunicazione per opere interne eseguite prima del 1° gennaio 2005 (art.22-L.R. 16/08)

Per lavori: Modifiche interne con redistribuzione dei vani

Rilascio in data: 03/12/2002 al n. di prot. 8267

Numero pratica: Prot. 1068 del 18/1/2007

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: Modifiche interne

Presentazione: in data 18/01/2007 al n. di prot. 1068

L'agibilità: non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il Certificato di Agibilità non è mai stato richiesto dal proprietario

### **7.1 Conformità edilizia:**

#### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Assenza di certificazione di Agibilità dell'unità immobiliare poiché mai richiesta dalla proprietà

Regolarizzabili mediante: Richiesta di Certificazione di Agibilità

Certificazione di Agibilità: € 4.500,00

Oneri Totali: **€ 4.500,00 stimati**

Note: Alla Richiesta di Certificazione di Agibilità vanno allegati:

- 1) Certificato di conformità degli impianti tecnologici
- 2) Relazione Tecnica ex Legge 10/1991
- 3) Collaudo Statico o Certificazione di Idoneità statica
- 4) Allaccio alla Pubblica fognatura
- 5) Planimetria Catastale
- 6) Documentazione Fotografica
- 7) Attestato di Qualificazione/Prestazione Energetica
- 8) Versamento Diritti di Segreterie pari ad €75,00 (Modulistica presente sul Sito WEB del Comune di AMELIA)

### **7.2 Conformità urbanistica:**

#### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:

Piano regolatore generale

In forza della delibera:

Approvato con D.P.G.R. n. 413 del 4/6/1993 e Variante Generale D.P.G.R. n.336 del 26/6/1998

Zona omogenea:

A

Norme tecniche di attuazione:

Aggiornate con le modifiche apportate dalla Delibera del Consiglio Comunale n.15 del 17/2/1992 e della Delibera n.8 del 1/2/1993

Strumento urbanistico Adottato:

Piano regolatore generale

In forza della delibera:

Approvato con D.P.G.R. n. 413 del 4/6/1993 e Variante Generale D.P.G.R. n.336 del 26/6/1998

Zona omogenea:

“A”

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:

NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?

NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?

NO

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:

5 mc/mq

Altezza massima ammessa:

Le N.T.A rimandano agli Strumenti Attuatici

Volume massimo ammesso:

Le N.T.A rimandano agli Strumenti Attuatici

Residua potenzialità edificatoria:

NO

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:

SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A/3]** di cui al punto **Abitazione cielo-terra**

L'unità immobiliare oggetto delle procedura, è ubicato nella frazione del Comune di Amelia denominata Fornole e fa parte del nucleo storico della frazione stessa.

Trattasi di un'abitazione cielo terra, distribuita su due piani (Terreno e Primo) ed aderente ad altro edificio, ubicata in Via Isonzo n.23/a in Località Fornole del Comune di Amelia (Terni).

L'edificio ha struttura portante in muratura ed è parte di un aggregato edilizio con ad altri corpi di fabbrica di analoghe caratteristiche.

Le tramezzature interne sono in laterizio, le pavimentazioni in ceramica, le pareti ed i soffitti sono con intonaco di tipo civile e tinteggiati, le finestre sono in legno alcune delle quali dotate di grate di protezione in ferro.

I prospetti della costruzione sono intonacate e tinteggiate e la copertura è a falde con finitura a tegole.

All'abitazione si accede dalla Via Isonzo direttamente nel soggiorno/ pranzo con zona cottura, scendendo alcuni gradini.

Una scala in ferro e legno che, avvolgendosi su se stessa, collega il piano primo in cui si trovano la camera da letto con ripostiglio, il bagno finestrato, ed un attiguo piccolo studio.

L'unità immobiliare è completa di impianti: idrico, elettrico, telefonico, antenna e di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in ghisa.

Nell'insieme l'abitazione si presenta in buono stato di conservazione; è stata ristrutturata recentemente (D.I.A. Prot.1068 del 18/1/2007).

#### **1. Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Residenza: **OMISSIS**

Stato Civile: **OMISSIS**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **83,00**

E' posto al piano: Terreno e Primo

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile:

Nell'insieme l'abitazione si presenta in buono stato di conservazione poiché l'unità immobiliare ha subito una profonda ristrutturazione nell'anno 2007 (D.I.A. Prot.1068 del 18/1/2007), avvenute per oggetto modifiche interne con ridistribuzione dei vani, la modifica delle aperture esterne, ed il completo rinnovamento degli impianti tecnici.

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2007
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Radiatori in ghisa alimentati da caldaia a gas
Stato impianto	Non è stato possibile prendere visione della caldaia e/o di documenti relativi ad essa
Potenza nominale	Non è stato possibile prendere visione della caldaia e/o di documenti relativi ad essa
Epoca di realizzazione/adeguamento	2007
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	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
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (m <sup>2</sup> )	Coeff.	Superficie equivalente (m <sup>2</sup> )
	superf. esterna lorda	83,00	1,00	83,00
		<b>83,00</b>		<b>83,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale  
 Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 2 - Anno 2017  
 Zona: Periferica/ESPANSIONE-PERIFERIA-FORNOLE  
 Tipo di destinazione: Residenziale  
 Tipologia: Abitazioni civili  
 Superficie di riferimento: Lorda  
 Stato conservativo: Normale  
 Valore di mercato min: 750,00 €/mq  
 Valore di mercato max: 1200,00 €/mq

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Per comparazione e per capitalizzazione del reddito

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Agenzia delle Entrate Territorio;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Amelia (Terni);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Tecnocasa

Banca Dati dei Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.);

Parametri medi di zona per la destinazione principale:

il prezzo di vendita medio per unità di superficie lorda, è compreso  
da un minimo di 800,00 €/mq  
ad un massimo di 1.200,00 €/mq,

mentre il valore locativo mensile per unità di superficie lorda varia  
da un minimo di 3,00 €/mq  
ad un massimo di 4,50 €/mq.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Abitazione cielo-terra. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 85.000,00,

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 83.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	83,00	€ 1.000,00	€ 83.000,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 85.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 83.000,00

Valore corpo € 84.000,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 84.000,00

Valore complessivo diritto e quota € 84.000,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione cielo-terra	Abitazione di tipo economico [A3]	83,00	€ 84.000,00	€ 84.000,00

### 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% ) € 12.600,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 1.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 65.400,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 65.400,00

Data generazione:

17-07-2018

L'Esperto alla stima  
Arch. Maria Doriana Antonini