

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **47/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa SABRINA GENTILI**

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

**Esperto alla stima:** Ing. Alessandro Vitali  
**Codice fiscale:** VTLLSN74R09L117S  
**Studio in:** Strada di Cardeto, 61 - 05100 Terni  
**Telefono:** 0744302995 - 3287310029  
**email:** studiovitali2004@libero.it  
**pec:** alessandro.vitali@ingpec.eu

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Strada della Romita, 25 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo Civile [A2]

**Dati Catastali:** [REDACTED], foglio 91, particella 321, sub. 4 indirizzo Strada della Romita n. 25, piano S1-T-1, comune di Terni, categoria A/2, classe 8, consistenza 11 vani, superficie Tot. 264 mq (escluse aree scoperte:239 mq), rendita € euro 1.022,58

**Categoria:** Rimesse ed Autorimesse [C6]

**Dati Catastali:** [REDACTED], foglio 91, particella 233, sub. 3 indirizzo Strada della Romita, piano S1, comune di Terni, categoria C/6, classe 8, consistenza 18 mq, superficie Tot. 18 mq, rendita € euro 37,18

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Strada della Romita, 25 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato con titolo da affittuario

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

**Bene:** Strada della Romita, 25 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** parziale per A/2 (solo p.T.)  
totale per C/6

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Strada della Romita, 25 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. (creditore procedente)

AGENZIA DELLE ENTRATE (subentrante in corso)

**5. Comproprietari**

**Beni:** Strada della Romita, 25 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni  
Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Strada della Romita, 25 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Strada della Romita, 25 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Strada della Romita, 25 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Prezzo a base d'asta del lotto:** € 159.538,45

**Beni in Terni (TR)**  
Strada della Romita n. 25

**Lotto: 001**

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 civile [A2] sito in Terni (TR) CAP: 05100, Strada della Romita, 25**

Note: Viene identificato un unico lotto costituito dall'unità immobiliare abitativa (N.C.E.U. foglio 91 - part. 321 – sub. 4). Il restante bene (una autorimessa: N.C.E.U. foglio 91 - part.233 - sub. 3) è qui considerato bene accessorio a servizio dell'abitazione. Nella stima si è tenuto inoltre conto della presenza del giardino catastalmente definito "corte esclusiva".

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], foglio 91, particella 321, sub 4, indirizzo Strada della Romita 25, piano S1-T-1, comune Terni, categoria A/2, classe 8, consistenza 11 vani, superficie Tot. 264 mq (escluse aree scoperte: 239 mq), rendita € euro 1.022,58

Derivante da: Ampliamento del 05/02/2018 protocollo n. TR0007389 in atti dal 06/02/2018 ampliamento (n. 1864.1/2018)

Confini: Strada della Romita

Note: Presenti difformità in planimetria catastale.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], foglio 91, particella 233, sub 3, indirizzo Strada della Romita, piano S1, comune Terni, categoria C/6, classe 8, consistenza 18 mq, superficie Tot. 18 mq, rendita € euro 37,18

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Strada della Romita.

Note: nessuna

Descrizione delle opere da sanare: aggiornamento planimetria catastale edificio cat. A/2 . L'autorimessa C/6 è conforme.

Onere Aggiornamento Planimetria: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale globale.

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

La zona ove si trovano i beni oggetto di pignoramento è tipicamente residenziale ma posta in area in origine agricolo/periferica. Trattasi nello specifico dell'area denominata "La Romita" posta in uno dei rilievi montuosi che circondano la conca ternana lungo la strada che collega la stessa con i centri abitati di San Liberatore, Collestatte, Torre Orsina e la Valnerina in genere. La zona è fortemente panoramica dominando la città di Terni e la sua conca ed aprendo la vista verso la Val di Serra. L'area in esame è caratterizzata da edifici per lo più della stessa tipologia e della stesso periodo di realizzazione essendo frutto di un'edificazione iniziata negli anni '80 e proseguita poi in vari step. Nelle immediate vicinanze si trovano ben noti centri sportivi e ricreativi ed a circa 6 Km si trova il centro della città di Terni con tutti i servizi tipici di una città capoluogo di provincia.

**Caratteristiche zona:** periferica residenziale di pregio

**Area urbanistica:** periferica con traffico per lo più locale e con parcheggi sufficienti nei liberi spazi.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole, campestri

**Importanti centri limitrofi:** Terni.

**Attrazioni paesaggistiche:** Cascata delle Marmore, Valnerina.

**Attrazioni storiche:** Centri storici dei borghi della Valnerina.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da affittuaria.

## 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; A favore di [REDACTED] A. con sede a Milano (MI) - c.f.: [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: lire 400.000.000; Importo capitale: lire 200.000.000; A rogito di Sbrolli Fulvio Notaio in Terni in data 19/02/1999 ai nn. 111070; Iscritto/trascritto a Terni in data 22/02/1999 ai nn. R.g. 1727 / R.p. 263;

- Ipoteca volontaria; A favore di [REDACTED] con sede a Siena (SI) - c.f.: [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 700.000,00; Importo capitale: € 350.000,00; A rogito di Sbrolli Fulvio Notaio in Terni in data 17/04/2008 ai nn. 167071/31381; Iscritto/trascritto a Terni in data 21/04/2008 ai nn. R.g. 4845 / R.p. 906; note: sono presenti n. 2 annotazioni per "sospensione temporanea del pagamento delle rate del mutuo" (n. 1893 del 04/10/2013 e n. 795 del 18/08/2014)

4.2.2 *Pignoramenti:*

- A favore di [REDACTED], con sede a Siena (SI) - c.f.: [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Terni in data 01/03/2018 ai nn. 449/2018 iscritto/trascritto a Terni in data 09/03/2018 ai nn. R.g. 2598 / R.p. 1829

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: Assente condominio**

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

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

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** parziale per l'abitazione A/2 (solo piano terra) e totale per l'autorimessa C/6.

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente

**Indice di prestazione energetica:** presunta classe energetica G, APE da realizzare

**Avvertenze ulteriori:** necessità di interventi di sistemazione esterna per ripristino intonaci e rivestimenti (vedasi valutazione).

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario dal 09/12/1998 ad oggi** . In forza di Atto tra Vivi: Compravendita - a rogito di Sbrilli Fulvio Notaio in Terni, in data 09/12/1998, ai nn. 109641; trascritto a Terni, in data 29/12/1998, ai nn. R.g. 11333 / R.p. 8227.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario dall'ante ventennio (27/12/1989) al 09/12/1998** . In forza di atto notarile pubblico: Fusione di Società per Incorporazione - a rogito di Clericò Luciano Notaio in Terni, in data 27/12/1989, ai nn. 49223; trascritto a Terni, in data 22/06/1990, ai nn. R.g. 4809 / R.p. 3612.

Note: L'atto riguarda beni terrieri da cui successivamente, per edificazioni, sono generati i beni oggetto di pignoramento (e molti altri estranei alla procedura).

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: P.d.C. n. 2807 del 25/01/1980

Intestazione: Impresa Tiberi Gianfranco

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Variante n. 39969 del 30/06/1982

Variante n. 9689 del 05/08/1983

Variante n. 27606 del 14/10/1992

Agibilità prot. n. 22200 del 10/08/1983 – e nuovo rilascio per ultima var.: prot. n. 62372 del 20/01/1997.

NOTE: le pratiche edilizie suddette sono inerenti buona parte dell'intera edificazione della zona della Romita, caratterizzata da diverse successive variant, e non solo i beni oggetto di stima.

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2] – autorimessa [C6]**

Per quanto già indicato del paragrafo della conformità catastale riguardo la disposizione interna in planimetria NON si dichiara la conformità edilizia per l'abitazione A2. E' invece conforme l'autorimessa C6. Nella spesa prevista per la regolarizzazione delle difformità catastali è compreso anche quanto necessario per regolarizzare le analoghe difformità edilizie interne.

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2] ed Autorimessa [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.
In forza della delibera:	Approvato con D.C.C. n. 324 del 22/12/2008 e modificato con D.C.C. n. 239 del 26/07/2010.
Zona omogenea:	Zona BbV – Art. 57 insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.))
Norme tecniche di attuazione:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nelle zone di conservazione dei volumi BbV è prevista la conservazione della densità edilizia degli edifici esistenti nonché l'ubicazione; nei casi in cui non sia stata raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità o non siano stati realizzati gli ampliamenti previsti dagli strumenti urbanistici previgenti, è ammesso il completamento fino al raggiungimento della cubatura massima ammessa calcolata nel rispetto degli allineamenti e sedimi edificabili ad essi relativi. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo.</li> <li>2. Qualora si debba procedere alla demolizione e ricostruzione degli edifici, fatto salvo quanto prescritto al comma precedente, la volumetria consentita è pari a quella esistente, calcolata senza tenere conto delle superfetazioni ed in genere delle sovrastrutture aggiunte all'edificio da demolire a meno che non siano assentite in via di sanatoria edilizia; l'altezza massima non può superare quella degli edifici preesistenti.</li> <li>3. Nel caso di edifici ricadenti in parte in zona di rispetto, in caso di demolizione, la volumetria consentita dovrà essere concentrata nell'area edificabile restante.</li> <li>4. Nelle zone di conservazione dei volumi in cui la sigla BbV è seguita da un numero, riferito agli indici di seguito elencati, nei casi in cui siano presenti</li> </ol>

lotti liberi o edifici esistenti di volume inferiore, può essere realizzata nuova edificazione o ampliamenti fino al raggiungimento dell'indice massimo ammesso nel rispetto dei parametri previsti dall'art.55 per ciascun indice.

La codifica degli indici è la seguente:

IF 1.8 mc/mq: BbV6

IF 3.0 mc/mq: BbV7

5. Nelle zone di conservazione dei volumi in cui la sigla è Bb(0)4 è ammesso un ampliamento di 180 mc o con la sigla Bb(0)5 un ampliamento di 300 mc per gli edifici residenziali esistenti con l'esclusione di quelli che abbiano già usufruito di tale facoltà con la previgente normativa.

6. Non è prescritta la dimensione minima del lotto.

7. L'attuazione avviene con intervento edilizio diretto così come definito nell'art.18 delle presenti norme.

8. Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art. 55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme. Sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art. 11 fino alla lettera e).

9. Sono state individuate con apposita sigla alcune zone di conservazione, una a voc. Rosaro Bb(4)c e due nei pressi di S.Valentino Bb(5)c, per le quali valgono le prescrizioni e gli incrementi di cui al successivo art.137.

10. Per la zona di Marmore le aree di conservazione dei volumi esistenti, oltre a quanto stabilito nei precedenti commi 1, 2 e 3, sono soggette alle seguenti prescrizioni:

10.1. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui al precedente art.55.

10.2. Nei fabbricati a destinazione mista residenziale e commerciale il piano ammette l'esercizio delle attività commerciali anche in deroga alle normative vigenti di settore.

10.3. Negli interventi di ristrutturazione edilizia nei lotti in cui si è raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità previgente, è consentito un incremento del 10% della volumetria esistente o, in alternativa, un aumento del 3% della superficie utile netta per adeguamento igienico funzionale.

11. Per la zona di Piediluco le aree di conservazione dei volumi esistenti sono soggette alle seguenti prescrizioni:

11.1. Nelle zone di conservazione è prevista la conservazione della densità edilizia degli edifici esistenti. Qualora si debba procedere ad interventi di ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione degli edifici, la volumetria consentita è pari a quella esistente, calcolata senza tenere conto delle superfetazioni e in genere delle sovra-



strutture aggiunte all'edificio da demolire; l'altezza massima non può superare quella degli edifici preesistenti.

11.2. Le aree a giardino devono essere mantenute a verde con la conservazione ed il restauro di eventuali elementi architettonici di pregio presenti, possono essere usate per attività a servizio della residenza ed anche a servizio di attività commerciali o turistiche; sono consentiti interventi di manutenzione e ristrutturazione delle sistemazioni esterne.

11.3. Il PRG nella zona di Piediluco, oltre a quanto sopra detto distingue le seguenti sottozone:

a) Sottozona a destinazione esclusivamente residenziale BbV(1);

In questa sottozona il Piano ammette la sola destinazione residenziale anche a fini turistici. è consentito effettuare gli interventi fino alla lettera d) dell'art. 11.

Nelle aree di pertinenza dei fabbricati o nelle aree libere si consente la realizzazione di strutture fisse destinate a rimessa attrezzi, servizi ed attrezzature per la residenza (piscine, barbecue, pranzo all'aperto, ripostigli, portici, gazebi, pergole, ripostigli, ecc...).

Per la lottizzazione sorta in località S.Lucia si consente un incremento del 10% delle volumetrie esistenti fino a raggiungere l'indice di 1,0 mc/mq ed il completamento dei lotti liberi con il medesimo indice; si conferma l'altezza massima prevista dalla lottizzazione originaria che recita: "ammessi 2 piani con un massimo di 3 se misurati sul punto più basso del terreno sistemato. Le costruzioni, misurate al colmo della copertura, non dovranno in ogni caso superare il livello delle strade soprastanti."

b) Sottozona a destinazione mista residenziale e commerciale BbV(2);

In questa sottozona che comprende gli edifici lungo il corso principale, il piano ammette attività commerciali, direzionali e turistiche, realizzabili anche in deroga alle normative vigenti di settore. è consentito effettuare gli interventi fino alla lettera d) dell'art. 11.

Negli spazi urbani nei quali viene individuata la preesistenza di edifici di cui si rende possibile la ricostruzione o permangono aree inedificate di cui si ritiene necessaria la ristrutturazione urbanistica al fine di ripristinare o riorganizzare la continuità del fronte e/o il carattere del tessuto urbano o del nucleo abitato, è consentito realizzare nuove costruzioni nel rispetto delle dimensioni, degli allineamenti orizzontali e verticali prevalenti dell'area.

Al fine di incentivare e riqualificare le attività commerciali e turistiche per gli edifici prospicienti il corso principale, è consentito realizzare al piano terra, nella zona a monte degli stessi, un ampliamento pari al 10% del volume esistente fino ad un massimo di 60 mc. Tale ampliamento, consentito una sola volta, deve essere destinato esclusivamente per attività, turistico-commerciale o per loro servizi.

c) Sottozona area PEEP attuato BbV(3);

In questa sottozona il Piano ammette le destinazioni previste dal Piano di zona PEEP.

è consentito effettuare gli interventi fino alla lettera d) dell'art. 11.

Nelle aree di pertinenza dei fabbricati o nelle aree libere si consente la realizzazione di strutture fisse destinate a rimessa attrezzi, servizi ed attrezzature per la residenza (piscine, barbecue, pranzo all'aperto, ripostigli, portici, gazebi, pergole, ripostigli, ecc...).

d) Sottozona nuclei abitati sparsi nel territorio BbV(4);

Sono costituite dai nuclei abitati sparsi nel territorio posti nelle aree fuori dalle zone di Marmore e Piediluco individuate nella tav.A, che per numero di edifici e densità edilizia hanno raggiunto una consistenza urbana che li individua come piccoli centri abitati.

I nuclei abitati individuati nel territorio sono: Il Porto, L'Osteria, e Valle Spoletina.

In queste sottozone il Piano ammette la destinazione residenziale, ricettiva extralberghiera ai sensi della L. R. n. 8/1994, agrituristica e turistica.

è consentito effettuare gli interventi fino alla lettera d) dell'art. 11.

Sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica a condizione che venga redatto un Piano di recupero, che interessi tutto il nucleo abitato.

In attesa della redazione del Piano di recupero complessivo relativo alla sottozona "Il Porto" e/o del Piano del Comprensorio di Marmore-Piediluco ed al fine di consentire lo sviluppo dell'attività ricettiva presente, per l'edificio insistente sulla particella n.85 del f.169 è ammesso un ampliamento di mc.300, con concessione diretta; l'intervento dovrà conformarsi alle disposizioni delle presenti NTA per quanto attiene i materiali e gli elementi formali (v.Capo 5°).

e. Sottozona lottizzazione LEM BbV(5)

E' consentito il completamento degli interventi previsti dalla lottizzazione approvata.

stico: specifica in questione (vedasi sopra)

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? NO

**Note sulla conformità urbanistica:**

Nessuna.

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

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] e Autorimessa [C6] di cui al punto A**

La presente relazione riguarda gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 47/2018 del Tribunale di Terni, siti in Terni (TR) – Strada della Romita n. 25 (abitazione) e Strada della Romita s.n.c. (autorimessa). Nel dettaglio trattasi di :

Unità immobiliare per civile abitazione (N.C.E.U. foglio 91 - part. 321 – sub. 4).

Unità immobiliare ad uso autorimessa e rimessa (N.C.E.U. foglio 91 - part.233 - sub. 3).

Nella stima si è tenuto conto anche della corte esclusiva consistente in un giardino.

L'unità immobiliare ad uso residenziale è una classica villetta inserita nella zona residenziale della Romita considerata di pregio nella periferia agreste dei rilievi montuosi che circondano la città di Terni. L'edificio si sviluppa su 3 livelli di cui uno interrato, un piano terra ed un primo piano. Al piano terra è presente come già detto una corte esclusiva.

Il piano interrato presenta leggere incongruenze rispetto alla planimetria catastale come meglio descritto negli allegati. Trattasi comunque di lievi spostamenti o eliminazioni di tramezzi interni non strutturali.

Il piano interrato presenta locali adibiti a taverna e cantine ed anche locali lavatoio e toilette oltre a ripostiglio ed un cavou dotato di porta blindata.

Il piano terra presenta un ampio salone oltre ad una cucina abitabile, bagno e ripostiglio. E' presente anche un terrazzo esterno pavimentato adiacente al giardino.

Al piano primo sono presenti, oltre ad un ulteriore terrazzo, 2 camere da letto, una camera con bagno personale, un bagno di piano.

Una scala interna collega i tre livelli.

Le rifiniture sono di buon livello pur risentendo in parte degli anni di servizio. Gli infissi esterno sono in legno con vetrocamera e persiane esterne in legno. Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono affidate a 2 caldaie a metano (una per l'interrato ed una per i restanti livelli).

A causa di infiltrazioni interne sono presenti localizzate tracce di umidità mentre all'esterno è stato posto in opera un cappotto termico ormai vetusto e in più parti distaccato o ammalorato così come l'intonaco.

Nella zona del giardino si riscontra un parziale distacco di tufi perimetrali a causa dell'azione di radici arboree. Di tali problematiche si è tenuto conto nella stima.

Il garage si trova ad un livello di quota più basso rispetto all'abitazione e vi si accede dalla pubblica strada ma anche da una scala proveniente dal giardino. Esso presenta geometria in pianta rettangolare.

In virtù di tutto ciò si ritiene opportuno considerare tutti i beni in un unico lotto in cui il garage è considerato bene accessorio dell'unità abitativa. Tutte le dimensioni riportate nell'apposito capitolo a cui si rimanda, sono nette calpestabili. La struttura portante è in cemento armato.

Si fa notare che il giardino è catastalmente indicato al piano terra e così sarà indicato nella presente, ma da un punto di vista delle quote esso appartiene più propriamente al piano interrato. Per quanto riguarda tale livello si sottolinea che esso in realtà è più propriamente un livello seminterrato.



**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
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq	Coeff.	Superficie equivalente mq
Taverna 1 P.Int.	sup reale netta	16.00	1.00	16.00
Taverna 2 P. Int.	sup reale netta	28.90	1.00	28.90
Cantina P. Int.	sup reale netta	11.30	1.00	11.30
Cavou P. Int.	sup reale netta	4.80	1.00	4.80
Ripostiglio P. Int.	sup reale netta	4.10	1.00	4.10
Zona Accessori P. Int.	sup reale netta	5.60	1.00	5.60
Bagno P. Int.	sup reale netta	4.50	1.00	4.50
Disimpegno P. Int.	sup reale netta	9.00	1.00	9.00
Zona Scala P. Int.	sup reale netta	4.70	1.00	4.70
Soggiorno P. T.	sup reale netta	36.30	1.00	36.30
Cucina P.T.	sup reale netta	16.80	1.00	16.80
Ripostiglio P.T.	sup reale netta	6.80	1.00	6.80
Cucinino P.T.	sup reale netta	4.80	1.00	4.80
Terrazzo	sup reale netta	17.10	0.33	5.70
Camera 1 P.1	sup reale netta	16.40	1.00	16.40
Camera 2 P.1	sup reale netta	10.50	1.00	10.50
Camera 3 P.1	sup reale netta	14.60	1.00	14.60
Bagno 1 P.1	sup reale netta	5.10	1.00	5.10
Disimpegno 1 P.1	sup reale netta	3.20	1.00	3.20
Bagno 2 P.1	sup reale netta	2.10	1.00	2.10
Scala e Disimpegno 2 P.1	sup reale netta	4.20	1.00	4.20
Terrazzo P.1	sup reale netta	21.90	0.33	7.30
Giardino P.T. ( vedere accessori)	sup reale netta	100.00	0.10	10.00
Garage P. Int. esterno (vedere accessori)	sup reale netta	19.00	0.33	6.30
TOTALE	Sup. reale netta	248.70 edificio 100.00 giardino 19.00 garage		222.70 edificio 10.00 giardino 6.30 garage

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Accessori**

A

1. garage  
 identificato al n. foglio 91 - part. 233 - sub. 3 posto al piano interrato e composto da unico ambiente - Sviluppa una superficie complessiva di 19.00 mq (parametrica equivalente di 6.30 mq) - Destinazione urbanistica: autorimessa  
 Valore a corpo: **€ 5.700,00**  
 Note: Valutazione: 910,00 €/mq x (6.30 mq) = 5.733,00 € arrotondato a 5.700,00 €
2. Giardino  
 parte del foglio 91 – part. 321 – sub. 4  
 - Sviluppa una superficie complessiva di 100.00 mq (parametrica equivalente di 10.00 mq) - Destinazione urbanistica: corte esclusiva  
 Valore a corpo: **€ 9.100,00**  
 Note: Valutazione: 910,00 €/mq x (10.00 mq) = 9.100,00 €

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

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento per l'esecuzione immobiliare n. 47/2018 del Tribunale di Terni, siti in Terni (TR) – Strada della Romita n. 25

Nel dettaglio trattasi di :

Unità immobiliare per civile abitazione (N.C.E.U. foglio 91 - part. 321 – sub 4).

Unità immobiliare ad uso garage (N.C.E.U. foglio 91 - part. 233 - sub. 3).

Si ritiene opportuno, per le caratteristiche e peculiarità descritte nell'apposito capitolo, di considerare tutti i beni in un unico lotto in cui quindi il garage è accessorio dell'appartamento così come il giardino già compreso di per se nel sub 4 della particella 321.

La stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa. Per la valutazione è stato adottato il criterio sintetico comparativo per parametri tecnici; tale criterio s'incentra sulla comparazione tra l'unità immobiliare oggetto di stima ed altre unità aventi analoghe caratteristiche, recentemente compravendute, e quindi di prezzo noto. Il valore espresso è in €/mq. Il metodo impiegato consiste nell'applicare alla consistenza delle varie porzioni immobiliari, aventi differenti caratteristiche, i valori pertinenti. Questi ultimi vengono dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso meditati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle analogie e delle differenze esistenti tra gli edifici confrontati.

Tanto premesso, nel corso delle indagini di mercato effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili del territorio del Comune di Terni. I dati acquisiti hanno fornito pertanto valide indicazioni che, opportunamente estrapolate, hanno fornito dati alquanto attendibili. Si è tenuto conto, oltre che dell'ubicazione, anche ed in particolare delle caratteristiche intrinseche della unità immobiliare con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, alla consistenza complessiva nonché alla rispondenza allo scopo cui è destinata.

Le indicazioni di mercato, sono state reperite da diverse fonti, quali:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio che riporta, per immobili ubicati in zone simili e della stessa tipologia (ville e villini) ed in condizioni "normali", quotazioni comprese tra 1050,00 e 1.400,00 €/mq.

- Agenzie Immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per recenti compravendite di immobili simili, valori compresi tra 900,00 e 1.000,00 €/mq; tali valori sono stati riparametrati dal sottoscritto, in considerazione del fatto che le valutazioni espresse dalle agenzie immobiliari sono mediamente superiori del 10% circa rispetto agli effettivi prezzi di mercato, ottenendo così una forbice compresa tra 810,00 e 900,00 €/mq;

- listino dei Prezzi degli Immobili Umbria che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia ed in condizioni abitabili, quotazioni comprese tra 900,00 e 1.000,00 €/mq.

L'andamento del settore immobiliare odierno segue quello dell'intera economia che è entrata in una fase di forte recessione ormai da vari anni. Nel 2010, fino all'estate, il mercato immobiliare si poteva ritenere interessato dalla crisi solo in modo parziale, dal terzo trimestre dello stesso anno la maggior parte dei paesi più sviluppati hanno fatto registrare forti cali nel reddito prodotto e le operazioni immobiliare sono fortemente diminuite, fino al 25%, a causa in gran parte della minore propensione degli istituti di credito di garantire le elevate percentuali di debito del passato e di effettuare erogazioni di ammontare elevato. Quanto descritto è una dinamica negativa che sembra non ancora arrestarsi a tutt'oggi. Ciò ha determinato una riduzione delle transazioni del 28% e delle quotazioni immobiliari di circa il 11% negli ultimi anni.

Dallo scenario immobiliare ed economico rappresentato, in considerazione di tutte le caratteristiche dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione, è opinione dello scrivente che il valore congruo (giustificato ed obiettivo) per l'immobile oggetto di perizia risulta essere di 800,00 €/mq; tale valore è riferito alla superficie commerciale. Il calcolo della presente perizia invece si effettua sulla superficie netta calpestabile.

Per tale ragione si ritiene necessario aumentare il valore di 800,00 €/mq del 20% derivante dal rapporto tra superficie lorda e superficie netta. Il valore quindi da prendere in considerazione è pari a 960,00 €/mq al quale si deve applicare una riduzione fisiologica di mercato del 5%. Il valore unitario risultante dalla stima quindi è di 912,00 €/mq, arrotondato a 910,00 €/mq.

Per quanto riguarda il garage e la terrazza è stata applicata una valutazione pari ad 1/3 rispetto a quella dell'appartamento. Il giardino è stato valutato applicando una percentuale del 10% del valore dell'immobile al metro quadrato. Si sottolinea che il piano interrato dell'immobile, pur essendo adibito catastalmente a cantine e taverne, è stato valutato con parametro pari ad 1 cioè al pari dei piani superiori. La motivazione è la evidente pregevolezza dei vani e il loro reale utilizzo.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto 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 di Terni

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Vedasi criteri di stima.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2] con giardino e con annesso garage [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente mq</i>	<i>Valore Unitario €/mq</i>	<i>Valore Complessivo €</i>
Abitazione (edificio)	222.70	910,00	202.657,00
Giardino	10.00	910,00	9.100,00
Garage	6.30	910,00	5.700,00 (arrotondato)
TOTALE			217.457,00
<b>Stima sintetica comparativa parametrica del corpo</b>			<b>€ 217.457,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima (a detrarre):**

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% )	€ 32.618,55
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale:	€ 5.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Spese per redazione APE	€ 300,00
Spese per risanare ammaloramenti interni ed esterni (cappotto termico)	€ 20.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 159.538,45</b>
---	---------------------

**Allegati**

Documentazione Fotografica;  
 Estratto di Mappa Catastale;  
 Planimetrie Catastali;  
 Visure Catastali Storiche;  
 Elaborati Grafici Diffformità.

Data generazione:  
 31-10-2018

L'Esperto alla stima  
**Ing. Alessandro Vitali**



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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **47/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa SABRINA GENTILI**

**ALLEGATI**  
**al**  
**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Documentazione Fotografica**  
**Estratto di Mappa Catastale**  
**Planimetrie Catastali**  
**Visure Catastali Storiche**  
**Planimetria Castale con Individuazione Difformità**

**Esperto alla stima:** Ing. Alessandro Vitali  
**Codice fiscale:** VTLLSN74R09L117S  
**Studio in:** Strada di Cardeto, 61 - 05100 Terni  
**Telefono:** 0744302995 - 3287310029  
  
**email:** [studiovitali2004@libero.it](mailto:studiovitali2004@libero.it)  
**pec:** [alessandro.vitali@ingpec.eu](mailto:alessandro.vitali@ingpec.eu)

---



Taverna 2 P. Interrato



Taverna 1 P. Interrato



Cantina ed ingresso cavou P. interrato



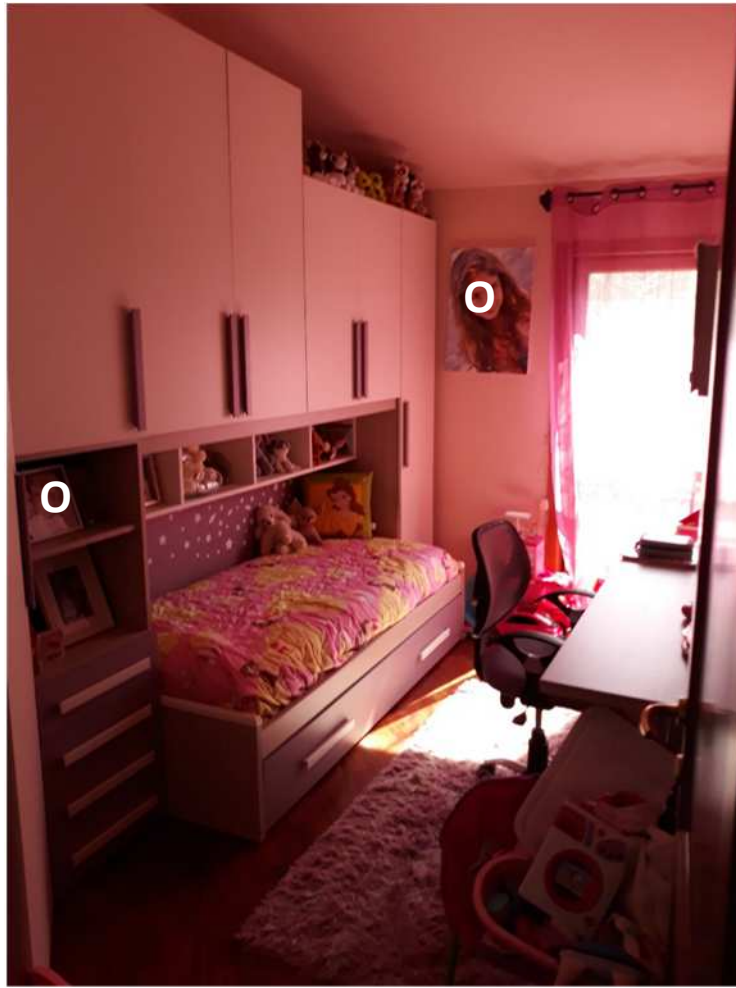
Bagno P. Interrato



Ripostiglio P. Interrato



Soggiorno e scala piano terra



Camera piano primo





Camera piano primo



Camera piano primo



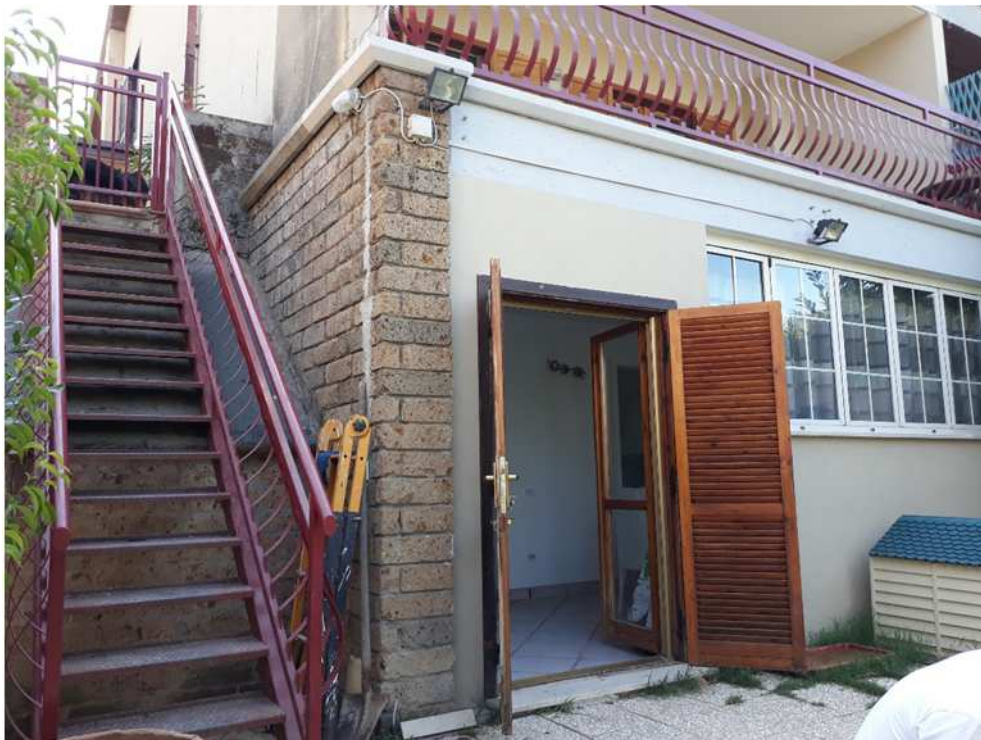
Terrazzo piano primo



Giardino



Ingresso



Zona giardino





garage



16-Lug-2018 18:5:38  
Prot. n. T287696/2018

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267,000 x 189,000 metri

Comune: TERNI  
Foglio: 91 A11: A

1 Particella: 321

E=19600

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0007389 del 06/02/2018

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Strada Della Romita

civ. 25

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 91  
Particella: 321  
Subalterno: 4

Compilata da:  
Rossi Filippo

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Terni

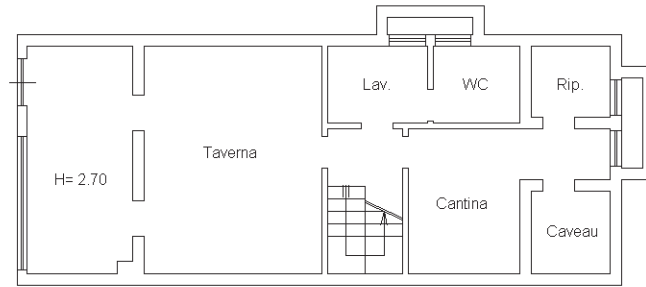
N. 1296

Scheda n. 1

Scala 1:200

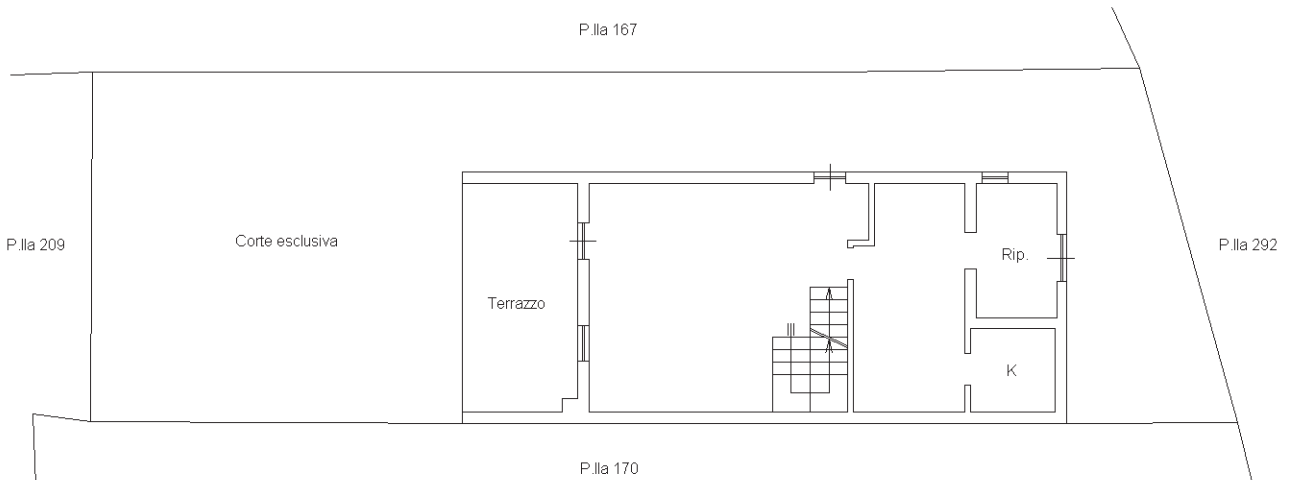
### PIANO PRIMO INTERRATO

H=2.60

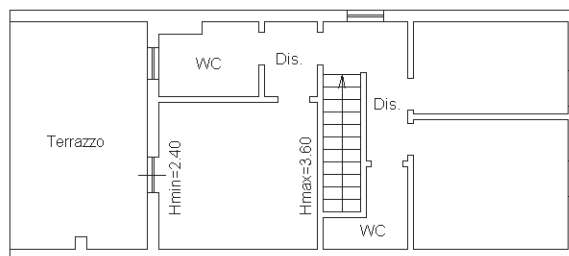


### PIANO TERRA

H=2.80



### PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

MODULARIO  
F. rig. rend. 487

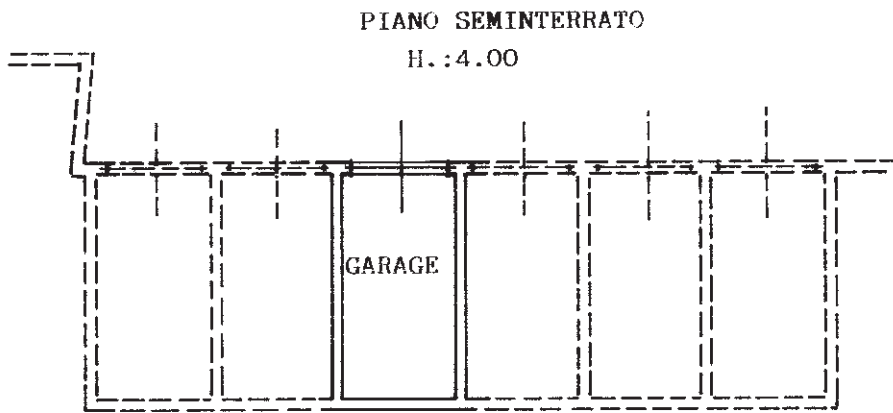


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

LIRE  
**250**

Planimetria di u.i.u. in Comune di **TERNI** *Ma* Voc. **LA ROMITA** civ. ....



01947738

**ORIENTAMENTO**



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/07/2018 - Comune di TERNI (L.117) - < Foglio: 91 - Particella: 233 - Subalterno: 3 >  
STRADA DELLA ROMITA piano: SI;

Roma - Istituto Nazionale di Studi e Rilievi - P.V.

Ultima Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

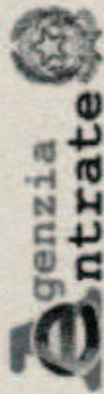
Data presentazione: 13/10/1997 - Data: 16/07/2018 - n. T251206 - Richiedente: RSSLNZ79P09L117J  
Totale schede di acquisizione: 4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

F. **91**  
n. **233** sub. **3**

Compilata dal **GEOMETRA**  
(Titolo, cognome e nome)  
**RENZO SALUSTRI**  
**GEOMETRI**  
della provincia di **PERUGIA** n. **3053**  
data **2/1/94** Firma *Renzo Salustri*

RISERVATO ALL'UFFICIO





Direzione Provinciale di Terni  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/08/2018

Data: 27/08/2018 - Ora: 08.28.26 Segue

Visura n.: TR0058088 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>TERNI</b> ( Codice: <b>L117</b> ) Provincia di <b>TERNI</b> Foglio: <b>91</b> Particella: <b>321</b> Sub.: <b>4</b> Dati relativi all'immobile selezionato
<b>Catasto Fabbricati</b>	

### INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1
---	------------	------------------------

### Unità immobiliare dal 06/02/2018

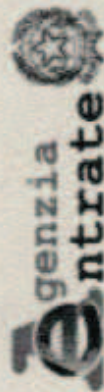
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		91	321	4	2		A/2	8	11 vani	Totale: 264 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>oss</sup> : 239 m <sup>2</sup>	Euro 1.022,58	AMPLIAMENTO del 05/02/2018 protocollo n. TR0007389 in atti dal 06/02/2018 AMPLIAMENTO (n. 1864.1/2018)
Indirizzo STRADA DELLA ROMITA n. 25 piano: SI-T-1;												
Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

### Situazione degli intestati dal 05/02/2018

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	[REDACTED]					
1	[REDACTED]				[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA [REDACTED] AMPLIAMENTO del 05/02/2018 protocollo n. TR0007389 in atti dal 06/02/2018 Registrazione: AMPLIAMENTO (n. 1864.1/2018)						
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 31/08/2017						

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		91	321	3	2		A/2	8	10,5 vani	Totale: 237 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>oss</sup> : 209 m <sup>2</sup>	Euro 976,10	FUSIONE del 30/08/2017 protocollo n. TR0052714 in atti dal 31/08/2017 FUSIONE (n. 10179.1/2017)
Indirizzo STRADA DELLA ROMITA n. 25 piano: SI-T-1;												
Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												





Direzione Provinciale di Terni  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/08/2018

Data: 27/08/2018 - Ora: 08.28.26 Fine

Visura n.: TR0058088 Pag: 2

### Situazione degli intestati dal 30/08/2017

N.	STATO CIVILE	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1 fino al 05/02/2018

**DATI DERIVANTI DA** FUSIONE del 30/08/2017 protocollo n. TR0052714 in atti dal 31/08/2017 Registrazione: FUSIONE (n. 10179.1/2017)

### Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 91 particella 321 subalterno 1
- foglio 91 particella 321 subalterno 2

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 16510

Tributi erariali: Euro 1,00

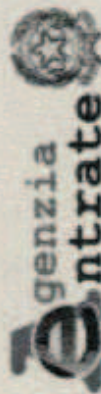
Visura ordinaria

Richiedente:

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).





Direzione Provinciale di Terni  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/08/2018

Data: 27/08/2018 - Ora: 08.29.06 Segue

Visura n.: TR0058089 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di TERNI ( Codice: L117)	
	Provincia di TERNI	
	Foglio: 91 Particella: 233 Sub.: 3	
<b>Catasto Fabbricati</b>	Dati relativi all'immobile selezionato	

### INTESTATO

1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
---	------------	------------	-----------------------

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Micro Zona Cens.	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	91	233	3	2	8	18 m <sup>2</sup>	Totale: 18 m <sup>2</sup>	Euro 37,18	
Indirizzo: STRADA DELLA ROMITA piano: S1;										
Notifica: 4108/1999										
					Partita	1044498	Mod.58			

### Situazione dell'unità immobiliare dal 13/10/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Micro Zona Cens.	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	91	233	3	2	8	18 m <sup>2</sup>	Catastale	Euro 37,18 L. 72.000	
Indirizzo: STRADA DELLA ROMITA piano: S1;										
Notifica: 4108/1999										
					Partita	1044498	Mod.58			

### Situazione dell'unità immobiliare dal 13/10/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Micro Zona Cens.	Classe	Consistenza		Superficie Catastale
1	Urbana	91	233	3	2			Catastale	Rendita
Indirizzo: STRADA DELLA ROMITA piano: S1;									
COSTITUZIONE del 13/10/1997 in atti dal 13/10/1997 (n. 236.1/1997)									







PIANO PRIMO INTERRATO  
H=2.60

REALE STATO  
DI FATTO

