

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

promossa da: **UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA**

contro: .....

N° Gen. Rep. **249/2012**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Dott.ssa PICCHIONI RAFFAELLA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Immobile Terni**  
**Lotto 002 - Immobile Castel Todino**

**Esperto alla stima:** Geom. Francesco Liurni  
**Codice fiscale:** LRNFNC80A12L117T  
**Partita IVA:** 01472750551  
**Studio in:** Via Pacinotti 19 - 05100 Terni  
**Telefono:** cell. 333 3769500  
**Email:** francescliurni@gmail.com  
**Pec:** francesco.liurni@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

#### Bene:

**Lotto:** 001 - Immobile sito in Terni

**Corpo:** A - Negozio sito in Terni

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

**Proprietà:** ..... (Soggetto Esecutato), nato a Terni il 13/12/1953, C.F. .... , per 2/9 della proprietà; Curti Iva, nata a Montecastrilli il 15/07/1926, C.F. CRTVIA26L55F457P, per 3/9 della proprietà; Ratini Aldo, nato a Terni il 03/01/1957, C.F. RTNLDA57A03L117S, per 2/9 della proprietà; Ratini Daniela, nata a Terni il 16/03/1965, C.F. RTNDNL65C56L117Z, per 2/9 della proprietà.

**Dati Catastali:** foglio 108, particella 91, subalterno 1, indirizzo Via Galvani n.19, piano Terreno, comune di Terni, categoria C/1, classe 3, consistenza 217, superficie 371, rendita € 4.729,40

**Lotto:** 002 - Immobile sito in Castel Todino

**Corpo:** B - Negozio sito in Castel Todino

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

**Proprietà:** ..... (Soggetto Esecutato), nato a Terni il 13/12/1953, C.F. .... , per 2/9 della proprietà; Curti Iva, nata a Montecastrilli il 15/07/1926, C.F. CRTVIA26L55F457P, per 3/9 della proprietà; Ratini Aldo, nato a Terni il 03/01/1957, C.F. RTNLDA57A03L117S, per 2/9 della proprietà; Ratini Daniela, nata a Terni il 16/03/1965, C.F. RTNDNL65C56L117Z, per 2/9 della proprietà.

**Dati Catastali:** foglio 51, particella 173, subalterno 6, indirizzo Via John Kennedy, piano T, comune Montecastrilli, categoria C/1, classe 3, consistenza 27, superficie 32, rendita € 151,99

### 2. Stato di possesso

#### Bene:

**Lotto:** 001 - Immobile sito in Terni

**Corpo:** A - Negozio Terni

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 002 - Immobile sito in Castel Todino

**Corpo:** B - Negozio Castel Todino

**Possesso:** Libero

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

#### Bene:

**Lotto:** 001 - Immobile Terni

**Corpo:** A - Negozio Terni

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

**Lotto:** 002 - Immobile Castel Todino

**Corpo:** B - Negozio Castel Todino

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:**

**Lotto:** 001 - Immobile sito in Terni

**Corpo:** A - Negozio Terni

**Creditori Iscritti:** Non specificato

**Lotto:** 002 - Immobile sito in Castel Todino

**Corpo:** B - Negozio Castel Todino

**Creditori Iscritti:** Non specificato

Per entrambi i lotti, i creditori iscritti sono:

- EQUITALIA CENTRO SPA (creditore intervenuto)
- ANGELETTI MARCO (creditore intervenuto)
- EQUITALIA TERNI SPA (creditore iscritto non intervenuto)
- MORGANTI ANTONELLA (creditore iscritto non intervenuto)
- MATTARELLA LORIS (creditore iscritto non intervenuto)
- BARTOLUCCI CLAUDIO (creditore iscritto non intervenuto)
- POGGI FRANCO (creditore iscritto non intervenuto)
- UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA (creditore precedente)

#### 5. Comproprietari

**Beni:**

**Lotti:** 001 - Immobile sito in Terni

**Corpo:** A - Negozio Terni

**Lotti:** 002 - Immobile sito in Castel Todino

**Corpo:** B - Negozio Castel Todino

**Comproprietari:**

Per entrambi i lotti, i comproprietari sono:

Curti Iva, nata a Montecastrilli il 15/07/1926, C.F. CRTVIA26L55F457P, per 3/9 della proprietà;

Ratini Aldo, nato a Terni il 03/01/1957, C.F. RTNLDA57A03L117S, per 2/9 della proprietà;

Ratini Daniela, nata a Terni il 16/03/1965, C.F. RTNDNL65C56L117Z, per 2/9 della proprietà.

#### 6. Misure Penali

**Beni:**

**Lotto:** 001 - Immobile sito in Terni

**Corpo:** A - Negozio Terni

**Misure Penali:** Non specificato

**Lotto:** 002 - Immobile sito in Castel Todino

**Corpo:** B - Negozio Castel Todino

**Misure Penali:** Non specificato

## 7. Continuità delle trascrizioni

### Bene:

**Lotto:** 001 - Immobile sito in Terni

**Corpo:** A - Negozio Terni

**Continuità delle trascrizioni:** null

**Lotto:** 002 - Immobile sito in Castel Todino

**Corpo:** B - Negozio Castel Todino

**Continuità delle trascrizioni:** null

## 8. Prezzo

**Bene:** - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Immobile sito in Terni

**Prezzo da libero:** € **90.922,22**

**Lotto:** 002 - Immobile sito in Castel Todino

**Prezzo da libero:** € **3.390,00**

Beni siti in:  
Lotto 1: Terni (TR)  
Lotto 2: Montecastrilli (TR) / Frazione Castel Todino

### **Lotto: 001 - Immobile sito in Terni**

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 - Negozio Terni.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Terni (Terni), CAP: 05100 - frazione: Terni, Via Galvani n.19**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**2/9 di ..... - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: .....

#### Eventuali comproprietari:

Curti Iva - Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Ratini Aldo - Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Ratini Daniela - Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

#### Identificato al catasto Fabbricati:

##### Intestazione:

- ..... (Soggetto Esecutato), nato a Terni il 13/12/1953, C.F. .... , per 2/9 della proprietà;
- Curti Iva, nata a Montecastrilli il 15/07/1926, C.F. CRTVIA26L55F457P, per 3/9 della proprietà;
- Ratini Aldo, nato a Terni il 03/01/1957, C.F. RTNLDA57A03L117S, per 2/9 della proprietà;
- Ratini Daniela, nata a Terni il 16/03/1965, C.F. RTNDNL65C56L117Z, per 2/9 della proprietà.

Foglio 108, particella 91, subalterno 1, indirizzo Via Galvani n.19, piano Terreno, comune Terni, categoria C/1, classe 3, consistenza 217, superficie 371, rendita € 4.729,40 - superficie reale misurata: 242,00 m<sup>2</sup>

Derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/12/1982 Voltura n. 3407/1982 in atti dal 24/09/1987 Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: 580 n: 71 del 07/05/1983.

#### Conformità catastale:

In occasione del sopralluogo si è riscontrato che lo stato di fatto dell'unità immobiliare non è conforme alla planimetria catastale depositata presso gli uffici del N.C.E.U. di Terni.

Dal punto di vista della conformità della planimetria catastale rispetto allo stato di fatto sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- dalle misurazioni effettuate in fase di sopralluogo si è riscontrata una sostanziale differenza nell'estensione del vano più ampio dell'immobile; da planimetria catastale risulta infatti per tale ambiente una lunghezza di 23 metri, che non corrisponde a quella misurata in fase di sopralluogo, pari a 11 metri. (Vedi Allegato n. 3);

- All'unità immobiliare si accede tramite saracinesca metallica; a circa 1,50 m dall'ingresso principale è stata realizzata una parete con porta di ingresso, la cui presenza non è riportata nella planimetria catastale;
- Percorso il primo vano, sulla sinistra ci sono delle scale che conducono ad un ambiente rialzato, all'interno del quale è stato ricavato un piccolo vano con lavabo, la cui presenza non risulta essere riportata nella planimetria catastale;
- Secondo la planimetria catastale esistente, superato il primo vano si apre un unico e più grande ambiente; questa situazione catastale non corrisponde alla realtà dei fatti, in quanto il vano è stato ulteriormente suddiviso a realizzare ulteriori due vani, uno più piccolo destinato a bagni e lavabi, l'altro di maggiori dimensioni contenente solo un lavabo.

Da tali difformità deriva inevitabilmente una discrepanza tra la superficie riportata nella visura catastale (consistenza pari a 217,00 m<sup>2</sup>) e quella misurata in sede di sopralluogo.

Dalle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo è risultata infatti una consistenza dell'unità immobiliare pari a 242,00 m<sup>2</sup> lordi.

Di tale superficie si è quindi tenuto conto nella valutazione dell'immobile.

Per maggiore chiarezza consultare la planimetria dell'immobile, riportata in allegato 3.

Regolarizzabili mediante: Variazioni catastali di edifici esistenti.

Pratica DOCFA (DOCUMENTI Catasto FABBRICATI):

Spese di sanatoria presunte: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

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

Bene dei Sigg.:

- ..... (Soggetto Esecutato), nato a Terni il 13/12/1953, C.F. .... , per 2/9 della proprietà;
- Curti Iva, nata a Montecastrilli il 15/07/1926, C.F. CRTVIA26L55F457P, per 3/9 della proprietà;
- Ratini Aldo, nato a Terni il 03/01/1957, C.F. RTNLDA57A03L117S, per 2/9 della proprietà;
- Ratini Daniela, nata a Terni il 16/03/1965, C.F. RTNDNL65C56L117Z, per 2/9 della proprietà;

costituito da locale ad uso commerciale, "Negozio", posto al piano terreno di un fabbricato di più ampie dimensioni sito in Terni, Via Luigi Galvani n.19.

Il tutto censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio n. 108, particella 91, sub. 1, categoria C1, classe 4°, della consistenza di m<sup>2</sup> 217, R.C. 4.729,40 € - superficie reale misurata: 242,00 m<sup>2</sup>.

Il bene immobile pignorato è stato acquisito nell'anno 1982 in forza della successione di Ratini Dario.

**Caratteristiche zona:** centro città

**Area urbanistica:** a traffico con parcheggi a pagamento.

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e commerciali

**Attrazioni paesaggistiche:** Nessuna

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** stazione ferroviaria, linee autobus

**Servizi offerti dalla zona:** luoghi di culto, scuole, negozi alimentari, servizi postali, servizi bancari, svago e divertimento etc.

La zona risulta ben urbanizzata e dotata di servizi.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

Note: Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero e privo di arredi.

Da accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate, l'immobile risulta non interessato da contratti di locazione verso terzi.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/03/2003 - Registro Particolare 2410 Registro Generale 3364  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2727 del 20/03/2003  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO  
Immobili siti in TERNI (TR)
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/12/2004 - Registro Particolare 8767 Registro Generale 14591  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8435 del 09/11/2004  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO  
Immobili siti in TERNI (TR)  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi e correlati:  
Trascrizione n.7204 del 05/10/2005
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/12/2004 - Registro Particolare 8768 Registro Generale 14592  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8445 del 09/11/2004  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO  
Immobili siti in TERNI (TR)  
Nota disponibile in formato elettronico
4. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 05/10/2005 - Registro Particolare 7204 Registro Generale 12149  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8767 del 09/11/2004  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO  
Immobili siti in TERNI (TR)  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: Trascrizione n.8767 del 2004
5. ISCRIZIONE CONTRO del 09/02/2006 - Registro Particolare 346 Registro Generale 1800  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 711 del 01/03/2002  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI SEPARAZIONE PERSONALE  
Immobili siti in TERNI(TR)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
6. ISCRIZIONE CONTRO del 25/05/2009 - Registro Particolare 1005 Registro Generale 6250  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI Repertorio 979 del 18/07/2007  
IPOTECA GIUDIZIALE del derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in TERNI (TR)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/07/2012 - Registro Particolare 5499 Registro Generale 7221  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 344 del 09/05/2012  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in TERNI(TR)  
Nota disponibile in formato elettronico
8. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/03/2013 - RegistroParticolare1947RegistroGenerale2811  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI Repertorio 1229 del 03/01/2013  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in TERNI(TR)

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

**Spese di gestione condominiale:** 55,00 €/mese  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 660,00 €/anno  
**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: Nessuna  
**Millesimi di proprietà:** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non specificato  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** si – Classe D  
**Indice di prestazione energetica:** 129,05 kWh/m<sup>2</sup> anno  
**Note Indice di prestazione energetica:**  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No  
**Avvertenze ulteriori:**

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli attuali proprietari dal 13/12/1982 sono:

- ..... (Soggetto Esecutato), nato a Terni il 13/12/1953, C.F. .... , per 2/9 della proprietà;
- Curti Iva, nata a Montecastrilli il 15/07/1926, C.F. CRTVIA26L55F457P, per 3/9 della proprietà;
- Ratini Aldo, nato a Terni il 03/01/1957, C.F. RTNLDA57A03L117S, per 2/9 della proprietà;
- Ratini Daniela, nata a Terni il 16/03/1965, C.F. RTNDNL65C56L117Z, per 2/9 della proprietà;

Il precedente proprietario, fino al 13/12/1982 è:

- Ratini Dario, nato a Colli sul Velino il 11/06/1916.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Pdc e agibilità  
Intestazione: Pierini Giulio e Ratini Dario  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 23/08/1961 al n. di prot. 19807  
Abitabilità/agibilità in data 04/10/1963 al n. di prot. 16898

#### 7.1 Conformità edilizia:

**Negozi, botteghe [C1]**

**Note sulla conformità:**



NON si può esprimere un giudizio circa la conformità edilizia.

Non è possibile esprimersi circa la conformità edilizia, in quanto nonostante scrupolose ricerche effettuate, sia negli archivi della Direzione Edilizia che all' Archivio Generale del Comune non sono stati rinvenuti i fascicoli relativi ai titoli edilizi rilasciati sull'immobile.

Unico esito della ricerca è stato il titolo edilizio rilasciato con prot. 19807 del 23/08/1961 avvalorato anche dal rilascio dell'agibilità con prot. 31574 del 06/03/1963 (Vedi allegato n. 5).

Si ritiene che – essendo stato regolarmente rilasciato il certificato di Abitabilità (in data 04/10/1963, Prot. 16898) per il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare in oggetto, l'immobile fosse a quella data conforme dal punto di vista edilizio, e che qualche modifica sia intercorsa successivamente, vista la difformità riscontrata tra la planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato.

### **7.2 Conformità urbanistica:**

#### **Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC n. 307 del 15.12.2008

#### **Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

#### **Note sulla conformità:**

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **A - Negozio sito in Terni**

Il bene oggetto della presente stima è una porzione di fabbricato sito nel Comune di Terni, in Via Galvani n.19. Si tratta di un immobile ad uso negozio, posto su un unico livello, indicato come PIANO TERRENO, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al foglio n. 108, particella 91, sub. 1, categoria C/1, classe 4°, della consistenza di m<sup>2</sup> 217 R.C. 4.729,40 € - superficie reale misurata: 242,00 m<sup>2</sup>.

L'edificio nel quale si trova l'immobile oggetto di stima si sviluppa su cinque livelli fuori terra ed uno interrato. Il fabbricato è contiguo alla strada principale, Via Galvani, dalla quale risulta separato da un marciapiede che adduce all'ingresso dell'unità immobiliare. Tale fabbricato è costituito da una struttura portante verticale in c.a. e una struttura portante orizzontale in latero - cemento. La copertura invece è a doppia falda, con lastrico solare nella parte fronte-strada.

L'unità immobiliare in oggetto ha una consistenza di m<sup>2</sup> 242, locale con all'interno un wc ed un locale contenente bagni e lavabi di dimensioni ridotte adatte ai bambini.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**2/9** di ..... - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: .....

Eventuali comproprietari:

Curti Iva - Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Ratini Aldo - Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Ratini Daniela - Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa m<sup>2</sup> **242,00**

È posto al piano: PIANO TERRENO

L'edificio è stato costruito nel: 1961-1963

ha un'altezza interna di circa: variabile da un min. di 2,83 m e un max. di 4,65 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi, di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Complessivamente l'immobile risulta in buone condizioni di manutenzione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
negozio	sup lorda di pavimento	242,00	1,00	242,00

**242,00 m<sup>2</sup>**

**242,00 m<sup>2</sup>**

## Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2015

Zona: Terni

Tipologia: Negozi

Valore di mercato min (€/m<sup>2</sup>): 2.000,00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Commerciale

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato max(€/m<sup>2</sup>): 2.700,00

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

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

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, si è ritenuto opportuno adottare il CRITERIO DI STIMA A VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO SINTETICO COMPARATIVO.

Questo procedimento si basa sul confronto, perciò 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.

I dati relativi alle quotazioni immobiliari utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti.

Nel "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al III trimestre 2015 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare, per negozi, con stato di conservazione abitabile, poste alla Periferica di Terni tra € 1.600,00 al m<sup>2</sup> ed € 2.000,00 al m<sup>2</sup> di superficie commerciale.

Altri dati di mercato a disposizione, di una certa importanza, giacché formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio che relativamente alla tipologia NEGOZI con stato di conservazione normale e con epoca di riferimento del I semestre 2015 propone prezzi di mercato variabili tra € 2.000,00 al m<sup>2</sup> ed € 2.700,00 al m<sup>2</sup> di superficie lorda.

Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione normale la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 1.600,00 al m<sup>2</sup> ed Euro 2.700,00 al m<sup>2</sup>.

Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali, ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in argomento, ritiene ragionevole adottare per l'immobile pignorato un valore unitario a m<sup>2</sup> di superficie commerciale di € 2.000,00.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di TERNI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI;

Uffici del registro di TERNI;

Ufficio tecnico di TERNI.

**8.3 Valutazione corpi:****A - Negozio Terni. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
negozio	242,00	€ 2.000,00	€ 484.000,00
Valore corpo			€ 484.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 484.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 107.555,56

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Negozio Terni	Negozi, botteghe [C1]	242,00	€ 484.000,00	€ 107.555,56

**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% )	€ 16.133,34
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 insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00
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:	<b>€ 90.922,22</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 90.922,22</b>

## **Lotto: 002 - Immobile sito in Castel Todino**

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

### **9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: B - Negozio sito in Castel Todino.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Montecastrilli (Terni) CAP: 05026**

**frazione: Castel Todino, Via Kennedy**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**2/9 di ..... - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: .....

#### Eventuali comproprietari:

Curti Iva - Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Ratini Aldo - Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Ratini Daniela - Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

##### Intestazione:

- ..... (Soggetto Esecutato), nato a Terni il 13/12/1953, C.F. .... , per 2/9 della proprietà;
- Curti Iva, nata a Montecastrilli il 15/07/1926, C.F. CRTVIA26L55F457P, per 3/9 della proprietà;
- Ratini Aldo, nato a Terni il 03/01/1957, C.F. RTNLDA57A03L117S, per 2/9 della proprietà;
- Ratini Daniela, nata a Terni il 16/03/1965, C.F. RTNDNL65C56L117Z, per 2/9 della proprietà.

foglio 51, particella 173, subalterno 6, indirizzo Via John Kennedy, piano Terreno, comune di Montecastrilli, frazione di Castel Todino, categoria C/1, classe 3, consistenza 27, superficie 32, rendita € 151,99

Derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/12/1982 Voltura n. 3407/1982 in atti dal 24/09/1987 Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: 580 n: 71 del 07/05/1983

##### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In occasione del sopralluogo si è riscontrata la presenza di un soppalco, non riportato nella planimetria catastale, che occupa circa 14 m<sup>2</sup>.

Il manufatto sarebbe un'opera sanabile tramite pratica edilizia in sanatoria e nuovo accatastamento dell'unità immobiliare. Nel caso particolare però, non sono rispettate le condizioni dell'art. 43 del Regolamento Edilizio Comunale del Comune di Montecastrilli, quindi l'opera non è sanabile e va rimossa.

Dopo la rimozione del manufatto la planimetria catastale risulterà conforme.

Regolarizzabili mediante: Rimozione del Soppalco

Descrizione delle opere da sanare: Rimozione del soppalco

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

Bene dei Sigg.:

- ..... (Soggetto Esecutato), nato a Terni il 13/12/1953, C.F. .... , per 2/9 della proprietà;
- Curti Iva, nata a Montecastrilli il 15/07/1926, C.F. CRTVIA26L55F457P, per 3/9 della proprietà;
- Ratini Aldo, nato a Terni il 03/01/1957, C.F. RTNLDA57A03L117S, per 2/9 della proprietà;
- Ratini Daniela, nata a Terni il 16/03/1965, C.F. RTNDNL65C56L117Z, per 2/9 della proprietà.

costituito da locale ad uso commerciale "Negozio" posto al piano terreno di un fabbricato di più ampie dimensioni sito in Castel Todino (Montecastrilli), Via John Kennedy. Il tutto censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio n. 51, particella 173, sub. 6, categoria C1, classe 3°, della consistenza di m<sup>2</sup> 27, R.C. 151,99 €. Il bene immobile pignorato è stato acquisito nell'anno 1982 e pertanto, in forza della successione di Ratini Dario.

**Caratteristiche zona:** Periferica (rispetto al centro abitato di Castel Todino)

**Area urbanistica:** a traffico con parcheggi liberi.

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziali ed industriali

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** linee autobus

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**11. STATO DI POSSESSO:**

Libero.

Note: Vista l'impossibilità di accedere all'immobile pignorato a causa della mancata collaborazione del debitore esecutato, è stato effettuato un accesso forzoso con l'intervento di un fabbro alla presenza della forza pubblica.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero da occupanti, in evidente stato di abbandono e trascuratezza, come evidenziato dagli arredi presenti all'interno.

È stata riscontrata la presenza di un soppalco in ferro con scala in legno, di cui non si trova invece traccia sulla planimetria catastale; il locale che in planimetria è identificato come bagno risulta sprovvisto di sanitari e collegamento agli impianti; l'impianto elettrico dell'unità immobiliare è parziale, con fili elettrici a vista.

L'immobile risulta anche sprovvisto di riscaldamento, in quanto non è stata riscontrata la presenza di alcuna caldaia; l'unico corpo radiante fissato alla parete non risulta perciò alimentato.

Da accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate, l'immobile risulta non interessato da contratti di locazione verso terzi.

**12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/03/2003 - Registro Particolare 2410 Registro Generale 3364  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2727 del 20/03/2003  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO  
Immobili siti in TERNI (TR)
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/12/2004 - Registro Particolare 8767 Registro Generale 14591  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8435 del 09/11/2004  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO  
Immobili siti in TERNI (TR)  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi e correlati:  
Trascrizione n.7204 del 05/10/2005
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/12/2004 - Registro Particolare 8768 Registro Generale 14592  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8445 del 09/11/2004  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO  
Immobili siti in TERNI (TR)  
Nota disponibile in formato elettronico
4. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 05/10/2005 - Registro Particolare 7204 Registro Generale 12149  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8767 del 09/11/2004  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO  
Immobili siti in TERNI (TR)  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: Trascrizione n.8767 del 2004
5. ISCRIZIONE CONTRO del 09/02/2006 - Registro Particolare 346 Registro Generale 1800  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 711 del 01/03/2002  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI SEPARAZIONE PERSONALE  
Immobili siti in TERNI(TR)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
6. ISCRIZIONE CONTRO del 25/05/2009 - Registro Particolare 1005 Registro Generale 6250  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI Repertorio 979 del 18/07/2007  
IPOTECA GIUDIZIALE del derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in TERNI (TR)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/07/2012 - Registro Particolare 5499 Registro Generale 7221  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 344 del 09/05/2012  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in TERNI(TR)  
Nota disponibile in formato elettronico
8. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/03/2013 - Registro Particolare 1947 Registro Generale 2811  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI Repertorio 1229 del 03/01/2013  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in TERNI(TR)

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

Sull'immobile non è stato costituito un condominio.

**Spese di gestione condominiale:** Nessuna

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** si

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** si – Classe G

**Indice di prestazione energetica:** 386,51 kWh/m<sup>2</sup> anno

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

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

**Avvertenze ulteriori:**

**14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Gli attuali proprietari dal 13/12/1982 sono:

- ..... (Soggetto Esecutato), nato a Terni il 13/12/1953, C.F. .... , per 2/9 della proprietà;
- Curti Iva, nata a Montecastrilli il 15/07/1926, C.F. CRTVIA26L55F457P, per 3/9 della proprietà;
- Ratini Aldo, nato a Terni il 03/01/1957, C.F. RTNLDA57A03L117S, per 2/9 della proprietà;
- Ratini Daniela, nata a Terni il 16/03/1965, C.F. RTNDNL65C56L117Z, per 2/9 della proprietà;

Il precedente proprietario, fino al 13/12/1982 è:

- Ratini Dario, nato a Colli sul Velino il 11/06/1916.

**15. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Licenza Edilizia e successive varianti.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 12/07/1978 al n. di prot. 731/68

NOTE: Concessione Edilizia in Variante n.686/89 in data 06/02/1989

Numero pratica: Concessione Sanatoria

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Rilascio in data 21/06/1994 al n. di prot. 169/94

Numero pratica: Concessione Sanatoria

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Rilascio in data 05/12/1995 al n. di prot. 1073/95

Numero pratica: Certificato di Abitabilità

Tipo pratica: Certificato di Abitabilità

Rilascio in data 11/12/1995 al n. di prot. 5467-5468



### 15.1 Conformità edilizia:

#### Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

In occasione del sopralluogo si è riscontrata la presenza di un soppalco, che occupa una superficie di circa 14 m<sup>2</sup> (a fronte di una superficie totale di 27,00 m<sup>2</sup>).

Il manufatto sarebbe di per sé un'opera sanabile tramite pratica edilizia in sanatoria e nuovo accatastamento dell'unità immobiliare.

Nel caso particolare però, non sono rispettate le condizioni dell'art. 43 del Regolamento Edilizio Comunale del Comune di Montecastrilli (in modo particolare quella che prevede che la superficie soppalcata non possa eccedere il limite del 40% della superficie totale), quindi l'opera non è sanabile e va rimossa.

Una volta effettuata la rimozione del manufatto la planimetria catastale risulterà conforme.

Regolarizzabili mediante: Rimozione del Soppalco

Oneri Totali: € 1.200,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 15.2 Conformità urbanistica:

#### Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato: Piano Regolatore Generale

In forza della delibera: DCC n. 28 del 28.08.2010

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

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

#### Note sulla conformità:

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **B - Negozio sito in Castel Todino**

Il bene oggetto della presente stima è una porzione di fabbricato sita nel Comune di Montecastrilli, frazione Castel Todino, in Via John Kennedy, ad uso negozio, posto su un unico livello, indicato come PIANO TERRENO, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montecastrilli al foglio n. 51, particella 173, sub. 6, categoria C/1, classe 3°, della consistenza di m<sup>2</sup> 27, R.C. 151,99 €.

L'edificio nel quale si trova l'immobile oggetto di stima si sviluppa su due livelli fuori terra.

Il fabbricato si trova in posizione arretrata rispetto alla strada principale, Via Kennedy, dalla quale risulta separato da una rampa di accesso a debole pendenza.

Tale fabbricato è costituito da una struttura portante verticale in cemento armato ed una struttura portante orizzontale in latero - cemento.

La copertura dell'unità immobiliare oggetto di stima è a lastrico solare, mentre per la restante parte del fabbricato è a doppia falda inclinata.

L'unità immobiliare in oggetto ha una consistenza di m<sup>2</sup> 27; all'interno del locale è presente un wc.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**2/9 di ..... - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: .....

Eventuali comproprietari:

- Curti Iva - Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Ratini Aldo - Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Ratini Daniela - Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa m<sup>2</sup> **27,00**

È posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: 1961-1963.

Ha un'altezza interna di circa: m 4,00

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Complessivamente l'immobile risulta in mediocre stato di manutenzione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
negozio	sup lorda di pavimento	27,00	1,00	27,00
		<b>27,00 m<sup>2</sup></b>		<b>27,00 m<sup>2</sup></b>

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1/2015

Zona: Montecastrilli - Terni

Tipologia: Negozi

Valore di mercato min (€/m<sup>2</sup>): 700

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Commerciale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/m<sup>2</sup>): 1300**16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****16.1 Criterio di stima:**

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data della stesura della presente consulenza. Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, si è ritenuto opportuno adottare il CRITERIO DI STIMA A VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO SINTETICO COMPARATIVO.

Questo procedimento si basa sul confronto, perciò 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.

I dati relativi alle quotazioni immobiliari utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti.

Nel "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al III trimestre 2015 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare, per negozi, con stato di conservazione normale, poste alla Semi-Periferia di Montecastrilli tra € 750,00 al m<sup>2</sup> ed € 1.050,00 al m<sup>2</sup> di superficie commerciale.

Altri dati di mercato a disposizione, di una certa importanza, giacché formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio che relativamente alla tipologia NEGOZI con stato di conservazione normale e con epoca di riferimento del I semestre 2015 propone prezzi di mercato variabili tra € 700,00 al m<sup>2</sup> ed € 1.300,00 al m<sup>2</sup> di superficie lorda.

Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione normale la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 700,00 al m<sup>2</sup> ed Euro 1.300,00 al m<sup>2</sup>. Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali, ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in argomento, ritiene ragionevole adottare per l'immobile ignorato un valore unitario a m<sup>2</sup> di superficie commerciale di € 900,00.

**16.2 Fonti di informazione:**

Catasto di TERNI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI;

Uffici del registro di TERNI;

Ufficio tecnico di TERNI.

**16.3 Valutazione corpi:****B - Negozio Castel Todino. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
negozio	27,00	€ 900,00	€ 24.300,00
Valore corpo			€ 24.300,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 24.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.400,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B - Negozio Castel Todino	Negozi, botteghe [C1]	27,00	€ 24.300,00	€ 5.400,00

**16.4 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% )	€ 810,00
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:	€ 1.200,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>3.390,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ <b>3.390,00</b>

Data generazione:

25-01-2016

L'Esperto alla stima  
**Geom. Francesco Liurni**