



# TRIBUNALE DI TERNI EX TRIBUNALE DI ORVIETO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 22/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
INTESA SAN PAOLO S.p.A.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dr.ssa ILARIA PALMERI

CUSTODE:  
Avv. FEDERICA CHIARANTI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/08/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**MARCO GIULIANI**

CF:GLNMRC63H11A262Q  
con studio in TERNI (TR) VIA S. MARCO 13  
telefono: 0744406091  
email: giuliani@teofoliegiulianiassociati.it

TRIBUNALE DI TERNI EX TRIBUNALE DI ORVIETO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
22/2018

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**Appartamento** sito in TERNI, Via delle Ginestre 1, Quartiere "Le Grazie", della superficie commerciale di **88,20** mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'abitazione di tipo economico oggetto di Esecuzione è composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e tre camere per una superficie utile di circa mq 72,09. Allo stesso piano vi è un balcone coperto della superficie di circa mq 2,50. Al piano terra vi è la cantina di pertinenza, della superficie utile di circa mq 7,77. L'altezza netta interna della cantina è di m. 2,00. Il fabbricato di cui fa parte l'abitazione pignorata è stato costruito nel periodo 1957 - 1959 dalla gestione INA - CASA, ed è sprovvisto di ascensore e di servoscala. Dalla via pubblica si accede al fabbricato passando sulla Particella n. 244, che costituisce di fatto l'area comune di otto fabbricati costruiti dalla Gestione INA CASA. La Particella n. 244 del Foglio n. 136 è censita al N.C.T. del Comune di Terni con la qualità di corte - accessorio comune ad Ente Rurale ed Urbano, senza intestazione e della superficie di mq 6363.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo (rialzato), scala unica, ha un'altezza interna di 2,92.

Identificazione catastale:

- Foglio n. 136, Particella n. 77 sub. 31 (Catasto Fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: Via delle Ginestre n. 1, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
derivante da Variazione del 09/11/2015.

L'intero edificio si sviluppa su 4 piani, tutti fuori terra. Immobile costruito nel 1958.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>88,20 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 53.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 38.522,74</b>
Data della valutazione:	<b>25/08/2018</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
senza alcun titolo.

## 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: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/08/2002 a firma di Notaio Stefano Andreani con sede in Terni (TR) ai nn. 3756 di repertorio, iscritta il 06/08/2002 a Terni ai nn. 8174/1662, a favore di  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 72.000,00.

Importo capitale: € 36.000,00.

La formalità è riferita al bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Terni (TR), con il Foglio n. 136, Particella n. 77 sub 31 per la piena proprietà per 1/1.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulato il 18/01/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario di Terni ai nn. 181/2018 di repertorio, trascritto il 12/02/2018 a Terni ai nn. 1689/1182, a favore di

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
, derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.

La formalità è riferita al bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Terni (TR), con il Foglio n. 136 Particelle n. 77 sub 31 per la piena proprietà per 1/1.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 468,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 1.602,26**

Ulteriori avvertenze:

**Esistenza di Cause Civili:** Alla data del 10/07/2018 non risultano presso il Tribunale di Terni, Cause Civili riguardanti l'esecutata. (vedere certificato di Attestazione del Tribunale di Terni allegato)

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

per la quota di 1/1 (dal 22/07/2009), con Atto stipulato il 22/07/2009 dal Notaio Filippetti Carlo con sede in Terni, ai nn. 49006/29787 di repertorio, trascritto il 27/07/2009 a Terni ai nn. 9064/5879.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

per la quota di 1/2, in forza di Atto di Cessione di Alloggio (dal 04/09/1979 fino al 24/04/1993), con Atto stipulato il 04/09/1979 a firma di Avv. Gabriele Bonini, Ufficiale rogante dello I.A.C.P. (Istituto Autonomo Case Popolari) al n. 24359 di Repertorio, trascritto il 28/09/1979 a Terni al n. 5041.

Il Titolo è riferito a più immobili tra cui il bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Terni con il Foglio n. 136, Particella n. 77 sub 13, da cui deriva l'attuale Particella n. 77 sub 31.

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

per la quota di 1/2, in forza di Atto di Cessione di Alloggio (dal 04/09/1979 fino al 24/04/1993), con Atto stipulato il 04/09/1979 a firma di Avv. Gabriele Bonini, Ufficiale rogante dello I.A.C.P. (Istituto Autonomo Case Popolari) al n. 24359 di Repertorio, trascritto il 28/09/1979 a Terni al n. 5041.

Il Titolo è riferito a più immobili tra cui il bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Terni con il Foglio n. 136, Particella n. 77 sub 13, da cui deriva l'attuale Particella n. 77 sub 31.

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

per la quota di 1/6, in forza di Denuncia di Successione in morte di **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** (dal 24/04/1993 fino al 19/03/2009), registrata il 12/01/1994 a Terni ai nn. 100 Vol. 737, trascritta il 15/02/1994 a Terni ai nn. 1325/1058.

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

per la quota di 1/6, in forza di Denuncia di Successione in morte di **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** (dal 24/04/1993 fino al 19/03/2009), registrata il 12/01/1994 a Terni ai nn. 100 Vol. 737, trascritta il 15/02/1994 a Terni ai nn. 1325/1058.

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

per la quota di 4/6, in forza di Denuncia di Successione in morte di **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** (dal 24/04/1993 fino al 19/03/2009), registrata il 12/01/1994 a Terni ai nn. 100 Vol. 737, trascritta il 15/02/1994 a Terni ai nn. 1325/1058.

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione in morte di **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** (dal 19/03/2009 fino al 22/07/2009), registrata il 15/06/2009 a Terni ai nn. 53 Vol. 1037, trascritta il 26/08/2009 a Terni ai nn. 10559/6901.

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione in morte di **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** (dal 19/03/2009 fino al 22/07/2009), registrata il 15/06/2009 a Terni ai nn. 53 Vol. 1037, trascritta il 26/08/2009 a Terni ai nn. 10559/6901.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **7352**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di “INA – CASA 2° settennio – Complesso Residenziale Le Grazie”, rilasciata il 08/04/1957 con Protocollo n. 7352.

Agibilità Protocollo n. 39201, del 15/01/1960.

Fabbricato abitabile dal 30/12/1959.

D.I.A. N. **47068**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche tramezzature interne, presentata il 14/06/2002 con protocollo n. 47068.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Piano Regolatore Generale vigente, in forza della Delibera del C.C. n. 307 del 15/12/2008.

L'immobile ricade in zona OP-Art.57 Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.)).

Norme tecniche di attuazione ed indici: 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. 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. 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. 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 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 sovrastrutture 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); È consentito il completamento degli interventi previsti dalla lottizzazione approvata. OP-Art.28 Delimitazione dei centri abitati 1. Il perimetro dei centri abitati, come delimitato ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada e del relativo Regolamento di attuazione, è indicato nelle tavole B e individua le zone edificate costituenti il tessuto edilizio consolidato degli abitati comprendente le parti dei centri urbani totalmente o parzialmente edificati. Art. 92 Zone di completamento urbano (Bb) Sono aree destinate al completamento ed alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. Nelle zone di completamento urbano sono presenti destinazioni urbanistiche miste zone residenziali zone per

servizi pubblici e privati zone produttive artigianali. 1. Nelle zone di completamento urbano è possibile realizzare destinazioni d'uso residenziali, direzionali, destinazioni per esercizi pubblici e commerciali, destinazioni per servizi pubblici ed attività di interesse generale, per servizi di quartiere, destinazioni connesse alla mobilità ed agli impianti tecnologici nonché laboratori artigianali di quartiere. 2. Nelle zone di completamento urbano la Parte operativa del PRG distingue aree di completamento e conservazione ed aree di nuova edificazione così come definite dal DM 1444/68. 3. Nelle aree di completamento e conservazione sono permesse con intervento edilizio diretto le opere di nuova costruzione ristrutturazione edilizia restauro e risanamento conservativo manutenzione ordinaria e straordinaria. 4. Le aree di nuova edificazione delle zone di completamento urbano sono aree di incremento edilizio che necessitano di uno studio attuativo del tessuto edilizio da completare e delle urbanizzazioni secondarie a servizio dell'insediamento. Sono attuabili mediante piani attuativi di iniziativa pubblica, privata e/o mista. 5. Il perimetro delle zone di completamento urbano individuato in sede di piano strutturale è suscettibile di adattamenti ed adeguamenti in sede di piano operativo per una distanza in più o in meno pari a 10 metri dall'indicazione del piano strutturale.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Il fabbricato di cui fa parte l'abitazione pignorata è stato costruito nel periodo 1957 – 1959.

Dall'accesso al Comune di Terni risultano i seguenti provvedimenti autorizzativi.

In data 08/04/1957 con Protocollo n. 7352 è stata rilasciata la Licenza edilizia relativa al progetto “INA – CASA 2° Settennio – Complesso Residenziale Le Grazie” a firma dell'Arch. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ed altri. Questa Licenza Edilizia riguardava numerosi fabbricati di diverse tipologie, riportate nei vari elaborati grafici allegati alla Licenza stessa. Il fabbricato che ci interessa è distinto con la tipologia 3B”. Il certificato di Agibilità è stato rilasciato in data 15/01/1960 con Protocollo n. 39201. I fabbricati sono stati dichiarati abitabili dal 30/12/1959.

La Concessione in Sanatoria Pratica n. 641/ID 8798, Protocollo n. 53527/86 del 22/11/1996, indicata nell'Atto del Notaio Carlo Filippetti, Repertorio n. 49006/29787 del 22/07/2009, non riguarda l'abitazione pignorata, bensì un garage non pignorato, posto nell'area adiacente.

In data 14/06/2002 con Protocollo n. 47068 è stata presentata una D.I.A. relativa a “Modifiche tramezzature interne”, a nome di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*. Il Comune con Protocollo n. 54637 del 09/07/2002 comunicò l'avvio del procedimento.

Rispetto ai provvedimenti autorizzativi sopra indicati, in particolare la D.I.A. Protocollo n. 47068 del 2002, durante il sopralluogo lo scrivente ha accertato alcune difformità con lo stato attuale dell'appartamento pignorato, che riguardano le fondellature interne.

Le difformità sono regolarizzabili ai sensi dell'Art. 146 comma 13 e dell'Art. 140 comma 12 della L.R. n. 01/2015, che prevedono la presentazione di una C.I.L.A. ai sensi dell'Art. 118 comma 2 della Legge Regionale n. 1/2015 ed il pagamento di una sanzione.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione forfettaria: €1.000,00
- Spese Tecniche al netto di Oneri di Legge: €1.000,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

La planimetria catastale attuale della Particella n. 77 sub 31, non corrisponde perfettamente con lo stato di fatto per quanto riguarda le fondellature interne dell'immobile. Sono state modificate le fondellature centrali tra il bagno, il disimpegno, una camera ed il soggiorno, è stata traslata la porta di una camera e nella cantina c'è solo una finestra.

Le difformità sono regolarizzabili mediante la presentazione di una Variazione Catastale con allegata la nuova planimetria.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione della planimetria: €.50,00
- Spese Tecniche al netto di Oneri di Legge: €.450,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Piano Regolatore Generale approvato dal C.C. con Delibera n. 307 del 15/12/2008.

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

### CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'intestazione Catastale corrisponde con le risultanze degli Atti trascritti presso l'Ufficio Provinciale di Terni del Servizio di Pubblicità Immobiliare.

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica: Elettrico

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; condizioni: per quanto a vista sufficienti; conformità: da collaudare. Non essendo disponibile la dichiarazione di conformità dell'impianto, ai sensi della L. 46/90, occorre provvedere a far effettuare da un tecnico abilitato una dichiarazione di rispondenza (D.I.R.I.) ai sensi del D.M. 37/08 (ex L. 46/90).

Conformità tecnica impiantistica: Gas

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Tipologia: sottotraccia; alimentazione: metano; rete di distribuzione: presumibilmente tubi in rame e/o ferro zincato; condizioni: sufficienti; conformità: da collaudare. Non essendo disponibile la dichiarazione di conformità dell'impianto, ai sensi della L. 46/90, occorre provvedere a far effettuare da un tecnico abilitato una dichiarazione di rispondenza (D.I.R.I.) ai sensi del D.M. 37/08 (ex L. 46/90).

Conformità tecnica impiantistica: Idrico

L'immobile risulta ..

Tipologia: sottotraccia; alimentazione: diretta da rete comunale; condizioni: per quanto a vista sufficienti; conformità: rispettoso delle vigenti normative.



Conformità tecnica impiantistica: Riscaldamento

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Tipologia: autonomo; alimentazione: metano; rete di distribuzione: tubi in rame; diffusori: termosifoni in alluminio; condizioni: sufficienti; conformità: il libretto di impianto, ai sensi del D.M. 10/02/2014, in applicazione del D.P.R. 74/2013 è in possesso degli attuali occupanti dell'immobile. La dichiarazione di conformità è relativa solo alla sostituzione della caldaia avvenuta il 23/02/2016. Non essendo disponibile la dichiarazione di conformità dell'impianto, ai sensi della L. 46/90, occorre provvedere a far effettuare da un tecnico abilitato una dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) ai sensi del D.M. 37/08 (ex L. 46/90). Il generatore di calore per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria è una caldaia murale standard di tipo combinato della ditta RADIANT Bruciatori S.p.A., con sede in Montelabbate (PU), modello RBS 24 – MH6 R3.

BENI IN TERNI VIA DELLE GINESTRE 1, QUARTIERE "LE GRAZIE"

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** sito in TERNI, Via delle Ginestre 1, Quartiere "Le Grazie", della superficie commerciale di **88,20** mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'abitazione di tipo economico oggetto di Esecuzione è composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e tre camere per una superficie utile di circa mq 72,09. Allo stesso piano vi è un balcone coperto della superficie di circa mq 2,50. Al piano terra vi è la cantina di pertinenza, della superficie utile di circa mq 7,77. L'altezza netta interna della cantina è di m. 2,00. Il fabbricato di cui fa parte l'abitazione pignorata è stato costruito nel periodo 1957 - 1959 dalla gestione INA - CASA, ed è sprovvisto di ascensore e di servoscala. Dalla via pubblica si accede al fabbricato passando sulla Particella n. 244, che costituisce di fatto l'area comune di otto fabbricati costruiti dalla Gestione INA CASA. La Particella n. 244 del Foglio n. 136 è censita al N.C.T. del Comune di Terni con la qualità di corte - accessorio comune ad Ente Rurale ed Urbano, senza intestazione e della superficie di mq 6363.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo (rialzato), scala unica, ha un'altezza interna di 2,92.

Identificazione catastale:

- Foglio n. 136, Particella n. 77 sub. 31 (Catasto Fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: Via delle Ginestre n. 1, piano: T-1, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, derivante da Variazione del 09/11/2015.

L'intero edificio si sviluppa su 4 piani, tutti fuori terra. Immobile costruito nel 1958.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Basilica S. Valentino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Basilica S. Valentino.

### SERVIZI

centro commerciale

ottimo

farmacie

buono

negozi al dettaglio

al di sopra della media

ospedale

ottimo

parco giochi

ottimo

scuola elementare

buono

### COLLEGAMENTI

autostrada distante 31,00 Km

ottimo

aeroporto distante 135,00 Km

ottimo

autobus distante 0,10 Km

ottimo

ferrovia distante 3,40 Km

buono

superstrada distante 5,10 Km

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media



esposizione:

buono



luminosità:

nella media



panoramicità:

al di sotto della media



impianti tecnici:

nella media



stato di manutenzione generale:

nella media



servizi:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Al momento lo scrivente, per non gravare sui costi della Procedura Esecutiva, si è limitato a stimare la classe energetica.

CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	82,00	x	100 %	=	82,00
Balcone coperto	2,70	x	35 %	=	0,95
Cantina	10,50	x	50 %	=	5,25
<b>Totale:</b>	<b>95,20</b>				<b>88,20</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 05/07/2018

Fonte di informazione: Atto di compravendita Repertorio n. 58858 del Notaio Filippetti Carlo con sede in Terni

Descrizione: appartamento al piano 1 con annessa cantina al piano primo seminterrato

Indirizzo: Via delle Rose n. 17

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie: 4

Prezzo/Prezzo richiesto: 40.000,00 pari a 625,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/06/2018

Fonte di informazione: atto di compravendita Repertorio n. . 12579, Notaio Andreani Stefano con sede in Terni

Descrizione: appartamento ad uso abitazione posto al piano 2 con annessa cantina al piano seminterrato

Indirizzo: Via delle Ginestre n. 3

Superfici principali e secondarie: 78

Superfici accessorie: 4

Prezzo/Prezzo richiesto: 54.000,00 pari a 658,54 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata.

Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Corpo) e l'immobile di confronto (1, 2, 3...).

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m<sup>2</sup>) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	40.000,00	54.000,00
Consistenza	88,20	64,00	82,00
Data [mesi]	0	2,00	2,00
Prezzo unitario	-	625,00	658,54

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	-0,13	-53,33	-72,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	625,00	625,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	40.000,00	54.000,00
Data [mesi]	-106,67	-144,00
Prezzo unitario	15.121,87	3.871,87
<b>Prezzo corretto</b>	<b>55.015,21</b>	<b>57.727,87</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **56.371,54**

Divergenza: 4,70% < **5%**

Dalle ricerche di mercato effettuate, i prezzi risultano in diminuzione del 1,6% circa su base annua (tra le altre fonti le "Statistiche Regionali–il mercato immobiliare residenziale Umbria" pubblicato il 01/06/2018, relativo all'anno 2017, a cura dell'Ufficio Statistiche e Studi – Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi).

Pertanto il saggio di valutazione del prezzo è stato assunto pari a -1,6%.

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza.

La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 88,20 x 639,17 = **56.371,54**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-371,54

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 56.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 56.000,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il principio su cui si fonda il procedimento di valutazione, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare, per un immobile sostituibile con altri immobili simili, un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile avente le stesse caratteristiche.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

Stante il fatto che il bene si trova inserito in un mercato dinamico, ove sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite (recentemente avvenute nell'arco degli ultimi mesi) di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato e che la differenza di valore tra gli immobili è determinata dalla differenza dell'ammontare delle loro caratteristiche, si è applicato il metodo del confronto di mercato (MCA) ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Data la tipicità del mercato e delle caratteristiche dell'immobile da valutare si adatterà il seguente metodo valutativo:

MCA - Il Metodo comparativo (Market Comparison Approach) si basa sul confronto tra la proprietà in oggetto e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti, adattando i prezzi rilevati in relazione delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di valutazione in quanto non esistono 2 beni perfettamente uguali.

### Riserve, osservazioni e precisazioni

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti, se non documentata con certificati allegati alla presente relazione peritale;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare;

Inoltre il valore finale assegnato si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visionati e riprodotti nelle fotografie allegate alla presente relazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. e Borsino Immobiliare

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;

- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	88,20	0,00	56.000,00	56.000,00
				<b>56.000,00 €</b>	<b>56.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 53.500,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 13.375,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 1.602,26**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 38.522,74**

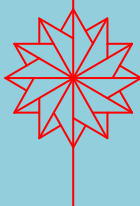
data 25/08/2018

il tecnico incaricato  
MARCO GIULIANI



Studio Tecnico Geom. Alberto Teofoli e Geom. Marco Giuliani Associati

Via S. Marco n. 13 ~ Terni



# Tribunale di Terni

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. **22/18**

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

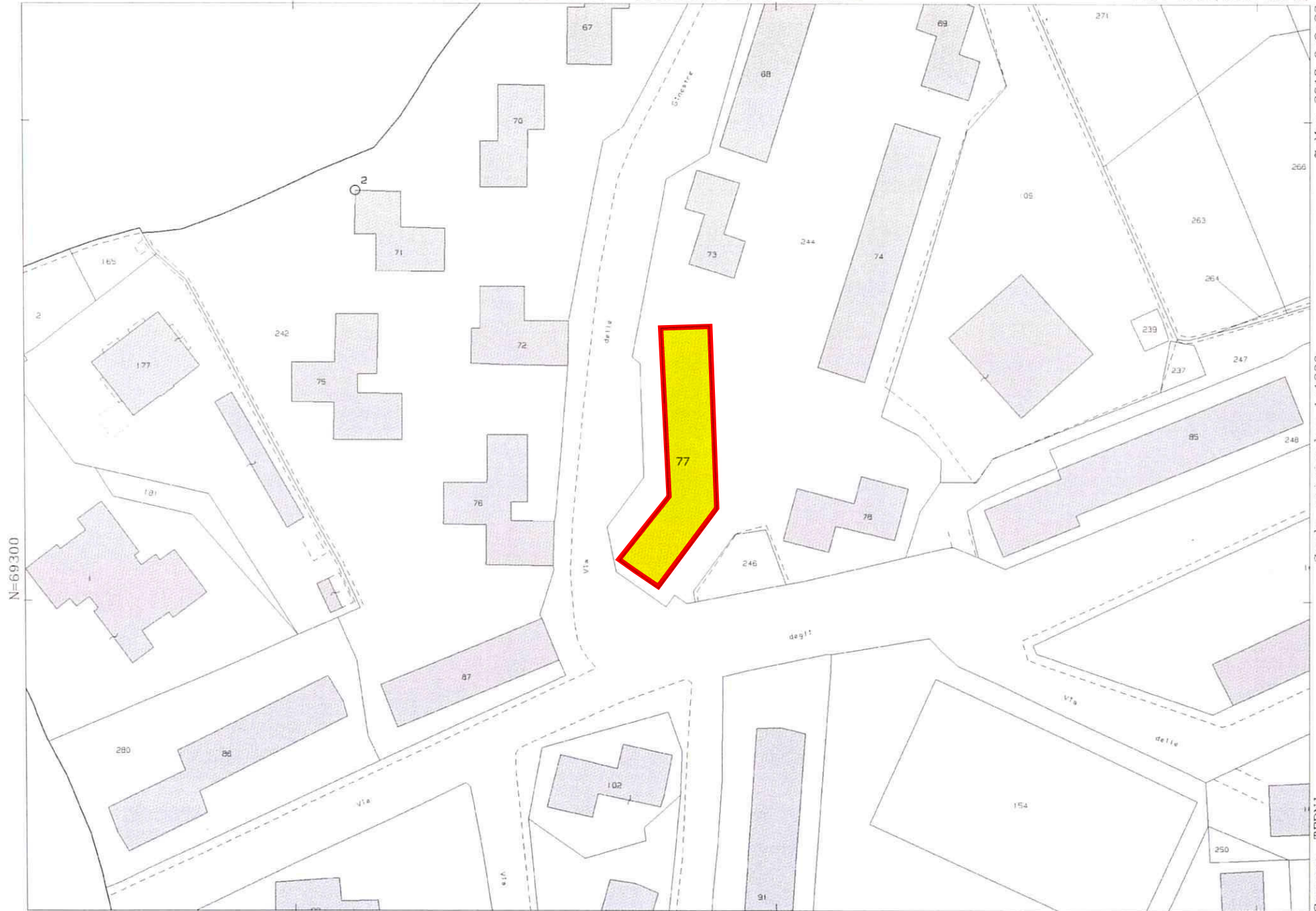


LUGLIO 2019

Via S. Marco n. 13 - 05100 - Terni  
Tel. 0744/406091 - Fax 0744/406091  
Partita I.V.A. 00764230553  
E-Mail: [associati@teofoliegulianiassociati.it](mailto:associati@teofoliegulianiassociati.it)

**ALLEGATI**





N=69300

E=16300

1 Particella: 77

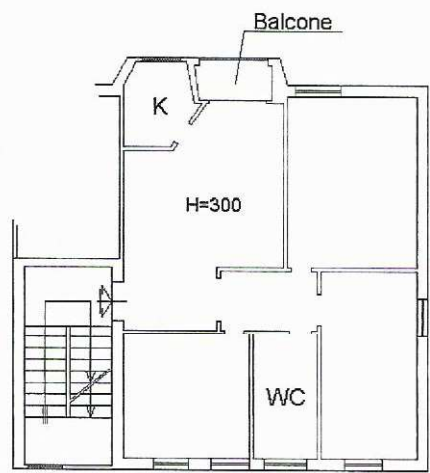
Comune: TERNI  
Foglio: 136  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
7-Mar-2018 9:9:23  
Prot. n. T21194/2018

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

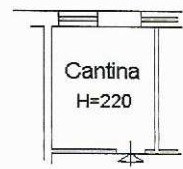
Dichiarazione protocollo n. TR0003286 del 19/01/2004	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni	
Via Delle Ginestre	civ. 1
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Iscritto all'albo:
Foglio: 136	
Particella: 77	
Subalterno: 31	Prov. Terni N.

Scheda n. 1      Scala 1:200

**PIANO PRIMO**



**PIANO TERRA**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/05/2018 - Comune di TERNI(L.117) - < Foglio: 136 Particella: 77 - Subalterno 31 >  
VIA DELLE GINESTRE n. 1 piano: T-1;



Fotogramma n. 1



Fotogramma n. 2



Fotogramma n. 3



Fotogramma n. 4



Fotogramma n. 5



Fotogramma n. 6