



# TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI

## ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

### 69/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[OMISSIS] S.r.l.

DEBITORE:

[omissis]

GIUDICE:

Dott. Francesco Angelini

CUSTODE:

Avv. Emiliano Strinati

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/12/2022

TECNICO INCARICATO:

**Dott.Ing. FABIO SANTORO**

CF:SNTFBA68R26Z133X

con studio in TERNI (TR) VIA G.FERRARIS n.38 telefono: 0744424824

email: [fabsantoro@tiscali.it](mailto:fabsantoro@tiscali.it) PEC: [fabio.santoro3@ingpec.eu](mailto:fabio.santoro3@ingpec.eu)

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 69/2022

## LOTTO 1

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

A **appartamento** a MONTECASTRILLI Via John Kennedy 2, frazione Casteltodino, della superficie commerciale di **83,05** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà.

L'immobile oggetto di pignoramento è situato all'interno di un edificio condominiale che ospita altre unità immobiliari residenziali con annesso pertinenze ed un negozio. L'edificio in struttura portante in cemento armato e copertura a falde in laterocemento è distribuito su quattro livelli fuori terra, l'appartamento in oggetto è posto al piano terra e comprende come pertinenza un locale sottotetto (soffitta) posto al piano terzo.

L'immobile è accessibile dal vano scala condominiale tramite un portoncino in legno. L'accesso è inoltre possibile dalla corte esterna attraverso due porte-finestre. La corte esterna è delimitata verso l'area condominiale antistante l'edificio, da un cancello carrabile a due ante in struttura metallica.

L'appartamento è costituito da un ampio soggiorno dal quale si accede a due locali adibiti a camerette, alla piccola cucina ed al corridoio che conduce ad un ripostiglio, alla camera da letto principale ed al bagno. Tutti i locali sono chiusi da porte scorrevoli con vetrate decorate. La pavimentazione dei locali è costituita da parquet incollato sulla sottostante originale pavimentazione.

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 173 sub. 7 (catasto fabbricati), partita 1000082, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: Via John Kennedy n.2, piano: T - 3, intestato a [omissis]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, nessun piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale (esterna lorda) complessiva unità principali:	<b>83,05 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>€. 56.242,69</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 47.800,00</b>
Data della valutazione:	<b>16/12/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Il creditore procedente ha depositato il Certificato Notarile ai sensi dell'art.567, c.2 CPC, a firma del Dott. Francesco Casarini, Notaio in Anzola Dell'Emilia (BO). La certificazione risale ad un atto derivativo antecedente il ventennio, i dati catastali degli immobili pignorati sono indicati.

##### **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:*

Dall'esame della documentazione catastale e dagli atti di compravendita emerge un diritto di passaggio dalla corte di pertinenza, a favore dei condomini per l'accesso al locale ex centrale termica, facente parte dei beni comuni condominiali.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 27/02/1996 a firma di Notaio Carlo Filippetti ai nn. 24949 di repertorio, iscritta il 29/02/1996 a Terni ai nn. 209/1856, derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Annotazione n.322 del 18/02/2004 per CANCELLAZIONE TOTALE

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 26/03/2003 a firma di Notaio De Rossi Antonio Felice ai nn. 2699/1170 di repertorio, iscritta il 27/03/2003 ai nn. 600/3318, derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Annotazione n.649 del 18/04/2007 per CANCELLAZIONE TOTALE

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 20/12/2006 a firma di Notaio Ciotola Marco ai nn. 52/35 di repertorio, iscritta il 21/12/2006 a Terni ai nn. 3686/16608, a favore di Barclays Bank Plc, contro [omissis], derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Comunicazione n.214 del 14/02/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 26/01/2011. CANCELLAZIONE TOTALE eseguita in data 28/02/2011

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/01/2011 a firma di Notaio Carlo Filippetti ai nn. 51320/31780 di repertorio, iscritta il 25/01/2011 a Terni ai nn. 145/992, a favore di Banca Nazionale del Lavoro, contro [omissis], derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 248.000.

Importo capitale: 124.000.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

verbale di pignoramento del 27/05/2022 a firma di UNEP Terni ai nn. 991 di repertorio, trascritto il 24/06/2022 a Terni ai nn. 5455/7477, a favore di [OMISSIS] Srl, contro [omissis], derivante da Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## 1. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali:

il subalterno 11, ovvero il bene comune non censibile condominiale, comprende il locale "centrale termica" sito al piano terra (attualmente collegato direttamente all'appartamento pignorato e destinato a camera), l'accesso al quale è possibile solo attraverso la corte di pertinenza. Sussiste pertanto il diritto di passaggio a favore dei condomini attraverso la corte esterna, per l'accesso a detto locale, accesso che dovrà essere garantito attraverso l'attuale cancello carrabile che chiude la corte in questione.

Ulteriori avvertenze:

Non è stato possibile ottenere informazioni riguardo l'esistenza di un regolamento condominiale (non obbligatorio trattandosi di condominio inferiore alle 10 uuii), né di tabelle millesimali per la suddivisione di spese comuni. Non è quindi possibile esprimersi su eventuali spese condominiali insolute. Riguardo eventuali spese straordinarie per interventi edilizi, non sono state rinvenute pratiche edilizie che possano ricondurre a recenti interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria sull'immobile condominiale.

## 2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 2.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[omissis] per la quota di 1000/1000, in forza di Contratto di compravendita (dal 20/12/2006), con atto stipulato il 20/12/2006 a firma di Notaio Ciotola Marco ai nn. 51/34 di repertorio, trascritto il 21/12/2006 a Terni ai nn. 16607/10470.

Nel contratto viene compravenduto, oltre all'appartamento al piano terra ed al vano soffitta al piano terzo, anche un annesso giardino di pertinenza esclusiva.

### 2.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[omissis] - [omissis] - [omissis] - [omissis] per la quota di 1000/1000, in forza di Passaggio per causa di morte (dal 13/12/1982 fino al 17/02/1994)

[omissis] per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di divisione (dal 17/02/1994 fino al 13/11/2002), con atto stipulato il 17/02/1994 a firma di Notaio Fulvio Sbroli ai nn. 74672 di repertorio, trascritto il 16/03/1994 a Terni ai nn. 2254/1748

[omissis] per la quota di 1000/1000, in forza di Contratto di compravendita (dal 13/11/2002 fino al 20/12/2006), con atto stipulato il 13/11/2002 a firma di Notaio Filippetti Carlo ai nn. 37759/20918 di repertorio, trascritto il 14/11/2002 a Terni ai nn. 11681/7891.

## 3. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

- Licenza di costruzione N. **731/68**, intestata a [omissis], per lavori di Realizzazione dell'edificio, rilasciata il 12/07/1968 con il n. 731 di protocollo.
- Concessione edilizia N. **686/89**, intestata a [omissis] - [omissis] - [omissis] - [omissis], per lavori di Ristrutturazione piano terreno, rilasciata il 06/02/1989 con il n. 686/89 di protocollo.

- Concessione in sanatoria N. **169/94**, intestata a [omissis] - [omissis] - [omissis] – [omissis], per lavori di Variazioni prospettiche e chiusura sottoscala, rilasciata il 21/06/1994 con il n. 169/94 di protocollo
- Concessione in sanatoria N. **1073/95**, intestata a [omissis] - [omissis] - [omissis] – [omissis], per lavori di Mutamento di destinazione d'uso di parte del piano terra da abitazione a negozio, rilasciata il 05/12/1995 con il n. 1073/95 di protocollo.
- Certificato di Abitabilità N. **5467-5468**, intestato a [omissis] - [omissis] - [omissis] - [omissis] - [omissis], agibilità del 11/12/1995 con il n. 5467-5468 di protocollo (relativo all'intero fabbricato).

### 3.1. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delib. n.32 del 28/06/2001 - Delib. n.23 del 29/04/2013, l'immobile ricade in zona B - completamento.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

art. 82. ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO “B” Le zone residenziali di completamento sono le zone quasi totalmente edificate ed in esse è ammessa l'edificazione, sia sui lotti liberi che nelle aree risultanti da demolizioni, come pure la trasformazione di edifici esistenti, nel rispetto delle seguenti densità fondiari massime: -IF 1,70 mc/mq -Distanza dai confini 5,00 ml. -Distanza dai fabbricati 10,00 ml. -Altezza massima 11,00 ml. Nelle frazioni di Collesecco e Farnetta l'altezza massima è ridotta a ml. 9,00. Nella frazione di Casteltodino nella zona B\* l'indice IF è ridotto a 0,75 mc/mq. (n.d.r.: Nota introdotta con DCC n. 3 del 19.02.2015)

## 4. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In merito alla corte esterna che viene riportata nella planimetria catastale del 07/12/2006 come annessa al subalterno 7, si osserva che questa area viene identificata nell'elaborato planimetrico del 16/12/1987 ed in quello del 21/07/2009 come subalterno 12.

Nell'atto di compravendita del subalterno 7 a rogito del notaio Ciotola del 20/12/2006 n.Rep.51/34 l'immobile viene descritto come “*appartamento al piano terra, con annesso giardino di pertinenza esclusiva, ed un vano soffitta al piano terzo.....*”. All'atto non risultano allegate planimetrie catastali esplicative.

Il precedente atto di compravendita riguardante il subalterno 7, rogitato dal notaio Filippetti in data 13/11/2002 con n.Rep. 37759/20918, riporta analoga descrizione dell'immobile come “*appartamento al piano terreno, con giardino annesso di pertinenza ....*”. All'atto non risultano allegate planimetrie catastali esplicative.

L'atto di divisione rogitato dal notaio Sbroli in data 17/02/1994 con n.Rep. 76672, con il quale il subalterno 7 veniva assegnato ad uno degli originari comproprietari, non riporta alcuna citazione del subalterno 12, né alcuna planimetria catastale esplicativa.

L'attuale elenco subalterni catastale riporta il numero 12 come area urbana; la visura catastale storica del subalterno 12 fornisce dati incongruenti, riguardando una unità immobiliare creata e soppressa in data 26/02/1993 nell'ambito di un frazionamento e fusione che ha interessato altri immobili dello stesso edificio, i quali hanno infine originato l'odierno subalterno 17, altra unità immobiliare residenziale senza alcuna correlazione con il subalterno 7.

La prima compravendita riguardante gli immobili del fabbricato rogitata dal notaio Jorio nel 24/01/1990 n.rep.40183, con la quale i comproprietari cedono a terzi una delle unità immobiliari (sub 9), generando di fatto un condominio, riporta nel lotto compravenduto le quote di possesso dei beni comuni condominiali, identificati al subalterno 11 (citando esplicitamente anche la centrale termica) ed inoltre il diritto di passaggio sull'area urbana identificata al subalterno 12. Quanto riportato nell'atto suddetto è congruente con gli elaborati planimetrici del 16/12/1987 e del 21/07/2009, nei quali si nota che il subalterno 12 deve essere attraversato per accedere al locale centrale termica facente parte del bene comune sub 11.

In merito ai beni comuni non censibili catastalmente identificati al subalterno 11, dall'esame della documentazione catastale e dagli atti di compravendita risulta che questi ricomprendono il locale "centrale termica", che viene identificato nel frazionamento del 16/12/1987 come il locale posto al piano terra sul fronte est del fabbricato con accesso dalla corte esterna (subalterno 12).

Detto locale centrale termica risulta citato nei vari atti di compravendita successivi esaminati dallo scrivente, come facente parte dei beni condominiali; in particolare il più recente atto di compravendita rogitato dal notaio Cirilli in data 01/02/2018 n.Rep.60.996/28.074 (riguardante il subalterno 9) cita esplicitamente i proporzionali diritti di proprietà sul bene comune distinto al sub 11 comprendente: "*corte, passaggi, centrale termica, terrazzo di copertura.*"

Da quanto sopra consegue che il locale ex centrale termica, attualmente fuso con gli ambienti del subalterno 7, risulta parte dei beni comuni condominiali identificati al subalterno 11, pertanto non facente parte del compendio pignorato.

La corte esterna viene citata negli atti di compravendita del 2002 e del 2006, ma non viene identificata catastalmente con un proprio subalterno, mentre negli elaborati planimetrici compare come subalterno 12. La planimetria catastale del subalterno 7 del 07/12/2006 riporta la delimitazione di tale corte.

#### 4.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

1. Uno dei locali dell'immobile pignorato, utilizzato attualmente come camera da letto, risulta autorizzato nelle pratiche edilizie come centrale termica bene comune condominiale (si vedano planimetrie allegate alla Concessione edilizia 689-89 ed alla concessione in sanatoria 1073-95): l'accesso dall'esterno a tale locale risulta modificato in finestra, risulta aperta una porta di passaggio interna in comunicazione con il soggiorno, non presente nelle pratiche edilizie.
2. La camera da letto principale ed il bagno risultano dotati di soppalchi a struttura metallica e tavolato di calpestio: non vengono rinvenute pratiche edilizie in merito a tali soppalchi.
3. Nelle tavole edilizie e catastali il bagno è situato in un locale diverso da quello attuale.
4. Il tramezzo tra cucina e soggiorno è posto in posizione diversa da quanto riportato nelle tavole edilizie e catastali.
5. La seconda cameretta è stata ricavata dal soggiorno mediante la realizzazione di un nuovo tramezzo non riportato nelle tavole edilizie e catastali.

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

Costi di regolarizzazione:

- Ripristino del locale centrale termica: €1.500,00
- Rimozione soppalchi: €1.000,00
- Pratica di sanatoria edilizia per regolarizzazione bagno e tramezzi: €2.500,00

La regolarizzazione potrà essere eseguita mediante il pristino stato del locale destinato a centrale termica con chiusura del passaggio interno e ripristino della porta esterna di accesso; la rimozione dei due soppalchi interni alla camera ed al bagno. La posizione del bagno, del tramezzo tra cucina e soggiorno ed il nuovo tramezzo tra soggiorno e cameretta potranno essere regolarizzati mediante pratica di sanatoria edilizia di opere interne.

#### 4.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Nella planimetria catastale del subalterno 7 compare la corte esterna di pertinenza. Negli elaborati planimetrici tale corte compare come subalterno 12 "area urbana".

Rispetto alla planimetria catastale si riscontrano altre difformità: spostamento del bagno in diverso locale, realizzazione di una parete di separazione interna per la creazione di una cameretta, spostamento del fondello di separazione tra cucina e soggiorno.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Esatta rappresentazione grafica delle modifiche interne: € 1.000,00

### 5.1. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 5.2. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Nell'atto di pignoramento viene riportata una descrizione dell'immobile non corrispondente allo stato di fatto: "*appartamento posto al piano terzo, compresa cantina posta al piano terreno*", nella realtà l'appartamento in oggetto è sito al piano terra, mentre al piano terzo è presente una soffitta di pertinenza.

BENI IN MONTECASTRILLI VIA JOHN KENNEDY 2, FRAZIONE CASTELTODINO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONTECASTRILLI Via John Kennedy 2, frazione Casteltodino, della superficie commerciale di 83,05 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà. L'immobile oggetto di pignoramento è situato all'interno di un edificio condominiale che ospita altre unità immobiliari residenziali con annesse pertinenze ed un negozio; l'edificio in struttura portante in cemento armato e copertura a falde in laterocemento è distribuito su quattro livelli fuori terra. L'appartamento in oggetto è posto al piano terra e comprende come pertinenza un locale sottotetto (soffitta) posto al piano terzo raggiungibile dalla scala condominiale ed una corte esterna.

L'immobile è accessibile dal vano scala condominiale tramite un portoncino in legno; l'accesso è inoltre possibile dalla corte esterna attraverso due porte-finestre. La corte esterna è delimitata verso l'area condominiale antistante l'edificio, da un cancello carrabile a due ante in struttura metallica.

L'appartamento è costituito da un ampio soggiorno dal quale si accede a due locali adibiti a camerette (una delle quali non è però di proprietà e dovrà essere separata), alla piccola cucina ed al corridoio che conduce ad un ripostiglio, alla camera da letto principale ed al bagno. Tutti i locali sono chiusi da porte scorrevoli con vetrate decorate. La pavimentazione dei locali è costituita da parquet incollato sulla sottostante originale pavimentazione.

Identificazione catastale:

foglio 51 particella 173 sub. 7 (catasto fabbricati), partita 1000082, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: Via John Kennedy n.2, piano: T - 3, intestato a [omissis].

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, nessun piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Montecastrilli, San Gemini, Acquasparta). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## COLLEGAMENTI

autobus locale distante 350m	nella media	
Superstrada, raccordo SS675 distante 3,8km	al di sopra della media	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	
esposizione:	al di sotto della media	
luminosità:	al di sotto della media	
panoramicità:	al di sotto della media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è in discrete condizioni generali, la porta-finestra del soggiorno verso la corte esterna è provvista di portoncino esterno in legno, la porta finestra della cucina è invece provvista di grata esterna ad anta battente.

Gli infissi esterni sono di recente realizzazione, di marca Internorm provvisti di vetrocamere bassoemissive; sono presenti zanzariere avvolgibili verticalmente. Le finestre della camera principale e del bagno sono provviste di avvolgibili in pvc.

### Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> Finestre di marca Internorm realizzati in PVC. Con doppi vetri ed aperture ad anta-ribalta.	ottimo	
<i>infissi interni:</i> Porte scorrevoli con telaio metallico e vetrata decorata	buono	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in Parquet incollato sulla sottostante pavimentazione. Il pavimento della cucina è ripavimentato solo parzialmente .	nella media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in laterizio con coibentazione non presente , il rivestimento è realizzato in pietra sponga esterna, intonaco interno	nella media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> avvolgibili in PVC per le finestre di camera da letto e bagno. Presenza di zanzariere avvolgibili verticalmente.	nella media	
<i>portone di ingresso:</i> singola anta battente realizzato in legno tamburato. Serratura standard	al di sotto della media	



Degli Impianti:

*elettrico*: Impianto luce e forza motrice di tipo civile. Presenza di Dichiarazione di Conformità del 28/10/1995 (per installazione differenziale)

nella media



*gas*: Adduzione gas alla caldaia murale ed alla cucina con alimentazione a Gas metano di rete (contatore presente).

nella media



Conformità: Non rinvenuta.

Condizioni e conformità da verificare da parte di ditta specializzata

*idrico*: L'impianto idrico-sanitario è stato presumibilmente oggetto di rifacimento, visto lo spostamento del locale bagno.

nella media



Conformità: Non rinvenuta.

Le condizioni e conformità da verificare da parte di ditta specializzata.

*termico*: Impianto a radiatori; alimentazione con caldaia murale convenzionale alimentata a gas metano.

nella media



Radiatori provvisti di valvole termostatiche.

Conformità: Non rinvenuta.

**CLASSE ENERGETICA stimata:**



**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	Superficie utile [m <sup>2</sup> ]	Consistenza (SEL) [m <sup>2</sup> ]		indice		Commerciale [m <sup>2</sup> ]
Cucina	8,64	10,03	x	100%	=	10,03
Soggiorno	18,06	20,01	x	100%	=	20,01
Cameretta	6,90	9,38	x	100%		9,38
Corridoio	4,02	4,53	x	100%	=	4,53
Camera	12,67	14,74	x	100%	=	14,74
Ripostiglio	4,67	5,35	x	100%	=	5,35
Bagno	8,40	9,74	x	100%	=	9,74
Soffitta	5,37	5,37	x	25%	=	1,34
Corte esterna	79,26	79,26	x	10%	=	7,93
<b>Totale</b>		<b>158,41</b>				<b>83,05</b>

Nel calcolo delle superfici commerciali non è stato considerato il vano, oggi occupato da una cameretta, corrispondente alla ex centrale termica facente parte del bene comune non censibile catastalmente identificato al sub 11.

#### **VALUTAZIONE:**

#### DEFINIZIONI:

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

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento alla data di elaborazione della stessa.

Per la determinazione di tale valore di mercato, si ritiene adeguato utilizzare il procedimento di stima sintetico comparativo (semplificato) per parametri tecnici, possibile grazie alla disponibilità di dati, relativi a recenti compravendite espressi con prezzo €/mq praticato dal mercato immobiliare; la comparazione viene effettuata su immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato, costituito da fabbricati di civile abitazione posti nella zona periferica di Montecastrilli.

Viene quindi utilizzato quale parametro di valutazione la superficie commerciale, considerando in modo opportuno la qualità delle finiture, degli impianti tecnologici, la presenza di accessori, lo stato di conservazione e manutenzione, la posizione e panoramicità dell'immobile.

Il Metodo del Confronto di Mercato (Market Comparison Approach MCA) che si fonda sull'assunto elementare per il quale "il mercato fisserà il prezzo o il reddito di un immobile allo stesso modo in cui ha già indicato il prezzo o il reddito di immobili simili" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari - CVI), si basa sulla reperibilità di un insieme di immobili di confronto appartenenti, quanto più possibile, al medesimo segmento di mercato, contrattati di recente e di prezzo o reddito noto (Comparabili).

La ricerca di comparabili per l'immobile oggetto di stima nella zona in cui si trova ha fornito dati limitati e solo parzialmente utilizzabili, principalmente a causa delle scarse compravendite e di insufficienti informazioni tecniche estrapolabili dagli atti di compravendita.

L'andamento del mercato immobiliare negli ultimi 3 anni ha registrato un lieve aumento dei prezzi delle compravendite nella zona di Montecastrilli. Pertanto viene considerato il parametro riguardante la data della compravendita del comparabile.

Vengono impiegati i seguenti parametri di confronto:

1. data della compravendita,
2. livello degli impianti tecnologici e delle finiture,
3. numero di servizi igienici,
4. livello di panoramicità/luminosità,
5. livello di piano,
6. livello di finiture ed impianti,
7. immobile in stabile condominiale o meno,
8. livello di accessibilità carrabile e presenza di parcheggi nelle immediate vicinanze

Le fonti di informazione consultate sono:

- catasto di Terni, ufficio del registro di Terni,
- conservatoria dei registri immobiliari di Terni,
- agenzie: Sito borsinoimmobiliare.it – viene indicato per la zona periferica un prezzo medio di 836 €/mq in fascia di qualità media.
- Banca Dati OMI Agenzia del Territorio - secondo semestre 2022 – viene indicato per la zona D2 periferica un prezzo compreso tra un minimo di 600 €/mq ed un massimo di 1.000 €/mq per immobili con stato conservativo normale.
- Listino dei prezzi degli immobili - CCIAA dell'Umbria - 3° trimestre 2022 - viene indicato per la zona periferica un prezzo compreso tra un minimo di 900 €/mq ed un massimo di 1.100 €/mq per immobili ristrutturati.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 01/02/2018  
Fonte di informazione: Rogito  
Descrizione: Appartamento  
Indirizzo: Via Kennedy n.2  
Superfici principali e secondarie: 63  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 28.000,00 pari a 444,44 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 12/07/2019  
Fonte di informazione: Rogito  
Descrizione: Appartamento  
Indirizzo: Via Amerina 14 - Casteltodino  
Superfici principali e secondarie: 88  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 35.000,00 pari a 397,73 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 24/11/2022  
Fonte di informazione: Rogito  
Descrizione: Fabbriato unifamiliare  
Indirizzo: Via Kennedy n.6 - Casteltodino  
Superfici principali e secondarie: 149  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 125.000,00 pari a 838,93 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche	CORPO	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3
Prezzo	-	28.000,00	35.000,00	125.000,00
Consistenza	83,05	63,00	88,00	149,00
Prezzo unitario		444,44	397,73	838,93
Superficie balconi/terrazzi	0,00	3,00	0,00	27,00
Superficie cantine/soffitte	28,00	0,00	0,00	27,00
Superficie corte esterna	80,00	0,00	0,00	450,00
Superficie autorimessa	0,00	0,00	0,00	115,00
Numero di servizi	1	1	1	2
Panoramicità/luminosità	4	7	6	7
Livello di piano	5	6	7	7
Livello finiture e impianti	7	6	6	6
Condominio/casa singola	0	0	0	1
Accessibilità/parcheggi	8	6	5	8
Data (mesi)	0	64	42	1

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche	CORPO	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3
Prezzo unitario	Prezzo medio minimo	397,73	397,73	397,73
Superficie balconi/terrazzi		119,32	119,32	119,32
Superficie cantine/soffitte		99,43	99,43	99,43
Superficie corte esterna		39,77	39,77	39,77
Superficie autorimessa		198,86	198,86	198,86
Numero di servizi		8.000,00	8.000,00	8.000,00
Panoramicità/luminosità	5%	1.400,00	1.750,00	6.250,00
Livello di piano	5%	1.400,00	1.750,00	6.250,00
Livello finiture e impianti	45%	12.600,00	15.750,00	56.250,00
Condominio/casa singola	10%	2.800,00	3.500,00	12.500,00
Accessibilità/parcheggi vicini	5%	1.400,00	1.750,00	6.250,00
Data (mesi)	-0,25%	-70,00	-87,50	-312,50

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3
Prezzo	28.000,00	35.000,00	125.000,00
Prezzo unitario	7.973,84	-1.969,35	-26.230,71
Superficie balconi/terrazzi	-357,96	0,00	-3.221,64
Superficie cantine/soffitte	2.784,04	2784,04	1.789,74
Superficie corte esterna	3.181,60	3.181,60	-14.714,90
Superficie autorimessa	0,00	0,00	-22.868,90
Numero di servizi	0,00	0,00	-8.000,00
Panoramicità/luminosità	-4.200,00	-3.500,00	-18.750,00
Livello di piano	-1.400,00	-3.500,00	-12.500,00
Livello finiture e impianti	12.600,00	15.750,00	56.250,00
Condominio/casa singola	0,00	0,00	-12.500,00
Accessibilità/parcheggi vicini	2.800,00	5.250,00	0,00
Data (mesi)	4.480,00	3.675,00	312,50
Prezzo corretto	<b>62.744,85</b>	<b>62.796,29</b>	<b>65.086,92</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

**63.542,69**

Divergenza

3,60%

< 10%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 83,05 x 765,13 = **63.542,69**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 63.542,69**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 63.542,69**

## 6. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento alla data di elaborazione della stessa.

Per la determinazione di tale valore di mercato, si ritiene adeguato utilizzare il procedimento di stima sintetico comparativo (semplificato) per parametri tecnici, possibile grazie alla disponibilità di dati, relativi a recenti compravendite espressi con prezzo €/mq praticato dal mercato immobiliare; la comparazione viene effettuata su immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato, costituito da fabbricati posti nell'area periferica di Montecastrilli.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Comune di Amelia, osservatori del mercato immobiliare Listino dei prezzi degli immobili - CCIAA dell'Umbria - 2° trimestre 2022.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Montecastrilli, agenzie: borsinoimmobiliare.it – viene indicato per la zona periferica di Casteltodino un prezzo compreso tra un minimo di 535 €/mq ed un massimo di 818 €/mq per immobili in fascia di qualità media, osservatori del mercato immobiliare Banca Dati OMI Agenzia del Territorio - primo semestre 2022 – viene indicato per la zona periferica un prezzo compreso tra un minimo di 500 €/mq ed un massimo di 1.000 €/mq per immobili con stato conservativo normale, ed inoltre: Listino dei prezzi degli immobili della CCIAA dell'Umbria – III Trimestre 2022 /mq- prezzo per zona periferica, stato ristrutturato: 900-1.100 €.

### 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	83,05	0,00	63.542,69	63.542,69

VALUTAZIONE COMPLESSIVA		<b>63.542,69 €</b>
ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:		
<b>descrizione</b>		
Importo forfettario per Attestato di Prestazione Energetica (a carico dell'acquirente)		300,00 €
Spese di regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali		6.000,00 €
Spese per ottenimento dichiarazioni di rispondenza impianto idrico-sanitario ed adduzione gas		1.000,00 €
		7.300,00 €
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:		<b>56.242,69 €</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>		
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:		<b>8.436,40 €</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:		<b>0,00 €</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		<b>0,00 €</b>
Riduzione per arrotondamento:		<b>6,29 €</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:		<b>47.800,00 €</b>

**Regime fiscale della vendita:** trasferimento da privato, Iva esente. Imposta di registro pari al 9% (2% agevolazione prima casa non di lusso) con un minimo pari a 1.000€. Imposta ipotecaria 50€ e catastale 50€.

data 16/12/2022

il tecnico incaricato FABIO SANTORO

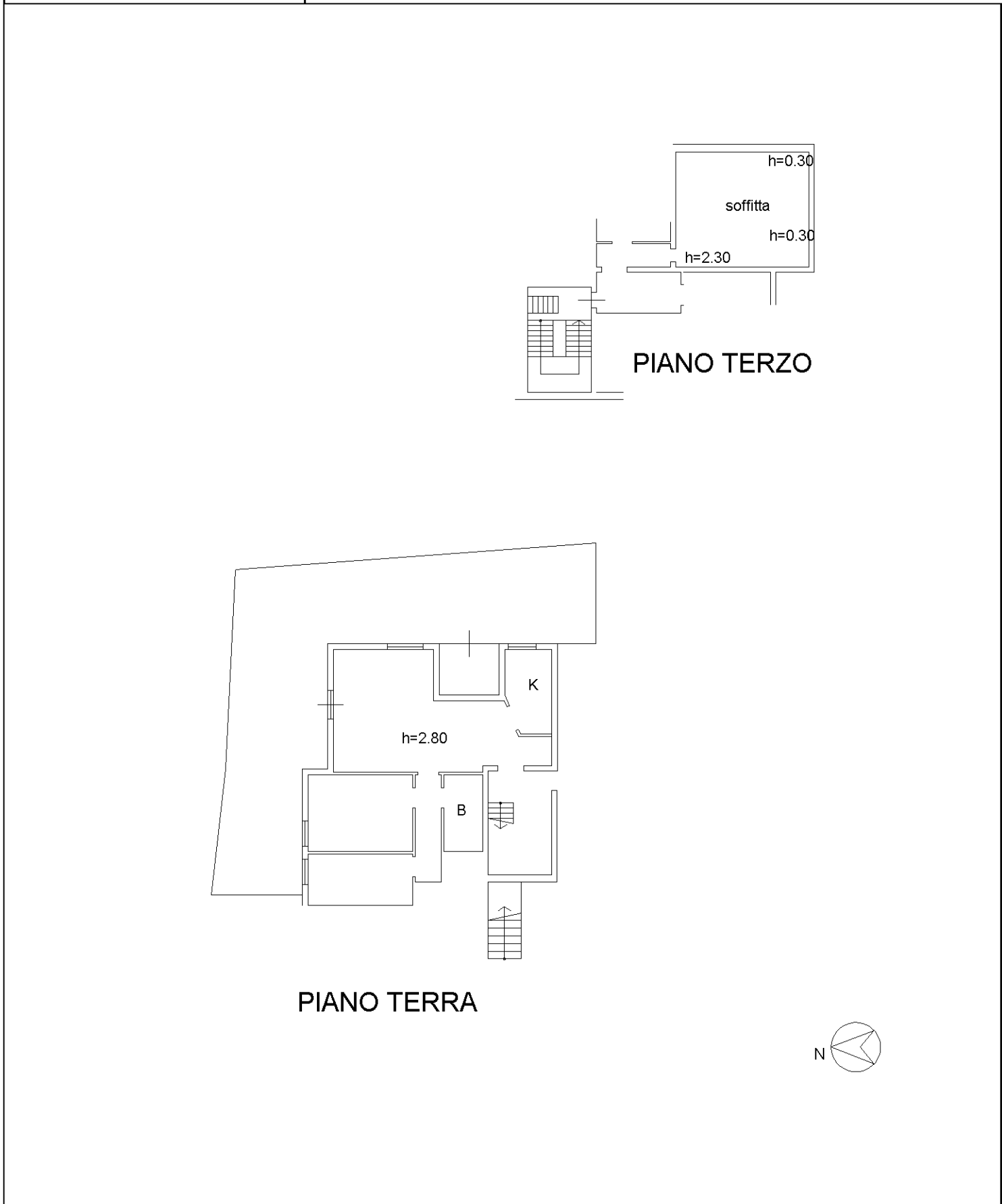
## **ALLEGATI ALLA RELAZIONE**

- 1 – Fascicolo fotografico
- 2 – Estratto di mappa
- 3 – Planimetria catastale 2006
- 4 – Elaborato planimetrico 2009
- 5 – Visura catastale storica
- 6 – Ispezione ipotecaria
- 7 – Stralcio PRG
- 8 – Autorizzazione edilizia 1968
- 9 – Concessione edilizia 1989
- 10 – Sanatoria 169-94
- 11 – Concessione in sanatoria 1073-95
- 12 – Certificato di collaudo ca
- 13 – Certificato di abitabilità 1995
- 14 – DICO impianto elettrico
- 15 – Planimetrie stato di fatto
- 16 – Atto di provenienza 2006
- 17 – Atto di provenienza 2002
- 18 – Certificazione delle cause civili iscritte
- 19 – Elaborato planimetrico 1987
- 20 – Planimetria catastale 1987

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

Dichiarazione protocollo n. TR0084562 del 07/12/2006	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Montecastrilli	
Via Kennedy John Fitzgerald - Castelotodino civ. 2	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Regno Federico
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 51	Prov. Terni N. 760
Particella: 173	
Subalterno: 7	

Scheda n. 1 Scala 1:200



invar 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/10/2022 - Comune di MONTECASTRILLI(F457) - < Foglio 51 - Particella 173 - Subalterno 7 >  
VIA JOHN KENNEDY n. 2 Piano T - 3



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

promossa da: [omissis]

contro: [omissis]

N° Gen. Rep. **69/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18/01/2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO ANGELINI**

**LOTTO UNICO**

**Allegato 1**

**Fascicolo fotografico**

**Esperto alla stima:** Ing. Fabio Santoro  
**Codice fiscale:** SNTFBA68R26Z133X  
**Studio in:** Via G.Ferraris 38 - 05100 Terni  
**Email:** fabsantoro@tiscali.it  
**Pec:** fabio.santoro3@ingpec.eu

---



Foto 01  
Vista dell'accesso all'edificio  
condominiale  
prospetto Ovest



Foto 02  
Accesso carrabile alla corte



Foto 03  
Vista dell'immobile fronte  
Nord-Est



Foto 04  
Porta-finestra fronte Est



Foto 05  
Vista del fronte Est  
e corte esterna

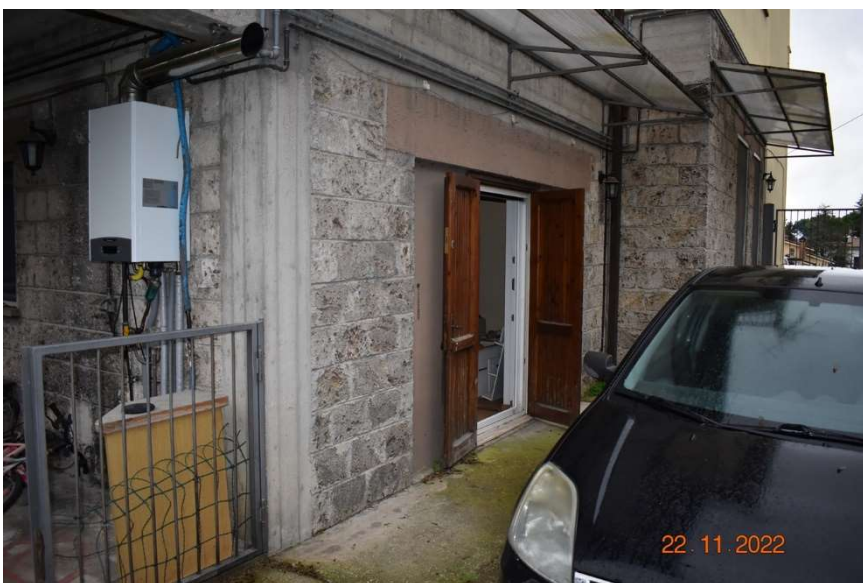


Foto 06  
Vista fronte nord e  
corte esterna





Foto 07  
Portoncino di accesso  
dalla scala condominiale



Foto 08  
Cucina

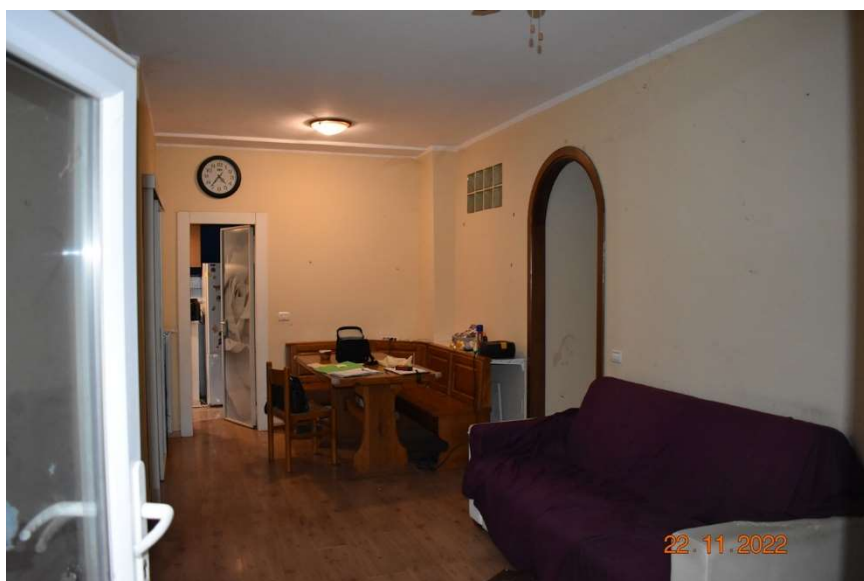


Foto 09  
Soggiorno

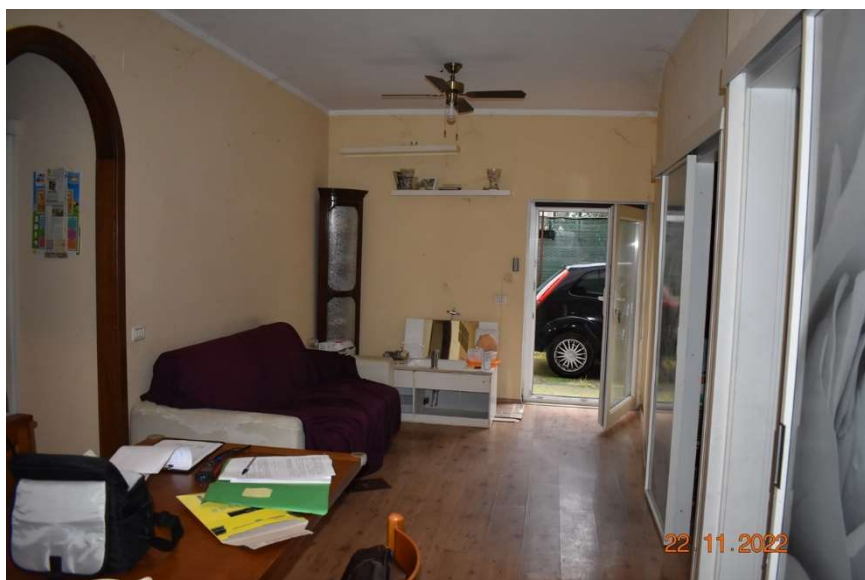


Foto 10  
Soggiorno



Foto 11  
Accesso alle due camerette

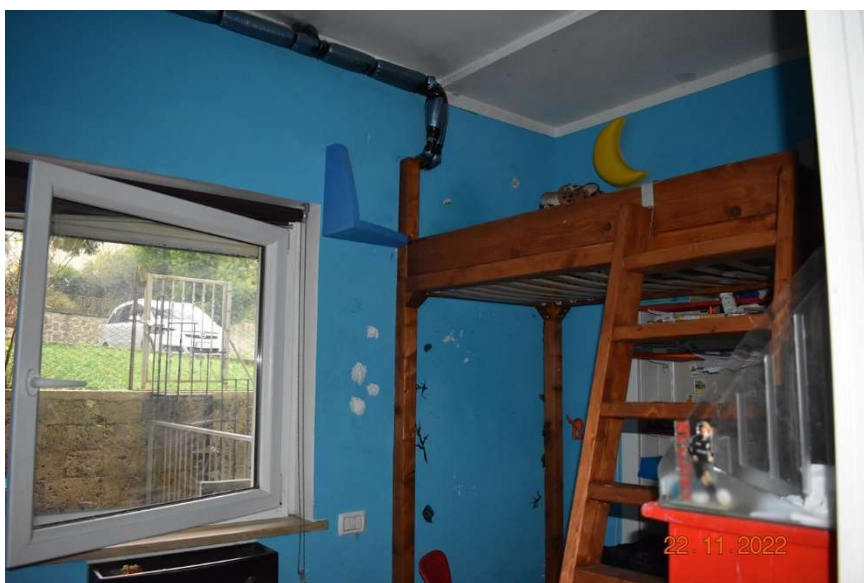


Foto 12  
Cameretta



Foto 13  
Corridoio zona notte



Foto 14  
Camera principale





Foto 15  
Camera principale

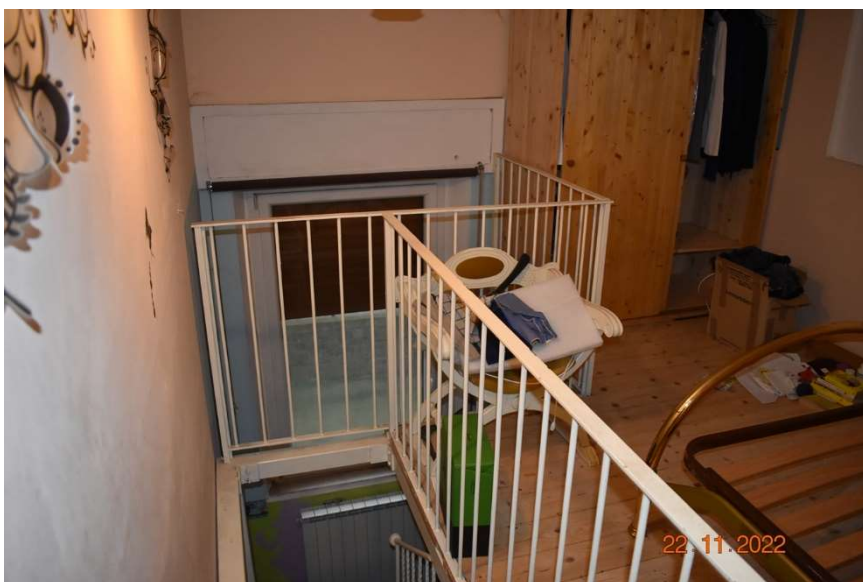


Foto 16  
Soppalco camera principale

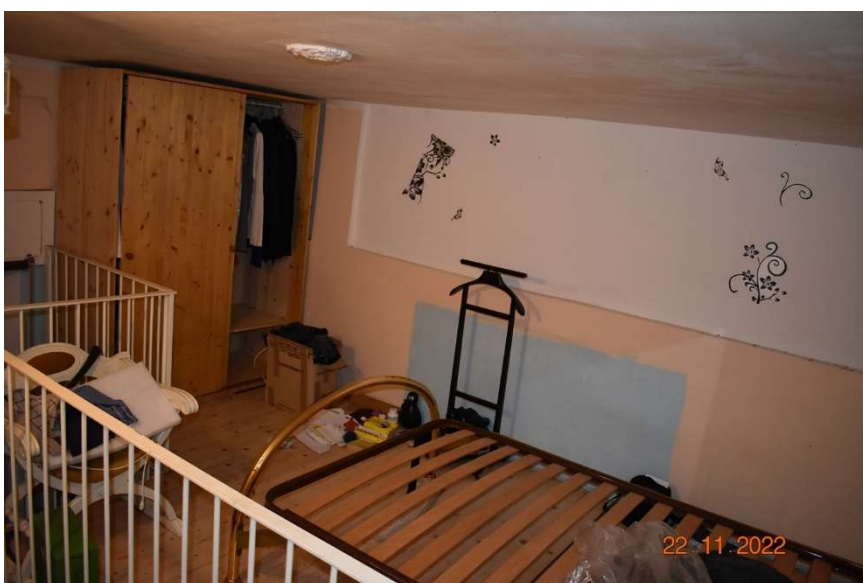


Foto 17  
Soppalco camera principale

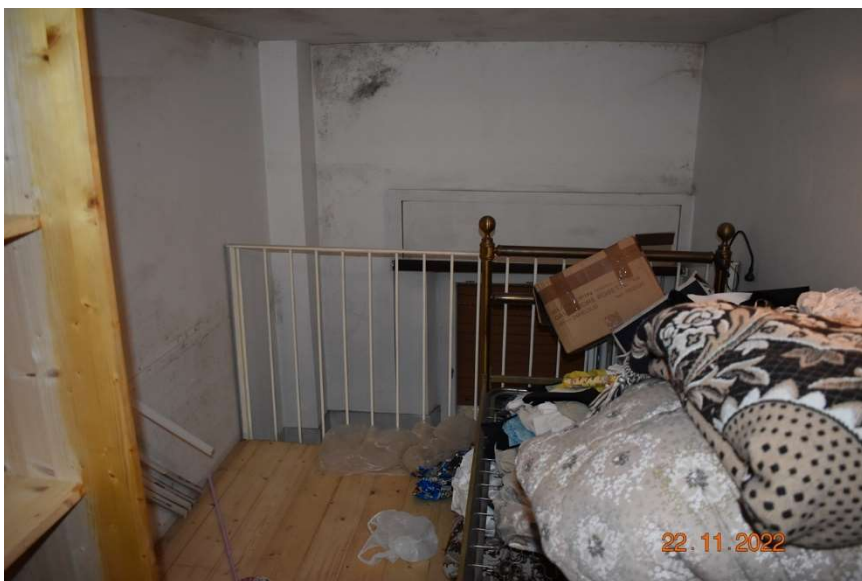


Foto 18  
Soppalco bagno



Foto 19  
Soppalco bagno



Foto 20  
Sanitari bagno



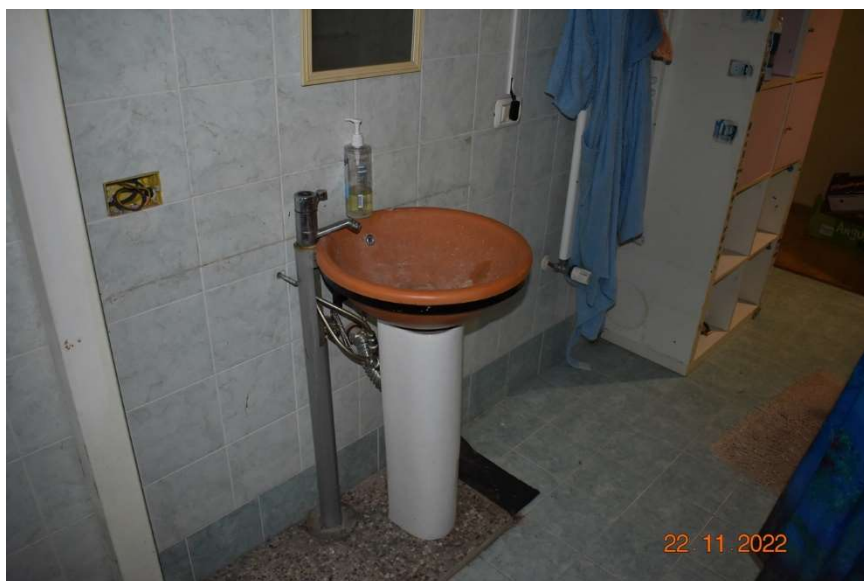


Foto 21  
Sanitari bagno



Foto 22  
Sanitari bagno



Foto 23  
Corte esterna



Foto 24  
Corte esterna



Foto 25  
Soffitta di pertinenza



Foto 26  
Soffitta di pertinenza