

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **42/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Enzo Marinelli
Codice fiscale: MRNNZE50T12L117B
Studio in: Via Radice 27 - 05100 Terni
Telefono: 0744-300046
Fax: 0744-305678
Email: proteusterni@libero.it
Pec: enzo.marinelli@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Piemonte 43 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

OMISSIS nato a OMISSIS, foglio 111, particella 82, subalterno 2, indirizzo Via Piemonte 43, piano terreno e seminterrato, comune Terni, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, superficie 73 mq, rendita € 247,90.

2. Stato di possesso

Bene: Via Piemonte 43 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 31/03/2021 per l'importo di euro 300,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Il contratto di locazione è stato stipulato in regime di cedolare secca, con l'assistenza dell'associazione di categoria denominata A.S.P.P.I. Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari con sede in Terni via C.Beccaria 22.

Oltre al canone di locazione di € 300,00 è previsto anche il pagamento della quota condominiale pari a € 30,00 salvo conguaglio di fine anno. Il conduttore ha versato al locatore un deposito cauzionale pari a € 600,00.

Contratto registrato a Terni il 13/04/2021 ai nn.001781 - T3K21T001781000SJ Tipologia contratto: 3+2, decorrenza dal 10/04/2021, scadenza triennio 10/04/2024, scadenza per la proroga di diritto al biennio successivo 10/04/26. Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto, a seconda dell'avverarsi o meno delle condizioni contrattuali: potrebbe essere il 10/10/2023 oppure il 10/10/2025. Data di rilascio: 10/04/2024 oppure 10/04/2026.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Piemonte 43 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Piemonte 43 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Piemonte 43 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Piemonte 43 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Piemonte 43 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Piemonte 43 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 46.457,00

Beni in **Terni (TR)**
Località/Frazione
Via Piemonte 43

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Terni (TR) CAP: 05100, Via Piemonte 43

Note: Appartamento ad uso civile abitazione con annessa cantina al piano seminterrato.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: libero.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS, foglio 111, particella 82, subalterno 2, indirizzo Via Piemonte 43, piano terreno e seminterrato, comune Terni, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, superficie 73 mq, rendita € 247,90.

Confini: la planimetria catastale risulta coerente con lo stato attuale della unità immobiliare, i confini sono costituiti dall'affaccio su via Piemonte, dal fabbricato adiacente avente il n.c. 45 e dal vano scala.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Note: Lo stato attuale dell'immobile risulta essere conforme alla planimetria catastale depositata in data 06/08/1952 presso il Catasto Fabbricati del Comune di Terni.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

quartiere a carattere prevalentemente residenziale.

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: centro commerciale (650 m.), centro multimediale (350 m.), centro sportivo (200 m.).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: Terni.

Principali collegamenti pubblici: autolinee urbane 300 m., stazione ferroviaria 650 m.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 31/03/2021 per l'importo di euro 300,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c..

Note: Il contratto di locazione è stato stipulato in regime di cedolare secca, con l'assistenza dell'associazione di categoria denominata A.S.P.P.I. Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari con sede in Terni via C.Beccaria 22. Oltre al canone di locazione di € 300,00 è previsto anche il pagamento della quota condominiale pari a € 30,00 salvo conguaglio di fine anno. Il conduttore ha versato al locatore un deposito cauzionale pari a € 600,00.

Registrato a Terni il 13/04/2021 ai nn.001781 - T3K21T001781000SJ.

Tipologia contratto: 3+2, scadenza 09/04/2024.

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 09/11/2023.

Data di rilascio: 09/04/2024.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Note: L'immobile è stato affittato ammobiliato, nel contratto di locazione si fa riferimento ai seguenti allegati: inventario del mobilio sottoscritto dalle parti, APE con indicazione in classe energetica "G", documentazione amministrativa-tecnica sulla sicurezza degli impianti. Locatore e conduttore non sono stati in grado di fornire copia della predetta documentazione.

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:

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS ; a rogito di Uff. Giud. Tribunale di Terni in data 12/04/2023 ai nn. 709/2023, iscritto/trascritto alla Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Terni - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/05/2023 ai nn. 5245/3720.

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:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. Importo ipoteca: € 100.000,00, importo capitale: € 50.000,00 ; a rogito di Notaio Sbrolli Fulvio in data 10/06/2005 ai nn. 148636; iscritto/trascritto all'Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Terni - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17/06/2005 ai nn. 7488/1790.

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS ; a rogito di Pubblico Ufficiale Equitalia Servizio di Riscossioni s.p.a. in data 03/08/2016 ai nn. 721/10916; iscritto/trascritto all'Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Terni - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/08/2016 ai nn. 7853/1038.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuno.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 360,00.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 378,92.

Millesimi di proprietà: 70,53.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: G (indicato nel contratto di affitto).

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato.

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** fino al **03/01/2005** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: A seguito anche dell'ispezione effettuata presso la Conservatoria dei RR.II. di Spoleto, in da-

ta 22/08/2023, si è potuto constatare che la Certificazione Notarile Sostitutiva, redatta dal Notaio Antonio Trotta in data 23/05/2023, risulta essere sostanzialmente corretta ad eccezione del riferimento al numero di RP, relativo alla trascrizione del primo atto di compravendita stipulato dal Notaio Fecchioni Attilio in data 11/12/1968 REP. 92, dove è stato erroneamente indicato 856 invece di 439.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 03/01/2005 al 10/06/2005 . In forza di certificato di denunciata successione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 03/01/2005 al 10/06/2005 . In forza di accettazione tacita di eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 10/06/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

L'edificio, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione peritale, è stato realizzato antecedentemente all'anno 1967. Successivamente, la predetta unità immobiliare, come è possibile desumere dalla planimetria catastale depositata in data 06/08/1952 presso il Catasto Fabbricati del Comune di Terni, non ha subito variazioni o modifiche. La richiesta di accesso agli atti effettuata presso il Comune di Terni ha accertato l'inesistenza di Titoli Abilitativi Edilizi, precisando che: "...comunque l'immobile oggetto di richiesta risulta presente già nelle mappe catastali d'impianto per cui antecedente al 1940."

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.C.C. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Bb(1.1)a - Nuclei di conservazione e completamento.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità: nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

L'unità immobiliare, costituita dall'appartamento e dalla cantina, è ubicata in una palazzina facente parte di un complesso più ampio di dieci edifici, aventi le stesse caratteristiche tipologiche, denominate "Case per Ferrovieri".

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: libero.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **73,00**

E' posto al piano: terra e seminterrato.

L'edificio è stato costruito: fine anni trenta inizio anni quaranta.

L'edificio è stato ristrutturato: recentemente.

L'abitazione ha un'altezza utile interna di circa m. 3,50.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1 seminterrato.

Stato di manutenzione generale: buono.

Condizioni generali dell'abitazione: L'appartamento è in buono stato di conservazione, recentemente oggetto di interventi di manutenzione, risulta essere privo di balconi o terrazzi.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone .
Fondazioni	tipologia: impossibile da verificare in quanto totalmente interrate .
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: cemento armato ubicazione: interna all'edificio condizioni: buone .
Solai	tipologia: in latero-cemento condizioni: buone .
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone .

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio apertura: elettrica condizioni: buone . Riferito limitatamente a: portone di ingresso al fabbricato.
Infissi esterni	tipologia: infissi esterni in metallo preverniciato con doppi vetri materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: metallo condizioni: buone .
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone .
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: buone .
Pareti esterne	materiale: muratura coibentazione: inesistente rivestimento: intonacata e tinteggiata condizioni: buone .
Pavim. Interna	materiale: ceramica nella cucina e nel bagno, parquet nel soggiorno ed in camera da letto . condizioni: buone .
Portone di ingresso appartamento	tipologia: anta singola a battente materiale: di sicurezza con rivestimento in legno condizioni: buone .
Rivestimento	materiale: ceramica nei bagni e cucina, intonaco e tinteggiatura nelle stanze restanti condizioni: buone .
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: pietra naturale e graniglia di marmo condizioni: buone .

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: parabola condizioni: buone conformità: privo di certificato di collaudo .
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: non esiste la dichiarazione di conformità .
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: privo di dichiarazione di conformità .
Fognatura	tipologia: collegato alla rete fognaria urbana .

Gas
 tipologia: **collegato alla rete di distribuzione urbana**
 alimentazione: **metano** condizioni: **buone** conformità:
privo di dichiarazione di conformità.

Idrico
 tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato**
 condizioni: **buone** conformità: **privo di dichiarazione di conformità.**

Telefonico
 tipologia: **sottotraccia** condizioni: **buone** conformità:
privo di dichiarazione di conformità.

Termico
 tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori:
termosifoni condizioni: **buone** conformità: **privo di**
dichiarazione di conformità.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'immobile viene quantificata con riferimento al metodo di calcolo descritto nel manuale edito dalla Agenzia delle Entrate denominato: "Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni Immobiliari". Tale consistenza indicata con il termine di: "Superficie Commerciale" si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie è arrotondata al mq per difetto o per eccesso. Per quanto riguarda le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (es. balconi e terrazze) la superficie

viene misurata fino al contorno esterno e va computata, qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e i vani accessori, nella misura del 30% fino a 25 mq e del 2% per le superfici eccedenti tale limite. La superficie viene arrotondata al metro quadrato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	73,00	1,00	73,00
		73,00		73,00

Accessori

1. Cantina
 Posto al piano seminterrato
 Sviluppa una superficie complessiva di 13,00 mq
 Valore a corpo: **€ 4000**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima comparativa. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda per gli edifici. Le caratteristiche utilizzate per il confronto relativamente agli edifici sono state le seguenti: caratteristiche tipologiche, consistenza, stato di conservazione e manutenzione, estetica ed ubicazione. Questo procedimento, basandosi sul confronto, ha richiesto l'acquisizione di un insieme di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro il quale collocare i beni oggetto di stima, facendo riferimento alle fonti di mercato consultabili.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate e Listino immobiliare della Camera di Commercio dell'Umbria..

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 51.100,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	73,00	€ 700,00	€ 51.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 51.100,00

Valore corpo	€ 51.100,00
Valore Accessori	€ 4.000,00
Valore complessivo intero	€ 55.100,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 55.100,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cantina	73,00	€ 55.100,00	€ 55.100,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 8.265,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 378,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
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:	€ 46.457,00
---	--------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

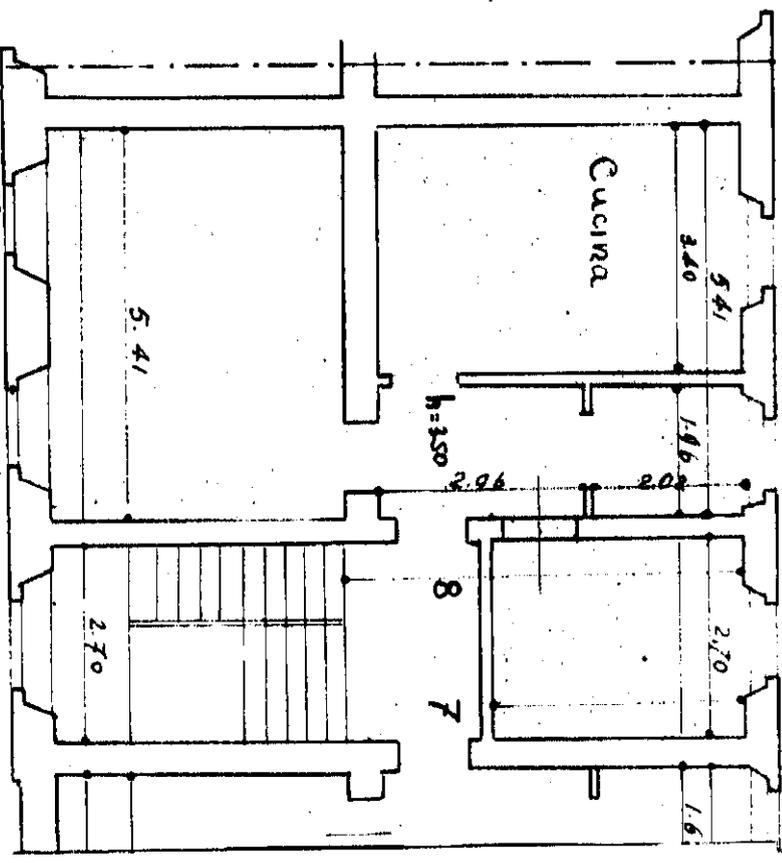
La vendita è soggetta ad imposta di registro in misura variabile, a seconda se trattasi o meno di prima casa, e ad imposte ipotecarie e catastali in misura fissa.

Data generazione:
03-10-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Enzo Marinelli

CASE PER FERROVIARI
TERNI

SCALA 1:100



pianta pianoterreno

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEI CATASTI E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
 AGENZIA DEL TERRITORIO UFFICIO PROVINCIALE DI TERNI
 AGGIORNAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

Agenzia del Territorio
 Ufficio Provinciale di TERNI
[Signature]
 20 GEN. 2010

IL CAPO
 DELLA SEZIONE LAVORI
[Signature]

6 - AGO 1958
 21096

Comune *Penna*
 Via *Piemonte n. 43*
 05100 - 05100 - 05100 - 05100 - 05100
 26373705

SCALA 1:100

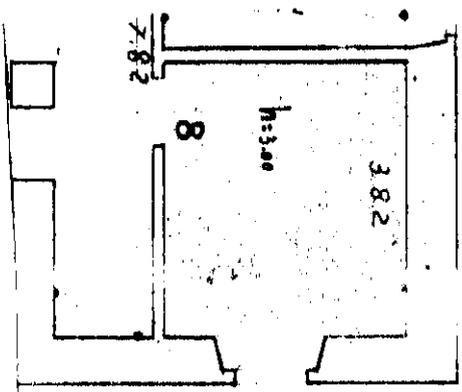
CASE PER FERROVIARI

TERNI

pianta scantinato

Agenzia del Territorio
Ufficio Provinciale di TERNI

20 GEN. 2010



IL CAPO
DELLA SEZIONE LAVORI

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

Planimetria degli immobili in sede di accertamento della proprietà immobiliare urbana
Comune Penna
V. Piccinini n. 43
Città (e nome) dello S.U. (Ramo Ferrovie)
Codice Catastrale N. 86373705

Ultima planimetria in atti



3 PROSPETTO SU SPAZI COMUNI



4 PROSPETTO SU VIA CAMPANIA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



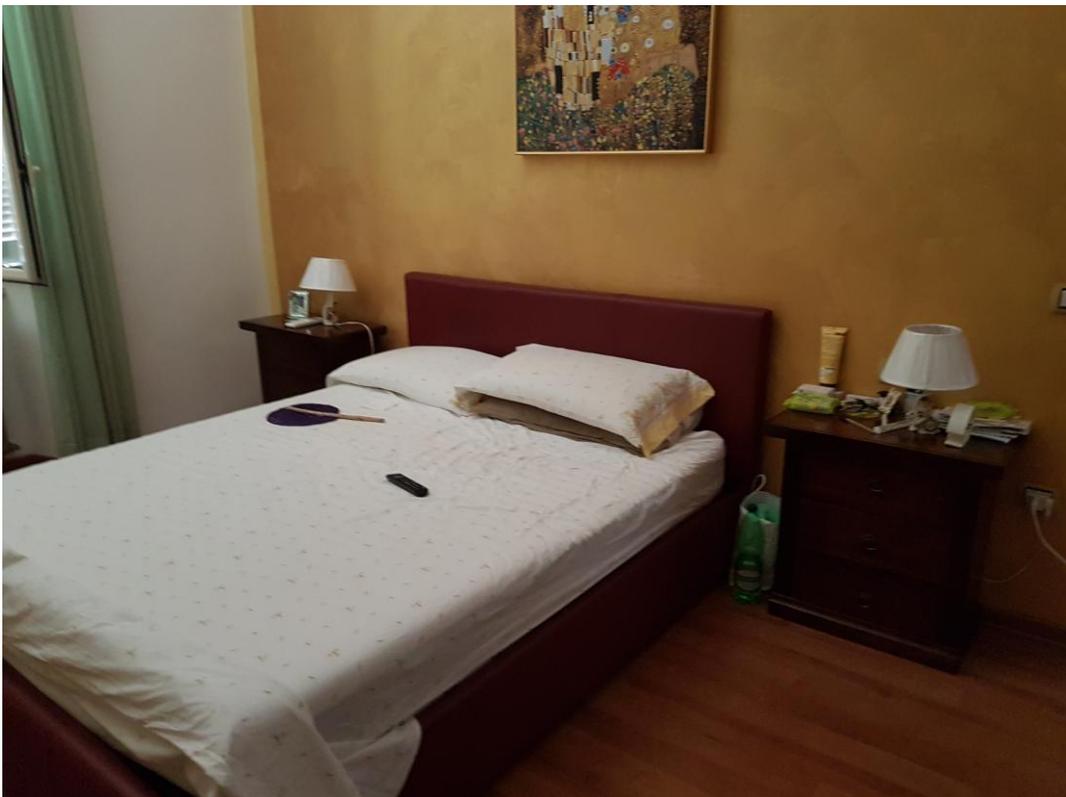
PROSPETTO SU VIA PIEMONTE



CUCINA



BAGNO



CAMERA DA LETTO



SOGGIORNO



CANTINA