
TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

20/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

████████████████████

DEBITORE:

OMISSIS

GIUDICE:

Dott. Francesco ANGELINI

CUSTODE:

Avv. Chiara CECCARELLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/11/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

arch. Maurizio TALAMONI

CF: TLMMRZ60S06H501U
con studio in ORVIETO (TR) VIA LOGGIA DEI MERCANTI 10
telefono: 0763340896
email: idos.arch@libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI -
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 20/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Appartamento in AMELIA (TR) Via Europa, 66, per la quota di 1/2 di piena proprietà (***OMISSIS***) e per la quota di 1/2 di piena proprietà (***OMISSIS***), coniugi in comunione dei beni.

Trattasi di un appartamento in edificio plurifamiliare in tipologia a blocco in zona semicentrale situato tra il centro storico e la periferia sud. L'appartamento è posto al piano seminterrato del corpo di fabbrica.

Tale appartamento è disposto su un unico livello con una superficie catastale pari a mq. 73 catastali escluse aree scoperte e mq 81 catastali, comprensivo di aree scoperte. E' composto da una zona giorno (Ingresso-Pranzo-Soggiorno, Cucina) e da una zona notte comprendente due camere da letto con ingresso dal corridoio di distribuzione interno da cui si accede anche all'unico bagno e ad un locale ripostiglio. E' presente una striscia pavimentata di pertinenza lungo il perimetro esterno di larghezza di circa m. 1,30 (lati sud ed est del fabbricato).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di m. 3,00.

Identificazione catastale:

• Foglio 83 - Particella 105 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: Via Europa, 66, piano S1 intestato a:

OMISSIS C.F.: ***OMISSIS*** (piena proprietà per 1/2) e ***OMISSIS*** C.F.: ***OMISSIS*** (piena proprietà per 1/2), coniugi in regime di comunione dei beni - derivante da Atto di Compravendita Notaio [REDACTED] in Terni in data 16.06.2011 – Rep. n. 23833/12032 e trascritto ai n.ri 7811/5193, in atti dal 23.06.2011.

• L'intero edificio sviluppa 4 piani, 1 piano seminterrato e tre piani superiori, oltre piano soffitte. Immobile costruito anno 1972.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

Appartamento

(Sup. lorda appartamento mq 73,00 + Sup. comm. Area esterna mq 9,00)

82,00 mq

Totale Sup. commerciale lorda	82,00 mq
--------------------------------------	-----------------

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. **73.800,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. **63.000,00**

Data della valutazione:

02/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero, sgombro da mobilia principale (presenti solamente pochi mobili), formalmente in possesso della Sig.ra ***OMISSIS*** (madre dell'esecutato Sig. ***OMISSIS***), legittimata da contratto di comodato gratuito, vita natural durante, stipulato in data 16.06.2011 e registrato in data 21.06.2011 al n. 3606, Serie III. La Sig.ra***OMISSIS***, attualmente, non usufruisce dell'uso dell'appartamento in quanto dimora a casa del figlio ***OMISSIS***.

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione n.ri 7813/1197 del 23.06.2011 nascente da Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo concesso con atto rogito Notaio [REDACTED] in Terni in data 16.06.2011 – Rep. n. 23836/12035 a favore di [REDACTED] con sede in Verona – C.F.: 03689960239 contro ***OMISSIS*** nato a ***OMISSIS*** il ***OMISSIS*** C.F.: ***OMISSIS*** e ***OMISSIS*** nata in ***OMISSIS*** il ***OMISSIS*** C.F.: ***OMISSIS***;

Iscrizione n.ri 2453/323 del 10.03.2017, nascente da ipoteca giudiziale – Decreto Ingiuntivo concesso con Atto rogito Tribunale di Terni in data 17.02.2017 Rep. 328/2017 a favore di ***OMISSIS*** nato a ***OMISSIS*** il ***OMISSIS*** C.F.: ***OMISSIS*** contro ***OMISSIS*** nato a ***OMISSIS*** il ***OMISSIS*** C.F.: ***OMISSIS*** – Importo capitale € 24.550,00 – Importo totale € 35.000,00, gravante sulla quota di ½ Piena Proprietà in Comune di Amelia, Foglio 83, P.Illa 105, sub. 7;

Iscrizione n.ri 1746/161 del 24.02.2020, nascente da Ipoteca della riscossione concessa con Atto rogito Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 21.02.2020 Rep. n. 1243/10920 a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione C.F.: 13756881002 contro ***OMISSIS*** nato a ***OMISSIS*** il ***OMISSIS*** C.F.: ***OMISSIS*** – Importo capitale € 36.707,79, Importo totale € 73.415,58;

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento.

Trascrizione n.ri 2243/1567 del 27.02.2023, nascente da Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili notificato con atto rogito Ufficiale Giudiziario Tribunale di Terni in data 22.02.2023 Rep. n. 28/2023 a favore di [REDACTED] C.F.: 09722490969 contro ***OMISSIS*** nato a ***OMISSIS*** il ***OMISSIS*** C.F.: ***OMISSIS*** e ***OMISSIS*** nata in ***OMISSIS*** il ***OMISSIS*** C.F.: ***OMISSIS***.

4.2.3. Altre trascrizioni:

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

In sede di accesso all'immobile, l'Avvocato del secondo intervenuto, ([REDACTED]), ha dichiarato che esiste un condominio costituito e, pertanto, il sottoscritto ha provveduto ad assumere informazioni dall'Amministratrice, Sig.ra ***OMISSIS***, al fine di determinare le spese condominiali insolute e pregresse, sia ordinarie che straordinarie.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€.	463,50
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€.	0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€.	236,60
<hr/>		
Totale Spese Condominiali dovute	€.	700,10
In cifra tonda	€.	700,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

L'immobile risulta di piena proprietà (per 1/2 ciascuno) Sig. ***OMISSIS*** nato a ***OMISSIS*** a il***OMISSIS***. C.F.: ***OMISSIS*** e***OMISSIS*** nata in ***OMISSIS*** il ***OMISSIS*** C.F.: ***OMISSIS***, coniugi in comunione dei beni, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

I Signori di cui sopra divennero proprietari per la quota di ½ ciascuno del bene oggetto di pignoramento mediante Atto di Compravendita Notaio [REDACTED] in Terni in data 16.06.2011 Rep. n. 23833/12032, registrato a Terni in data 22.06.2011 al n. 4963 Serie 1T e trascritto il 23.06.2011 ai n.ri 7811/5193, da ***OMISSIS*** nata il ***OMISSIS*** ad ***OMISSIS*** C.F.: ***OMISSIS*** e ***OMISSIS*** nato il ***OMISSIS*** a ***OMISSIS*** C.F.: ***OMISSIS*** G;

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI (AL VENTENNIO):

Ai Sigg. ***OMISSIS***, il bene, ciascuno per la quota di ½ di piena proprietà, pervenne in virtù di Denuncia di Successione – Ufficio del Registro di Roma, in data 13.06.1994 Rep. n. 27/15382/94 e trascritto il 30.04.2010 ai n.ri 5354/3366 per morte di ***OMISSIS*** nato il ***OMISSIS*** a ***OMISSIS*** C.F.: ***OMISSIS***, deceduto in data 14.12.1993 (Risulta accettazione tacita in morte di Giovannelli Mario rogito Notaio [REDACTED] in data 16.06.2011 Rep. n. 23833/12032 e trascritto il 23.06.2011 ai n.ri 7812/5194);

Al Sig. ***OMISSIS***, per la quota di 1/1 di piena proprietà, pervenne per atto di compravendita rogito Notaio [REDACTED] in Amelia in data 22.12.1973 Rep. n. 8268/2857 e trascritto il 21.01.1974 ai n.ri 801/758 da ***OMISSIS*** nato il ***OMISSIS*** ad ***OMISSIS*** C.F.: ***OMISSIS***.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

In data 15.09.2023 il sottoscritto richiedeva all'Ufficio Urbanistica del Comune di Amelia tutti gli atti autorizzativi riguardanti l'immobile oggetto di stima.

In data 18.10.2023, previo appuntamento c/o l'Ufficio urbanistica del Comune di Amelia, il sottoscritto si recava presso lo stesso per prendere visione delle pratiche edilizie recuperate.

Dopo un'accurata analisi delle stesse si è potuto ricostruire l'iter degli atti autorizzativi rilasciati che si riportano di seguito:

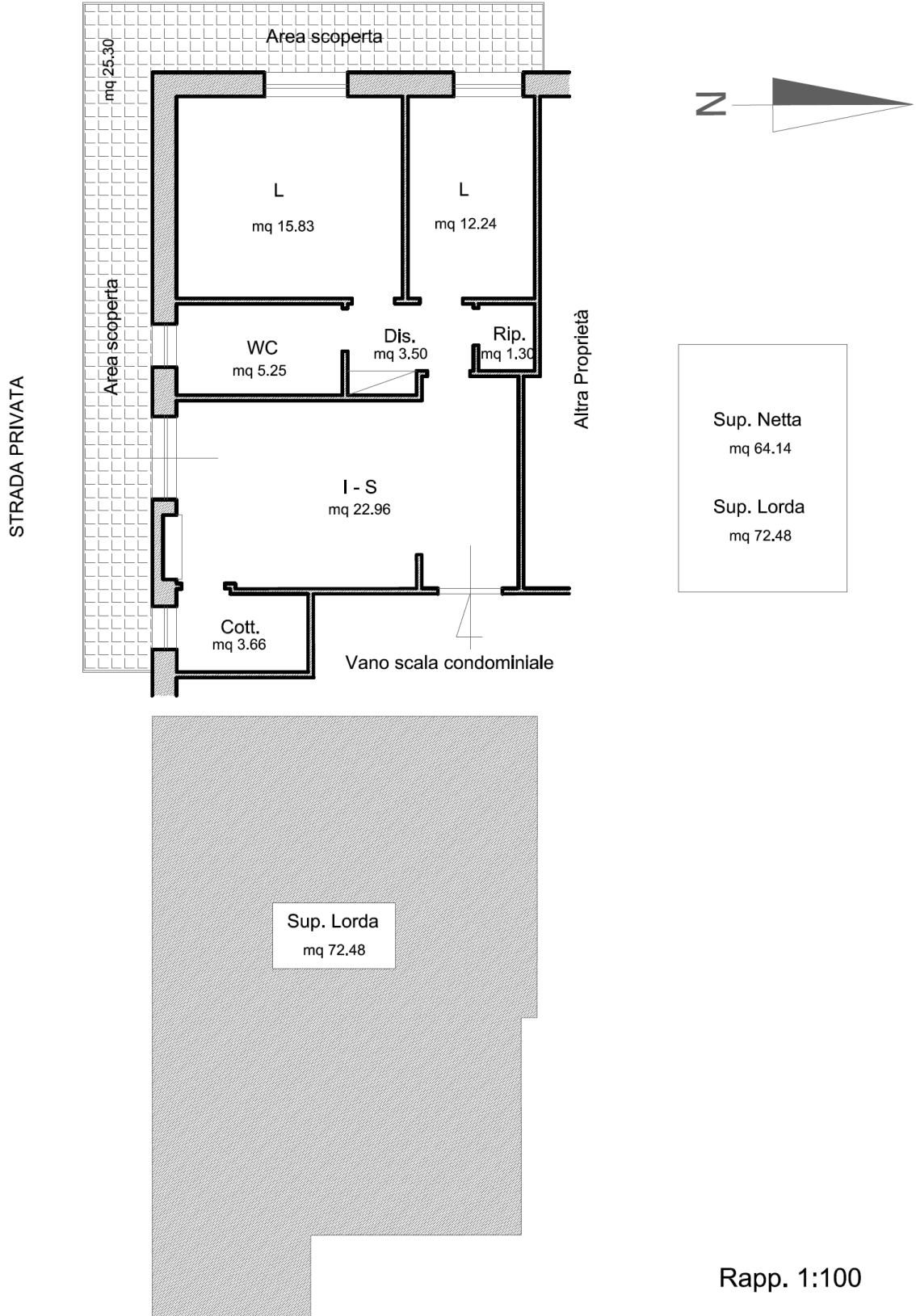
1 - L.E. n. 606 del 03.05.1972 (Licenza Originaria) – Certificato di Agibilità rilasciato in data 13.12.1973

Lo stato attuale dei luoghi non trova corrispondenza con la L.E. sopra citata;

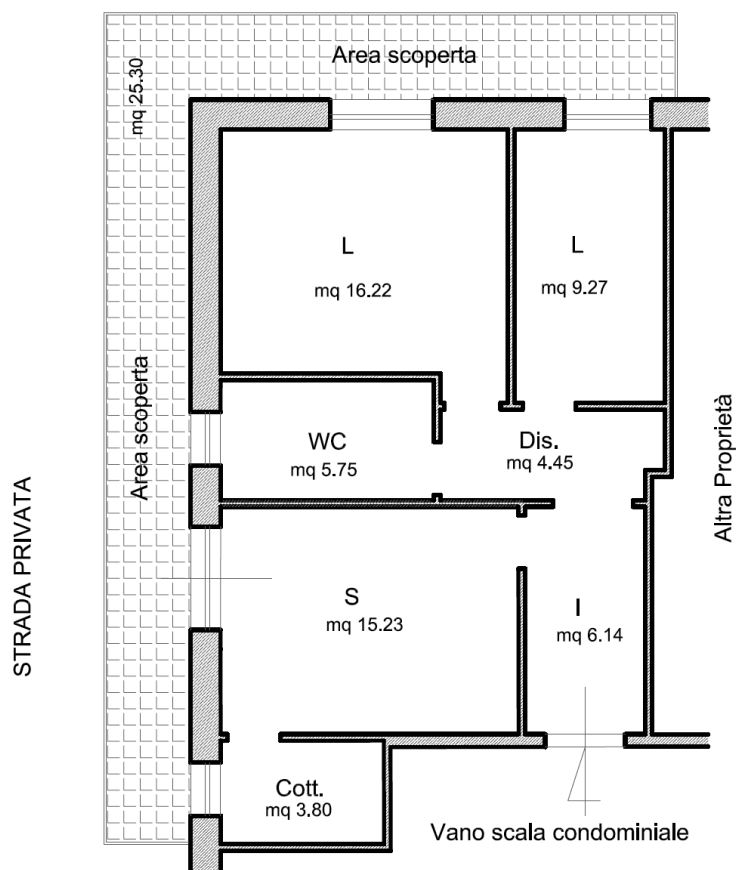
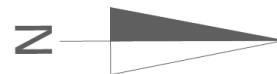
2 - Condono Edilizio – C.E. in Sanatoria n. 3029 del 09.11.1990 – Pratica Edilizia n. 742 – Variazione di Destinazione d'Uso.

Lo stato attuale dei luoghi trova corrispondenza tranne che per alcune modeste variazioni degli spazi interni, così come evidenziato negli elaborati allegati:

STATO ATTUALE DEI LUOGHI



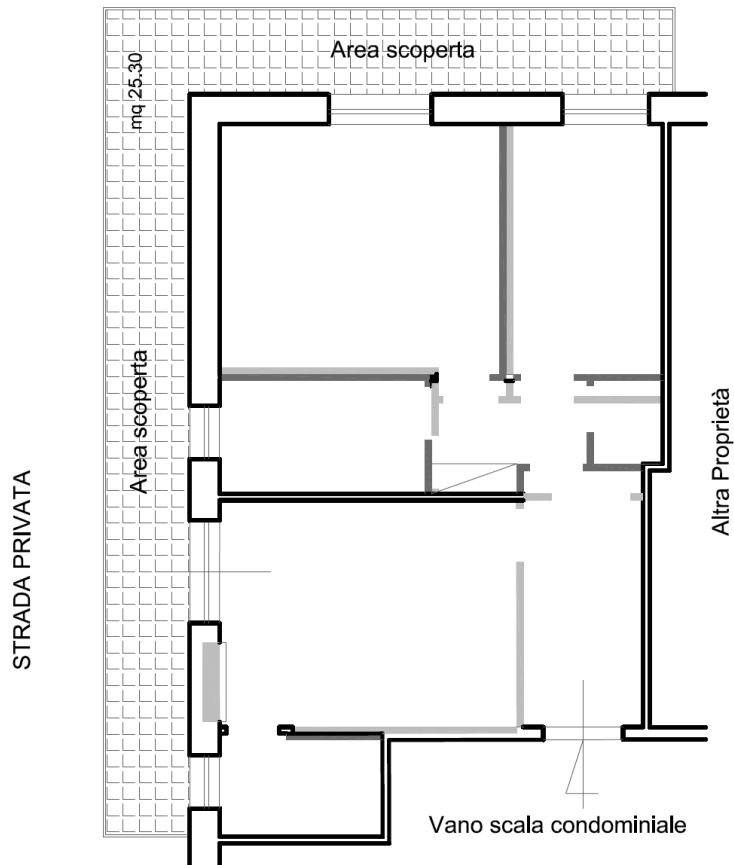
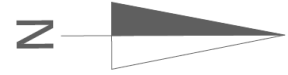
STATO AUTORIZZATO - C.E. in Sanatoria n. 3029 del 09.11.1990





Rapp. 1:100

STATO SOVRAPPOSTO

Tra Stato Autorizzato (C.E. in Sanat. n. 3029/1990 e Stato Attuale)



-  Ricostruzioni - situazione attuale
-  Demolizioni - situazione autorizzata con C.E. in Sanatoria

Rapp. 1:100

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Piano Regolatore Generale vigente, in forza di Adozione D.P.G.R. n. 413 del 04.06.1993 e Variante Generale al D.P.G.R. n. 336 del 26.06.1998.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sulla scorta della documentazione fornita dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Amelia e del materiale reperito autonomamente, il sottoscritto C.T.U., dopo un'analisi degli stessi, formula le seguenti considerazioni:

Dalla documentazione reperita si evince che l'unità immobiliare, così come si presenta attualmente, ha subito modifiche per quanto riguarda la suddivisione degli spazi interni mediante lievi traslazioni di alcune tramezzature ed eliminazioni di altre.

Trattandosi di modifiche effettuate contemporaneamente alla realizzazione del fabbricato, così come asserito dal fratello dell'esecutato in sede di accesso, e, pertanto, realizzate agli inizi degli anni settanta del secolo scorso, non sono legittimate. Ne consegue che

L'unità immobiliare non è conforme, ma regolarizzabile.

Per la regolarizzazione delle opere difformi (diversa distribuzione degli spazi interni) sarà necessaria la presentazione di una pratica edilizia per accertamento di conformità.

- Oneri tecnici e spese di regolarizzazione (oblazione, diritti comunali, ecc.) per presentazione pratica edilizia:

€.3.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

- Appartamento Piano S1

Rispetto alla situazione riportata nella planimetria catastale, non sono state rilevate sostanziali difformità.

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:	VEDERE	CONFORMITA'	EDILIZIA
Le difformità sono regolarizzabili mediante:	VEDERE	CONFORMITA'	EDILIZIA

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

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Non è stato possibile reperire la documentazione attestante la conformità degli impianti poiché la comodataria non è riuscita a fornirla, pertanto non si può attestare la stessa. Si può solamente supporre che non esista una conformità recente in quanto gli impianti non sono di recente realizzazione. Per tale regolarizzazione, pertanto, non si possono prevedere oneri e costi.

E' possibile prevedere solamente il costo per la redazione dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica, quantificabile in € 300,00.

BENI IN AMELIA, VIA EUROPA, 66

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento in Amelia (TR), Via Europa, 66, facente parte di un condominio di molteplici unità immobiliari costituite da abitazioni e locali commerciali a piano terreno disposte su due quattro fuori terra, oltre ad un piano soffitte. L'appartamento è posto al piano seminterrato di un edificio a blocco con destinazione d'uso residenziale e commerciale. Trattasi di un appartamento di superficie calpestabile di circa mq. 64 a cui si aggiunge un camminamento esterno posto lungo il perimetro del fabbricato di circa mq 25,30 con accesso dal soggiorno. L'appartamento è disposto su un unico livello con ingresso posto sul disimpegno condominiale di piano, composto da: ingresso-pranzo-soggiorno, cottura, due camere da letto, un bagno, corridoio di distribuzione e ripostiglio. Possiede due affacci lati sud ed ovest. L'altezza media interna è di circa cm. 300.

Identificazione catastale:

• Foglio 83 - Particella 105 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: Via Europa, 66, scala A, interno 1, piano S1 intestato a:

OMISSIS nato a ***OMISSIS*** il ***OMISSIS*** C.F.: ***OMISSIS*** e ***OMISSIS*** nata in ***OMISSIS*** il ***OMISSIS*** C.F.: ***OMISSIS***, per ½ ciascuno (Piena Proprietà), coniugi in comunione dei beni derivante da Atto di Compravendita Notaio [REDACTED] in Terni in data 16.06.2011 Rep. n. 23833/12032 e trascritto il 23.06.2011 ai n.ri 7811/5193 da ***OMISSIS*** nata il ***OMISSIS*** ad ***OMISSIS*** C.F.: ***OMISSIS*** e ***OMISSIS*** nato il ***OMISSIS*** a ***OMISSIS*** C.F.: ***OMISSIS***.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale di Amelia, tra la zona periferica e il centro città. La zona è caratterizzata da edifici di tipo residenziale e commerciale. Si tratta di una zona a traffico veicolare sostenuto e provvista di sufficienti parcheggi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Possiede le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico di Amelia e Zone collinari limitrofe.

SERVIZI

scuola media inferiore

ottimo

COLLEGAMENTI

autobus distante 0 Km

ottimo

ferrovia distante 12 Km (Narni Scalo)

mediocre

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

basso

luminosità:

basso

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

mediocre

stato di manutenzione generale:

servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è posto al piano seminterrato del fabbricato composto da molteplici unità abitative e commerciali.

L'appartamento è rimasto invariato nella distribuzione interna dal periodo della costruzione ed attualmente è strutturato con un ingresso nella zona pranzo-soggiorno, uno spazio cottura, due camere da letto, un bagno, corridoio di distribuzione e ripostiglio. Dal soggiorno si accede ad un camminamento esterno posto sui due lati (sud e ovest).

Le condizioni generali dell'appartamento sono in generale discrete. Non avendo subito modifiche dall'epoca della realizzazione del fabbricato, esso necessita inevitabilmente di una manutenzione generale.

Gli infissi (finestre e portefinestre) sono in legno in stato conservativo accettabile. Essi sono provvisti di vetri singoli. Gli infissi esterni (avvolgibili), in materiale plastico, denotano uno stato conservativo non ottimale.

Gli infissi interni (porte) sono in legno del tipo tamburato in mediocre stato di conservazione.

I pavimenti della zona giorno sono in mattonelle di marmo. Anche nella zona notte sono in marmo, ma di dimensioni più piccole. Tutti sono in discreto stato conservativo.

I pavimenti e i rivestimenti dei servizi sono in piastrelle di gres in mediocre stato conservativo.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo del tipo a venticonvettori elettrici (uno per ogni locale). Esternamente, l'appartamento risulta in discreto stato conservativo con pareti intonacate.

La struttura portante è stata realizzata in c.a. Le tamponature, non visibili, presumibilmente sono state realizzate in blocchi di tufo.

Le condizioni generali del fabbricato, risalente agli inizi degli anni settanta del secolo scorso, sono abbastanza buone.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

VALORE DI MERCATO 1

Tipo fonte: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2022

Agenzie Immobiliari

Descrizione: Appartamento - P.S1 - Distinto in Catasto fabbricati del Comune di Amelia al Foglio 83 - Particella 105 sub. 7 Indirizzo: Comune di Amelia, Via Europa, 66.

Superfici principali e secondarie (lorde): mq 72,48 – Arrotondamento mq 73,00

Superfici accessorie: 9,00

Prezzo € 77.900,00 pari a 950,00 Euro/mq

In cifra tonda Euro 78.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Calcolo superficie lorda:

Appartamento mq 73,00 = Sup. Commerciale = mq 73,00

Area esterna mq 25,30 x 0,35 = Sup. Commerciale = mq 9,00

Totale Sup. Commerciale mq 82,00

VALUTAZIONE :

mq 82,00 x €950,00/mq = **€ 77.900,00**

In cifra tonda € 78.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **78.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 78.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 78.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare - 2° semestre 2022;
Agenzie immobiliari.

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 + area scoperta	73,00	9,00	78.000,00	78.000,00
				78.000,00	78.800,00

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene oggetto di stima, per le sue caratteristiche morfologiche, distributive e funzionali e trattandosi di un unico appartamento di modeste dimensioni non consente una comoda divisibilità.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 3.500,00

Spese condominiali dovute alla data odierna €. 700,00

Le eventuali ulteriori spese condominiali saranno dovute nei limiti dell'art. 63 Disp. di Att. al C.C.
qualora si dovesse accertare la presenza di insoluti al momento non evidenziati.

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 73.800,00
(€ 78.000,00 - € 4.200,00)

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - €. 11.070,00

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

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

Arrotondamento: + €. 270,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 63.000,00

data 02.11.2023

il tecnico incaricato
arch. MAURIZIO TALAMONI

MODULARIO
F. rig. rend. 487



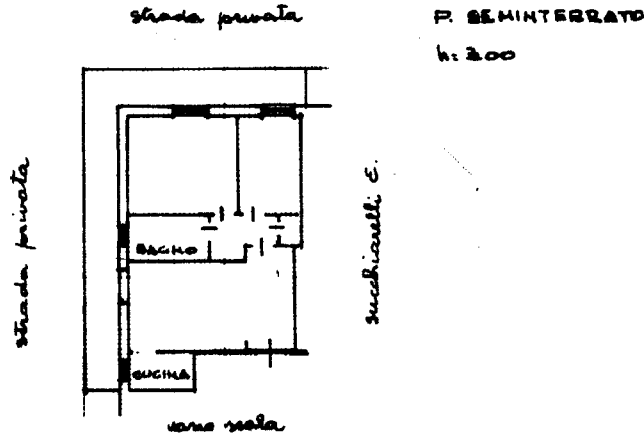
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di Amelia viale Europa civ. 66

OLZAE 000 0083 0015 0007



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SOSTITUZIONE DELLA PLANIMETRIA

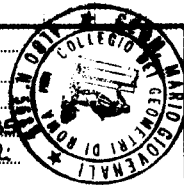
Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Completata dal Geom. [redacted]

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali
F. 85
n. 105 sub 7

iscritto all'albo de Geom. [redacted]
della provincia di Roma n. 5685
data 9/12/87 Firma Am. Jovaneli



[Handwritten signature]









