

Tribunale di Terni  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

N. Gen. Rep. **6/2023**  
promossa da:  
CHEBANCA S.P.A.  
contro:  
OMISSIS e OMISSIS

Data udienza: 04/10/2023  
Custode Giudiziario: Dott.ssa FAUSTI SERENA

**LOTTO 001**  
**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

Tecnico incaricato: Geom. Roberto Ceccotti  
Codice fiscale: CCCRRT80T27L117H  
Partita IVA: 01333430559  
Con studio in: Via XX Settembre, 51/g - Terni  
pec: roberto.ceccotti@geopec.it

**Beni in Acquasparta (TR)**  
**Località/Frazione Rosaro**  
Vico della Chiesa n. 1/A

## LOTTO 001

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

Diritti pari a 1/1 su unità immobiliare ad uso civile abitazione posta su unico livello, piano terra, sita nel Comune di Acquasparta, Frazione Rosaro, Vico della Chiesa n. 1;  
Il tutto identificato catastalmente come segue:

**A.** catasto fabbricati, foglio 6, particella 109 sub. 8 graffata con la particella 110 sub. 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, piano T, rendita € 218,46;

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

I beni oggetto di stima sono situati nel Comune di Acquasparta, Frazione Rosaro, Vico della Chiesa n. 1.

**Caratteristiche zona:** centro storico/paese in zona Extraurbana/rurale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti .

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

**Servizi offerti dalla zona:** I servizi distano circa 10 km dal centro urbano più vicino.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziali/artigianali/commerciali/centro storico

**Importanti centri limitrofi:** Acquasparta, San Gemini, Todi.

**Attrazioni paesaggistiche:** Casigliano, Sismano, Foresta fossile Dunarobba, frazioni limitrofe.

**Attrazioni storiche:** Centro Storico.

**Principali collegamenti pubblici:** Trasporto pubblico Autobus , SS3bis 4,0 Km, Ferrovia 12,0 Km

#### 2.1 DESCRIZIONE E DIVISIBILITÀ' DEL COMPENDIO:

L'unità immobiliare (corpo A), è composta da un unico piano fuori terra, piano terra.

Il fabbricato è stato edificato in epoca remota antecedentemente al 1942. Le strutture portanti sono realizzate in muratura portante in sufficiente stato di conservazione, solaio plafone in laterizio armato tipo "Sap" e solaio copertura in travi c.a. prefabbricate con sovrastante tavellonato, impermeabilizzazione e manto di copertura.

L'accesso avviene da Vico della Chiesa, attraversando la p.lla n. 68 del fg. 6 individuata all'agenzia delle entrate quale Bene Comune non Censibile sin dall'impianto meccanografico (come visibile dall'estratto di mappa allegato) salendo n. 4 gradini per giungere al pianerottolo fronte porta di ingresso. Si precisa che tali gradini e pianerottolo risultano utilizzati anche per l'accesso all'unità immobiliare adiacente censita al catasto fabbricati al fg. 6 p.lla 111.

L'unità abitativa è composta da cucina, tinello, camera, bagno, disimpegno e ripostiglio.

Allo stato attuale l'abitazione è interessata da lavori di manutenzione ordinaria.

Le finiture interne sono con pavimentazione in piastrelle in graniglia di marmo, ad eccezione della pavimentazione del bagno che risulta in piastrelle ceramiche, e della pavimentazione del locale ripostiglio che risulta assente con massetto a vista, le pareti intonacate a civile e tinteggiate a tempera.

L'illuminazione naturale avviene tramite le finestre di tipo a battente in alluminio, persiane in alluminio, in buono stato di conservazione, le porte interne non risultano presenti.

L'immobile non risulta completo sotto il profilo impiantistico, in quanto la manutenzione in corso non risulta ultimata, mancano i frutti dell'impianto elettrico, i sanitari del bagno e tutta la rubinetteria sia del bagno che della cucina.

L'altezza utile interna del Piano terra è pari a ml. 2,65 ad eccezione della camera (H=2,50) e di locali

bagno e ripostiglio che presentano un copertura con pendenza ad unica falda;

#### **FORMAZIONE DEI LOTTI E DIVISIBILITÀ'**

L'abitazione non risulta convenientemente divisibile, ed il frazionamento non è possibile per le caratteristiche della stessa, si consiglia la vendita complessiva dell'abitazione, rispettando la tipologia del bene come originariamente acquistato dai debitori esegutati.

Pertanto il compendio viene valutato complessivamente come lotto unico.

#### **Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a capanna e falda unica</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura portante</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

#### **Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>non presenti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	<b>materiale: muratura rivestimento: parte intonaco, parte intonaco scialbato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle graniglia di marmo / ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

#### **Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia non ultimato</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b>
Termico	tipologia: <b>non rilevato</b>

#### **Impianti (conformità e certificazioni)**

##### **Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
Stato impianto	Da completare
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non fornita

#### **Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

### 3. STATO DI POSSESSO:

In sede di sopralluogo, l'immobile risultava libero.

### 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:

- Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria in favore di CHEBANCA! S.P.A. con sede a Milano, codice fiscale 10359360152, contro OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, codice fiscale OMISSIS, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto a rogito Dott. Bonanni Alessandro, Notaio in Roma, in data 04/12/2017 repertorio n. 7348/4516, iscritta a Terni in data 15/12/2017 ai nn. 12729/1658.

Importo ipoteca: € 90.000,00

Importo capitale: € 60.000,00

La formalità riguarda l'immobile censito al foglio 6 p.lla 109 sub. 8 e foglio 6 p.lla 110 sub. 1.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di CHEBANCA S.P.A. con sede a Milano, codice fiscale 10359360152, richiedente Studio Legale La Scala con sede a Milano in Via Correggio n. 43, contro OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, codice fiscale OMISSIS, derivante da Verbale di pignoramento immobili emesso da Ufficiali Giudiziari c/o Tribunale di Terni in data 23/07/2021 rep. n. 1129, trascritto a Terni in data 24/09/2021 ai nn. 10232/7831;

La formalità riguarda l'immobile censito al foglio 6 p.lla 109 sub. 8 e foglio 6 p.lla 110 sub. 1.

- Pignoramento a favore di CHEBANCA S.P.A. con sede a Milano, codice fiscale 10359360152, richiedente Studio Legale La Scala con sede a Milano in Via Correggio n. 43, contro OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS e OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, codice fiscale OMISSIS, derivante da Verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Terni in data 03/01/2023 rep. n. 2508, trascritto a Terni in data 15/02/2023 ai nn. 1759/1218;

La formalità riguarda l'immobile censito al foglio 6 p.lla 109 sub. 8 e foglio 6 p.lla 110 sub. 1.

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

- Nessuna.

##### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

- Nessuna

#### 4.3 Giudizio di conformità catastale:

L'immobile risulta non conforme, con rilevanza sotto il profilo catastale, essendo state riscontrate le irregolarità seguenti:

- errata rappresentazione grafica per incongruenze geometriche in particolare nel vano camera.

La difformità deve essere regolarizzata mediante redazione di variazione catastale Doc.fa; il costo della regolarizzazione è preventivabile in € 600,00;

#### **4.4 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia:**

L'unità immobiliare oggetto di stima è stata realizzata in data antecedente al 1967, per la stessa come da accesso documentale presso il Comune di Acquasparta risulta presentata una Denuncia di Inizio Attività per la manutenzione straordinaria della copertura nell'anno 2006.

Per quanto sopra esposto la Legge Regionale Umbria 1/2015 e s.m.i. in particolare l'art. 139 bis comma 5 sotto riportato prevede:

*"5. Per gli immobili realizzati prima del 1° settembre 1967 e per i quali non era necessario acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti di archivio o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al presente comma si applicano altresì, indipendentemente dall'epoca di costruzione dell'immobile, nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.*

L'immobile risulta non conforme, con rilevanza sotto il profilo urbanistico-edilizio, essendo state riscontrate le irregolarità seguenti:

Nel caso specifico acquisite le planimetrie catastali di primo impianto, risalenti all'anno 1940, allegate alla presente perizia, si rileva che la porzione di immobile ricadente all'interno della p.lla 109 sub.8 (ex p.lla 108 sub. 6, risultava una unità immobiliare a se stante e successivamente fusa con la porzione ricadente sulla p.lla 110 sub.1 (ex p.lla 110), mediante la realizzazione di una apertura su muratura portante.

Si precisa che non risulta possibile accertare l'anno della fusione, avvenuta comunque antecedentemente al 1990, come desumibile dalla variazione catastale VARIAZIONE del 23/06/1990 in atti dal 16/12/1994 FUSIONE (n. 1707/1990),

La difformità dovrà essere regolarizzata mediante presentazione di una pratica edilizia in sanatoria e la presentazione della VDS (valutazione delle sicurezza) ai fini sismici.

Il costo per la regolarizzazione sopra descritta è preventivabile in € 4000,00.

Non risulta presente il Certificato di Agibilità, che potrà essere richiesto solamente al completamento degli impianti tecnologici con rilascio delle rispettive dichiarazioni di conformità.

Le spese tecniche necessarie per la presentazione del certificato di agibilità sono quantificabili in € 2000,00.

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

- Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

- Particolari vincoli e/o dotazioni: non presenti.

- Attestazione Prestazione Energetica: presente.

- Indice di prestazione energetica: 240,65 Kwh/mq annuo – classe edificio G

informazioni desunte dall'attestato di prestazione energetica redatto in data 30/11/2017 allegato alla lettera "C" all'atto di compravendita rep. 7347 del 04/12/2017

- Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no.

- Avvertenze ulteriori: nessuna.

- Spese di gestione condominiale: Non presenti

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificate

- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non presenti

## 6. PRATICHE EDILIZIE:

- Denuncia Inizio Attività prot. n. 1296 del 14/02/2006

Data presentazione: 14/02/2006

Intestazione: OMISSIS

Per lavori: Manutenzione Straordinaria della copertura di un edificio residenziale sito nel Comune di Acquasparta Loc. Rosaro

- Certificato di Agibilità non presente

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore generale / Variante parziale P.R.G. PS e PO approvato in forza di deliberazione di C.C. n. 34 del 01 settembre 2021, l'immobile de quo ricade in "Zona centro storico" (Ambiti di zona A), insediamento consolidato prevalentemente residenziale con valenza storico culturale e sua fascia di rispetto (componente OA1) - Zona territoriale omogenea A

## 7. INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO:

### 7.1 Criterio di stima:

Considerate tutte le caratteristiche degli immobili descritti, sia intrinseche, sia estrinseche, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, lo scrivente si è avvalso delle conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato. Sulla scorta dei requisiti e delle caratteristiche del cespite, rispetto ai quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di condizioni tecnico economiche assimilabili, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso la valorizzazione successiva.

### 7.2 Fonti di informazione:

Agenzia del Territorio della Provincia di Terni

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni

Ufficio del Registro di Terni

Ufficio Tecnico del Comune di Acquasparta

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio
- Listino dei prezzi degli immobili della Borsa Immobiliare dell'Umbria

Altre fonti di informazione:

- Esperienza professionale diretta per stime effettuate in zone limitrofe all'immobile oggetto di stima.

Corpo A

**IDENTIFICAZIONE AL CATASTO FABBRICATI:**

**Dati identificativi:**

Foglio 6, particella 109 sub. 8 graffata con la particella 110 sub. 1, Vico della Chiesa n. 1, Piano Terra, Comune di Acquasparta frazione Rosaro.

**Dati di classamento:**

categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 79 m<sup>2</sup>, rendita € 218,46.

**Dati derivanti da:**

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/12/2014 Pratica n. TR0140515 in atti dal 03/12/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 75392.1/2014)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/03/2011 Pratica n. TR0030025 in atti dal 03/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.2590.1/2011)
- VARIAZIONE del 23/06/1990 in atti dal 16/12/1994 FUSIONE (n. 1707/1990) ex p.lle 109 sub.6 graffata con la p.lla 110.

**Intestazione:**

- OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, OMISSIS, Proprietà` per 1/1

**Dati derivanti da:**

- Atto del 04/12/2017 Pubblico ufficiale BONANNI ALESSANDRO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 7347 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8829.1/2017 Reparto PI di TERNI in atti dal 15/12/2017.

**Confini:**

Strada pubblica, p.lla 109, p.lla 111, p.lla 68

**ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

- OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS, proprietà per 1/1 dell'immobile censito al fg. 6 particella 109 sub. 8 e particella 110 sub. 1, per Atto di Compravendita a rogito Notaio Crispolti Adriano, in data 23/07/1990, rep. n. 16538, trascritto in data 21/08/1990 ai numeri 6682/5050.

**Titolare/Proprietario:**

- OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS, proprietà per 1/1 bene personale dell'immobile censito al fg. 6 particella 109 sub. 8 e particella 110 sub. 1, per Atto di Compravendita a rogito Notaio Cirilli Paolo, in data 29/12/2006, rep. n. 30080, trascritto in data 09/01/2007 ai numeri 264/180, da potere di OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:**

- OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, OMISSIS, Proprietà` per 1/1 l'immobile censito al fg. 6 particella 109 sub. 8 e particella 110 sub. 1, in forza di Decreto di trasferimento immobili del 02/04/2015 rep. n. 5207, emesso dal Tribunale di Terni, trascritto a Terni in data 23/04/2015 ai nn. 3473/2596, conto OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS

**Attuale Proprietario:**

- All'esecutata OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS, (di stato civile libero) proprietà per 1/1 dell'immobile censito al fg. 6 particella 109 sub. 8 e particella 110 sub. 1, per Atto di Compravendita a rogito Notaio Bonanni Alessandro, in data 04/12/2017, rep. n. 7347/4515, trascritto in data 15/12/2017 ai numeri 12720/8829, da potere di OMISSIS nato a OMISSIS il 27/01/1979, OMISSIS.

Note:

OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS, proprietà per 1/1 in regime di comunione legale dei beni, OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS proprietà per 1/1 in regime di comunione legale dei beni, dell'immobile ad uso civile abitazione sito in Acquasparta Frazione Rosaro Vico della Chiesa n. 1, censito al catasto fabbricati del comune di Acquasparta al fg. 6 particella 109 sub. 8 e particella 110 sub. 1 (Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, rilasciato dal Comune di Nemi (RM) in data 16/05/2023 mediante il quale la Sig.ra OMISSIS e OMISSIS risultano sposati in comunione dei beni in data antecedente all'atto di acquisto del bene oggetto di pignoramento).

**CONSISTENZA:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie equivalente
Cucina	superf. utile	14,70	1,00	14,70
Tinello	superf. utile	9,75	1,00	9,75
Camera	superf. utile	13,80	1,00	13,80
Disimpegni	superf. utile	6,50	1,00	6,50
Bagno	superf. utile	3,30	1,00	3,30
Ripostiglio	superf. utile	9,00	1,00	9,00

**Totali:**

**57,05**

**VALORIZZAZIONE COMPLESSIVA DEL CORPO:**

Immobile	Consistenza	Valore unitario	Valore intero medio ponderale
Civile abitazione	57,05	€ 600,00	€ 34.230,00

**Totale:**

**€ 34.230,00**



**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Valutazione corpi:**

Corpo	Diritto e quota	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	1/1	€ 34.230,00	€ 34.230,00
<b>Totali:</b>		<b>€ 34.230,00</b>	<b>€ 34.230,00</b>

**8.2 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% )

**€ 5.134,50**

Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Corpo	Importo intero	Diritto e quota	Importo pro quota	
A	€ 600,00	1/1	€ 600,00	<b>€ 600,00</b>
A	€ 6000,00	1/1	€ 6000,00	<b>€ 6000,00</b>

Spese per Attestato di prestazione energetica a carico dell'acquirente

**€ 300,00****Totale: € 6.900,00****8.3 Prezzo base d'asta del lotto:**

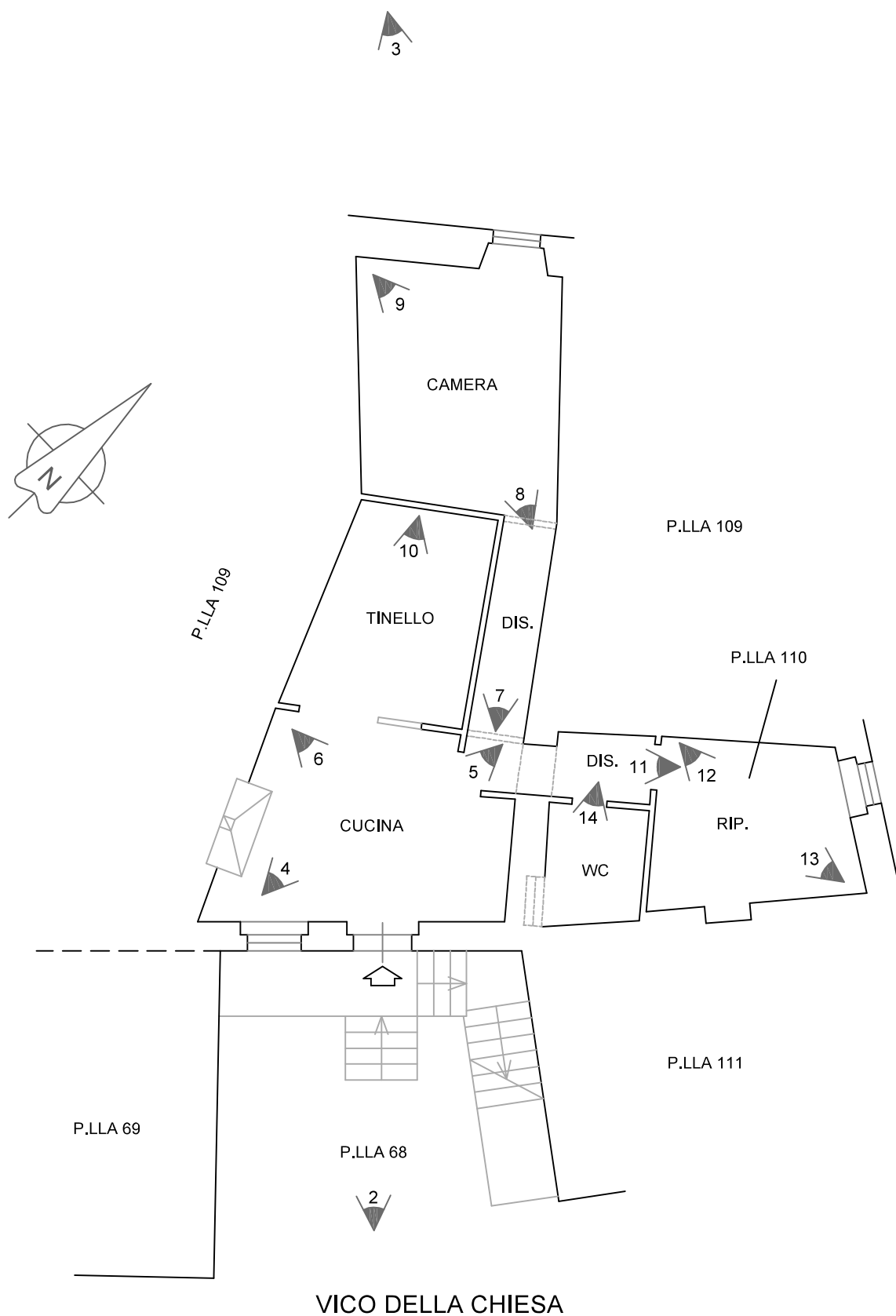
Valore delle quote degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano:

**€ 22.195,50**

(diconsi Euro ventidueemilacentonovantacinque/50)

L'Esperto alla stima  
Geom. Roberto Ceccotti

# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



PIANTA PIANO TERRA









