



# TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 103/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA QUALE MANDATARIA DI AMCO S.P.A.

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dr. Angelini Francesco

CUSTODE:

Avv. Ferrami Giancarlo

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/07/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**SIMONE BATTISTINI**

CF:BTSMN72B04L117J

con studio in SAN GEMINI (TR) Via della Stazione 54

telefono: 3475341216

email: simonebattistini@yahoo.it

PEC: simone.battistini@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 103/2021

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a TERNI Vicolo Santa Maria 8-12, frazione Collescipoli, quartiere Centro storico, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare è dislocata ad una sola quota al piano terreno ed alla stessa si accede dalla strada comunale; la distribuzione interna è costituita da un locale soggiorno-cucina, un disimpegno dal quale si accede in camera od in bagno. Dalla camera da letto si accede al terrazzo che affaccia sulla valle. Le finiture sono buone essendo stato ristrutturato di recente con lavori completati ad inizio 2009. Le dotazioni impiantistiche sono quelle ordinarie per la categoria, con riscaldamento autonomo ed impiantistica elettrica e termoidraulica recenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, ha un'altezza interna di cm 300. Identificazione catastale:

- foglio 154 particella 327 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 8, consistenza 3 vani, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: Vico Santa Maria, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: strada pubblica-altra proprietà-stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2007.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>54,00 m²</b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m²</b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 33.601,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 30.241,35</b>
Data della valutazione:	<b>08/07/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 3+2, stipulato il 22/06/2020, con scadenza il 21/06/2023, registrato il 27/06/2020 a Terni ai nn. 2470 - serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 2442,60

## 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:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/11/2011 a firma di Pasqualini Gianluca Notaio ai nn. 59734/14759 di repertorio, iscritta il 14/11/2011 a Terni ai nn. 1980/13498, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 600.000,00.

Importo capitale: 300.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/08/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario di Terni ai nn. 1328 di repertorio, trascritta il 20/09/2021 a Terni ai nn. 7672/10015, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Giudiziario

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 127,50**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Millesimi condominiali: **non esiste tabella condominiale**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: antenna tv condominiale

Ulteriori avvertenze:

L'unità immobiliare è di fatto insistente in un condominio seppure formalmente non costituito; l'accesso dalla strada comunale comporta il non utilizzo delle scale condominiali censite al sub. 20 ed anch'esse oggetto di procedura esecutiva.

Le spese condominiali sono riferite all'illuminazione delle scale ed alla stipula di polizza RC dell'edificio, ma all'attualità non sono quantificabili seppure richieste al debitore con mail del perito del 24/06/2022.

Con mail del 04/07/2022 il debitore ha comunicato che l'ammontare delle spese annue condominiali è di circa €1.400,00 per luce ed antenna condominiale e polizza assicurativa; la quota adducibile alla singola U.I. costituente l'edificio (totale 11) è di circa €127,50 come relazionato.

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/08/2011), con atto stipulato il 10/08/2011 a firma di Pasqualini Gianluca ai nn. 59409 di repertorio, registrato il 09/09/2011 a Terni ai nn. 6848, trascritto il 09/09/2011 a Terni ai nn. 7564/10975

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 14/09/1999)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 14/09/1999 fino al 10/08/2011), con atto stipulato il 14/09/1999 a firma di Sbrolli Fulvio ai nn. 115217 di repertorio, registrato il 20/09/1999 a Terni ai nn. 229, trascritto il 06/10/1999 a Terni ai nn. 6039/9101

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 14/09/1999 fino al 11/04/2003), con atto stipulato il 14/09/1999 a firma di Sbrolli Fulvio ai nn. 115217 di repertorio, registrato il 20/09/1999 a Terni ai nn. 229, trascritto il 06/10/1999 a Terni ai nn. 6039/9101

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 14/09/1999 fino al 05/04/2007), con atto stipulato il 14/09/1999 a firma di Sbrolli Fulvio ai nn. 115217 di repertorio, registrato il 20/09/1999 a Terni ai nn. 229, trascritto il 06/10/1999 a Terni ai nn. 6039/9101

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 11/04/2003 fino al 10/08/2011), con atto stipulato il 11/04/2003 a firma di Pasqualini Gianluca ai nn. 30611 di repertorio, registrato il 05/05/2003 a Terni ai nn. 1157, trascritto il 06/05/2003 a Terni ai nn. 3327/4732

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/8, in forza di atto di compravendita (dal 05/04/2007 fino al 10/08/2011), con atto stipulato il 05/04/2007 a firma di Pasqualini Gianluca ai nn. 51978 di repertorio, registrato il 03/05/2007 a Terni ai nn. 1765, trascritto il 03/05/2007 a Terni ai nn. 3430/5498

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire **N. 483-2007** e successive varianti, rilasciata il 15/11/2007 con il n. 483 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. 307/2008, l'immobile ricade in zona A - insediamenti residenziali storici. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 56 NTA Operative

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: LR 1/2015, D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Nell'istanza edilizia del P.D.C. 483/2007 è indicata la realizzazione di un ripostiglio in terrazzo che non appare nella planimetria catastale

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.M. 701/94)

L'immobile risulta **conforme**.

Nell'istanza edilizia del P.D.C. 483/2007 è indicata la realizzazione di un ripostiglio in terrazzo che non appare nella planimetria catastale

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: DM 37/08 e D.M. 192/2005)

L'immobile risulta **conforme**.

Allo stato non si dispone di certificazioni di settore (elettrica e termoidraulica)

BENI IN TERNI VICOLO SANTA MARIA 8-12, FRAZIONE COLLESCIPOLI, QUARTIERE  
CENTRO STORICO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TERNI Vicolo Santa Maria 8-12, frazione Collescipoli, quartiere Centro storico, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare è dislocata ad una sola quota al piano terreno ed alla stessa si accede dalla strada comunale; la distribuzione interna è costituita da un locale soggiorno-cucina, un disimpegno dal quale si accede in camera od in bagno. Dalla camera da letto si accede al terrazzo che affaccia sulla valle. Le finiture sono buone essendo stato ristrutturato di recente con lavori completati ad inizio 2009. Le dotazioni impiantistiche sono quelle ordinarie per la categoria, con riscaldamento autonomo ed impiantistica elettrica e termoidraulica recenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, ha un'altezza interna di cm 300. Identificazione catastale:

- foglio 154 particella 327 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 8, consistenza 3 vani, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: Vico Santa Maria, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: strada pubblica-altra proprietà-stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900

ristrutturato nel 2007.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Terni, Stroncone, ). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro Storico locale e di paesi vicini (Narni, Stroncone, San Gemini, Terni).



Ortofoto area



Estratto di mappa catastale area

## SERVIZI

negozi al dettaglio

nella media ★★☆☆☆☆

parco giochi

nella media ★★☆☆☆☆

## COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

ferrovia distante 10 km

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

buono ★★☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Richiesto APE al debitore con mail del perito in data 27/06/2022.

Il debitore con mail del 04/07/2022 ha trasmesso l'APE della U.I.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi interni:* finestre e porte realizzati in legno massello

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

*termico:* autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori conformità: conforme

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

*fognatura:* pubblica la reti di smaltimento è realizzata in pubblica con recapito in depuratore pubblico conformità: conforme

nella media ★★☆☆☆☆

*elettrico:* con conduttori non in vista , la tensione è di 220V conformità: Conforme

nella media ★★☆☆☆☆

CLASSE ENERGETICA:

[174,94 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 007/2015 registrata in data 09/09/2015

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
totale comprese aree scoperte	54,00	x	100 %	=	54,00
<b>Totale:</b>	<b>54,00</b>				<b>54,00</b>



Planimetria catastale agli atti



Elaborato planimetrico delle U.I. che compongono l'edificio

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata a corpo con metodo sintetico monoparametrico basato sul valore unitario e sulla superficie commerciale, utilizzando dati di partenza per il valore editi dall'O.M.I. (Agenzia delle Entrate sez. Territorio).

Il valore unitario è stato calcolato adottando il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2007; il valore di stima è quello ottenuto dal prodotto del valore unitario per la superficie catastale come in visura indicato.



Il valore unitario di calcolo è per 655,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **35.370,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 35.370,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 35.370,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento di stima adottato in questa sede è quello "Sintetico monoparametrico" ove come superficie si è presa quella catastale (come in visura) ed il valore unitario ordinario è stato preso quello edito dalla banche dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) edito dall'Agenzia delle Entrate sezione Territorio.

AI valori fornice dell' OMI è stato applicato il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 27 luglio 2007 per addivenire al valore normale che tiene cioè conto della superficie, del livello di piano e dello stato di conservazione nuovo o ordinario.

Per quanto attiene i coefficienti di differenziazione relativi ad aspetti quali funzionalità (riscaldamento autonomo, autorimessa di proprietà e raggiungibilità con auto) e stato di diritto (locato a canone libero o canone concordato), il coefficiente che appare più incidente è relativo allo stato di occupazione dell'immobile tenuto conto che lo stesso è locato a canone concordato/convenzionato con correttivo del 5%.

A detrarre quindi il 5% relativo allo stato di occupazione dell'immobile locato in regime di canone convenzionato.

Il procedimento in oggetto è applicabile ed analogo a tutte le u.i. oggetto di pignoramento, trovandosi queste ultime nelle stesse condizioni oggettive della U.I. in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Terni, osservatori del mercato immobiliare OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare edito dall'Agenzia Entrate sezione Territorio), ed inoltre: Listino degli Immobili sulle piazze dell'Umbria (Camera di commercio di Perugia, ultima edizione IV trim 2020)

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	54,00	0,00	35.370,00	35.370,00
				<b>35.370,00 €</b>	<b>35.370,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il lotto non è divisibile per quote essendo composto da una unica u.i.

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€ 1.768,50**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 33.601,50**

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

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 3.360,15**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 30.241,35**

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 103/2021

## LOTTO 2

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

**B** appartamento a TERNI Vicolo Santa Maria 8-12, frazione Collescipoli, quartiere Centro storico, della superficie commerciale di **39,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare è dislocata ad una sola quota al piano terreno ed alla stessa si accede dalla strada comunale; la distribuzione interna è costituita da un monolocale con bagno al quale si accede dal locale principale. Dalla locale principale si accede al terrazzo che affaccia sulla valle. Le finiture sono buone essendo stato ristrutturato di recente con lavori completati ad inizio 2009. Le dotazioni impiantistiche sono quelle ordinarie per la categoria, con riscaldamento autonomo ed impiantistica elettrica e termoidraulica recenti.

L'attuale planimetria catastale, derivata dall'istanza edilizia ultima che lo ha modificato di cui al P.D.C. 483/2007, è erronea nella parte del bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, ha un'altezza interna di cm 300. Identificazione catastale:

- foglio 154 particella 327 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 6, consistenza 1,5 vani, rendita 48,03 Euro, indirizzo catastale: Vico Santa Maria, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: strada pubblica-altra proprietà-stessa proprietà-vano scala comune
- foglio 154 particella 327 sub. 20 (catasto fabbricati), partita Speciale A, indirizzo catastale: Vico Santa Maria 8-12, piano: T-1-2  
Trattasi di bene comune non censibile consistente nel vano scala dal quale si accede alle U.I. oggetto di pignoramento

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2007.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>39,00 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>€ 22.673,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 20.406,15</b>
Data della valutazione:	<b>08/07/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto

di affitto tipo 3+2, stipulato il 01/02/2020, con scadenza il 31/01/2023, registrato il 17/02/2020 a Terni ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 1.802,28.

Nel contratto non è evincibile la sede e data di registrazione.

#### **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:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/11/2011 a firma di Pasqualini Gianluca Notaio ai nn. 59734/14759 di repertorio, iscritta il 14/11/2011 a Terni ai nn. 1980/13498, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 600.000,00.

Importo capitale: 300.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

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

pignoramento, stipulata il 23/08/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario di Terni ai nn. 1328 di repertorio, trascritta il 20/09/2021 a Terni ai nn. 7672/10015, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Giudiziario

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 127,50**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Millesimi condominiali: **non esiste tabella condominiale**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: antenna condominiale

Ulteriori avvertenze:

L'unità immobiliare è di fatto insistente in un condominio seppure formalmente non costituito; l'accesso dalla strada comunale comporta il non utilizzo delle scale condominiali censite al sub. 20 ed anch'esse oggetto di procedura esecutiva.

Le spese condominiali sono riferite all'illuminazione delle scale ed alla stipula di polizza RC dell'edificio, ma all'attualità non sono quantificabili seppure richieste al debitore con mail del perito del 24/06/2022.

IL debitore con mail del 04/07/22 ha trasmesso l'ammontare delle spese annue condominiali di gestione ordinaria.

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/08/2011), con atto stipulato il 10/08/2011 a firma di Pasqualini Gianluca ai nn. 59409 di repertorio, registrato il 09/09/2011 a Terni ai nn. 6848, trascritto il 09/09/2011 a Terni ai nn. 7564/10975

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 14/09/1999)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 14/09/1999 fino al 05/04/2007), con atto stipulato il 14/09/1999 a firma di Sbroli Fulvio ai nn. 115217 di repertorio, registrato il 20/09/1999 a Terni ai nn. 229, trascritto il 06/10/1999 a Terni ai nn. 6039/9101

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 14/09/1999 fino al 10/08/2011), con atto stipulato il 14/09/1999 a firma di Sbroli Fulvio ai nn. 115217 di repertorio, registrato il 20/09/1999 a Terni ai nn. 229, trascritto il 06/10/1999 a Terni ai nn. 6039/9101

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 14/09/1999 fino al 11/04/2003), con atto stipulato il 14/09/1999 a firma di Sbroli Fulvio ai nn. 115217 di repertorio, registrato il 20/09/1999 a Terni ai nn. 229, trascritto il 06/10/1999 a Terni ai nn. 6039/9101

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 11/04/2003 fino al 10/08/2011), con atto stipulato il 11/04/2003 a firma di Pasqualini Gianluca ai nn. 30611 di repertorio, registrato il 05/05/2003 a Terni ai nn. 1157, trascritto il 06/05/2003 a Terni ai nn. 3327/4732

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/8, in forza di atto di compravendita (dal 05/04/2007 fino al 10/08/2011), con atto stipulato il 05/04/2007 a firma di Pasqualini Gianluca ai nn. 51978 di repertorio, registrato il 03/05/2007 a Terni ai nn. 1765, trascritto il 03/05/2007 a Terni ai nn. 3430/5498

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire **N. 483-2007** e successive varianti, rilasciata il 15/11/2007 con il n. 483 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. 307/2008, l'immobile ricade in zona A - insediamenti residenziali storici. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 56 NTA Operative

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: BASSA**

(normativa di riferimento: LR 1/2015, D.P.R. 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- Istanza edilizia per opere interne : €650,00
- Sanzione per omessa comunicazione inizio lavori asseverata e lavori svolti: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: circa 30 gg

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

**CRITICITÀ: BASSA**

(normativa di riferimento: D.M. 701/94)

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

Costi di regolarizzazione:

- Deposito atto di aggiornamento catastale per erronea rappresentazione planimetrica: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: circa 30 gg

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: DM 37/08 e D.M. 192/2005)

L'immobile risulta **conforme**.

Allo stato non si dispone di certificazioni di settore (elettrica e termoidraulica)

BENI IN TERNI VICOLO SANTA MARIA 8-12, FRAZIONE COLLESCIPOLI, QUARTIERE  
CENTRO STORICO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO B

**appartamento** a TERNI Vicolo Santa Maria 8-12, frazione Collescipoli, quartiere Centro storico, della superficie commerciale di **39,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare è dislocata ad una sola quota al piano terreno ed alla stessa si accede dalla strada comunale; la distribuzione interna è costituita da un monolocale con bagno al quale si accede dal

locale principale. Dalla locale principale si accede al terrazzo che affaccia sulla valle. Le finiture sono buone essendo stato ristrutturato di recente con lavori completati ad inizio 2009. Le dotazioni impiantistiche sono quelle ordinarie per la categoria, con riscaldamento autonomo ed impiantistica elettrica e termoidraulica recenti.

L'attuale planimetria catastale, derivata dall'istanza edilizia ultima che lo ha modificato di cui al P.D.C. 483/2007, è erronea nella parte del bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, ha un'altezza interna di cm 300. Identificazione catastale:

- foglio 154 particella 327 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 6, consistenza 1,5 vani, rendita 48,03 Euro, indirizzo catastale: Vico Santa Maria, piano: T, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: strada pubblica-altra proprietà-stessa proprietà-vano scala comune
- foglio 154 particella 327 sub. 20 (catasto fabbricati), partita Speciale A, indirizzo catastale: Vico Santa Maria 8-12, piano: T-1-2  
Trattasi di bene comune non censibile consistente nel vano scala dal quale si accede alle U.I. oggetto di pignoramento

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2007.





## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Terni, Stroncone, ). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro Storico locale e di paesi vicini (Narni, Stroncone, San Gemini, Terni).



Ortofoto area



Estratto di mappa catastale area

## SERVIZI

negozi al dettaglio

nella media ★★★★★★★★★★

parco giochi

nella media ★★★★★★★★★★

## COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

ferrovia distante 10 km

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★



esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	buono	
servizi:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Richiesto APE al debitore con mail del perito in data 27/06/2022.

Il debitore con mail del 04/07/22 ha trasmesso l'APE della U.I.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi interni:* finestre e porte realizzati in legno massello al di sopra della media

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica al di sopra della media

Degli Impianti:

*termico:* autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori conformità: conforme al di sopra della media

*fognatura:* pubblica la reti di smaltimento è realizzata in pubblica con recapito in depuratore pubblico conformità: conforme nella media

*elettrico:* con conduttori non in vista , la tensione è di 220V conformità: Conforme nella media

## CLASSE ENERGETICA:



[182,19 KWh/m²/anno]

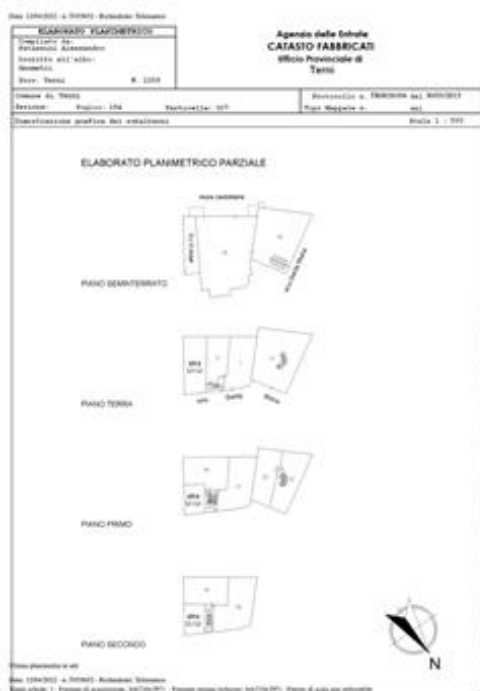
Certificazione APE N. 006/2015 registrata in data 09/09/2015

## CONSISTENZA:

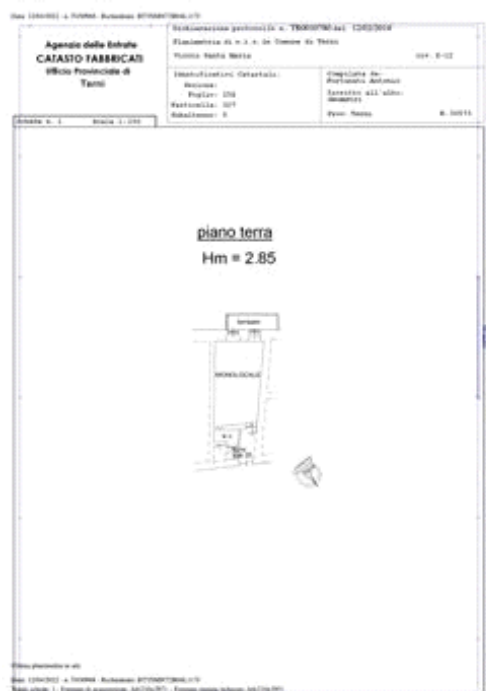
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
totale comprese aree scoperte	39,00	x	100 %	=	39,00
<b>Totale:</b>	<b>39,00</b>				<b>39,00</b>



Elaborato planimetrico delle U.I. che compongono l'edificio



Planimetrie catastale

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata a corpo con metodo sintetico monoparametrico basato sul valore unitario e sulla superficie commerciale, utilizzando dati di partenza per il valore editi dall'O.M.I. (Agenzia delle Entrate sez. Territorio).

Il valore unitario è stato calcolato adottando il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2007; il valore di stima è quello ottenuto dal prodotto del valore unitario per la superficie catastale come in visura indicato.

Il valore unitario di calcolo è per 670,00 €/mq.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>26.130,00</b>
-----------------	------------------

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 26.130,00</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 26.130,00</b>
---	--------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento di stima adottato in questa sede è quello "Sintetico monoparametrico" ove come superficie si è presa quella catastale (come in visura) ed il valore unitario ordinario è stato preso

quello edito dalla banche dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) edito dall'Agenzia delle Entrate sezione Territorio.

AI valori fornice dell' OMI è stato applicato il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 27 luglio 2007 per addivenire al valore normale che tiene cioè conto della superficie, del livello di piano e dello stato di conservazione nuovo o ordinario.

Per quanto attiene i coefficienti di differenziazione relativi ad aspetti quali funzionalità (riscaldamento autonomo, autorimessa di proprietà e raggiungibilità con auto) e stato di diritto (locato a canone libero o canone concordato), il coefficiente che appare più incidente è relativo allo stato di occupazione dell'immobile tenuto conto che lo stesso è locato a canone concordato/convenzionato con correttivo del 5%.

A detrarre quindi il 5% relativo allo stato di occupazione dell'immobile locato in regime di canone convenzionato.

Il procedimento in oggetto è applicabile ed analogo a tutte le u.i. oggetto di pignoramento, trovandosi queste ultime nelle stesse condizioni oggettive della U.I. in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Terni, osservatori del mercato immobiliare OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare edito dall'Agenzia Entrate sezione Territorio), ed inoltre: Listino degli Immobili sulle piazze dell'Umbria (Camera di commercio di Perugia, ultima edizione IV trim 2020)

#### 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
B	appartamento	39,00	0,00	26.130,00	26.130,00
				<b>26.130,00 €</b>	<b>26.130,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il lotto non è divisibile per quote essendo composto da una unica u.i.

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€ 1.306,50**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.150,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 22.673,50**

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

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 2.267,35**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 20.406,15**

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 103/2021

## LOTTO 3

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

**C** **cantina** a TERNI Vicolo Santa Maria 8-12, frazione Collescipoli, quartiere Centro storico, della superficie commerciale di **122,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare è dislocata al piano seminterrato ed alla stessa si accede dalla strada comunale attraverso una porzione di terreno fronte strada; la distribuzione interna è costituita da due magazzini con accesso dalla scala.

Allo stato attuale è in uno stato conservativo da ristrutturare con evidente inizio dei lavori poi cessati prima della conclusione.

L'attuale planimetria catastale, derivata dall'istanza edilizia ultima che lo ha modificato di cui al P.D.C. 483/2007, è conforme allo stato dei luoghi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, ha un'altezza interna di cm 300. Identificazione catastale:

- foglio 154 particella 327 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 122 mq, rendita 226,83 Euro, indirizzo catastale: Vico Santa Maria, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: altre proprietà-  
il sub è stato creato il 11/12/2008 ex sub 13

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2007.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>122,00 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>€ 42.700,00</b>
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 38.430,00</b>
Data della valutazione:	<b>08/07/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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: *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:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/11/2011 a firma di Pasqualini Gianluca Notaio ai nn. 59734/14759 di repertorio, iscritta il 14/11/2011 a Terni ai nn. 1980/13498, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 600.000,00.

Importo capitale: 300.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/08/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario di Terni ai nn. 1328 di repertorio, trascritta il 20/09/2021 a Terni ai nn. 7672/10015, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Giudiziario

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 91,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: **€ 0,00**

Millesimi condominiali: **non esiste tabella condominiale**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: antenna condominiale

Ulteriori avvertenze:

L'unità immobiliare è di fatto insistente in un condominio seppure formalmente non costituito; l'accesso dalla strada comunale comporta il non utilizzo delle scale condominiali censite al sub. 20 ed anch'esse oggetto di procedura esecutiva.

Le spese condominiali sono riferite all'illuminazione delle scale ed alla stipula di polizza RC dell'edificio, ma all'attualità non sono quantificabili seppure richieste al debitore con mail del perito del 24/06/2022.

Con mail del 04/07/22 il debitore ha trasmesso le spese condominiali relative alla luce scale, all'antenna ed all'assicurazione; nella fattispecie le spese ineriscono la quota assicurativa, trovandosi la u.i. al di fuori dell'utilizzo delle scale condominiali e dell'antenna condominiale.

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/08/2011), con atto stipulato il 10/08/2011 a firma di Pasqualini Gianluca ai nn. 59409 di repertorio, registrato il 09/09/2011 a Terni ai nn. 6848, trascritto il 09/09/2011 a Terni ai nn. 7564/10975

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 14/09/1999)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 14/09/1999 fino al 10/08/2011), con atto stipulato il 14/09/1999 a firma di Sbrolli Fulvio ai nn. 115217 di repertorio, registrato il 20/09/1999 a Terni ai nn. 229, trascritto il 06/10/1999 a Terni ai nn. 6039/9101

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 14/09/1999 fino al 11/04/2003), con atto stipulato il 14/09/1999 a firma di Sbrolli Fulvio ai nn. 115217 di repertorio, registrato il 20/09/1999 a Terni ai nn. 229, trascritto il 06/10/1999 a Terni ai nn. 6039/9101

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 14/09/1999 fino al 05/04/2007), con atto stipulato il 14/09/1999 a firma di Sbrolli Fulvio ai nn. 115217 di repertorio, registrato il 20/09/1999 a Terni ai nn. 229, trascritto il 06/10/1999 a Terni ai nn. 6039/9101

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 11/04/2003 fino al 10/08/2011), con atto stipulato il 11/04/2003 a firma di Pasqualini Gianluca ai nn. 30611 di repertorio, registrato il 05/05/2003 a Terni ai nn. 1157, trascritto il 06/05/2003 a Terni ai nn. 3327/4732

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/8, in forza di atto di compravendita (dal 05/04/2007 fino al 10/08/2011), con atto stipulato il 05/04/2007 a firma di Pasqualini Gianluca ai nn. 51978 di repertorio, registrato il 03/05/2007 a Terni ai nn. 1765, trascritto il 03/05/2007 a Terni ai nn. 3430/5498

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire **N. 483-2007** e successive varianti, rilasciata il 15/11/2007 con il n. 483 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. 307/2008, l'immobile ricade in zona A - insediamenti residenziali storici. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 56 NTA Operative

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: LR 1/2015, D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.M. 701/94)  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TERNI VICOLO SANTA MARIA 8-12, FRAZIONE COLLESCIPOLI, QUARTIERE  
CENTRO STORICO

## CANTINA

DI CUI AL PUNTO C

**cantina** a TERNI Vicolo Santa Maria 8-12, frazione Collescipoli, quartiere Centro storico, della superficie commerciale di **122,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare è dislocata al piano seminterrato ed alla stessa si accede dalla strada comunale attraverso una porzione di terreno fronte strada; la distribuzione interna è costituita da due magazzini con accesso dalla scala.

Allo stato attuale è in uno stato conservativo da ristrutturare con evidente inizio dei lavori poi cessati prima della conclusione.

L'attuale planimetria catastale, derivata dall'istanza edilizia ultima che lo ha modificato di cui al P.D.C. 483/2007, è conforme allo stato dei luoghi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, ha un'altezza interna di cm 300. Identificazione catastale:

- foglio 154 particella 327 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 122 mq, rendita 226,83 Euro, indirizzo catastale: Vico Santa Maria, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: altre proprietà-  
il sub è stato creato il 11/12/2008 ex sub 13

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2007.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Terni, Stroncone, ). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro Storico locale e di paesi vicini (Narni, Stroncone, San Gemini, Terni).



Ortofoto area



Estratto di mappa catastale area

## SERVIZI

negozi al dettaglio

nella media ★★☆☆☆☆

parco giochi

nella media ★★☆☆☆☆

## COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

ferrovia distante 10 km

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

buono ★★☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'APE non è presente poichè l'immobile non è finito ed abitabile.

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: finestre e porte realizzati in assenti

pessimo ★★☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in assente

pessimo ★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

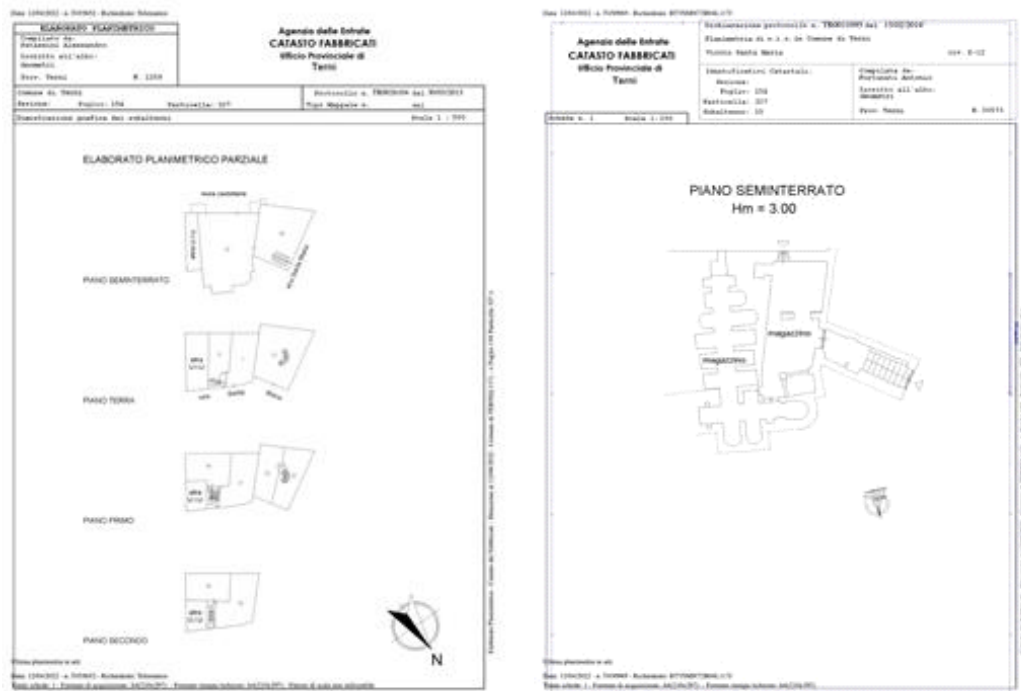
fognatura: pubblica la reti di smaltimento è realizzata in pubblica con recapito in depuratore pubblico

molto scarso ★★☆☆☆☆

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
totale comprese aree scoperte	122,00	x	100 %	=	122,00
<b>Totale:</b>	<b>122,00</b>				<b>122,00</b>



Elaborato planimetrico delle U.I. che compongono l'edificio

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata a corpo con metodo sintetico monoparametrico basato sul valore unitario e sulla superficie commerciale, utilizzando dati di partenza per il valore editi dall'O.M.I. (Agenzia delle Entrate sez. Territorio).

Il valore unitario è stato calcolato adottando il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2007; il valore di stima è quello ottenuto dal prodotto del valore unitario per la superficie catastale come in visura indicato.

Il valore unitario di calcolo è per 350,00 €/mq.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>42.700,00</b>
-----------------	------------------

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 42.700,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 42.700,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento di stima adottato in questa sede è quello "Sintetico monoparametrico" ove come superficie si è presa quella catastale (come in visura) ed il valore unitario ordinario è stato preso quello edito dalla banche dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) edito dall'Agenzia delle Entrate sezione Territorio.

AI valori forbice dell' OMI è stato applicato il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 27 luglio 2007 per addivenire al valore normale che tiene cioè conto della superficie, del livello di piano e dello stato di conservazione nuovo o ordinario.

Per quanto attiene i coefficienti di differenziazione relativi ad aspetti quali funzionalità (riscaldamento autonomo, autorimessa di proprietà e raggiungibilità con auto) e stato di diritto (locato a canone libero o canone concordato), il coefficiente che appare più incidente è relativo allo stato di occupazione dell'immobile tenuto conto che lo stesso è locato a canone concordato/convenzionato con correttivo del 5%.

A detrarre quindi il 5% relativo allo stato di occupazione dell'immobile locato in regime di canone convenzionato.

Il procedimento in oggetto è applicabile ed analogo a tutte le u.i. oggetto di pignoramento, trovandosi queste ultime nelle stesse condizioni oggettive della U.I. in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Terni, osservatori del mercato immobiliare OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare edito dall'Agenzia Entrate sezione Territorio), ed inoltre: Listino degli Immobili sulle piazze dell'Umbria (Camera di commercio di Perugia, ultima edizione IV trim 2020)

#### 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
C	cantina	122,00	0,00	42.700,00	42.700,00
				<b>42.700,00 €</b>	<b>42.700,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il lotto non è divisibile per quote essendo composto da una unica u.i.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 42.700,00**

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

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 4.270,00**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 38.430,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 103/2021

## LOTTO 4

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

**D** **appartamento** a TERNI Vicolo Santa Maria 8-12, frazione Collescipoli, quartiere Centro storico, della superficie commerciale di **58,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare è dislocata al piano primo dell'immobile ed allo stesso si accede dalla via comunale attraverso la scala comune censita al sub 20 ed anch'essa oggetto di pignoramento.

Trattasi di bilocale con stanza soggiorno-pranzo e separata camera da letto oltre wc con accesso dal soggiorno.

Dal soggiorno si accede al terrazzo che affaccia sulla valle. Le finiture sono buone essendo stato ristrutturato di recente con lavori completati ad inizio 2009. Le dotazioni impiantistiche sono quelle ordinarie per la categoria, con riscaldamento autonomo ed impiantistica elettrica e termoidraulica recenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di cm 300. Identificazione catastale:

- foglio 154 particella 327 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 8, consistenza 3 vani, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: Vico Santa Maria, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: strada pubblica-altra proprietà-stessa proprietà  
sub creato il 11/12/2008 da pratica di divisione e ristrutturazione ex sub 13
- foglio 154 particella 327 sub. 20 (catasto fabbricati), partita Speciale A, indirizzo catastale: Vico Santa Maria 8-12, piano: T-1-2  
BCNC comune a tutte le u.i. oggetto di pignoramento (vano scala per accesso alle U.I. ai piani)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2007.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>58,00 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>€ 36.090,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 32.481,45</b>
Data della valutazione:	<b>08/07/2022</b>

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



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 3+2, stipulato il 15/10/2021, con scadenza il 14/10/2024, registrato il 18/10/2021 a Terni ai nn. 4928 - 3T ( il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 2818,80

#### 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:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/11/2011 a firma di Pasqualini Gianluca Notaio ai nn. 59734/14759 di repertorio, iscritta il 14/11/2011 a Terni ai nn. 1980/13498, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 600.000,00.

Importo capitale: 300.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

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

pignoramento, stipulata il 23/08/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario di Terni ai nn. 1328 di repertorio, trascritta il 20/09/2021 a Terni ai nn. 7672/10015, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Giudiziario

###### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 127,50**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Millesimi condominiali: **non esiste tabella condominiale**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: antenna condominiale

Ulteriori avvertenze:

L'unità immobiliare è di fatto insistente in un condominio seppure formalmente non costituito; l'accesso avviene dalla scala comune censita al SUB 20 anch'esso oggetto di procedura esecutiva.

Le spese condominiali sono riferite all'illuminazione delle scale ed alla stipula di polizza RC

dell'edificio, ma all'attualità non sono quantificabili seppure richieste al debitore con mail del perito del 24/06/2022.

Con mail del 04/07/22 il debitore ha trasmesso le spese condominiali relative all'assicurazione ed alle utenze di luce ed antenna condominiali.

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/08/2011), con atto stipulato il 10/08/2011 a firma di Pasqualini Gianluca ai nn. 59409 di repertorio, registrato il 09/09/2011 a Terni ai nn. 6848, trascritto il 09/09/2011 a Terni ai nn. 7564/10975

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 14/09/1999)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 14/09/1999 fino al 10/08/2011), con atto stipulato il 14/09/1999 a firma di Sbroli Fulvio ai nn. 115217 di repertorio, registrato il 20/09/1999 a Terni ai nn. 229, trascritto il 06/10/1999 a Terni ai nn. 6039/9101

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 14/09/1999 fino al 11/04/2003), con atto stipulato il 14/09/1999 a firma di Sbroli Fulvio ai nn. 115217 di repertorio, registrato il 20/09/1999 a Terni ai nn. 229, trascritto il 06/10/1999 a Terni ai nn. 6039/9101

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 14/09/1999 fino al 05/04/2007), con atto stipulato il 14/09/1999 a firma di Sbroli Fulvio ai nn. 115217 di repertorio, registrato il 20/09/1999 a Terni ai nn. 229, trascritto il 06/10/1999 a Terni ai nn. 6039/9101

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 11/04/2003 fino al 10/08/2011), con atto stipulato il 11/04/2003 a firma di Pasqualini Gianluca ai nn. 30611 di repertorio, registrato il 05/05/2003 a Terni ai nn. 1157, trascritto il 06/05/2003 a Terni ai nn. 3327/4732

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/8, in forza di atto di compravendita (dal 05/04/2007 fino al 10/08/2011), con atto stipulato il 05/04/2007 a firma di Pasqualini Gianluca ai nn. 51978 di repertorio, registrato il 03/05/2007 a Terni ai nn. 1765, trascritto il 03/05/2007 a Terni ai nn. 3430/5498

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire N. **483-2007** e successive varianti, rilasciata il 15/11/2007 con il n. 483 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. 307/2008, l'immobile ricade in zona A - insediamenti residenziali storici. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 56 NTA Operative

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**



CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: LR 1/2015, D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.M. 701/94)

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: DM 37/08 e D.M. 192/2005)

L'immobile risulta **conforme**.

Allo stato non si dispone di certificazioni di settore (elettrica e termoidraulica)

BENI IN TERNI VICOLO SANTA MARIA 8-12, FRAZIONE COLLESCIPOLI, QUARTIERE  
CENTRO STORICO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO D

**appartamento** a TERNI Vicolo Santa Maria 8-12, frazione Collescipoli, quartiere Centro storico, della superficie commerciale di **58,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare è dislocata al piano primo dell'immobile ed allo stesso si accede dalla via comunale attraverso la scala comune censita al sub 20 ed anch'essa oggetto di pignoramento.

Trattasi di bilocale con stanza soggiorno-pranzo e separata camera da letto oltre wc con accesso dal soggiorno.

Dal soggiorno si accede al terrazzo che affaccia sulla valle. Le finiture sono buone essendo stato ristrutturato di recente con lavori completati ad inizio 2009. Le dotazioni impiantistiche sono quelle ordinarie per la categoria, con riscaldamento autonomo ed impiantistica elettrica e termoidraulica recenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di cm 300. Identificazione catastale:

- foglio 154 particella 327 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 8, consistenza 3

vani, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: Vico Santa Maria, piano: 1, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: strada pubblica-altra proprietà-stessa proprietà  
sub creato il 11/12/2008 da pratica di divisione e ristrutturazione ex sub 13

- foglio 154 particella 327 sub. 20 (catasto fabbricati), partita Speciale A, indirizzo catastale: Vico Santa Maria 8-12, piano: T-1-2  
BCNC comune a tutte le u.i. oggetto di pignoramento (vano scala per accesso alle U.I. ai piani)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2007.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Terni, Stroncone, ). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro Storico locale e di paesi vicini (Narni, Stroncone, San Gemini, Terni).



Ortofoto area



Estratto di mappa catastale area

## SERVIZI

negozi al dettaglio

nella media ★★★★★★★★★★

parco giochi

nella media ★★★★★★★★★★

## COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

ferrovia distante 10 km

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

buono ★★★★★★★★★★

servizi:

nella media ★★★★★★★★★★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Richiesto APE al debitore con mail del perito in data 27/06/2022.

Con mail del 04/07/22 il debitore ha trasmesso l'APE della u.i.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi interni:* finestre e porte realizzati in legno massello

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

*termico:* autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori conformità: conforme

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

*fognatura:* pubblica la reti di smaltimento è realizzata in pubblica con recapito in depuratore pubblico conformità: conforme

nella media ★★★★★★★★★★

*elettrico:* con conduttori non in vista , la tensione è di 220V conformità: Conforme

nella media ★★★★★★★★★★

CLASSE ENERGETICA:

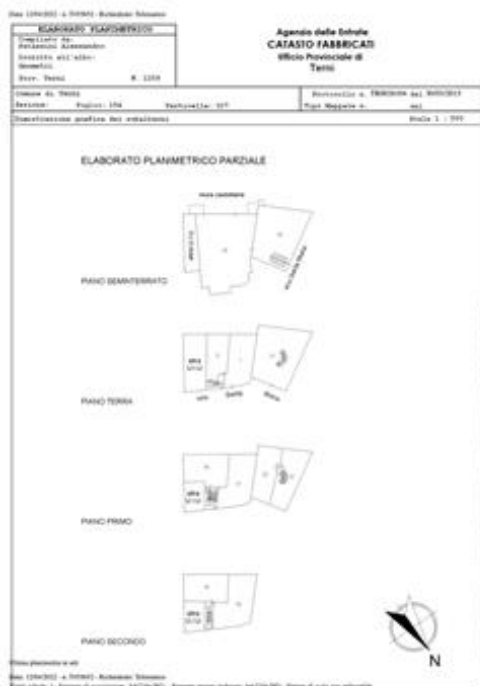
[143,54 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 008/2015 registrata in data 09/09/2015

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
totale comprese aree scoperte	58,00	x	100 %	=	58,00
<b>Totale:</b>	<b>58,00</b>				<b>58,00</b>



Elaborato planimetrico delle U.I. che compongono l'edificio



Planimetria agli atti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata a corpo con metodo sintetico monoparametrico basato sul valore unitario e sulla superficie commerciale, utilizzando dati di partenza per il valore editi dall'O.M.I. (Agenzia delle Entrate sez. Territorio).

Il valore unitario è stato calcolato adottando il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2007; il valore di stima è quello ottenuto dal prodotto del valore unitario per la superficie catastale come in visura indicato.

Il valore unitario di calcolo è per 655,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **37.990,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 37.990,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 37.990,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento di stima adottato in questa sede è quello "Sintetico monoparametrico" ove come superficie si è presa quella catastale (come in visura) ed il valore unitario ordinario è stato preso quello edito dalla banche dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) edito dall'Agenzia delle Entrate sezione Territorio.

AI valori fornice dell' OMI è stato applicato il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 27 luglio 2007 per addivenire al valore normale che tiene cioè conto della superficie, del livello di piano e dello stato di conservazione nuovo o ordinario.

Per quanto attiene i coefficienti di differenziazione relativi ad aspetti quali funzionalità (riscaldamento autonomo, autorimessa di proprietà e raggiungibilità con auto) e stato di diritto (locato a canone libero o canone concordato), il coefficiente che appare più incidente è relativo allo stato di occupazione dell'immobile tenuto conto che lo stesso è locato a canone concordato/convenzionato con correttivo del 5%.

A detrarre quindi il 5% relativo allo stato di occupazione dell'immobile locato in regime di canone convenzionato.

Il procedimento in oggetto è applicabile ed analogo a tutte le u.i. oggetto di pignoramento, trovandosi queste ultime nelle stesse condizioni oggettive della U.I. in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Terni, osservatori del mercato immobiliare OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare edito dall'Agenzia Entrate sezione Territorio), ed inoltre: Listino degli Immobili sulle piazze dell'Umbria (Camera di commercio di Perugia, ultima edizione IV trim 2020)

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
D	appartamento	58,00	0,00	37.990,00	37.990,00
				<b>37.990,00 €</b>	<b>37.990,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il lotto non è divisibile per quote essendo composto da una unica u.i.

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€ 1.899,50**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 36.090,50**

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

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 3.609,05**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 32.481,45**

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 103/2021

## LOTTO 5

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

**E** appartamento a TERNI Vicolo Santa Maria 8-12, frazione Collescipoli, quartiere Centro storico, della superficie commerciale di **62,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare è dislocata al piano primo dell'immobile ed allo stesso si accede dalla via comunale attraverso la scala comune censita al sub 20 ed anch'essa oggetto di pignoramento.

Trattasi di bilocale con stanza soggiorno-pranzo e separata camera da letto alla quale si accede passando dal soggiorno; è presente un wc alla sx dell'ingresso al quale si accede da disimpegno che porta anche al soggiorno.

NON possiede superfici esterne quali balconi e terrazzi.

Le finiture sono buone essendo stato ristrutturato di recente con lavori completati ad inizio 2009. Le dotazioni impiantistiche sono quelle ordinarie per la categoria, con riscaldamento autonomo ed impiantistica elettrica e termoidraulica recenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di cm 290. Identificazione catastale:

- foglio 154 particella 327 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 8, consistenza 2,5 vani, rendita 135,57 Euro, indirizzo catastale: Vico Santa Maria, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: scala comune alle u.i. - altra proprietà - stessa proprietà  
sub creato il 11/12/2008 da pratica di divisione e ristrutturazione ex sub 13 e 12
- foglio 154 particella 327 sub. 20 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Vico Santa Maria 8-12, piano: T-1-2  
BCNC comune a tutte le u.i. oggetto di pignoramento (vano scala per accesso alle U.I. ai piani)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2007.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>62,00 m²</b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m²</b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 38.579,50</b>
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 34.721,55</b>
Data della valutazione:	<b>08/07/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 3+2, stipulato il 01/07/2020, con scadenza il 30/06/2023, registrato il 15/06/2020 a Terni ai nn. 2235 - 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 2454,96

### 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:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/11/2011 a firma di Pasqualini Gianluca Notaio ai nn. 59734/14759 di repertorio, iscritta il 14/11/2011 a Terni ai nn. 1980/13498, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 600.000,00.

Importo capitale: 300.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

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

pignoramento, stipulata il 23/08/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario di Terni ai nn. 1328 di repertorio, trascritta il 20/09/2021 a Terni ai nn. 7672/10015, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Giudiziario

##### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 127,50**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Millesimi condominiali: **non esiste tabella condominiale**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: antenna condominiale

Ulteriori avvertenze:

L'unità immobiliare è di fatto insistente in un condominio seppure formalmente non costituito; l'accesso avviene dalla scala comune censita al SUB 20 anch'esso oggetto di procedura esecutiva.



Le spese condominiali sono riferite all'illuminazione delle scale ed alla stipula di polizza RC dell'edificio, ma all'attualità non sono quantificabili seppure richieste al debitore con mail del perito del 24/06/2022.

Con mail del 04/07/22 il debitore ha trasmesso l'ammontare delle spese condominiali relative alle utenze di luce ed antenna condominiale oltre che polizza assicurativa.

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/08/2011), con atto stipulato il 10/08/2011 a firma di Pasqualini Gianluca ai nn. 59409 di repertorio, registrato il 09/09/2011 a Terni ai nn. 6848, trascritto il 09/09/2011 a Terni ai nn. 7564/10975

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 14/09/1999)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 14/09/1999 fino al 10/08/2011), con atto stipulato il 14/09/1999 a firma di Sbroli Fulvio ai nn. 115217 di repertorio, registrato il 20/09/1999 a Terni ai nn. 229, trascritto il 06/10/1999 a Terni ai nn. 6039/9101

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 14/09/1999 fino al 11/04/2003), con atto stipulato il 14/09/1999 a firma di Sbroli Fulvio ai nn. 115217 di repertorio, registrato il 20/09/1999 a Terni ai nn. 229, trascritto il 06/10/1999 a Terni ai nn. 6039/9101

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 14/09/1999 fino al 05/04/2007), con atto stipulato il 14/09/1999 a firma di Sbroli Fulvio ai nn. 115217 di repertorio, registrato il 20/09/1999 a Terni ai nn. 229, trascritto il 06/10/1999 a Terni ai nn. 6039/9101

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 11/04/2003 fino al 10/08/2011), con atto stipulato il 11/04/2003 a firma di Pasqualini Gianluca ai nn. 30611 di repertorio, registrato il 05/05/2003 a Terni ai nn. 1157, trascritto il 06/05/2003 a Terni ai nn. 3327/4732

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/8, in forza di atto di compravendita (dal 05/04/2007 fino al 10/08/2011), con atto stipulato il 05/04/2007 a firma di Pasqualini Gianluca ai nn. 51978 di repertorio, registrato il 03/05/2007 a Terni ai nn. 1765, trascritto il 03/05/2007 a Terni ai nn. 3430/5498

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire N. **483-2007** e successive varianti, rilasciata il 15/11/2007 con il n. 483 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. 307/2008, l'immobile ricade in zona A - insediamenti residenziali storici. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 56 NTA Operative

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: LR 1/2015, D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.M. 701/94)

L'immobile risulta **conforme**.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: DM 37/08 e D.M. 192/2005)

L'immobile risulta **conforme**.

Allo stato non si dispone di certificazioni di settore (elettrica e termoidraulica)

BENI IN TERNI VICOLO SANTA MARIA 8-12, FRAZIONE COLLESCIPOLI, QUARTIERE  
CENTRO STORICO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO E

**appartamento** a TERNI Vicolo Santa Maria 8-12, frazione Collescipoli, quartiere Centro storico, della superficie commerciale di **62,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare è dislocata al piano primo dell'immobile ed allo stesso si accede dalla via comunale attraverso la scala comune censita al sub 20 ed anch'essa oggetto di pignoramento.

Trattasi di bilocale con stanza soggiorno-pranzo e separata camera da letto alla quale si accede passando dal soggiorno; è presente un wc alla sx dell'ingresso al quale si accede da disimpegno che porta anche al soggiorno.

NON possiede superfici esterne quali balconi e terrazzi.

Le finiture sono buone essendo stato ristrutturato di recente con lavori completati ad inizio 2009. Le dotazioni impiantistiche sono quelle ordinarie per la categoria, con riscaldamento autonomo ed impiantistica elettrica e termoidraulica recenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di cm 290. Identificazione catastale:

- foglio 154 particella 327 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 8, consistenza 2,5 vani, rendita 135,57 Euro, indirizzo catastale: Vico Santa Maria, piano: 1, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: scala comune alle u.i. - altra proprietà - stessa proprietà  
sub creato il 11/12/2008 da pratica di divisione e ristrutturazione ex sub 13 e 12
- foglio 154 particella 327 sub. 20 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Vico Santa Maria 8-12, piano: T-1-2  
BCNC comune a tutte le u.i. oggetto di pignoramento (vano scala per accesso alle U.I. ai piani)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2007.





## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Terni, Stroncone, ). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro Storico locale e di paesi vicini (Narni, Stroncone, San Gemini, Terni).



Ortofoto area



Estratto di mappa catastale area

## SERVIZI

negozi al dettaglio

nella media ★★★★★★★★★★

parco giochi

nella media ★★★★★★★★★★

## COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

ferrovia distante 10 km

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	buono	
servizi:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Richiesto APE al debitore con mail del perito in data 27/06/2022.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi interni:* finestre e porte realizzati in legno massello al di sopra della media

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica al di sopra della media

Degli Impianti:

*termico:* autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori conformità: conforme al di sopra della media

*fognatura:* pubblica la reti di smaltimento è realizzata in pubblica con recapito in depuratore pubblico conformità: conforme nella media

*elettrico:* con conduttori non in vista , la tensione è di 220V conformità: Conforme nella media

## CLASSE ENERGETICA:



[296,1 KWh/m²/anno]

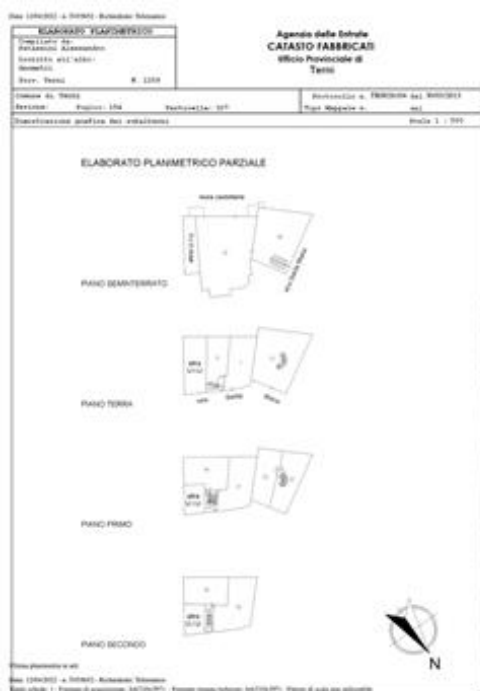
Certificazione APE N. scaduto il 31/12/2019 registrata in data 23/10/2018

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
totale comprese aree scoperte	62,00	x	100 %	=	62,00
<b>Totale:</b>	<b>62,00</b>				<b>62,00</b>



Elaborato planimetrico delle U.I. che compongono l'edificio



Planimetria catastale agli atti

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata a corpo con metodo sintetico monoparametrico basato sul valore unitario e sulla superficie commerciale, utilizzando dati di partenza per il valore editi dall'O.M.I. (Agenzia delle Entrate sez. Territorio).

Il valore unitario è stato calcolato adottando il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2007; il valore di stima è quello ottenuto dal prodotto del valore unitario per la superficie catastale come in visura indicato.

Il valore unitario di calcolo è per 655,00 €/mq.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **40.610,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 40.610,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 40.610,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento di stima adottato in questa sede è quello "Sintetico monoparametrico" ove come superficie si è presa quella catastale (come in visura) ed il valore unitario ordinario è stato preso

quello edito dalla banche dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) edito dall'Agenzia delle Entrate sezione Territorio.

AI valori fornice dell' OMI è stato applicato il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 27 luglio 2007 per addivenire al valore normale che tiene cioè conto della superficie, del livello di piano e dello stato di conservazione nuovo o ordinario.

Per quanto attiene i coefficienti di differenziazione relativi ad aspetti quali funzionalità (riscaldamento autonomo, autorimessa di proprietà e raggiungibilità con auto) e stato di diritto (locato a canone libero o canone concordato), il coefficiente che appare più incidente è relativo allo stato di occupazione dell'immobile tenuto conto che lo stesso è locato a canone concordato/convenzionato con correttivo del 5%.

A detrarre quindi il 5% relativo allo stato di occupazione dell'immobile locato in regime di canone convenzionato.

Il procedimento in oggetto è applicabile ed analogo a tutte le u.i. oggetto di pignoramento, trovandosi queste ultime nelle stesse condizioni oggettive della U.I. in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Terni, osservatori del mercato immobiliare OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare edito dall'Agenzia Entrate sezione Territorio), ed inoltre: Listino degli Immobili sulle piazze dell'Umbria (Camera di commercio di Perugia, ultima edizione IV trim 2020)

#### 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
E	appartamento	62,00	0,00	40.610,00	40.610,00
				<b>40.610,00 €</b>	<b>40.610,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il lotto non è divisibile per quote essendo composto da una unica u.i.

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€ 2.030,50**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 38.579,50**

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

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 3.857,95**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 34.721,55**



TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 103/2021

**LOTTO 6****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**F** **appartamento** a TERNI Vicolo Santa Maria 8-12, frazione Collescipoli, quartiere Centro storico, della superficie commerciale di **52,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare è dislocata al piano secondo dell'immobile ed allo stesso si accede dalla via comunale attraverso la scala comune censita al sub 20 ed anch'essa oggetto di pignoramento.

Trattasi di bilocale con stanza soggiorno-pranzo e separata camera da letto alle quali si accede attraverso un disimpegno fronte entrata che conduce per altro anche al wc; il soggiorno è soppalcato e le falde della copertura in vista hanno una altezza da terra max di ml 4,50 e min di ml 3,65.

NON possiede superfici esterne quali balconi e terrazzi.

Le finiture sono buone essendo stato ristrutturato di recente con lavori completati ad inizio 2009. Le dotazioni impiantistiche sono quelle ordinarie per la categoria, con riscaldamento autonomo ed impiantistica elettrica e termoidraulica recenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, ha un'altezza interna di cm 315. Identificazione catastale:

- foglio 154 particella 327 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 8, consistenza 2,5 vani, rendita 135,57 Euro, indirizzo catastale: Vico Santa Maria, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: scala comune alle u.i. - altra proprietà - stessa proprietà  
sub creato il 11/12/2008 da pratica di divisione e ristrutturazione frazionamento e fusione
- foglio 154 particella 327 sub. 20 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Vico Santa Maria 8-12, piano: T-1-2  
BCNC comune a tutte le u.i. oggetto di pignoramento (vano scala per accesso alle U.I. ai piani)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2007.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>52,00 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>€ 39.026,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 35.123,40</b>
Data della valutazione:	<b>08/07/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 3+2, stipulato il 01/02/2021, con scadenza il 31/01/2024, registrato il 01/07/2022 a Terni ai nn. 498 - 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 2262,24

### 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:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/11/2011 a firma di Pasqualini Gianluca Notaio ai nn. 59734/14759 di repertorio, iscritta il 14/11/2011 a Terni ai nn. 1980/13498, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 600.000,00.

Importo capitale: 300,000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

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

pignoramento, stipulata il 23/08/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario di Terni ai nn. 1328 di repertorio, trascritta il 20/09/2021 a Terni ai nn. 7672/10015, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Giudiziario

##### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 127,50**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Millesimi condominiali: **non esiste tabella condominiale**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: antenna condominiale

Ulteriori avvertenze:

L'unità immobiliare è di fatto insistente in un condominio seppure formalmente non costituito;

l'accesso avviene dalla scala comune censita al SUB 20 anch'esso oggetto di procedura esecutiva.

Le spese condominiali sono riferite all'illuminazione delle scale ed alla stipula di polizza RC dell'edificio, ma all'attualità non sono quantificabili seppure richieste al debitore con mail del perito del 24/06/2022.

Con mail del 04/07/22 il debitore ha trasmesso l'ammontare delle spese condominiali relative ad utenze di luce scale ed antenna oltre che polizza assicurativa.

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/08/2011), con atto stipulato il 10/08/2011 a firma di Pasqualini Gianluca ai nn. 59409 di repertorio, registrato il 09/09/2011 a Terni ai nn. 6848, trascritto il 09/09/2011 a Terni ai nn. 7564/10975

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 14/09/1999)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 14/09/1999 fino al 10/08/2011), con atto stipulato il 14/09/1999 a firma di Sbroli Fulvio ai nn. 115217 di repertorio, registrato il 20/09/1999 a Terni ai nn. 229, trascritto il 06/10/1999 a Terni ai nn. 6039/9101

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 14/09/1999 fino al 11/04/2003), con atto stipulato il 14/09/1999 a firma di Sbroli Fulvio ai nn. 115217 di repertorio, registrato il 20/09/1999 a Terni ai nn. 229, trascritto il 06/10/1999 a Terni ai nn. 6039/9101

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 14/09/1999 fino al 05/04/2007), con atto stipulato il 14/09/1999 a firma di Sbroli Fulvio ai nn. 115217 di repertorio, registrato il 20/09/1999 a Terni ai nn. 229, trascritto il 06/10/1999 a Terni ai nn. 6039/9101

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 11/04/2003 fino al 10/08/2011), con atto stipulato il 11/04/2003 a firma di Pasqualini Gianluca ai nn. 30611 di repertorio, registrato il 05/05/2003 a Terni ai nn. 1157, trascritto il 06/05/2003 a Terni ai nn. 3327/4732

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/8, in forza di atto di compravendita (dal 05/04/2007 fino al 10/08/2011), con atto stipulato il 05/04/2007 a firma di Pasqualini Gianluca ai nn. 51978 di repertorio, registrato il 03/05/2007 a Terni ai nn. 1765, trascritto il 03/05/2007 a Terni ai nn. 3430/5498

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire N. **483-2007** e successive varianti, rilasciata il 15/11/2007 con il n. 483 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. 307/2008, l'immobile ricade in zona A - insediamenti residenziali storici. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 56 NTA Operative

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: LR 1/2015, D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.M. 701/94)

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: DM 37/08 e D.M. 192/2005)

L'immobile risulta **conforme**.

Allo stato non si dispone di certificazioni di settore (elettrica e termoidraulica)

BENI IN TERNI VICOLO SANTA MARIA 8-12, FRAZIONE COLLESCIPOLI, QUARTIERE  
CENTRO STORICO

### **APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO F

**appartamento** a TERNI Vicolo Santa Maria 8-12, frazione Collescipoli, quartiere Centro storico, della superficie commerciale di **52,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare è dislocata al piano secondo dell'immobile ed allo stesso si accede dalla via comunale attraverso la scala comune censita al sub 20 ed anch'essa oggetto di pignoramento.

Trattasi di bilocale con stanza soggiorno-pranzo e separata camera da letto alle quali si accede attraverso un disimpegno fronte entrata che conduce per altro anche al wc; il soggiorno è soppalcato e le falde della copertura in vista hanno una altezza da terra max di ml 4,50 e min di ml 3,65.

NON possiede superfici esterne quali balconi e terrazzi.

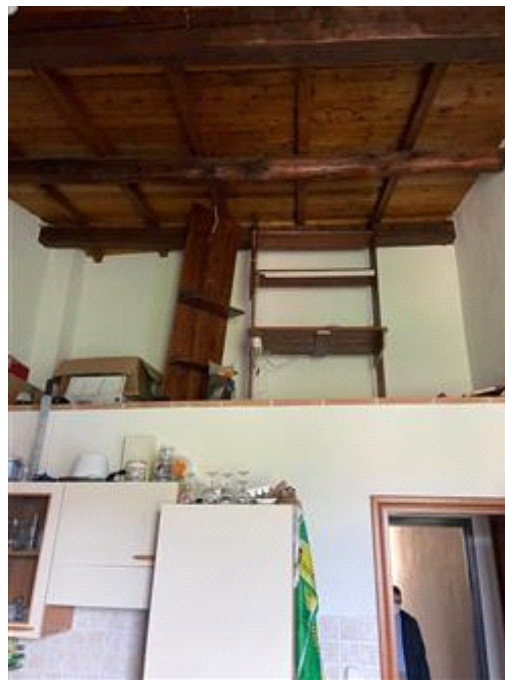
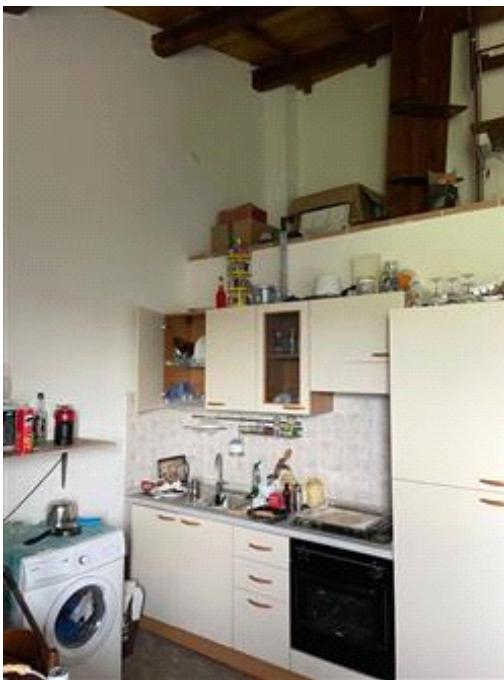
Le finiture sono buone essendo stato ristrutturato di recente con lavori completati ad inizio 2009. Le dotazioni impiantistiche sono quelle ordinarie per la categoria, con riscaldamento autonomo ed

impiantistica elettrica e termoidraulica recenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, ha un'altezza interna di cm 315. Identificazione catastale:

- foglio 154 particella 327 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 8, consistenza 2,5 vani, rendita 135,57 Euro, indirizzo catastale: Vico Santa Maria, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: scala comune alle u.i. - altra proprietà - stessa proprietà  
sub creato il 11/12/2008 da pratica di divisione e ristrutturazione frazionamento e fusione
- foglio 154 particella 327 sub. 20 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Vico Santa Maria 8-12, piano: T-1-2  
BCNC comune a tutte le u.i. oggetto di pignoramento (vano scala per accesso alle U.I. ai piani)

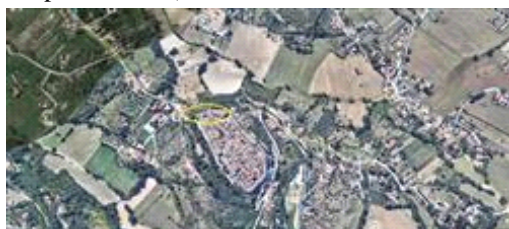
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2007.





## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Terni, Stroncone, ). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro Storico locale e di paesi vicini (Narni, Stroncone, San Gemini, Terni).



Ortofoto area



Estratto di mappa catastale area

## SERVIZI

negozi al dettaglio

nella media ★★★★★★★★★★

parco giochi

nella media ★★★★★★★★★★

## COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

ferrovia distante 10 km

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	buono	
servizi:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Richiesto APE al debitore con mail del perito in data 27/06/2022.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi interni:* finestre e porte realizzati in legno massello al di sopra della media

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica al di sopra della media

Degli Impianti:

*termico:* autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori conformità: conforme al di sopra della media

*fognatura:* pubblica la reti di smaltimento è realizzata in pubblica con recapito in depuratore pubblico conformità: conforme nella media

*elettrico:* con conduttori non in vista , la tensione è di 220V conformità: Conforme nella media

## CLASSE ENERGETICA:



[292,20 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. scaduto il 31/12/18 registrata in data 23/10/2018

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
totale comprese aree scoperte	52,00	x	100 %	=	52,00
<b>Totale:</b>	<b>52,00</b>				<b>52,00</b>





quello edito dalla banche dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) edito dall'Agenzia delle Entrate sezione Territorio.

AI valori fornice dell' OMI è stato applicato il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 27 luglio 2007 per addivenire al valore normale che tiene cioè conto della superficie, del livello di piano e dello stato di conservazione nuovo o ordinario.

Per quanto attiene i coefficienti di differenziazione relativi ad aspetti quali funzionalità (riscaldamento autonomo, autorimessa di proprietà e raggiungibilità con auto) e stato di diritto (locato a canone libero o canone concordato), il coefficiente che appare più incidente è relativo allo stato di occupazione dell'immobile tenuto conto che lo stesso è locato a canone concordato/convenzionato con correttivo del 5%.

A detrarre quindi il 5% relativo allo stato di occupazione dell'immobile locato in regime di canone convenzionato.

Il procedimento in oggetto è applicabile ed analogo a tutte le u.i. oggetto di pignoramento, trovandosi queste ultime nelle stesse condizioni oggettive della U.I. in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Terni, osservatori del mercato immobiliare OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare edito dall'Agenzia Entrate sezione Territorio), ed inoltre: Listino degli Immobili sulle piazze dell'Umbria (Camera di commercio di Perugia, ultima edizione IV trim 2020)

#### 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
F	appartamento	52,00	0,00	41.080,00	41.080,00
				<b>41.080,00 €</b>	<b>41.080,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il lotto non è divisibile per quote essendo composto da una unica u.i.

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€ 2.054,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 39.026,00**

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

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 3.902,60**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 35.123,40**

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 103/2021

## LOTTO 7

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

**G** appartamento a TERNI Vicolo Santa Maria 8-12, frazione Collescipoli, quartiere Centro storico, della superficie commerciale di **72,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare è dislocata al piano secondo dell'immobile ed allo stesso si accede dalla via comunale attraverso la scala comune censita al sub 20 ed anch'essa oggetto di pignoramento.

Trattasi di bilocale con stanza soggiorno-pranzo e separata camera da letto alle quali si accede attraverso un disimpegno fronte entrata che conduce per altro anche al wc; alla camera si accede passando dal soggiorno.

Le falde della copertura in vista hanno una altezza da terra max di ml 4,70 e min di ml 3,15.

NON possiede superfici esterne quali balconi e terrazzi.

Le finiture sono buone essendo stato ristrutturato di recente con lavori completati ad inizio 2009. Le dotazioni impiantistiche sono quelle ordinarie per la categoria, con riscaldamento autonomo ed impiantistica elettrica e termoidraulica recenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, ha un'altezza interna di cm 315. Identificazione catastale:

- foglio 154 particella 327 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 8, consistenza 2,5 vani, rendita 135,57 Euro, indirizzo catastale: Vico Santa Maria, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: scala comune alle u.i. - altra proprietà - stessa proprietà  
sub creato il 11/12/2008 da pratica di divisione e ristrutturazione frazionamento e fusione
- foglio 154 particella 327 sub. 20 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Vico Santa Maria 8-12, piano: T-1-2  
BCNC comune a tutte le u.i. oggetto di pignoramento (vano scala per accesso alle U.I. ai piani)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2007.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>72,00 m²</b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m²</b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 52.497,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 47.247,30</b>
Data della valutazione:	<b>08/07/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 3+2, stipulato il 20/12/2016, con scadenza il 19/12/2019, registrato il 20/12/2016 a Terni ai nn. 6891 - serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 2872,20

### 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:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/11/2011 a firma di Pasqualini Gianluca Notaio ai nn. 59734/14759 di repertorio, iscritta il 14/11/2011 a Terni ai nn. 1980/13498, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 600.000,00.

Importo capitale: 300.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

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

pignoramento, stipulata il 23/08/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario di Terni ai nn. 1328 di repertorio, trascritta il 20/09/2021 a Terni ai nn. 7672/10015, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Giudiziario

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 127,50**

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

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: **€ 0,00**

Millesimi condominiali: **non esiste tabella condominiale**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: antenna condominiale

Ulteriori avvertenze:

L'unità immobiliare è di fatto insistente in un condominio seppure formalmente non costituito;

L'accesso avviene dalla scala comune censita al SUB 20 anch'esso oggetto di procedura esecutiva.

Le spese condominiali sono riferite all'illuminazione delle scale ed alla stipula di polizza RC dell'edificio, ma all'attualità non sono quantificabili seppure richieste al debitore con mail del perito del 24/06/2022.

Con mail del 04/07/22 il debitore ha trasmesso l'ammontare delle spese condominiali relative alle utenze di luce scale ed antenna oltre che a polizza assicurativa.

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/08/2011), con atto stipulato il 10/08/2011 a firma di Pasqualini Gianluca ai nn. 59409 di repertorio, registrato il 09/09/2011 a Terni ai nn. 6848, trascritto il 09/09/2011 a Terni ai nn. 7564/10975

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 14/09/1999)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 14/09/1999 fino al 10/08/2011), con atto stipulato il 14/09/1999 a firma di Sbroli Fulvio ai nn. 115217 di repertorio, registrato il 20/09/1999 a Terni ai nn. 229, trascritto il 06/10/1999 a Terni ai nn. 6039/9101

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 14/09/1999 fino al 11/04/2003), con atto stipulato il 14/09/1999 a firma di Sbroli Fulvio ai nn. 115217 di repertorio, registrato il 20/09/1999 a Terni ai nn. 229, trascritto il 06/10/1999 a Terni ai nn. 6039/9101

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 14/09/1999 fino al 05/04/2007), con atto stipulato il 14/09/1999 a firma di Sbroli Fulvio ai nn. 115217 di repertorio, registrato il 20/09/1999 a Terni ai nn. 229, trascritto il 06/10/1999 a Terni ai nn. 6039/9101

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 11/04/2003 fino al 10/08/2011), con atto stipulato il 11/04/2003 a firma di Pasqualini Gianluca ai nn. 30611 di repertorio, registrato il 05/05/2003 a Terni ai nn. 1157, trascritto il 06/05/2003 a Terni ai nn. 3327/4732

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/8, in forza di atto di compravendita (dal 05/04/2007 fino al 10/08/2011), con atto stipulato il 05/04/2007 a firma di Pasqualini Gianluca ai nn. 51978 di repertorio, registrato il 03/05/2007 a Terni ai nn. 1765, trascritto il 03/05/2007 a Terni ai nn. 3430/5498

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire **N. 483-2007** e successive varianti, rilasciata il 15/11/2007 con il n. 483 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. 307/2008, l'immobile ricade in zona A - insediamenti residenziali storici. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 56 NTA Operative

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: LR 1/2015, D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.M. 701/94)

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: DM 37/08 e D.M. 192/2005)

L'immobile risulta **conforme**.

Allo stato non si dispone di certificazioni di settore (elettrica e termoidraulica)

BENI IN TERNI VICOLO SANTA MARIA 8-12, FRAZIONE COLLESCIPOLI, QUARTIERE  
CENTRO STORICO

### **APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO G

**appartamento** a TERNI Vicolo Santa Maria 8-12, frazione Collescipoli, quartiere Centro storico, della superficie commerciale di **72,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare è dislocata al piano secondo dell'immobile ed allo stesso si accede dalla via comunale attraverso la scala comune censita al sub 20 ed anch'essa oggetto di pignoramento.

Trattasi di bilocale con stanza soggiorno-pranzo e separata camera da letto alle quali si accede attraverso un disimpegno fronte entrata che conduce per altro anche al wc; alla camera si accede passando dal soggiorno.

Le falde della copertura in vista hanno una altezza da terra max di ml 4,70 e min di ml 3,15.

NON possiede superfici esterne quali balconi e terrazzi.

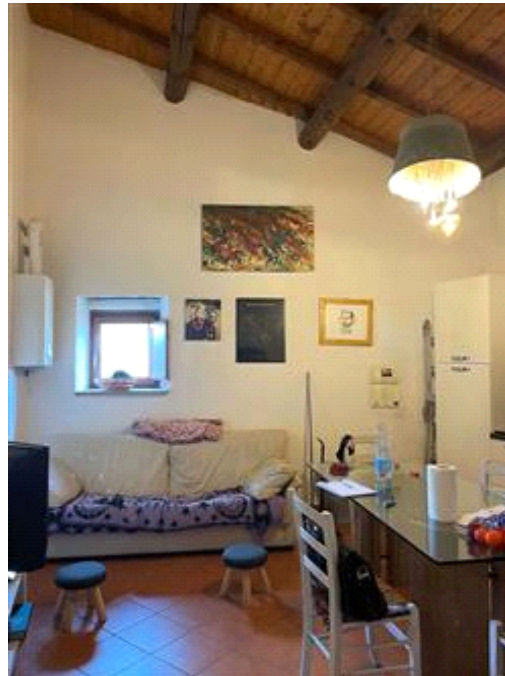
Le finiture sono buone essendo stato ristrutturato di recente con lavori completati ad inizio 2009. Le

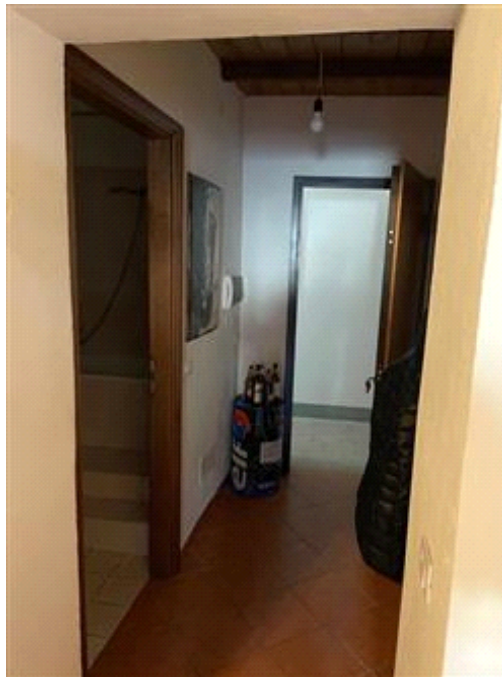
dotazioni impiantistiche sono quelle ordinarie per la categoria, con riscaldamento autonomo ed impiantistica elettrica e termoidraulica recenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, ha un'altezza interna di cm 315. Identificazione catastale:

- foglio 154 particella 327 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 8, consistenza 2,5 vani, rendita 135,57 Euro, indirizzo catastale: Vico Santa Maria, piano: 2, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: scala comune alle u.i. - altra proprietà - stessa proprietà  
sub creato il 11/12/2008 da pratica di divisione e ristrutturazione frazionamento e fusione
- foglio 154 particella 327 sub. 20 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Vico Santa Maria 8-12, piano: T-1-2  
BCNC comune a tutte le u.i. oggetto di pignoramento (vano scala per accesso alle U.I. ai piani)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2007.





## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Terni, Stroncone, ). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro Storico locale e di paesi vicini (Narni, Stroncone, San Gemini, Terni).



Ortofoto area



Estratto di mappa catastale area

## SERVIZI

negozi al dettaglio  
parco giochi

nella media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆

## COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m  
ferrovia distante 10 km

al di sopra della media ★★☆☆☆☆  
al di sotto della media ★★☆☆☆☆

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆



esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	buono	
servizi:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Richiesto APE al debitore con mail del perito in data 27/06/2022.

Con mail del 04/07/22 il debitore ha trasmesso l'APE della u.i.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi interni:* finestre e porte realizzati in legno massello al di sopra della media

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica al di sopra della media

Degli Impianti:

*termico:* autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori conformità: conforme al di sopra della media

*fognatura:* pubblica la reti di smaltimento è realizzata in pubblica con recapito in depuratore pubblico conformità: conforme nella media

*elettrico:* con conduttori non in vista , la tensione è di 220V conformità: Conforme nella media

## CLASSE ENERGETICA:



[313,20 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 011/2014 registrata in data 01/10/2014

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
totale comprese aree scoperte	72,00	x	100 %	=	72,00
<b>Totale:</b>	<b>72,00</b>				<b>72,00</b>



Elaborato planimetrico delle U.I. che compongono l'edificio



Planimetria catastale in atti

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata a corpo con metodo sintetico monoparametrico basato sul valore unitario e sulla superficie commerciale, utilizzando dati di partenza per il valore editi dall'O.M.I. (Agenzia delle Entrate sez. Territorio).

Il valore unitario è stato calcolato adottando il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2007; il valore di stima è quello ottenuto dal prodotto del valore unitario per la superficie catastale come in visura indicato.

Il valore unitario di calcolo è per 767,50 €/mq.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **55.260,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 55.260,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 55.260,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento di stima adottato in questa sede è quello "Sintetico monoparametrico" ove come superficie si è presa quella catastale (come in visura) ed il valore unitario ordinario è stato preso quello edito dalla banche dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) edito dall'Agenzia delle Entrate sezione Territorio.

AI valori fornice dell' OMI è stato applicato il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 27 luglio 2007 per addivenire al valore normale che tiene cioè conto della superficie, del livello di piano e dello stato di conservazione nuovo o ordinario.

Per quanto attiene i coefficienti di differenziazione relativi ad aspetti quali funzionalità (riscaldamento autonomo, autorimessa di proprietà e raggiungibilità con auto) e stato di diritto (locato a canone libero o canone concordato), il coefficiente che appare più incidente è relativo allo stato di occupazione dell'immobile tenuto conto che lo stesso è locato a canone concordato/convenzionato con correttivo del 5%.

A detrarre quindi il 5% relativo allo stato di occupazione dell'immobile locato in regime di canone convenzionato.

Il procedimento in oggetto è applicabile ed analogo a tutte le u.i. oggetto di pignoramento, trovandosi queste ultime nelle stesse condizioni oggettive della U.I. in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Terni, osservatori del mercato immobiliare OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare edito dall'Agenzia Entrate sezione Territorio), ed inoltre: Listino degli Immobili sulle piazze dell'Umbria (Camera di commercio di Perugia, ultima edizione IV trim 2020)

#### 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
G	appartamento	72,00	0,00	55.260,00	55.260,00
				<b>55.260,00 €</b>	<b>55.260,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il lotto non è divisibile per quote essendo composto da una unica u.i.

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€ 2.763,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 52.497,00**

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

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 5.249,70**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 47.247,30**

data 08/07/2022

il tecnico incaricato  
SIMONE BATTISTINI