

## Tribunale di Terni

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**

Contro:

N. Gen. Rep. **40/2023**

Giudice: Dott. Angelini Francesco

Custode Giudiziario: Dott.ssa Piersantini Monica

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

#### LOTTO 2

Tecnico incaricato: Ing. Grimani Gabriele

Codice fiscale: GRMGRL60D10L117Y

Partita IVA: 01412840553

Con studio in: L.go L. Liberotti, 14 - Terni

Telefono: 0744408315

**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena proprietà per l'intero di parte di edificio condominiale, costituita da un appartamento ad uso ufficio al piano primo (corpo **A**) ed un locale magazzino (cantina, corpo **B**) al piano interrato, siti a Terni (TR), in Viale Giuseppe Mazzini al n.29/L.

L'identificazione catastale degli immobili è la seguente:

- A.** catasto fabbricati, foglio 117, particella 94, subalterno 38, categoria A/10, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale: totale 152 m<sup>2</sup>, piano 1, rendita € 2.184,61;
- B.** catasto fabbricati, foglio 117, particella 94, subalterno 41, categoria C/2, classe 8, consistenza 4 m<sup>2</sup>, superficie catastale: totale 5 m<sup>2</sup>, piano S1, rendita €14,05.

N.B. Si segnala che la planimetria del subalterno 41 è errata, in quanto al suo posto è stata inserita quella del subalterno 40 e conseguentemente sono errati i dati catastali relativi a consistenza e rendita;

**2. DESCRIZIONE:**

Gli immobili sono inseriti in un edificio realizzato nell'immediato secondo dopoguerra, che conserva ancora, praticamente inalterati, l'aspetto esteriore, l'atrio ed il corpo scala.

L'ufficio, parzialmente ristrutturato, consta di cinque locali, un wc, un grande ripostiglio, due spazi di disimpegno ed un balcone; l'altezza interna è di circa 3,20 m, tranne per il corridoio che è stato controsoffittato ed è alto 2,88 m.

La pavimentazione ed il rivestimento del wc sono fatti con piastrelle ceramiche di vario genere e media pezzatura; le porte interne sono a battente in alluminio; gli infissi esterni (datati) sono costituiti da finestre e portefinestre in legno verniciato bianco-avorio con serrande avvolgibili in PVC; l'appartamento ha impianto di riscaldamento centralizzato a termosifone con radiatori di alluminio.

La cantina, con accesso dal sottoscala, è posta al piano interrato e ha altezza interna di circa 2,80 m; non è stata più utilizzata da tempo e versa in condizioni di consistente degrado, anche per la cospicua presenza di umidità (dovuta pure alla quasi completa chiusura della bocca di lupo di aerazione).

Localizzazione WGS84: 42.565868°N, 12.650969°E.

Caratteristiche della zona:

- residenziale centrale (ricadente nella perimetrazione del centro storico);
- prossima a tutti i servizi.

Caratteristiche delle zone limitrofe:

- prevalentemente residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**3. STATO DI POSSESSO:**

All'atto del sopralluogo l'appartamento risultava arredato ed utilizzato ad uso ufficio da altro soggetto giusta contratto di comodato stipulato in data 01/07/2021 e registrato in data 23/07/2021 al protocollo 2376, avente durata a tempo indeterminato.

**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. di assegnazione della casa coniugale:*

- Nessuno.

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

- Nessuno.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

- Nessuna.

*4.1.5 Note:*

- Nessuna.

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

*4.2.1 Iscrizioni:*



- IPOTECA VOLONTARIA del 16/05/2006 - Registro Particolare 1367 Registro Generale 6380, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO, Pubblico ufficiale CLERICO' FILIPPO Repertorio 2728 del 11/05/2006.  
A favore: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. [sede Roma (RM) – c.f. 00651990582].  
Contro: [redacted] [sede Perugia (PG) – c.f. [redacted]].

N.B.: L'iscrizione grava sul subalterno 31, identificativo originario da cui sono derivati per frazionamento gli attuali subalterni 38 e 41.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 08/08/2023 - Registro Particolare 6885 Registro Generale 9216, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI – UNEP Repertorio 609 del 05/07/2023.  
A favore: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. [sede Roma (RM) – c.f. 09339391006].  
Contro: [redacted] [sede Perugia (PG), [redacted]].

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

- Nessuna.

#### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

- Nessuna.

### 4.3 Giudizio di conformità catastale e urbanistico-edilizia:

Sotto i profili catastale ed urbanistico-edilizio gli immobili risultano conformi, a meno di modeste differenze non rilevanti rispetto alle norme, sia riguardo alla consistenza/rappresentazione, sia rispetto alla destinazione.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

*Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione:*

- € 1.539,21 (bilancio preventivo, assemblea del 22/05/2024).

*Spese condominiali scadute ed insolute:*

- € 128,27 (bilancio consuntivo, assemblea del 22/05/2024).

*Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:*

- € 555,26 (deliberazione assemblea del 22/05/2024).

*Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:*

- Accessibilità limitata agli spazi di relazione.

*Particolari vincoli e/o dotazioni:*

- Nessuno.

*Attestazione Prestazione Energetica:*

- Non presente (Indice di prestazione energetica stimato: G).

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

- Nessuno.

*Avvertenze ulteriori:*

- Nessuna.

## 6. PRATICHE EDILIZIE E DESTINAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato, di cui gli immobili fanno parte, è stato realizzato precedentemente al 1967, con licenza edilizia n.249/1949 relativa al progetto di ricostruzione approvato con nota n.12645 del 05/07/1949 e successiva variante n.50/1951 approvata con nota n.26676 del 23/01/1951.

In seguito abbiamo la concessione edilizia in sanatoria n.55294/99 del 18/01/2000 relativa al frazionamento dell'originario sub 31 ed alla variata destinazione d'uso e da ultime la C.I.L.A. n.47006 del 27/03/2021 con cui è stato ulteriormente frazionato il sub 31 e la C.I.L.A. 169168 del 12/11/2021 per lavori di manutenzione straordinaria.

Destinazione urbanistica della p.lla 94:

- **Zona A#Bb(3.5)b – Nuclei di conservazione e completamento.**

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

### 7.1 Criterio di stima:

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

### 7.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate di Terni

Ufficio Tecnico del Comune di Terni

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- Listino dei prezzi degli immobili della Borsa Immobiliare dell'Umbria.

### 7.3 Note:

Nessuna.

Corpo A

### IDENTIFICAZIONE AL CATASTO FABBRICATI:

#### Dati identificativi:

foglio 117, particella 94, subalterno 38

in precedenza facente parte:

- del subalterno 31 (dal 23/02/2000 al 17/11/2021);
- del subalterno 11 (dall'impianto al 23/02/2000).

#### Dati di classamento:

categoria A/10, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale: totale 152 m<sup>2</sup>, piano 1, rendita € 2.184,61.

#### Dati derivanti da:

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/10/2022 Pratica n.TR0074886 in atti dal 26/10/2022

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.74886.1/2022).

#### Intestazione:

- [redacted] sede in Perugia (PG), c.f. [redacted] proprietà per 1/1.

#### Dati derivanti da:

Atto del 31/07/2009 Pubblico ufficiale CARBONARI MARCO Sede PERUGIA (PG) Repertorio n.72482 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n.7098.1/2009 Reparto PI di TERNI in atti dal 04/09/2009.

### ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### Titolare/Proprietario:

- [redacted] sede Perugia (PG), [redacted] proprietà per 1/1.

Dal 31/07/2009 (attuale proprietario), per atto di donazione a rogito Notaio Carbonari Marco di Perugia (PG) in data 31/07/2009 rep. n.72482/20418, trascritto a Terni in data 04/09/2009 ai nn.7098/10871, contro:

- [redacted] sede Perugia (PG), [redacted] proprietà per 1/2 in comunione ordinaria pro indiviso;
- [redacted] sede Terni (TR), [redacted] proprietà per 1/2 in comunione ordinaria pro indiviso.

#### Titolare/Proprietario:

- [redacted] sede Perugia (PG), c.f. [redacted] proprietà per 1/2 in comunione ordinaria pro indiviso;



- [redacted] sede Terni (TR), [redacted] proprietà per 1/2 in comunione ordinaria pro indiviso.  
Da ante ventennio al 31/07/2009, per atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito Notaio Carbonari Marco di Perugia (PG) in data 26/09/1998 rep. n.56392/10881, trascritto a Terni in data 21/10/1998 ai nn.6698/9141, contro:
- [redacted] sede Terni (TR), c.f. [redacted] proprietà per 1/1.

**CONSISTENZA:**

Destinazione	Piano	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie equivalente
corridoio	1	sup. reale netta	13,5	1,00	13,5
disimpegno	1	sup. reale netta	5,6	1,00	5,6
sala riunioni	1	sup. reale netta	39,6	1,00	39,6
balcone	1	sup. reale netta	3,2	0,25	0,8
ufficio 1	1	sup. reale netta	6,4	1,00	6,4
ufficio 2	1	sup. reale netta	13,9	1,00	13,9
ufficio 3	1	sup. reale netta	13,2	1,00	13,2
wc	1	sup. reale netta	6,0	1,00	6,0
ufficio 4	1	sup. reale netta	16,4	1,00	16,4
ripostiglio	1	sup. reale netta	7,4	1,00	7,4

**Totale: 122,8**

N.B.: viene considerato unicamente il balcone di maggiori dimensioni in quanto gli altri (balconi alla francese), stante la loro scarsa profondità, sono semplicemente degli affacci.

**VALORIZZAZIONE COMPLESSIVA DEL CORPO:**

Immobile	Consistenza	Valore unitario	Valore intero medio ponderale
uffici e studi privati	122,8	€ 950,00	<b>€ 116.660,00</b>

**Corpo B****IDENTIFICAZIONE AL CATASTO FABBRICATI:****Dati identificativi:**

- foglio 117, particella 94, subalterno 41  
in precedenza facente parte:
- del subalterno 31 (dal 23/02/2000 al 17/11/2021);
  - del subalterno 11 (dall'impianto al 23/02/2000).

**Dati di classamento:**

categoria C/2, classe 8, consistenza 4 m<sup>2</sup>, superficie catastale: totale 5 m<sup>2</sup>, piano S1, rendita € 14,05.

**Dati derivanti da:**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/10/2022 Pratica n.TR0074887 in atti dal 26/10/2022  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.74887.1/2022).

**Intestazione:**

- [redacted] sede in Perugia (PG), [redacted], proprietà per 1/1.

**Dati derivanti da:**

Atto del 31/07/2009 Pubblico ufficiale CARBONARI MARCO Sede PERUGIA (PG) Repertorio n.72482 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n.7098.1/2009 Reparto PI di TERNI in atti dal 04/09/2009.

**ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:**

- [redacted] sede Perugia (PG), [redacted] proprietà per 1/1.

Dal 31/07/2009 (attuale proprietario), per atto di donazione a rogito Notaio Carbonari Marco di

Perugia (PG) in data 31/07/2009 rep. n.72482/20418, trascritto a Terni in data 04/09/2009 ai nn.7098/10871, contro:

- [redacted] sede Perugia (PG), [redacted] proprietà per 1/2 in comunione ordinaria pro indiviso;
- [redacted] sede Terni (TR), [redacted] proprietà per 1/2 in comunione ordinaria pro indiviso.

**Titolare/Proprietario:**

- [redacted] sede Perugia (PG), c.f. [redacted] proprietà per 1/2 in comunione ordinaria pro indiviso;
- [redacted] sede Terni (TR), [redacted] proprietà per 1/2 in comunione ordinaria pro indiviso.

Da ante ventennio al 31/07/2009, per atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito Notaio Carbonari Marco di Perugia (PG) in data 26/09/1998 rep. n.56392/10881, trascritto a Terni in data 21/10/1998 ai nn.6698/9141, contro:

- [redacted] sede Terni (TR), [redacted] proprietà per 1/1.

**CONSISTENZA:**

Destinazione	Piano	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie equivalente
magazzino	S1	sup. reale netta	5,8	0,15	0,9
<b>Totale:</b>					<b>0,9</b>

**VALORIZZAZIONE COMPLESSIVA DEL CORPO:**

Immobile	Consistenza	Valore unitario	Valore intero medio ponderale
magazzino	0,9	€ 800,00	<b>€ 720,00</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1.1 Valutazione dei corpi:**

Corpo	Valore intero medio ponderale	Coefficiente di riduzione	Diritto e quota	Valore diritto e quota
A	€ 116.660,00	1,00	1/1	€ 116.660,00
B	€ 720,00	1,00	1/1	€ 720,00
<b>Totali: € 117.380,00</b>				<b>€ 117.380,00</b>

**8.1.2 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per vizi occulti e rimborso spese forfettario per le eventuali spese di amministrazione insolute:

**€ 17.610,00**

Spese accessorie, di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Corpo	Ragione	Importo intero	Diritto e quota	Importo pro quota
A	APE	€ 300,00	1/1	€ 300,00
B	Rettifica cat.	€ 600,00	1/1	€ 600,00

**Totale: € 900,00****8.1.3 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore delle quote degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano da assoggettare ad imposta di registro: (dicorsi Euro novantottomilaottocentosettanta/00)

**€ 98.870,00**

L'Esperto alla stima  
Ing. Grimani Gabriele

 Firmato digitalmente da  
**GABRIELE GRIMANI**