

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **73/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 002 - Appartamento

Esperto alla stima: Arch. Enzo Marinelli
Codice fiscale: MRNNZE50T12L117B
Studio in: Via Radice 27 - 05100 Terni
Telefono: 0744305678
Email: enzo.marinelli50@gmail.com
Pec: enzo.marinelli@archiworldpec.it

1. Dati Catastali

Bene: Via Mario Pratesi 26 - Borgo Rivo - Campomaggiore - Terni (TR) - 05100

Lotto: 002 - Appartamento

Corpo: A - Appartamento ad uso civile abitazione sub 4

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Intestatario: OMISSIS, foglio 49, particella 1153, subalterno 4, indirizzo via Mario Pratesi 26, interno 3, piano terra, comune Terni, categoria A/2, classe 9, consistenza 5, superficie 111 mq totali, rendita € € 542,28

2. Stato di possesso

Bene: Via Mario Pratesi 26 - Borgo Rivo - Campomaggiore - Terni (TR) - 05100

Lotto: 002 - Appartamento

Corpo: A - Appartamento ad uso civile abitazione sub 4

Possesso: Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 26/11/2024 per l'importo di euro 510,00, pagamento con cadenza mensile, registrato a Terni il 26/11/2024 ai nn. S 3T 5181, tipologia contratto: 3 +2, scadenza 01/10/2025. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c..

Note: il contratto di locazione stipulato ai sensi dell' art. 560 c.p.c. secondo comma, autorizzato dal Giudice dell'esecuzione con provvedimento del 07/11/2024, è funzionale alla procedura esecutiva, è di natura transitoria, fino al 30 settembre 2025, non è rinnovabile alla scadenza e prevede clausole di risoluzione automatica, prima della scadenza, in caso di aggiudicazione e/o assegnazione dell'immobile soggetto a procedura esecutiva immobiliare.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Mario Pratesi 26 - Borgo Rivo - Campomaggiore - Terni (TR) - 05100

Lotto: 002 - Appartamento

Corpo: A - Appartamento ad uso civile abitazione sub 4

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Mario Pratesi 26 - Borgo Rivo - Campomaggiore - Terni (TR) - 05100

Lotto: 002 - Appartamento

Corpo: A - Appartamento ad uso civile abitazione sub 4

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Mario Pratesi 26 - Borgo Rivo - Campomaggiore - Terni (TR) - 05100

Lotto: 002 - Appartamento

Corpo: A - Appartamento ad uso civile abitazione sub 4

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Mario Pratesi 26 - Borgo Rivo - Campomaggiore - Terni (TR) - 05100

Lotto: 002 - Appartamento

Corpo: A - Appartamento ad uso civile abitazione sub 4

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Mario Pratesi 26 - Borgo Rivo - Campomaggiore - Terni (TR) - 05100

Lotto: 002 - Appartamento

Corpo: A - Appartamento ad uso civile abitazione sub 4

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Mario Pratesi 26 - Borgo Rivo - Campomaggiore - Terni (TR) - 05100

Lotto: 002 - Appartamento

Valore complessivo intero: 105.975,00

Beni in Terni (TR)
Località/Frazione **Borgo Rivo - Campomaggiore**
Via Mario Pratesi 26

Lotto: 002 - Appartamento

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Appartamento ad uso civile abitazione sub 4.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (TR) frazione: Borgo Rivo - Campomaggiore, Via Mario Pratesi 26

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 49, particella 1153, subalterno 4, indirizzo via Mario Pratesi 26, interno 3, piano terra, comune Terni, categoria A/2, classe 9, consistenza 5, superficie 111 mq totali, rendita € € 542,28.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 76,02

Confini: la planimetria catastale è coerente con lo stato di fatto, confina con il corpo scala e con l'esterno su più lati.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato in Terni - Borgo Rivo località Campomaggiore in una zona semiperiferica facilmente raggiungibile e ben dotata di servizi.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: scuola per l'infanzia (buona), scuola primaria (buona), supermercato (buona).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 120 m.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 26/11/2024 per l'importo di euro 510,00 pagamento con cadenza mensile.

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

Registrato a Terni il 26/11/2024 ai nn.S 3T 5181.

Tipologia contratto: 3 +2, scadenza 01/10/2025.

Note: il contratto di locazione stipulato ai sensi dell' art. 560 c.p.c. secondo comma, autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 07/11/2024, è funzionale alla procedura esecutiva, è di natura transitoria, fino al 30 settembre 2025, non è rinnovabile alla scadenza e prevede clausole di risoluzione automatica, prima della scadenza, in caso di aggiudicazione e/o assegnazione dell'immobile soggetto a procedura esecutiva immobiliare.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- A favore della massa dei creditori OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale di Terni in data 07/04/2020 ai nn. 617 iscritto/trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 20/04/2020 ai nn. 2986/2176.

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale di Perugia in data 26/10/2021 ai nn. 5283, iscritto/trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 07/03/2022 ai nn. 2466/1773.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. Importo ipoteca: € 380.000,00, importo capitale: € 190.000,00. A rogito di Notaio ~~Strozzano~~ in data 25/01/2011 ai nn. 179400/35840. Iscritto/trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 04/03/2011 ai nn. 2736/529. Note: frazionamento in quota del mutuo originariamente concesso alla OMISSIS con atto Notaio ~~Fulvio~~ in data 18/09/2008 rep. 168968/32058 trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 22/09/2008 RG 11122 RP 2149.

4.2.2 Pignoramenti:

Verbale di pignoramento immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Terni del 24/05/2024 rep. 1284, trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 28/06/2024 RG 7123 RP 5616 a favore di OMISSIS contro OMISSIS.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS. A rogito di Notaio Pa [REDACTED] [REDACTED] in data 16/07/2015 ai nn. 64262 iscritto/trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 14/08/2015 ai nn. 7568/5639. Atto di scissione.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

Note sui vincoli ed oneri giuridici:

La certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di venti anni rispetto la trascrizione del pignoramento, in tale certificazione sono inoltre indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 120,00.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 4.125,78 importo totale delle spese ordinarie non pagate fino al mese di novembre 2024, non esistono spese straordinarie insolute. Non è stato emesso alcun decreto ingiuntivo.

Millesimi di proprietà: 76,02

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non esistono vincoli condominiali, l'edificio è dotato di un impianto fotovoltaico.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: D presunta.

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

Avvertenze ulteriori: nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà. **Proprietario/i ante ventennio fino al 30/12/2006.** In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Gli immobili pervenuti alla OMISSIS, con l'atto di divisione sopracitato, sono quelli successivamente dalla stessa venduti a OMISSIS, su cui sono state poi realizzate le unità immobiliari di

cui alla procedura. I dati sono stati verificati mediante presa visione diretta dell'atto di divisione presso l'Archivio Notarile di Terni.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/12/2006 al 16/07/2015 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Gli immobili compravenduti con l'atto sopracitato sono quelli individuati al Catasto Terreni al foglio 49 particella 113 subalterno 3, al foglio 49 particelle 310, 311 e 312. Tali immobili sono poi stati soppressi e variati per costituire l'ente urbano riportato al Catasto Terreni al foglio 49 particella 1153 ed è su quest'ultima particella che sono state poi realizzate da OMISSIS le unità immobiliari oggetto della procedura. I dati sono stati verificati mediante presa visione diretta dell'atto di compravendita presso l'Archivio Notarile di Terni.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/07/2015 ad oggi (attuale proprietario), in forza di atto di scissione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 124485

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire.

Per lavori: di ristrutturazione di un fabbricato ad uso civile abitazione.

Oggetto: ristrutturazione edilizia.

Rilascio in data 01/07/2008 al n. di prot. 251.

Abitabilità/agibilità in data 08/01/2015 al n. di prot. 1926.

Numero pratica: 194324

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire - Variante essenziale.

Per lavori: di ristrutturazione di un fabbricato ad uso civile abitazione.

Oggetto: ristrutturazione edilizia.

Rilascio in data 23/11/2010 al n. di prot. 419.

Abitabilità/agibilità in data 08/01/2015 al n. di prot. 1926.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lo stato di fatto non corrisponde a quanto riportato nell'elaborato progettuale approvato dall'Amministrazione Comunale di Terni, più precisamente:

- al piano seminterrato sono state ampliate le dimensioni dei locali destinati a lavanderia e w.c. a seguito di uno spostamento delle tramezzature.

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia e regolarizzazione catastale.

Descrizione delle opere da sanare: spostamento delle tramezzature.

spese tecniche: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. 307 del 15/12/2008
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - Appartamento ad uso civile abitazione sub 4

L'appartamento è di recente costruzione, è stato realizzato con finiture adeguate ad una edilizia di buona qualità ed è disposto su tre livelli:

- seminterrato, nel quale sono presenti attualmente tre vani destinati a: locale sgombero, ripostiglio e w.c., tale utilizzo è parzialmente difforme rispetto a quanto autorizzato e riportato nel progetto approvato dalla Amministrazione Comunale;
- terra, consistente in un ampio giardino, parte a verde e parte pavimentato in lastre di calcestruzzo prestampato;
- rialzato, rispetto alla quota del terreno esistente, nel quale sono stati ricavati un bagno, due camere da letto, soggiorno - pranzo e due balconi.

1. Quota e tipologia del diritto
 1/1 di OMISSIS- Piena proprietà
 Cod. Fiscale: OMISSIS
 Eventuali comproprietari:
 Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **120,00**.

E' posto al piano: parte al piano terra e parte al piano seminterrato.

L'edificio è stato costruito nel: periodo 2008 – 2010.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70.

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

Stato di manutenzione generale: buono.

Condizioni generali dell'immobile: nel complesso si può considerare in buono stato di conservazione, anche se necessiterebbe della sostituzione di alcune parti del parquet nella zona giorno, danneggiate da una perdita di acqua cui è stato posto rimedio.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: cemento armato condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: cemento armato condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: in cemento armato
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: cemento armato ubicazione: interna condizioni: buone
Solai	tipologia: in latero-cemento condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: cemento armato condizioni: buone
Travi	materiale: cemento armato condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: anta singola o doppia materiale: legno con doppi vetri protezione: persiane in legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: Blocchi in laterizio tipo Poroton e mattoni da cortina per rivestimento esterno. condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: ceramica al piano seminterrato e parquet al piano terra condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: di sicurezza con rivestimento in legno condizioni: buone
Rivestimento	materiale: ceramica bagni e cucine, intonaco e tinteggiatura nei vani

restanti condizioni: **buone**

Scale

posizione: **interna** rivestimento: **legno** condizioni: **buone**

Scale

posizione: **esterne** rivestimento: **grado e sottogrado in pietra naturale, pianerottoli in piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Impianti:

Antenna collettiva

tipologia: **parabola**

Ascensore

tipologia: **oleopneumatico** condizioni: **buone** conformità: **verifica finale impianto ascensore**

Citofonico

tipologia: **video** condizioni: **buone**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**

Energia solare

tipologia: **pannelli fotovoltaici** utilizzazione: **produzione energia elettrica** condizioni: **buone**

Fognatura

tipologia: **collegato alla rete fognaria urbana**

Gas

tipologia: **collegato alla rete di distribuzione urbana** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone**

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **buone**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni** condizioni: **buone**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008 - 2010
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto autonomo a gas metano con corpi scaldanti in alluminio.
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008 - 2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Gas e idrico:

Esistono impianto gas e idrico	SI
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008 - 2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	è stato possibile reperire solamente la verifica finale n. 315 del 15/11/20210, effettuata dalla ditta ECO

	TECH di Perugia.
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'immobile viene quantificata con riferimento al metodo di calcolo descritto nel manuale edito dalla Agenzia delle Entrate denominato: "Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni Immobiliari". Tale consistenza indicata con il termine di: "Superficie Commerciale" si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie è arrotondata al mq per difetto o per eccesso. Alla superficie, determinata nel modo suddetto, per ottenere la "superficie commerciale complessiva" vanno aggiunte le superfici delle pertinenze di uso esclusivo, opportunamente omogeneizzate, come di seguito individuate: - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). - verande/portici/tettoie.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vani principali e pertinenze di uso esclusivo.	sup reale lorda	120,00	1,00	120,00
		120,00		120,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

8.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni.

8.3 Valutazione corpi:

A - Appartamento ad uso civile abitazione sub 4. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 132.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Vani principali e pertinenze di uso esclusivo.	120,00	€ 1.100,00	€ 132.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 132.000,00
Valore corpo			€ 132.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 132.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 132.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Appartamento ad uso civile abitazione sub 4	Abitazione di tipo civile [A2]	120,00	€ 132.000,00	€ 132.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 19.800,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.125,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 600,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 105.975,00
-----------------------------------------------------------------------------------	--------------

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

Data generazione:
12/12/2024

L'Esperto alla stima
Arch. Enzo Marinelli