

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

ASTE GIUDIZIARIE®
contro: **OMISSIS**

ASTE GIUDIZIARIE®

N° Gen. Rep. **117/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

ASTE GIUDIZIARIE®

Giudice delle esecuzioni: **Dott. Francesco ANGELINI**

ASTE GIUDIZIARIE®

Custode Giudiziario: **Avv. Silvia BARTOLLINI**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ALLEGATO 10

PERIZIA OMISSIS

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Esperto alla stima: **Geom. Andrea Turchetti**

Codice fiscale: TRCNDR63C03L117C

Partita IVA: 00462560558

Studio in: Viale C. Battisti n.45 - 05100 Terni

Telefono: 0744.427020

Cell: 333.7509502

Email: turchetti_a@libero.it

Pec: andrea.turchetti@geopec.it

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **OMISSIS**



contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **117/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:



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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Via Campofregoso 40 - Terni



Esperto alla stima: Geom. Andrea Turchetti
Codice fiscale: TRCNDR63C03L117C
Studio in: Viale C. Battisti 45 - 05100 Terni
Email: turchetti_a@libero.it
Pec: andrea.turchetti@geopec.it



ASTE GIUDIZIARIE® INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Campofregoso 40 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Via Campofregoso 40 - Terni

Corpo: A - ABITAZIONE

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

foglio 118, particella 3, subalterno 11, indirizzo VIA CAMPOFREGOSO 40, piano S1 - 2, comune TERNI, categoria A04, classe 03, consistenza 4 VANI, rendita € 206,58

2. Stato di possesso

Bene: Via Campofregoso 40 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Via Campofregoso 40 - Terni

Corpo: A - ABITAZIONE

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Campofregoso 40 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Via Campofregoso 40 - Terni

Corpo: A - ABITAZIONE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Campofregoso 40 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Via Campofregoso 40 - Terni

Corpo: A - ABITAZIONE

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Campofregoso 40 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Via Campofregoso 40 - Terni

Corpo: A - ABITAZIONE

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: Via Campofregoso 40 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Via Campofregoso 40 - Terni

Corpo: A - ABITAZIONE

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Campofregoso 40 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Via Campofregoso 40 - Terni

Corpo: A - ABITAZIONE

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Campofregoso 40 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Via Campofregoso 40 - Terni

Valore complessivo intero: 50.572,55



Lotto: 001 - Via Campofregoso 40 - Terni

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 - ABITAZIONE.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Campofregoso 40

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS -

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS -

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 118, particella 3, subalterno 11, indirizzo VIA CAMPOFREGOSO 40, piano S1 - 2, comune TERNI, categoria A04, classe 03, consistenza 4 VANI, rendita € 206,58

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Risultano presenti alcune difformità tra la planimetria catastale depositata agli uffici dell'Agencia del Territorio e il sopralluogo effettuato, riguardanti lievi modifiche interne.

Regularizzabili mediante: Variazione Catastale

Descrizione delle opere da sanare: Modifiche interne della pianta dell'abitazione. Effettuando la variazione catastale sarà inoltre necessario separare il subalterno dell'appartamento dal subalterno della cantina, come da normative attuali dall'Agencia del Territorio, andando dunque a depositare n. 2 DOCFA.

Variazione Catastale: € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Note: L'importo è al netto delle spese per i diritti di segreteria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni	
	Iscrizione Albo N. 671
Geometra TURCHETTI ANDREA	

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il contesto dove è ubicato l'immobile è caratterizzato da un tessuto urbano già identificato, prevalentemente con destinazione residenziale, situato in un'area centrale della città di Terni, caratterizzata in particolar modo dalla presenza del Fiume Nera che divide il quartiere, dove è presente l'immobile oggetto di perizia, ed il centro storico. Nello specifico i manufatti presenti in quest'area sono palazzine di 5/6 livelli, spesso caratterizzate da un piano terra ad uso commerciale. La rete viaria si compone da un'arteria principale a due corsie (Via Campofregoso) ed una serie di strade secondarie, tutte caratterizzate da uno sviluppo residenziale ad alta densità. Nelle ore di punta tale viabilità risulta spesso congestionata in quanto principale via di collegamento tra il centro e la zona sud della città. Negli ultimi anni l'area ha subito una riqualificazione generale attraverso la realizzazione di una nuova pista ciclabile ed il restyling dei giardini pubblici attraverso un completo riassetto del verde.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Ristoranti (Sufficiente), Bar-pasticceria (sufficiente), Supermercati (sufficiente), Parrucchiere (sufficiente), Giardini pubblici (sufficiente), Scuola (sufficiente)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Centro storico di Terni.

Principali collegamenti pubblici: Linee autobus 100 mt, Stazione Ferroviaria 1,5 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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:**

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS ; A rogito di Tribunale di Terni in data 22/08/2023 ai nn. 1659 iscritto/trascritto a Conservatoria di Terni in data 20/09/2023 ai nn. 10297/7737;

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 ; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00 ; A rogito di Notaio Filippetti Carlo in data 09/02/2009 ai nn. 48376/29254; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Terni in data 13/02/2009 ai nn. 1814/255

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: Non è risultato possibile risalire al nominativo dell'Amministratore di Condominio

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/11/2000 al 09/02/2009 . 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.



Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/02/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . 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.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Il fabbricato risulta esistente anteriormente agli anni '40, come dimostrato dalla presenza dell'interno immobile sul foglio di impianto catastale.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Zone A e B di conservazione e completamento
Norme tecniche di attuazione:	Art. 137
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 popolare [A4]** di cui al punto **A - ABITAZIONE**

L'unità immobiliare oggetto di perizia risulta ubicata al secondo piano di un fabbricato, posizionato lungo Via Campofregoso/Via dell'Argine.

Tale edificio, edificato precedentemente agli anni '40 (interamente presente nelle planimetrie di impianto catastali), si sviluppa su 4 livelli fuori terra ed un seminterrato destinato a cantine ed autorimesse. L'accesso all'appartamento avviene attraverso il passaggio dal portone, posto sulla facciata prospiciente Via Campofregoso, che immette ad una scala condominiale interna ed un ascensore ad uso esclusivo dei proprietari dell'impianto possessori della chiave (gli attuali proprietari non hanno partecipato al pagamento delle quote loro spettanti).

La struttura dell'edificio è in muratura portante e con copertura a padiglione e manto in tegole di laterizio. La facciata è parzialmente in cortina e parzialmente intonacata e tinteggiata. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, mentre i sistemi oscuranti (persiane) sono in parte quelle originarie in legno, in parte sostituite in alluminio.

L'appartamento, sviluppato su un unico livello posto al secondo piano, si compone da un lungo disimpegno, due camere da letto, un servizio igienico ed una cucina con accesso al balcone che affaccia su un cortile interno condominiale destinato a parcheggio.

La pavimentazione è in gres con tonalità grigio/beige ed è la medesima per tutto l'appartamento, mentre per quanto riguarda il bagno, pavimento e rivestimento è in mattonelle con tonalità grigio chiaro. Nell'individuazione del lotto si considera di pertinenza dell'abitazione anche un vano cantina posto al piano seminterrato, lo stesso presente una copertura con volte in mattoni e pavimentazione in battuto di cemento.

1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS-**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS-**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **63,55**

E' posto al piano: 2-S1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1940

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 40; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in generale in un sufficiente stato di conservazione.

Le criticità da segnalare riguardano la finitura superficiale delle pareti e soffitti (colletta) che necessita un intervento di ripristino. Le persiane in legno degli infissi, che sono quelle originarie, andrebbero sostituite essendo in pessimo stato e difficilmente ripristinabili.

Non sono presenti le certificazioni degli impianti, ma l'appartamento è dotato di salvavita.

La caldaia è posizionata nel terrazzo esterno, mentre i termosifoni sono in alluminio.



Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **pessime**
Riferito limitatamente a: Le pessime condizioni fanno riferimento ad alcune persiane originarie

Infissi interni tipologia: **scorrevole** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle in gres** condizioni: **sufficienti**

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO CON CALDAIA STANDARD ESTERNA
Stato impianto	SUFFICIENTE
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	L'edificio dispone di una piattaforma elevatrice a servizio esclusivo dei condomini che hanno partecipato al pagamento delle quote condominiali spettanti. Gli attuali proprietari non hanno versato la quota e pertanto non hanno il diritto all'utilizzo dello stesso.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

 Iscrizione Albo
N. 671

Geometra
TURCHETTI ANDREA

Pag. 9
Ver. 3.0

Edicom Finance srl

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Disimpegno/ingresso	sup reale netta	11,10	1,00	11,10
Cucina	sup reale netta	10,80	1,00	10,80
Bagno	sup reale netta	4,40	1,00	4,40
Camera 1	sup reale netta	16,90	1,00	16,90
Camera 2	sup reale netta	16,70	1,00	16,70
Balcone	sup reale netta	3,65	1,00	3,65
		63,55		63,55

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2023

Zona: Terni

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 1050

Accessori

A

ABITAZIONE

1. Cantina

Posto al piano S1

Composto da Locale unico ad uso cantina

Sviluppa una superficie complessiva di 10.30 mq

Valore a corpo: € 4000

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, che è lo scopo dell'incarico affidato, il sottoscritto adotta il criterio della stima sintetico-comparativa assumendo come parametro tecnico il metro quadrato per il compendio di tipo residenziale.

Quanto sopra scaturisce tramite la formazione di una scala di merito tra le quotazioni di mercato correnti per immobili analoghi, tenendo conto inoltre di tutte le condizioni sia intrinseche che estrinseche proprie del bene in oggetto. Per la valutazione dell'immobile, oltre che delle considerazioni innanzi espresse, si è tenuto conto anche delle peculiari caratteristiche del bene con particolare riferimento all'esposizione, all'ubicazione e a quant'altro possa obiettivamente influire sulla determinazione del valore.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI;

Uffici del registro di TERNI;

Ufficio tecnico di TERNI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riferito al II semestre del 2023;

Altre fonti di informazione: L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.

8.3 Valutazione corpi:**A - ABITAZIONE. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cantina**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 56.203,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Disimpegno/ingresso	11,10	€ 920,00	€ 10.212,00
Cucina	10,80	€ 920,00	€ 9.936,00
Bagno	4,40	€ 920,00	€ 4.048,00
Camera 1	16,90	€ 920,00	€ 15.548,00
Camera 2	16,70	€ 920,00	€ 15.364,00
Balcone	3,65	€ 300,00	€ 1.095,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 56.203,00
Valore corpo			€ 56.203,00
Valore Accessori			€ 4.000,00
Valore complessivo intero			€ 60.203,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - ABITAZIONE	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cantina	63,55	€ 60.203,00	€ 0,00

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%) € 9.030,45

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale € 600,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 50.572,55

Data generazione:
29-04-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Andrea Turchetti

