



Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **OMISSIS**



contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **128/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **04/06/2025**



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

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Avv. Monia Caiello**



Rapporto di Valutazione

Lotto Unico

Appartamento

in Terni (TR) Fraz. Cesi

Vico Pierleoni n. 1/A



Esperto alla stima: Arch. Alessandro Bergonzi

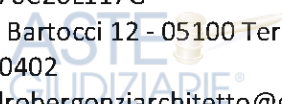
Codice fiscale: BRGLSN70C26L117G

Studio in: Via Aldo Bartocci 12 - 05100 Terni

Fax: 0744-300402

Email: alessandrobergonziarchitetto@gmail.com

Pec: alessandro.bergonzi@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**

Bene: Vico Pierleoni n. 1/A (Frazione Cesi) - Terni (TR) - 05100

Lotto: UNICO: appartamento in Vico Pierleoni n. 1/A

Corpo 1: appartamento - foglio 42, p.lla 304 sub 12 graffata alla p.lla 306 sub 5

Categoria: Abitazioni di tipo popolare [A/4] vani 3,5

Dati Catastali:

1- ABITAZIONE: foglio 42, p.lla 304 sub 12 graffata alla p.lla 306 sub 5, indirizzo Vico Pierleoni n. 1/A, p. terra e primo, Comune Terni (TR), categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, Sup. Catastale totale mq. 105 (totale escluse aree scoperte mq. 105), rendita €. 68,69;

Intestatario del Bene di cui al sopra indicato numero 1:

OMISSIS nato a OMISSIS - c.f. OMISSIS - Residente in OMISSIS - Proprietario per 1/1.

2. Stato di possesso

Bene: Vico Pierleoni n. 1/A (Frazione Cesi) - Terni (TR) - 05100

Lotto: UNICO: appartamento Vico Pierleoni n. 1/A

Corpo 1: Appartamento

Possesso: alla data del primo accesso (20/03/2025) il debitore, convocato come di rito dal Custode Giudiziario, non si è presentato e nessuno ha risposto al suono del campanello; tenuto conto che il portoncino di ingresso è stato trovato privo di serratura e semiaperto, sentito telefonicamente per le vie brevi il debitore, ha autorizzato l'ingresso. In base allo stato dei luoghi visionato si desumeva che l'appartamento non veniva utilizzato da tempo: erano evidentemente stati iniziati dei lavori di ristrutturazione, interrotti e non più ultimati.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Vico Pierleoni n. 1/A (Frazione Cesi) - Terni (TR) - 05100

Lotto: UNICO: appartamento Vico Pierleoni n. 1/A

Corpo 1: Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO. L'immobile richiede interventi per rendere i locali adeguati ai soggetti diversamente abili (adattabilità).

4. Creditori Iscritti

Bene: Vico Pierleoni n. 1/A (Frazione Cesi) - Terni (TR) - 05100

Lotto: UNICO: appartamento Vico Pierleoni n. 1/A

Corpo 1: Appartamento

Creditori Iscritti: OMISSIS

Atri creditori iscritti: NO

5. Comproprietari

Beni: Vico Pierleoni n. 1/A (Frazione Cesi) - Terni (TR) - 05100

Lotto UNICO: appartamento Vico Pierleoni n. 1/A

Corpo 1: Appartamento

Comproprietari: NESSUN COMPROPRIETARIO

6. Misure Penali

Beni: Vico Pierleoni n. 1/A (Frazione Cesi) - Terni (TR) - 05100

Lotto: UNICO: appartamento Vico Pierleoni n. 1/A

Corpo 1: Appartamento

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Vico Pierleoni n. 1/A (Frazione Cesi) - Terni (TR) - 05100

Lotto: UNICO: appartamento Vico Pierleoni n. 1/A

Corpo 1: Appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Vico Pierleoni n. 1/A (Frazione Cesi) - Terni (TR) - 05100

Lotto: UNICO: appartamento Vico Pierleoni n. 1/A

Corpo 1: Appartamento

Prezzo da libero: € 29.300,00

Beni in Comune di **Terni (TR)**

Frazione di Cesi (centro storico): Vico Pierleoni n. 1/A - piano terra e primo

Lotto UNICO: appartamento in Terni (TR), Fraz. Cesi, Vico Pierleoni n. 1/A**VERIFICA DOCUMENTAZIONE IN ATTI****A)****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****Corrispondenza tra diritti dominicali spettanti all'esecutato e quelli colpiti dal pignoramento? Si****Risulta depositata in atti la certificazione notarile sostitutiva, rispetto a cui:**

- la certificazione risale sino ad un atto d'acquisto derivato o originario trascritto in data antecedente il ventennio la trascrizione del pignoramento;
- la certificazione riporta dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.

B)**Il certificato di stato civile dell'esecutato risulta depositato? Si.** Risulta depositato il Certificato anagrafico di Stato Civile alla data del 28/03/2025. Il debitore esecutato risulta di stato OMISSIS (certificato del 04/03/2025).**C)****Sono depositate le notificazioni degli avvisi ai creditori iscritti? Si****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo 1:** appartamento**ABITAZIONE di tipo popolare [A4]****sita in Terni (TR), Fraz. Cesi, Vico Pierleoni n. 1/A, al piano terra e primo.****Note:**

Trattasi di un'unità immobiliare uso abitazione, posta al piano terra e primo di un edificio ubicato nel centro storico del Borgo di Cesi, frazione del Comune di Terni, in vico Pierleoni al civico 1/A.

L'unità immobiliare è identificata catastalmente al foglio di mappa n. 42 del Comune di Terni (TR), particella n. 304, sub 12, graffata alla particella n. 306, sub 5, categoria catastale A/4 (abitazione di tipo popolare), consistenza 3,5 vani, superficie catastale 105 mq, rendita Euro 68,69.

L'unità immobiliare è parte di un più ampio ed articolato corpo di fabbrica, distribuito su livelli sfalsati e ricompresi tra le due vie principali che attraversano l'antico Borgo di Cesi: via Felice Contadori e via Carsulae.

N.B.:

L'immobile, di remota costruzione (ante 1940), si trova in cattivo stato di conservazione: in base all'osservazione dei locali interni si può dedurre che in anni recenti (dopo il 2006) sono stati iniziati lavori di ristrutturazione, presumibilmente per il ripristino dello stato di abbandono precedente, che hanno interessato sia le strutture murarie, sia gli impianti tecnologici, quali l'impianto elettrico (si notano cavi elettrici posati secondo criteri correnti), l'impianto idrico e sanitario, ecc.. Detti lavori non sono stati ultimati tanto che, stante la situazione in cui si trova l'immobile, questo non può essere utilizzato ed abitato senza il relativo completamento.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS.

Eventuali comproprietari: nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sig. OMISSIS

APPARTAMENTO: foglio 42, p.lla 304 sub 12 graffata alla p.lla 306 sub 5, indirizzo Vico Pierleoni n. 1/A, p. terra e primo, Comune Terni (TR), categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, Sup. Catastale totale mq. 105 (totale escluse aree scoperte mq. 105), rendita €. 68,69;

Confini: p.lla 304 sub vari, p.lla 306 sub vari, vico Pierleoni, via Contelori.

Identificato al catasto Terreni: particella 304 e 306 ENTE URBANO

Derivante da:

Atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. OMISSIS in data 27/10/2006 Rep. n.

29456/7895 da precedente proprietario Sig. OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 30/10/2006 ai nn. 14189 registro generale e 8976 Registro Particolare;

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non risultano millesimi di proprietà di parti comuni.

Conformità catastale:

Relativamente all'immobile oggetto di esecuzione (Fg. 42, p.lla 304 sub 12 graffata alla p.lla 306 sub 5, in Comune di Terni) è stato riscontrato quanto segue:

CATASTO URBANO

La planimetria catastale dell'unità immobiliare, ultima planimetria in atti alla data del 13/03/2025, come riportata in allegato alla presente, presenta modeste difformità rispetto allo stato dei luoghi accertato e distintamente: al piano primo, relativamente al tramezzo del servizio igienico, ubicato diversamente rispetto alla situazione reale; inoltre sempre al piano primo nel secondo vano dopo le scale, è stata riscontrata una minore misura del lato corto della stanza e l'assenza di una piccola finestra. Questi ultimi due aspetti certamente derivanti da errata rappresentazione grafica, data l'evidente remota realizzazione. Ciò stante la planimetria catastale in atti non è esattamente rispondente allo stato dei luoghi accertato in sede di accesso in data 20/03/2025 e descritto nell'elaborato grafico di rilievo allegato alla presente (paragrafo 12).

PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE DELL'IMMOBILE.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento dell'unità immobiliare tramite procedura DOCFA.

Descrizione delle opere da sanare: rilievi evidenziati sopra.

Spese per procedura DOCFA per aggiornamento catastale (parcella tecnico compresi oneri + spese catastali): € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di perizia è ubicato in Comune di Terni (TR), Frazione di Cesi.

Il borgo di Cesi, centro storico, sorge alla base delle ultime propaggini meridionali del massiccio dei Monti Martani, a mezza costa, in un punto le cui caratteristiche geomorfologiche hanno determinato e condizionato lo sviluppo insediativo fin dall'antichità.

Da sottolineare infatti la sua posizione geografica, dominante la conca ternana e la viabilità di media e lunga percorrenza che si va definendo già in età protostorica, facilmente difendibile e di facile accesso alle parti più prossime della pianura sfruttabili a fini agricoli. Tra l'epoca arcaica e l'età romana si impianta nel luogo dell'attuale centro storico un insediamento, articolato su terrazze, al quale appartengono i tratti di sostruzione visibili in diversi punti del paese, da identificarsi con il Clusium supra Interamna, citato da Plinio (n.h. III, 112) tra quelli scomparsi dell'Umbria; l'abbandono dell'abitato dovette avvenire nel corso del II a. C., quando il popolamento si avvia a concentrarsi lungo il ramo occidentale della Flaminia nel sito città di Carsulae. La rioccupazione del sito è certamente legata alle sue potenzialità strategiche, che tornarono ad assumere un ruolo di primo piano durante l'alto medioevo. A partire da quest'epoca comincia lo sviluppo del centro abitato attuale, citato dalle fonti prima come curtis (XI secolo) e successivamente come castrum (XIII secolo). La sua importanza è strettamente legata alla Rocca, che sorge sulla cima del Monte Eolo, caposaldo del sistema difensivo della conca ternana il cui castellano era preposto a capo del feudo pontificio delle Terre Arnolfe. Cesi mantenne la sua rilevanza in età moderna quando pur risentendo delle lotte tra Papato e Impero, rimane sotto il controllo dello Stato Pontificio e continua il suo ruolo di "capitale" delle Terre Arnolfe, denominazione che permane fino ai primi anni del '700. A partire dal XVI secolo, per tutto il successivo, il centro vive una fase di particolare splendore caratterizzata da un'intensa attività edilizia che investe sia la sfera pubblica che privata, con il rinnovamento dell'intero circuito murario e delle più antiche chiese, l'erezione di nuovi edifici di culto e la costruzione di grandi palazzi nobiliari. Con il XVIII secolo comincerà invece un processo di lento, ma progressivo abbandono e degrado che ha permesso tuttavia la conservazione del tessuto viario ed edilizio storico, ad oggi pressoché intatto.

Intervento in atto di radicale riqualificazione e riattivazione del Borgo di Cesi:

PNRR M1C3 Intervento 2.1 - Attrattività dei borghi storici. Progetto pilota per la rigenerazione culturale, sociale ed economica - "Cesi, porta dell'Umbria e delle meraviglie"

CESI 2026 – Cesi Porta dell'Umbria è un progetto pilota per la rigenerazione culturale sociale ed economica, finanziato, insieme ad altri 20 in Italia, dal Ministero della Cultura tramite il **PNRR M1C3 – Intervento 2.1 – Attrattività dei borghi storici, meglio conosciuto come Bando Borghi - Linea A.**

Il bando, voluto dal Ministero della Cultura, ha finanziato con 20 milioni di Euro per ciascun intervento, tra gli altri il Comune di Terni ed in particolare il Borgo di Cesi. Il progetto è ora in fase di realizzazione secondo un cronoprogramma che prevede il termine per tutti gli interventi previsti sul Borgo di Cesi entro il 2026.

Inserito nel centro storico di Cesi e privo di parcheggi privati, l'immobile è servito a circa 200 metri da un parcheggio pubblico ubicato appena all'esterno delle mura.

Caratteristiche zona: Borgo storico con poche e piccole attività commerciali di prossimità.

Area urbanistica: residenziale, a traffico locale, con parcheggi pubblici ubicati all'esterno delle mura di cinta.

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

Servizi offerti dalla zona: - autobus (normale)

Caratteristiche zone limitrofe: aree rurali pedemontane

Importanti centri limitrofi: Terni - Narni

Attrazioni paesaggistiche: Grotta Eolia; Area archeologica "Torre Maggiore";

Attrazioni storiche: Area archeologica di Carsulae; Città di Terni, Narni; ecc.

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea per Terni, Narni, ecc.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del primo accesso (20/03/2025) il debitore, convocato come di rito dal Custode Giudiziaro, non si è presentato e nessuno ha risposto al suono del campanello; tenuto conto che il portoncino di ingresso è stato trovato privo di serratura e semiaperto, sentito telefonicamente per le vie brevi il debitore, ha autorizzato l'ingresso. In base allo stato dei luoghi visionato si desumeva che l'appartamento non veniva utilizzato da tempo: erano evidentemente stati iniziati dei lavori di ristrutturazione, interrotti e non più ultimati.

In base alle indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate (Risposta del 04/04/2025, prot. n. 19131 del 13/03/2025) l'immobile non è mai stato locato, né in precedenza né ad oggi.

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:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:****- Ipoteca volontaria**

a favore di **OMISSIS** sede in OMISSIS (C.F. OMISSIS)

a carico di: **OMISSIS** (C.F. OMISSIS) - per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1;

derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00 ; durata 25 anni.

a rogito di: Dott. OMISSIS in data 27/10/2006 Rep. n. 29457/7896;

Iscritto/trascritto a: Agenzia delle Entrate di Terni - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare in data 30/10/2006 ai nn. 14190/3118

Ipoteca su:

intera proprietà dell'unità immobiliare in Terni (TR) Vico Pierleoni n. 1/A, distinta al N.C.E.U. al foglio n. 42, p.lla 304 sub 12 graffata alla p.lla 306 sub 5 (A/4 di 3,5 vani)

4.2.2 Pignoramenti:**- Verbale di Pignoramento immobili**

a favore di: **OMISSIS** c.f. OMISSIS con sede in OMISSIS

a carico di: **OMISSIS** (OMISSIS) nato a OMISSIS

Atto del: 28/10/2024 Rep. n. 2605

Pubblico Uff.: TRIBUNALE di Terni - UNEP

iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Terni - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 13/11/2024 ai numeri 12007/9298;

gravante su:

- 1/1 della piena proprietà sull'unità immobiliare (abitazione di tipo popolare) ubicata in Comune di Terni (TR), Vico Pierleoni n. 1/A, distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Terni al foglio n. 42, p.lla 304 sub 12 graffata alla p.lla 306 sub 5, cat. A/4, vani 3,5, rendita €. 68,69;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Atto di compravendita Omissis / OMISSIS a rogito del Notaio Dott. OMISSIS in data 27/10/2006 Rep. n. 29456/7895, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 30/10/2006 ai nn. 14189 registro generale e 8976 Registro Particolare;

Atto di compravendita OMISSIS / OMISSIS a rogito del Notaio Dott. OMISSIS in data 17/01/2002 Rep. n. 20965, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 13/02/2002 ai nn. 1671 registro generale e 1196 Registro Particolare;

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Si allegano ispezioni ipotecarie aggiornate al 28/04/2025 relativamente a:

Visura ipotecaria: N.C.E.U. Terni (TR) - F. 42 - p.lla **304** - sub 12;

Visura ipotecaria: N.C.E.U. Terni (TR) - F. 42 - p.lla **306** - sub 5;

Inoltre visure storiche catastali aggiornate al 07/03/2025:

N.C.E.U. Terni (TR) - F. 42 - p.lla **304** - sub 12 graffate p.lla 306 – sub 5;

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non risulta costituito alcun condominio.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO: L'immobile richiede interventi per rendere i locali adeguati ai soggetti diversamente abili (adattabilità).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non presenti

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: In base alle caratteristiche dell'immobile si può stimare al momento in linea del tutto orientativa una classe energetica prossima all'indice "G"

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

Avvertenze ulteriori: L'immobile è ubicato all'interno dell'area di tutela paesaggistica di cui al D.Lgs. 42/2004.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario nel ventennio:**

Sig. **OMISSIS** nato a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS, **proprietario 1/1 dal 17/01/2002 fino al 27/10/2006.**

La quota dell'intero in piena proprietà era così pervenuta:

Atto di compravendita OMISSIS / OMISSIS a rogito del Notaio Dott. OMISSIS in data 17/01/2002 Rep. n. 20965, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 13/02/2002 ai nn. 1671 registro generale e 1196 Registro Particolare;

Titolare/Proprietario attuale:

Sig. **OMISSIS** proprietà per 1/1 dal **27/10/2006 ad oggi**

La quota dell'intero in piena proprietà era così pervenuta:

Atto di compravendita Omissis / OMISSIS a rogito del Notaio Dott. OMISSIS in data 27/10/2006 Rep. n. 29456/7895, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 30/10/2006 ai nn. 14189 registro generale e 8976 Registro Particolare;

CRONOLOGIA:

L'unità immobiliare in esame si è così costituita:

APPARTAMENTO:

NCEU foglio 42 di Terni (TR), p.lla 304 sub 12 graffate p.lla 306 sub 5, categoria A/4, vani 3,5
Unità immobiliare costituita con Variazione del 23/05/1975 pratica TR0132225 per fusione e cls.

7. PRATICHE EDILIZIE:

In base alle ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Terni non risulta presente nell'Archivio Comunale alcun titolo edilizio riferibile all'identificativo catastale dell'immobile ed ai proprietari succedutisi nel corso del tempo, a ritroso sino alle informazioni reperite nelle visure storiche catastali.

La nota di risposta del Comune di Terni all'istanza di accesso agli Atti (Accesso prot. n. 42101 del 13/03/2025) specifica quanto segue: "Si precisa comunque che l'immobile oggetto di richiesta risulta presente già nelle mappe catastali di impianto, per cui antecedente al 1940."

N.B.: l'unità immobiliare, stante la remota costruzione, non è dotata di certificato di agibilità: l'ottenimento è subordinato all'ultimazione dei lavori interni, avviati nel 2006, ma non conclusi.

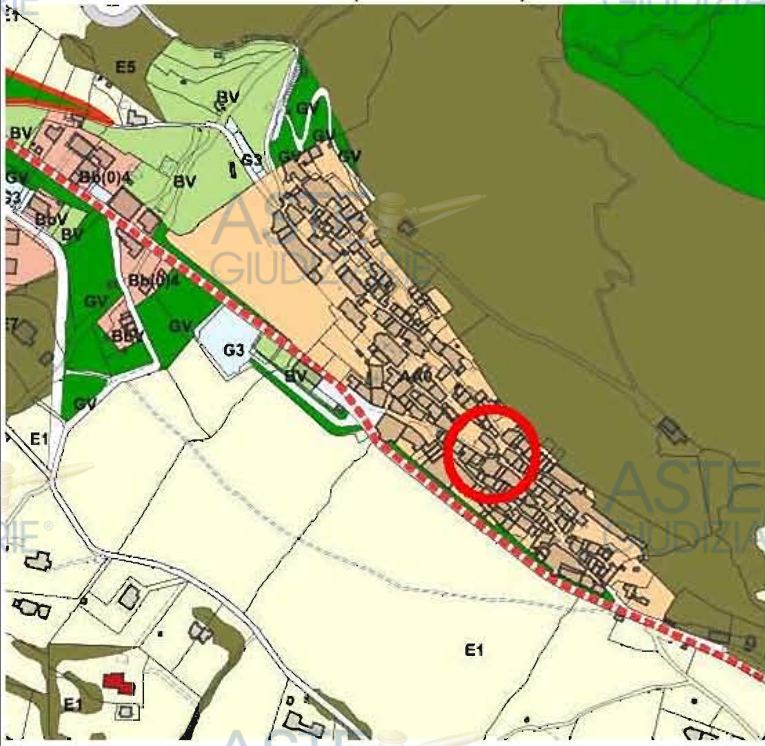
7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sulla scorta della planimetria catastale dell'immobile risalente all'anno 1975 ed in base al sopralluogo svolto, lo stato dei luoghi relativo all'abitazione di significativo presenta una lieve modifica del locale servizio igienico al piano primo, consistente nello spostamento del tramezzo di qualche decina di centimetri.

Tenuto conto che i lavori interni di ristrutturazione e l'intervento suddetto sono stati avviati immediatamente a seguito dell'acquisto dell'immobile da parte del debitore, quindi 2006-2007, come da lui stesso dichiarato, in detto periodo in base alla Legge Regionale dell'Umbria n. 1/2004 (Testo Unico del Governo del Territorio) all'epoca vigente, gli interventi così detti di "opere interne", quali lo spostamento di un tramezzo interno, ricadevano fra le opere eseguibili in attività edilizia libera, quindi senza necessità di titolo edilizio.

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITÀ EDILIZIA.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare[A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Approvato con DCC n 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Zone omogenee: Zona A: Centri Storici minori (Art. 56 N.T.A.) 
Norme tecniche di attuazione:	Art. 56 - ZONE "A": CENTRI STORICI MINORI
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	-
Estremi delle Convenzioni	-
Obblighi derivanti	-
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITÀ URBANISTICA

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]****Lotto unico**

L'abitazione ha accesso principale ed indipendente da un vicolo secondario, vico Pierleoni, che collega via Felice Contelori con la sovrastante via Carsulae, dove al civico n. 1/A è ubicato un portoncino in ferro e vetro da cui si accede al piano terra dell'unità immobiliare.

L'abitazione è composta di un primo vano (uso soggiorno/cucina) ubicato al piano terra di circa 23 mq. utili, con annesso ripostiglio e vano scale che conduce al piano primo ove sono distribuiti due vani ed un servizio igienico "cieco" di una superficie utile di circa 46 mq. e complessivamente entrambi i livelli mq. 70 utili calpestabili circa.

L'immobile, di remota costruzione (ante 1940), parzialmente ristrutturato, si trova in cattivo stato di conservazione: in base all'osservazione dei locali interni si può dedurre che in anni recenti (dopo il 2006) sono stati iniziati lavori di ristrutturazione presumibilmente per il ripristino dello stato di abbandono precedente, che hanno interessato sia le strutture murarie, sia gli impianti tecnologici, quali l'impianto elettrico (si notano cavi elettrici posati secondo criteri correnti), l'impianto idrico e sanitario, ecc..

Purtuttavia **suddetti lavori risultano essere stati iniziati, ma mai ultimati**, tanto che, **stante la situazione in cui si trova l'immobile, questo non può essere utilizzato ed abitato senza il completamento di tutti gli interventi che ne consentirebbero l'agibilità/abitabilità**, quali ad esempio:

- completamento dell'installazione dell'impianto elettrico;
- completamento dell'installazione dell'impianto idrico-sanitario;
- revisione e completamento dell'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, fra cui fornitura ed installazione del generatore di calore;
- ultimazione della realizzazione dei pavimenti e finiture varie;
- fornitura ed installazione delle finestre attualmente assenti;
- fornitura degli infissi interni;
- ecc.

Anche all'esterno il fabbricato di cui l'unità immobiliare in esame è parte, appare in cattivo stato di conservazione: prive di manutenzione le facciate, dove in alcuni punti ha trovato appiglio la vegetazione.

L'immobile non ha pertinenze esterne, quali garage, posto auto, cantina, ecc...: il parcheggio pubblico più vicino dista circa 200 m..

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Superficie netta calpestabile dell'appartamento: **mq. 70 circa**

Superficie lorda commerciale dell'appartamento: **mq. 90 circa**

E' posto al piano: TERRA e PRIMO

L'edificio è stato costruito nel: ante 1940 - ULTIMA RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE 2006, non ultimata

L'appartamento ha un'altezza utile interna di circa m. 2,65

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi

Stato di manutenzione generale: mediocre, tenuto conto dell'avvio dei lavori interni di ristrutturazione

Condizioni generali dell'immobile: come accennato in precedenza l'immobile richiede l'ultimazione dei lavori in parte eseguiti, ma non ultimati.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: non valutabile
Fondazioni	tipologia: presumibilmente in pietra a sacco condizioni: non valutabile
Solai	tipologia: con travi in legno condizioni: non valutabile
Strutture verticali	materiale: muri in pietra condizioni: non valutabile
Travi	materiale: travi in legno condizioni: normali per quanto visibile

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta a battente materiale: legno protezione: - condizioni: scadenti – altri infissi: mancanti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: scadenti
Pareti esterne	materiale: muratura mista rivestimento: intonaco in parte condizioni: mediocri
Pavim. Interna	materiale: in grès (wc) e in laminato (camera) condizioni: buone restanti parti da ultimare
Portone di ingresso	tipologia: anta doppia a battente materiale: ferro condizioni: mediocri
Rivestimento Impianti:	ubicazione: bagni materiale: grès porcellanato condizioni: buone
Citofonico	Non presente
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: non valutabile in quanto rinnovato ma da ultimare conformità: certificazione conformità non disponibile
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: da rete rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: non valutabile conformità: certificazione conformità non disponibile
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: n.v. conformità: certificazione conformità non disponibile
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: caldaia (mancante, da fornire ed installare) diffusori: termosifoni condizioni: scadenti conformità: certificazione conformità non disponibile

Acqua Calda Sanitaria

tipologia: **autonomo** alimentazione: **caldaia murale/boiler**
(mancante, da fornire ed installare) condizioni: **n.v.**
 conformità: **certificazione conformità non disponibile**

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

Esiste impianto elettrico	SI, ma non funzionante, necessario ultimare i lavori
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006 (lavori di ristrutturazione): da ultimare
Impianto a norma	-
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non disponibile

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI, ma non funzionante, necessario ultimare i lavori
Tipologia di impianto	Autonomo con caldaia murale e radiatori in alluminio
Stato impianto	Incompleto
Potenza nominale	-
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006 (lavori di ristrutturazione): da ultimare
Impianto a norma	-
Esiste la dichiarazione di conformità	Non disponibile

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il lotto oggetto della presente perizia si compone di un solo corpo: appartamento distinto al foglio di mappa n. 42 del Comune di Terni, p.lla n. 304 sub 12 graffata a p.lla 306 sub 5 (abitazione di tipo popolare).

Il sottoscritto, tenuto in debito conto di tutte le informazioni reperite dal mercato immobiliare per la specifica zona e per immobili di caratteristiche analogabili, ha ritenuto congruo valutare l'immobile attribuendo un valore medio di mercato alla superficie reale lorda (compresi muri esterni, sino ad uno spessore massimo di 50 cm. e il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.) a cui sono stati applicati i relativi indici mercantili per destinazione ed uso, considerando sia lo stato attuale dell'immobile, le sue peculiarità, la vetustà, le caratteristiche dell'ubicazione, lo stato di conservazione, la luminosità, l'esposizione, ecc..

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento su due livelli per complessivi 3,5 vani	sup reale lorda	90,00	1,00	90,00
TOTALI		90,00		90,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° semestre 2024

Comune di Terni (TR)

Zona: Zona extraurbana rurale e ALTRE FRAZIONI

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONI CIVILI

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: SCADENTE - Valore di mercato min (€/mq): 300 - Valore di mercato max (€/mq): 500

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

Nel caso in esame il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare il criterio sintetico comparativo per parametri tecnici: all'uopo sono state esperite indagini atte a conoscere i prezzi medi correnti e praticati in recenti trattative di compravendita per beni simili e assimilabili, che pur soggette alla interpretazione e correzione discrezionale del perito estimatore, forniscono giuste e corrette indicazioni di mercato. Detti accertamenti sono stati condotti mediante consultazione di fonti certe ed attendibili, quali atti di compravendita depositati all'Ufficio del Registro di Terni, bollettini ufficiali editi dalla Regione Umbria, banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, da Agenzie Immobiliari che trattano in modo specifico il mercato immobiliare. Sulla base dei dati acquisiti, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, del tipo di finiture, delle caratteristiche e peculiarità, dell'ubicazione e quant'altro utile e occorrente alla formazione del più probabile valore di mercato, se ne è determinato il valore unitario (€/mq) più avanti espresso. Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;
Uffici del registro di Terni;
Ufficio tecnico di Comune di Terni (TR);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

O.M.I. Agenzia del Territorio della Provincia di Terni quotazioni SECONDO semestre 2024;
Listino Immobiliare Regione Umbria IV° trimestre 2024;
Principali Agenzie Immobiliari presenti sul territorio.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) Anno 2024 secondo semestre, Terni- zona extraurbana-rurale e ALTRE FRAZIONI - tipologia analogabile "Abitazioni civili", stato conservativo scadente: **€/mq. min. 300,00 - max. 500,00;**

Bollettino Ufficiale edito dalla Regione Umbria - listino immobiliare IV° trimestre 2024 - Comune Terni - zona periferia: ABITAZIONI DA RISTRUTTURARE €/mq. min. 300,00 - max. 400,00;

Altre fonti di informazione:

Valori di vendita rilevati in siti internet dedicati.

Borsino Immobiliare: Terni, Frazione Cesi - quotazioni aprile 2025 - abitazioni civili in stabili di seconda fascia: Valore min. €/mq. 493,00; Valore med. €/mq. 586,00; Valore max. €/mq. 680,00.

8.3 Valutazione corpo:

Lotto unico: abitazione tipo popolare [A4] Vico Pierleoni n. 1/A Frazione Cesi/Terni (TR).

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia, riferito alla data di stesura della presente. Sulla scorta delle analisi condotte rispetto alle indagini eseguite 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 a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq. di superficie lorda commerciale. La superficie è stata calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali (fino ad uno spessore massimo di cm. 50 e per le pareti perimetrali confinanti fino a massimo cm. 25), attribuendo alla superficie dei vani dell'appartamento un coefficiente pari a 1. Sulla base dei dati di mercato reperiti, valutando tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame, fra cui ci si limita a richiamare l'ubicazione ed il contesto, la veduta e panoramicità, i servizi, lo stato di conservazione e manutenzione, gli interventi di ristrutturazioni già eseguiti e quelli restanti per rendere funzionale l'abitazione, le finiture, le dotazioni impiantistiche, la luminosità interna, l'altezza degli ambienti, ecc., si è ritenuto congruo attribuire un prezzo unitario di:

€/mq 400,00

Derivato da:

Valore medio di mercato (O.M.I.) €/mq. 400,00 x coeff. di merito 1,00

Il Valore medio desunto dalle Fonti sopra richiamate, e riferito ad un immobile avente caratteristiche medie nell'ambito della zona entro il quale ricade il bene oggetto di stima, è stato modulato per adeguamento alle effettive caratteristiche del bene oggetto di pignoramento, mediante dei **coefficienti di differenziazione**.

Detti coefficienti consentono quindi di correggere la quotazione media per ottenere la quotazione dell'immobile in esame, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. L'applicazione dei diversi coefficienti, ha determinato l'individuazione di un coefficiente globale unico, ottenuto moltiplicando tra loro tutti i coefficienti.

Il coefficiente globale unico pari a **1,00** applicato al valore medio scaturito dai borsini immobiliari presi in esame, ha condotto alla determinazione del più probabile valore di mercato, riferito al metro quadrato di superficie commerciale, dell'immobile in esame.

Il coefficiente di differenziazione ha tenuto conto, tra gli altri, dei seguenti aspetti:

- contesto (Borgo Cesi);
- tipologia edilizia;
- ubicazione di piano;
- servizi igienici;
- riscaldamento;
- esposizione;
- luminosità;
- classe energetica;
- la parziale ristrutturazione;
- ecc. ecc..

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione (F. 42, p.lla 304 sub 12 graff. 306 sub 5)	90,00	€ 400,00	€ 36.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 36.000,00
Valore corpo arrotondato			€ 36.000,00
Valore complessivo intero			€ 36.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 36.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
LOTTO UNICO F. 42 p.lla 304 sub 12 graff. 306 sub 5	Abitazione di tipo popolare [A4] in Vico Pierleoni n. 1/A – Frazione Cesi - Terni (TR)	90,00	€ 36.000,00	€ 36.000,00

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%) € 5.400,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 1.000,00

Spese di regolarizzazione edilizia: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Spese condominiali insolute € 0,00

Inoltre si menziona:

Spese redazione A.P.E. (spesa che resterà a carico dell'acquirente): € 300,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 29.300,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 29.300,00

Trattandosi di vendita coattiva da persona fisica non esercente attività d'impresa, il trasferimento è soggetto all'imposta di registro.

Non ricorre il caso dell'esercizio di opzione per l'imponibilità iva.

Terni li 30/04/2025

L'Esperto alla stima

Arch. Alessandro Bergonzi

**Fascicolo allegati:**

- 1) Visure catastali storiche, mappa e planimetria catastale;
- 2) Ispezioni ipotecarie aggiornate;
- 3) Atto di provenienza;
- 4) Nota Agenzia delle Entrate su eventuali locazioni;
- 5) Certificato stato di famiglia;
- 6) Titoli edilizi.