



## Tribunale di Terni

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.**

contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **60/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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



#### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 001**



**Esperto alla stima:** Dott. Geom. Alessandro Petroni

**Codice fiscale:** PTRLSN52R15D538L

**Studio in:** Via delle Rimembranze n.91 – Arrone (TR)

**Telefono:** 0744-388747 - 347-8841909

**Email:** alex.petroni@virgilio.it

**Pec:** alessandro.petroni@geopec.it



## Lotto: 001

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.

Ufficio sito in Terni, Via Lungonera Savoia n.51

#### Quota e tipologia del diritto

OMISSIS - Piena proprietà per 1000/1000

Codice Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari : nessuno

Intestato al catasto dei fabbricati del Comune di Terni a : OMISSIS, foglio 124, particella 95, subalterno 34, indirizzo Via Lungonera Savoia, 51, piano S1-1°-4°, Categoria A/10, classe 2, consistenza vani 6,5 - rendita € 2.366,66

Conformità catastale: Dalla visione dello stato attuale confrontato con la planimetria catastale estrapolata dall'Archivio dell'Ufficio del Territorio di Terni non sono state riscontrate difformità. Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

### 2. DESCRIZIONE GENERALE :

Trattasi di un appartamento con destinazione ufficio sito a Terni, Via Lungonera Savoia n.51, piano primo, composto da corridoio-disimpegno, cinque vani con servizio igienico e locale ripostiglio ; completa l'unità immobiliare un vano cantina al piano interrato e un locale soffitta al quarto piano. Lo stabile è privo di ascensore ; il collegamento tra i vari piani è assicurato dalla scala condominiale.

Caratteristiche zona : semi-centrale

Area urbanistica: residenziale-commerciale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona : Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe : commerciali-residenziali

Importanti centri limitrofi : Narni, Spoleto, Roma.

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Piediluco, Cascata delle Marmore.

Attrazioni storiche: Duomo di Orvieto, Città di Spoleto, Città di Todi.

Principali collegamenti pubblici: linee urbane

### 3. STATO DI POSSESSO : 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 : nessuna

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro OMISSIS; Importo ipoteca : Euro 160.000,00 ; Importo capitale: € 80.000,00, a rogito di Dr. Paolo Cirilli, Notaio in Terni del 07.09.2015 n. 55523/24094; Ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 08.09.2015 al n.7890/1051.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore dell'Agenda delle Entrate Riscossione di Roma contro OMISSIS; Importo ipoteca: Euro 214.248,20 ; Importo capitale: € 107.124,10 ; Ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 15.03.2019 al n.2670/278.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. con sede a Napoli contro OMISSIS del Tribunale di Terni del 06.05.2024 repertorio n.913, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 16.07.2024 al n.7782/6107.

4.2.3 Altre trascrizioni : nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale 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: quota condominiale mensile : Euro 64,00.

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

Spese condominiali scadute ed insolite alla data del 12.11.2024 : Euro 3.696,32 (vedere lettera di risposta dell'Amministratore del Condominio di Lungonera Savoia,n.51 allegata alla presente relazione di stima in risposta a delle precise domande formulate dal sottoscritto relativamente ai rapporti fra la OMISSIS e l'amministrazione condominiale)

Millesimi di proprietà : 105,00/1000

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 : presunta G

Note Indice di prestazione energetica : Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004 : non esistono vincoli di prelazione da parte dello Stato.

Avvertenze ulteriori: vedere la certificazione rilasciata dal Tribunale di Terni in data 29.11.2024.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietario attuale** : OMISSIS dal 20.07.1990 ad oggi, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Carlo Filippetti, con sede in Terni, del **20.07.1990**, repertorio n.15177 (allegato alla presente) ; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, in data 02.08.1990 al n.6075/4490.

**7. PRATICHE EDILIZIE :**

L'unica pratica edilizia trovata presso l'Archivio dell'Ente Comune è la Licenza Edilizia N.526/1952 – Rilasciata con prot. n.26333 in data 05.12.1952 a nome di : OMISSIS - Licenza Edilizia rinnovata con Nota 19750 del 28.11.1956.

Il titolo edilizio di cui sopra riguarda l'ampliamento (proseguimento del corpo di fabbrica già esistente in direzione del fiume Nera) e quindi ininfluenza ai fini del presente quesito mentre il fabbricato dove è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima era già esistente alla data del 1940 come risulta nella mappa catastale di impianto allegata alla presente relazione.

Approfondita ulteriormente la ricerca presso l'Archivio del Comune di Terni, il progetto iniziale non è stato rinvenuto.

**7.1 Conformità edilizia:**

Per i motivi sopra esposti, considerando che il fabbricato era già nella mappa catastale di impianto, dichiaro la conformità edilizia.

Occorre far notare che trattasi di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 (prima dell'anno '40), come tra l'altro dichiarato dal precedente proprietario nell'atto di compravendita.

Per quanto sopra vendibile da parte del Tribunale di Terni.

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n.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 :** dalla documentazione ricevuta nonché sulla base delle ricerche all'uopo effettuate dichiaro la conformità urbanistica.

Descrizione : Ufficio di cui al punto **A**

Trattasi di un appartamento sito in Terni, Via Lungonera Savoia n.51 destinato ad ufficio ; si compone di cinque vani, un servizio igienico e un ripostiglio completa l'unità immobiliare una cantina al piano interrato e una soffitta al quarto piano. L'unità immobiliare è ubicata al piano primo di un fabbricato di quattro piani fuori terra oltre al piano interrato destinato a cantine. Come già detto l'unità immobiliare comprende un vano cantina al piano interrato e un locale soffitta al piano quarto raggiungibili, entrambi, utilizzando la rampa di scale condominiale interna. Il servizio igienico è dotato di vaso inodore, bidet, lavabo e cassetta scaricatrice.

Il locale cantina è stato possibile ispezionarlo attraverso gli spazi lasciati dalle tavole che costituiscono la porta di accesso mentre per la soffitta (sottotetto), il vano è stato ricavato attraverso una delimitazione posticcia costituita da un pannello di legno dotato di porta (al momento chiusa) dell'altezza di circa due metri. L'altezza ridotta del pannello ha permesso di accertare le caratteristiche del tetto dell'edificio il quale è stato realizzato da orditura media e grande in legno con sovrastante manto di copertura in tegole marsigliesi fissate sulla piccola orditura o arcarecci. La struttura del tetto nell'insieme è alquanto precaria necessitando, a breve, di un intervento edilizio-strutturale.

**Preciso che l'accesso è avvenuto con l'ausilio della forza pubblica pertanto, in assenza di un rappresentante legale della società, alcune notizie riguardanti gli interventi edilizi-ristrutturazione non potrebbero trovare riscontro nella realtà.**

**La descrizione delle opere che segue è stata eseguita esclusivamente sulla base di ciò che è visibile nonché dall'esperienza maturata dal sottoscritto in oltre 40 anni di professione.**

Preciso, altresì, che i vani sono arredati con mobili vari classici degli uffici quali : computer, stampante, armadi nonché per la giacenza di pratiche (faldoni) trattate nel corso degli anni dall'attività tecnico contabile esercitata all'interno dell'appartamento-ufficio.

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### OMISSIS - Proprietà per 1000/1000

Codice Fiscale: OMISSIS.

Eventuali comproprietari : Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **128,10**

E' posto al piano: S1-1° e 4°

L'edificio è stato costruito precedentemente all'anno 1940 desumibile dalla mappa catastale di impianto mentre non è stato possibile risalire l'epoca della ristrutturazione dell'unità immobiliare per la mancata presentazione all'Ente Comune di pratiche edilizie le quali avrebbero permesso di risalire con precisione al periodo dell'intervento edilizio ; dalla visione dello stato dei luoghi alcune opere interne tipo pavimenti, impianto elettrico, impianto termo idraulico, infissi, potrebbero essere stati eseguiti tra la fine degli anni '90 inizi degli anni 2000.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 51, della Via Lungonera Savoia ; ha un'altezza interna di m. 3,20 mentre l'altezza del vano cantina è m.2,70 quella della soffitta (sottotetto) varia da un minimo di m.0,70 ad un massimo di m.3,20.

Preciso che le altezze dei due locali (cantina e soffitta) sono state ricavate dalla planimetria catastale.

L'intero fabbricato è composto da complessivi cinque (5) piani di cui quattro (4) fuori terra oltre ad un piano interrato destinato a cantine.

Stato di manutenzione generale : mediocre.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: copertura a falde - condizioni: precarie.
Fondazioni	tipologia: non ispezionabili materiale: c.a. condizioni: non ispezionabili
Solai e pavimenti	Solai tipo : SAP condizioni: sufficienti – pavimenti in gres ceramico
Strutture verticali	Materiale : muratura mista di pietra e mattoni

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale : alluminio dotate di vetro doppio : tapparelle materiale : plastica condizioni : insufficienti necessitando di una revisione generale
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Portone di ingresso all'unità immobiliare	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno ; accessori : senza maniglione antipanico condizioni : sufficiente
Scale	posizione: a rampa unica - rivestimento: marmo condizioni: sufficienti.

#### Impianti:

Elettrico

tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Gas

tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni : sufficienti - conformità: rispettoso delle vigenti normative

Idrico

tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi non ispezionabile condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Telefonico

tipologia: a vista ; centralino: assente; condizioni : sufficienti ; conformità : rispettoso delle vigenti normative

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Adeguato presumibilmente negli anni 1990-2000
Impianto a norma	Non è stato possibile verificare eventuali dichiarazioni di conformità rilasciate dalla Ditta esecutrice dei lavori per l'assenza al sopralluogo di un rappresentante della società esecutata
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non è stato possibile verificare eventuali dichiarazioni di conformità rilasciate dalla Ditta esecutrice dei lavori per l'assenza al sopralluogo di un rappresentante della società esecutata

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo alimentato con gas metano con termosifoni in alluminio e caldaia posizionata a parete nel vano ufficio di più ampia superficie (mq.21,08).
Stato impianto	normale
Epoca di realizzazione/adequamento	Realizzato presumibilmente negli anni 1990-2000
Impianto a norma	Non è stato possibile verificare eventuali dichiarazioni di conformità rilasciate dalla Ditta esecutrice dei lavori per l'assenza al sopralluogo di un rappresentante della società esecutata
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie netta	Coeff.	Superficie equivalente
vano uso ufficio	superficie netta	21,08	1,00	21,08
vano uso ufficio	superficie netta	14,87	1,00	14,87
vano uso ufficio	superficie netta	14,37	1,00	14,37
vano uso ufficio	superficie netta	17,09	1,00	17,09
vano uso ufficio	superficie netta	11,36	1,00	11,36
corridoio-disimpegno	superficie netta	12,80	1,00	12,80
bagno	superficie netta	4,93	1,00	4,93
ripostiglio	superficie netta	6,44	1,00	6,44
cantina P.S1	superficie netta	7,80	1,00	7,80
soffitta	superficie netta	17,36	1,00	17,36
		<b>128,10</b>		<b>128,10</b>

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

Per attribuire il suo più probabile valore all'unità immobiliare il sottoscritto ritiene equo applicare il criterio di stima del "più probabile valore di mercato", adottando il procedimento sintetico per comparazione o confronto diretto per parametri tecnici. Per la ricerca dei dati tecnico-economici relativi all'unità immobiliare il sottoscritto ha svolto un'adeguata ricerca di mercato nella zona oltre a consultare agenti immobiliari che hanno trattato immobili aventi la stessa destinazione in zone residenziali ricadenti nel territorio del Comune di Terni - Zona semi-centrale, ha inoltre consultato riviste specifiche le quali pubblicano periodicamente i dati relativi a contrattazioni effettivamente realizzate, avvalendosi anche dei dati pubblicati sul sito dell'Agenzia del Territorio di Terni, riferiti alle valutazioni di tipologie immobiliari ricadenti nel territorio del Comune di Terni. Nella valutazione dell'unità immobiliare si è tenuto conto delle caratteristiche costruttive dell'edificio confrontandole con altre aventi le stesse caratteristiche intrinseche (tipologia costruttiva, grado di rifinitura, stato di conservazione e manutenzione, delle comodità, delle dimensioni dei vani, dell'estetica) di recente compravendute tenendo, comunque, conto delle caratteristiche estrinseche o esterne all'immobile, quali: il collegamento fra le varie zone della città assicurato dalle linee urbane presenti, l'ubicazione in una zona con presenza di insediamenti residenziali e commerciali, la semicentralità dell'immobile, la presenza di servizi, la vicinanza con la rete viaria interna, nonché l'esistenza degli allacci alle utenze (luce, acqua, gas, telefono, scarichi in fogna). Considerato che l'edificio è stato realizzato nei primi anni '50, avente quindi una vetustà di circa 70 anni, visto lo stato d'uso dello stesso (studio commerciale), viste le valutazioni pubblicate trimestralmente dalla Camera di Commercio di Perugia "Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria" relative ad immobili ubicati a Terni zona semi-centrale, viste le valutazioni pubblicate dall'Agenzia del Territorio e riferite al Comune di Terni, visto il Borsino Immobiliare pubblicato mensilmente dalla "Bonifazi Immobiliare", visto il risultato di una serie di

"interviste" effettuate presso operatori immobiliari, i valori unitari riscontrati e riferiti alla superficie netta di calpestio per l'unità immobiliare sono compresi tra un minimo di €.700,00/mq. ad un massimo €.900,00/mq.; valori riferiti alle civili abitazioni normali, abitabili e ristrutturate, quindi possono essere assimilabili a quelli degli appartamenti destinati ad ufficio.

Per quanto sopra, il sottoscritto, in base a tutte le considerazioni nelle premesse riportate, ritiene equo applicare un valore unitario di €.700,00/mq., riferito alla superficie netta calpestabile ; il valore unitario di €.700,00 è stato rapportato ad un terzo per la cantina e ad un quarto per la soffitta.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni ; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ; Ufficio tecnico di Comune di Terni ; osservatori del mercato immobiliare : agenzie immobiliari operanti in città ; altre fonti di informazione : agenti immobiliari con esperienza lavorativa nella Città di Terni.

**8.3 Valutazione corpo : ufficio**

Stima sintetica comparativa parametrica € 77.046,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Vano uso ufficio	21,08	€ 700,00	€ 14.756,00
vano uso ufficio	14,87	€ 700,00	€ 10.409,00
vano uso ufficio	14,37	€ 700,00	€ 10.059,00
vano uso ufficio	17,09	€ 700,00	€ 11.963,00
vano uso ufficio	11,36	€ 700,00	€ 7.952,00
corridoio-disimpegno	12,80	€ 700,00	€ 8.960,00
bagno	4,93	€ 700,00	€ 3.451,00
ripostiglio	6,44	€ 700,00	€ 4.508,00
cantina P.S1	7,80	€ 250,00	€ 1.950,00
soffitta P.4°	17,36	€ 175,00	€ 3.038,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 77.046,00
Valore corpo			€ 77.046,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 77.046,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 77.046,00

**Riepilogo:**

Identificativo	Immobile	Superficie netta	Valore intero	Valore diritto e quota
A	Ufficio	128,10	€ 77.046,00	€ 77.046,00

**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% )	€ 11.556,90
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
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:	<b>€ 65.489,10</b>
---	--------------------

Data generazione:  
05.12.2024

L'Esperto alla stima  
Dott. Geom. Alessandro Petroni