



Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **OLYMPIA SPV SRL**



contro:



N° Gen. Rep. **62/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-12-2024



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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001



Esperto alla stima: Arch. Daniela Benigni
Codice fiscale: BNGDNL71A43E045K
Studio in: Via Madonna del Perugino 25d - 05024 Giove
Email: arch.danielabenigni@gmail.com
Pec: daniela.benigni@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Molise n.49 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: Appartamento con pertinenze

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

1. nata a

Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con

2. nato a

Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con

Foglio 89, particella 45, subalterno 8, indirizzo Via Molise n.49, piano S1-4, Comune Terni, categoria A3, classe 3, consistenza 5 Vani, superficie Totale: 106 mq; Totale: escluse aree scoperte 101 mq; rendita € Euro 387,34

Box-auto sito in Via Molise n.49

1..... nata a

Proprieta' 50/100 in regime di comunione dei beni .

2..... nato a

Proprieta' 50/100 in regime di comunione dei beni .

Foglio 89, particella 45, subalterno 20, indirizzo Via Molise n.49, piano T, Comune Terni, categoria C6, classe 6, consistenza 14mq, superficie Totale: 15 mq; rendita Euro 35,43.

2. Stato di possesso

Bene: Via Molise n.49 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: Appartamento con pertinenze

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Molise n.49 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: Appartamento con pertinenze

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Molise n.49 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: Appartamento con pertinenze

Creditori Iscritti: OLYMPIA SPV SRL.

5. Comproprietari

Beni: Via Molise n.49 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: Appartamento con pertinenze

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: Via Molise n.49 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: Appartamento con pertinenze

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Molise n.49 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: Appartamento con pertinenze

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Molise n.49 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 60.005,38

Beni in **Terni (TR)**
Via Molise n.49

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: Appartamento con pertinenze.

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Via Molise n.49

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Cod. Fiscale:

1/2 di - Cod. Fiscale:

Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

1..... nata a

Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con

2..... nato a

Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con

Foglio 89, particella 45, subalterno 8, indirizzo Via Molise n.49, piano S1-4, Comune Terni, categoria A3, classe 3, consistenza 5 Vani, superficie Totale: 106 mq; Totale: escluse aree scoperte 101 mq; rendita € Euro 387,34.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Box-auto sito in Via Molise n.49

Intestazione:

1..... nata a

Proprieta' 50/100 in regime di comunione dei beni .

2..... nato a

Proprieta' 50/100 in regime di comunione dei beni .

Foglio 89, particella 45, subalterno 20, indirizzo Via Molise n.49, piano T, Comune Terni, categoria C6, classe 6, consistenza 14mq, superficie Totale: 15 mq; rendita Euro 35,43.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si colloca nella periferia est della città; è una zona prettamente residenziale costituita da palazzine di altezza variabile da 3/7 piani, servite viabilità interna locale, parcheggi e piccole aree a verde. Si colloca a ridosso della fascia di semicentro ed è direttamente collegata alla importante viabilità urbana che attraversa la città da est a ovest. La zona dispone nelle immediate vicinanze, di tutti i servizi necessari alla vita quotidiana, compreso l'Ospedale Santa Maria.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore.

Attrazioni storiche: Sito archeologico di Carsulae.

Principali collegamenti pubblici: autobus urbani ed extraurbani

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Nel sopralluogo effettuato, l'immobile è risultato non abitato e i relativi vani sono risultati occupati da mobilio e effetti personali sparsi in maniera disordinata. Le utenze non attive.

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:

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 convenzionale annotata a favore di UNICREDIT SPA contro,
derivante da: mutuo; Importo ipoteca: € 136.080,00; Importo capitale: € 90.720,01 ;
A rogito di Atto Clerico' Filippo Notaio in Terni ai nn. 15688/10872 .

Note: Ipoteca volontaria n.998 del 23/10/2014 durata 25 anni, Atto Clerico' Filippo
Notaio in Terni del 16/10/2014 rep.15688/10872.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OLYMPIA SPV SRL contro,,
Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto alla Conservatoria
di Terni in data 17/06/2024 ai nn. n.5092; Richiedente: Viseb srl per Avv.Luca Patalini
per Dovaluespa Via G.B. Pontani n.14 Perugia. Pubblico ufficiale: Unep c/o Tribunale
di Terni sede Terni in data 23/05/2024 rep 997.

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: Non specificato

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Alla data della presente perizia, come dettagliato dall'Amministratore di condomini, risulterebbero scadute e insolute, le seguenti spese condominiali:

- € 6.900 (al primo giugno);
- € 87x4 (mensilità successive);
- € 4.177 (spese legali come da sentenza)

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI. L'immobile è servito da ascensore che può sopperire alle problematiche di natura motoria.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Note Indice di prestazione energetica: Presunta classificazione energetica dell'edificio classe F/G. L'indice di prestazione energetica: F maggiore di 2,60 EPGL e minore o uguale a 3,50 EPGL ; G: maggiore di 3,50 EPGL.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sub.8

Titolare/Proprietario:

..... nata a per i diritti di 1/2 di piena proprietà;
 nato a per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

Proprietari ante ventennio in forza di atto di compravendita a Rogito Dott. Pasqualini Gianluca Notaio in Terni del 02/05/2001 rep.16228 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni il 04/05/2001 al n.2654 di formalità

Note:hanno acquistato da nato a per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Sub.20

Titolare/Proprietario:

..... nata a per i diritti di 50/100 in regime di comunione;
nato aper i diritti di 50/100 in regime di comunione .

Proprietari ante ventennio in forza di atto notarile pubblico di divisione a Rogito Dott. Pasqualini Gianluca del 19/03/2004 rep.37189 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni il 09/04/2004 al n.2703 di formalità.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza di Costruire n.8 /1967 e successive varianti.

Intestazione: Ditta

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Progetto di Fabbricato in via Molise

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 14/01/1967 al n. di prot.

Abitabilità in data 02/10/1968

NOTE:

-La Licenza n.8/1967 è stata approvata con nota n.32499 del 14/01/1967.

Con Licenza n.18/1967, approvata con nota n.16513 del 3/07/1967, è stata autorizzata la variante relativa al piano seminterrato.

Con nota n.5637 del 2/10/1968 il fabbricato è stato dichiarato abitabile con decorrenza dal 30/05/1968.

-Negli elaborati grafici di progetto autorizzato è rappresentata una pianta tipo relativa ai piani 2-3-4-5 in cui si evidenzia un vano cabina armadio-rip. a servizio della prima camera. Nell'appartamento in esecuzione tale vano non è stato realizzato e la superficie è stata unita a quella del soggiorno. Questa minima variazione distributiva, non strutturale, è irrilevante ai fini della regolarità edilizia.

Numero pratica: Prot.n.25752

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: Sanatoria

Per lavori: Realizzazione box-auto

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 04/03/1974 al n. di prot. 25752

NOTE: La presente autorizzazione edilizia in Sanatoria è riportata nell'Atto di divisione trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 09/04/2004 al n.4213 R.G. e n.2703 di form. relativo ai 12 box-auto metallici di pertinenza del condominio realizzati su area condominiale.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3] e Box -auto**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia di entrambi i sub.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3] e Box -auto**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC 279 del 07/10/2019
Zona omogenea:	Zone BbV
Norme tecniche di attuazione:	OP-Art.57 Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4,

	Bb(n.)c e BbV(n.)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica di entrambi i sub.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Appartamento con pertinenze**

La palazzina che include l'appartamento in esecuzione, realizzata tra il 1967-1968, dispone di una ampia corte condominiale accessibile da cancello carrabile in cui si collocano anche i pertinenziali box auto. L'appartamento posto al piano 4, nell'angolo est-sud-ovest, è raggiungibile tramite scala condominiale interna e ascensore. Intorno ad un lungo corridoio a partire dalla sinistra dell'ingresso, si distribuiscono una cucina, un ampio soggiorno, una camera, un bagno e un'ultima camera. Tre balconi servono rispettivamente la cucina-soggiorno, il bagno e la seconda camera. Al piano sotterraneo si colloca la cantina raggiungibile da scala interna e ascensore condominiali.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Cod. Fiscale:

1/2 di - Cod. Fiscale:

Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **133,00**

E' posto al piano: S1-4

L'edificio è stato costruito nel: 1967-1968

L'appartamento ha un'altezza utile interna di circa m. 3 m

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali della palazzina risultano buone. All'interno dell'appartamento alcune componenti edilizie necessitano di manutenzione ordinaria/straordinaria, a partire dagli infissi esterni in legno e a tutte le componenti impiantistiche da verificare nella effettiva funzionalità.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensore	SI
Esistenza carri ponte	NO

Note generali impianti: Relativamente agli impianti, non è stato possibile verificare nessuna certificazione. Dall'accesso agli atti non sono emerse pratiche edilizie oltre a quelle relative alla costruzione dell'immobile (1967-1968) che possano evidenziare manutenzioni e/o ristrutturazioni successive.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'unità immobiliare è stata calcolata sulla base della planimetria catastale estratta dal Catasto Fabbricati e alla corrispondente planimetria, ultima in atti, che legittima la regolarità edilizia, in considerazione del rilievo effettuato in luogo. Sono state quindi misurate le superfici reali per definire le superfici equivalenti commerciali. Tale valutazione è stata effettuata sulla base dei criteri di calcolo della superficie catastale e delle Norme UNI, applicando indici mercantili in funzione dello stato reale del bene e delle superfici, per arrivare a definire la superficie commerciale totale. Il prezzo unitario è stato definito partendo dal valore di mercato di zona, verificando sia i valori ufficiali dal Listino dei prezzi immobiliari, sia quelli dell'Agenzia del territorio, a cui sono stati applicati stimati coefficienti di merito. Il prezzo unitario applicato corrisponde quindi alla situazione reale dell'unità residenziale così come riscontrata in luogo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie residenziale: Vani principali e accessori diretti.	sup lorda di pavimento	97,00	1,00	97,00
Superfici esterne a uso esclusivo (balconi)	sup lorda di pavimento	15,00	0,25	3,75
Pertinenze e vani accessori (cantina)	sup lorda di pavimento	7,00	0,20	1,40
Pertinenze e vani accessori (box non collegato ai vani principali)	sup lorda di pavimento	14,00	0,50	7,00
		133,00		109,15

Accessori

Appartamento con pertinenze

1. Cantina

Posta al piano Sottterraneo
Composta da 1 vano
Sviluppa una superficie complessiva di circa 7 mq lordi

Note: La cantina è individuata al F. 89 P. 45 S. 8 insieme all'unità residenziale posta al piano 4.

La cantina è stata già calcolata nella Superficie equivalente.

Appartamento con pertinenze

2. Box auto

Posto al piano Terra
Composto da 1 vano
Sviluppa una superficie complessiva di circa 14 mq lordi

Note: Il box auto realizzato in struttura metallica è accorpato in linea ad altri box ed è accessibile direttamente dalla corte esclusiva condominiale. E' individuato catastalmente al F.89 P.45 S.20.

Il box auto è stato già calcolato nella Superficie equivalente.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto dell'esecuzione. Al fine di ottenere tale valore si è proceduto con il metodo della stima comparativa parametrica, attraverso l'acquisizione dei dati relativi ai prezzi concorrenti di compravendita di beni simili per localizzazione, posizione, tipologia, importanza. La sottoscritta CTU, ha tenuto conto dei vari fattori influenzanti la stima stessa, in particolare l'attuale andamento dei valori di mercato immobiliare, quotazioni di beni simili anche se non ufficiali, la posizione del bene nel territorio ed il suo stato manutentivo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Agenzia del Territorio di Terni; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Archivio Notaio Pasqualini Gian Luca in Terni; Ufficio tecnico di Comune di Terni; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria, II Trimestre 2024, Camera di Commercio. Osservatorio Agenzia delle Entrate Borsino immobiliare.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento con pertinenze. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina, con annesso Box

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 70.947,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Superficie residenziale: Vani principali e accessori diretti.	97,00	€ 650,00	€ 63.050,00
Superfici esterne a uso esclusivo (balconi)	3,75	€ 650,00	€ 2.437,50
Pertinenze e vani accessori (cantina)	1,40	€ 650,00	€ 910,00
Pertinenze e vani accessori (box non collegato ai vani principali)	7,00	€ 650,00	€ 4.550,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 70.947,50
Valore corpo			€ 70.947,50
Valore complessivo intero			€ 70.947,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 35.473,75

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento con pertinenze	Abitazione di tipo economico [A3] con annessi Cantina e Box auto	109,15	€ 70.947,50	€ 35.473,75

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%)	€ -10.642,13
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Attestato di Prestazione Energetica APE	€ - 300,00

non presente che resta a carico dell'acquirente

Giudizio di comoda divisibilità: Non comodamente divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 60.005,38

8.6 Regime fiscale della vendita

Imposta di registro

Allegati

1. Visure catastali storiche 2. Planimetrie Catastali 3. Titoli Edilizi 4. Atto di provenienza abitazione 5. Atto di provenienza box -auto 6. Documentazione Fotografica 7. Perizia Omissis.

Data generazione:

02-12-2024

L'Esperto alla stima

Arch. Daniela Benigni