

Tribunale di Terni

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Promossa da:  
BCC NPLS 2021 S.R.L.

Contro:

N. Gen. Rep. **93/2024**  
Giudice: Dott. Angelini Francesco  
Custode Giudiziario: Dott. Proietti Leonardo

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

Tecnico incaricato: Ing. Grimani Gabriele  
Codice fiscale: GRMGRL60D10L117Y  
Partita IVA: 01412840553  
Con studio in: L.go Liberotti, 14 - Terni  
Telefono: 0744408315

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per l'intero di porzione di complesso edilizio costituito da un appartamento di civile abitazione e da un locale ad uso autorimessa, entrambi posti al piano terra, siti in Comune di Alviano (TR), al Vocabolo Giardino n.75, con accesso dalla Strada Provinciale di Alviano (SP30).

Le destinazioni sopra indicate corrispondono a quelle legittime, derivanti dai titoli abilitativi urbanistici ed edilizi rilasciati, citati negli atti di compravendita con cui il debitore è venuto in possesso dei beni pignorati.

La loro identificazione catastale attuale è la seguente:

- catasto fabbricati, foglio 11, particella 632, subalterno 4, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale: totale 61 m<sup>2</sup> - totale escluse aree scoperte 49 m<sup>2</sup>, piano T, rendita €180,76;
- catasto fabbricati, foglio 11, particella 636, subalterno 9, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 m<sup>2</sup>, superficie catastale: totale 19 m<sup>2</sup>, piano T, rendita €29,44.

### 2. DESCRIZIONE:

Gli immobili oggetto della esecuzione sono posti nella parte più bassa di un complesso edilizio digradante, realizzato con struttura in cemento armato su un terreno acclive con direzione nord-ovest/sud-est.

L'appartamento consta di un modesto portico di ingresso, un vano adibito a soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno ed un locale di sgombero; sono inoltre presenti due aree di corte recintate, una antistante di circa 36,2 mq (comprendente una piccola area pavimentata scoperta adiacente al portico) ed una retrostante di circa 19,5 mq; l'altezza interna è di circa 2,73 m.

Il soggiorno ed il bagno hanno pavimentazione ceramica, mentre quella della camera e del locale di sgombero è lignea; le porte interne sono di legno tamburate, le finestre e le portefinestre sono di legno massiccio con portelloni alla mercantile; il bagno ha rivestimento di piastrelle ceramiche ed è fornito di lavabo, doccia, bidet e vaso igienico con cassetta di scarico a vista; l'appartamento ha riscaldamento autonomo con caldaia murale alimentata a gas (collocata all'esterno nella corte posteriore) con termosifoni in alluminio e parziale impianto di raffrescamento costituito da un condizionatore fisso dual split; nel soggiorno è presente un caminetto a legna. Condizioni manutentive: carente relativamente agli infissi esterni.

L'autorimessa è costituita un locale di forma rettangolare con porta basculante metallica, al cui interno sono presenti un vano doccia in muratura ed un lavello; la copertura è inclinata e l'altezza media interna è di circa 2,80m. Condizioni manutentive: buone.

Localizzazione WGS84: 42.59040N, 12.30345E

Caratteristiche della zona:

- residenziale semiperiferica (a 1,2km dal centro storico di Alviano);
- a poca distanza dai servizi principali.

Caratteristiche delle zone limitrofe:

- primariamente residenziali e rurali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### 3. STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo i beni risultavano in uso al debitore proprietario, ivi residente.

### 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. di assegnazione della casa coniugale:

- Nessuno.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- Nessuno.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

- Nessuna.

**4.1.5 Note:**

- Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:****4.2.1 Iscrizioni:**

- IPOTECA VOLONTARIA del 08/01/2007 - Registro Particolare 35 Registro Generale 183, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Pubblico ufficiale CAMPIONI FRANCO Repertorio 16977/9972 del 27/12/2006.

A favore: BANCA TRASIMENO ORVIETANO - CREDITO COOPERATIVO SOC. COOPERATIVA [sede in Città della Pieve (PG) – c.f. 02494190545].

Contro: [REDACTED]

**4.2.2 Pignoramenti:**

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 10/09/2024 - Registro Particolare 7440 Registro Generale 9533, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 1820 del 06/08/2024.

A favore: BCC NPLS 2021 S.R.L. [sede in Conegliano (TV) – c.f. 05249530261] (richiedente: VISEB S.R.L. x AVV. LUCA PATALINI x DOVALUE S.P.A.).

Contro: [REDACTED]

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

- Nessuna.

**4.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

- Nessuna.

**4.3 Giudizio di conformità catastale e urbanistico-edilizia:**

Sotto il profilo catastale gli immobili risultano conformi alle risultanze in quanto a distribuzione interna e consistenza; risulta errato il numero civico dell'abitazione (72 invece dell'effettivo 75).

Sotto il profilo urbanistico-edilizio, a fronte della generale corrispondenza tra gli elaborati progettuali e lo stato di fatto, nell'appartamento si segnala la presenza di una piccola finestra alta situata nel bagno, certamente realizzata sin dall'origine per fornire luce e ricambio d'aria al servizio, che non risulta in pianta, ma soprattutto nel relativo prospetto (v. allegati). È inoltre presente una vetrata mobile di fianco al portico di ingresso, che attualmente non delimita alcuno spazio chiuso.

Le difformità suddette vanno sanata con una spesa prevista, comprensiva di rimozioni, sanzioni e spese tecniche, in €2.600,00.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

*Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione:*

- €230,00 circa.

*Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:*

- €477,97.

*Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:*

- Nell'assemblea del 21/12/2024 viene fatto riferimento alla esecuzione di alcuni lavori di manutenzione con l'utilizzo di un fondo comune già costituito, senza ulteriore aggravio di spese.

*Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:*

- Adattabile.

*Particolari vincoli e/o dotazioni:*

- Nessuno.

*Attestazione Prestazione Energetica:*

- Non presente (Indice di prestazione energetica stimato: G).

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

- Nessuno.

*Avvertenze ulteriori:*

- Nessuna.

**6. PRATICHE EDILIZIE E DESTINAZIONE URBANISTICA:**

Gli immobili sono stati realizzati in un nucleo per edilizia convenzionata, giusta Convenzione Edilizia

stipulata in data 03/08/1990 a rogito Notaio Sbroli Fulvio di Terni rep.38183, con i seguenti atti:

- concessione edilizia n.21/1992 del 22/04/1992 pratica edilizia n.23/1992;
- concessione edilizia (variante) n.04/1994 del 07/03/1994 pratica edilizia n.06/1994.

Destinazione urbanistica:

- **Zona C<sub>1</sub> – ESPANSIONE E COMPLETAMENTO.**

## 7. INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO:

### 7.1 Criterio di stima:

Considerate tutte le caratteristiche dell'immobile descritto, sia intrinseche, sia estrinseche, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, lo scrivente si è avvalso delle conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato. Sulla scorta dei requisiti e delle caratteristiche del cespite, rispetto ai quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di condizioni tecnico economiche assimilabili, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le valorizzazioni successive.

### 7.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate di Terni

Ufficio Tecnico del Comune di Alviano

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate
- Listino dei prezzi degli immobili della Borsa Immobiliare dell'Umbria
- Rivista Consulente Immobiliare de Il Sole 24Ore

### 7.3 Note:

La valorizzazione delle singole parti viene effettuata, con riferimento alle piante dello stato di fatto, sulla scorta delle destinazioni d'uso legittime.

## Corpo A

### IDENTIFICAZIONE AL CATASTO FABBRICATI:

#### Dati identificativi:

- foglio 11, particella 632, subalterno 4.

#### Dati di classamento:

categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale: totale 61 m<sup>2</sup> - totale escluse aree scoperte: 49 m<sup>2</sup>, piano T, rendita €180,76.

#### Dati derivanti da:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/06/2021 Pratica n.TR0034221 in atti dal 17/06/2021  
 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.21510.1/2021).

#### Intestazione:

- [REDACTED], proprietà 1/1.

#### Dati derivanti da:

Atto del 27/12/2006 Pubblico ufficiale CAMPIONI FRANCO Sede ORVIETO (TR) Repertorio n.16976 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.119.1/2007 Reparto PI di TERNI in atti dal 09/01/2007.

### ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### Titolare/Proprietario:

- [REDACTED], proprietà 1/1.

Dal 27/12/2006 (attuale proprietario), per ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA a rogito Notaio CAMPIONI FRANCO di Orvieto (TR) in data 27/12/2006 rep. n.16976/9971, trascritto a Terni in data 08/01/2007 ai nn.119/174 e successiva rettifica trascritta in data 03/06/2013 ai nn.3994/5918, contro:

- [REDACTED], proprietà per 1/1.

**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED], proprietà per 1/1.  
Da ante ventennio al 22/06/1994, per ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA a rogito Notaio CARELLA ANTONIO di Roma (RM) in data 22/06/1994 rep. n.10239, trascritto a Terni in data 18/07/1994 ai nn.4588/6095, contro:
  - COOPERATIVA EDILIZIA TIBERINA 90 SOC. COOP R.L. [sede in Fiumicino (RM), c.f. 03817381001], proprietà per 1/1.

**CONSISTENZA:**

Destinazione	Piano	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie equivalente
portico	T	sup reale netta	7,5	0,35	2,6
soggiorno/cucina	T	sup reale netta	22,2	1,00	22,2
camera 1	T	sup reale netta	10,4	1,00	10,4
bagno	T	sup reale netta	3,3	1,00	3,3
sgombero	T	sup reale netta	8,5	1,00	8,5
area di corte		sup reale netta	55,7	0,15	8,4
<b>Totale:</b>					<b>55,4</b>

**VALORIZZAZIONE COMPLESSIVA DEL CORPO:**

Immobile	Consistenza	Valore unitario	Valore intero medio ponderale
abitazione	55,4	€750,00	<b>€41.550,00</b>

**Corpo B****IDENTIFICAZIONE AL CATASTO FABBRICATI:****Dati identificativi:**

- foglio 11, particella 636, subalterno 9.

**Dati di classamento:**

categoria C/6, classe 3, consistenza 19 m<sup>2</sup>, superficie catastale: totale 19 m<sup>2</sup>, piano T, rendita €29,44.

**Dati derivanti da:**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/06/2021 Pratica n.TR0034267 in atti dal 17/06/2021  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.21552.1/2021).

**Intestazione:**

- [REDACTED], proprietà 1/1.

**Dati derivanti da:**

Atto del 03/05/2006 Pubblico ufficiale PASQUALINI GIAN LUCA Sede TERNI (TR) Repertorio n.49383 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.4431.1/2006 Reparto PI di TERNI in atti dal 31/05/2006.

**ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED], proprietà 1/1.

Dal 03/05/2006 (attuale proprietario), per ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA a rogito Notaio PASQUALINI GIAN LUCA di Terni (TR) in data 03/05/2006 rep. n.49383/8074, trascritto a Terni in data 30/05/2006 ai nn.4431/7101, contro:

- [REDACTED], proprietà per 1/1.

**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED], proprietà per 1/1.

Da ante ventennio al 03/05/2006, per ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA a rogito Notaio CARELLA ANTONIO di Roma (RM) in data 31/12/1996 rep. n. 107258/11237, trascritto a Terni in data 11/02/1997 ai nn.1218/1656, contro:

- COOPERATIVA EDILIZIA TIBERINA 90 SOC. COOP R.L. [sede in Fiumicino (RM), c.f. 03817381001], proprietà per 1/1.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**CONSISTENZA:**

Destinazione	Piano	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie equivalente
autorimessa	T	sup. reale netta	19,4	1,00	19,4
<b>Totale:</b>					<b>19,4</b>

**VALORIZZAZIONE COMPLESSIVA DEL CORPO:**

Immobile	Consistenza	Valore unitario	Valore intero medio ponderale
autorimessa	19,4	€ 450,00	<b>€ 8.730,00</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1.1 Valutazione dei corpi:**

Corpo	Valore intero medio ponderale	Coefficiente di riduzione	Diritto e quota	Valore diritto e quota
A	€41.550,00	1,00	1/1	€41.550,00
B	€8.730,00	1,00	1/1	€8.730,00
<b>Totali:</b>				<b>€50.280,00</b>

**8.1.2 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per vizi occulti e rimborso spese forfettario per le eventuali spese di amministrazione insolute:

**€7.540,00**

Spese accessorie, di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Corpo	Ragione	Importo intero	Diritto e quota	Importo pro quota
A	APE	€300,00	1/1	€300,00
A	Regolarizzazione	€2.600,00	1/1	€2.600,00

**Totale: €2.900,00****8.1.3 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore delle quote degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano da assoggettare ad imposta di registro:  
(diconsi euro trentanovemilaottocentoquaranta/00)

**€39.840,00**

Terni, 17/03/2025

L'Esperto alla stima  
Inq. Grimani Gabriele

Firmato digitalmente da  
**GABRIELE GRIMANI**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®