
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: ...**omissis**...

contro: ...**omissis**...



N° Gen. Rep. **135/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Geom. Luca Sabatini**

Codice fiscale: SBTLCU78D11L117V

Studio in: Via D. Faggetti 14 - 05100 Marmore

Email: condoservice@alice.it

Pec: luca.sabatini@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA DEL MATTATOIO n° 14 – MONTECASTRILLI (TR) - 05026

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

...omissis... nato a ...omissis... il ...omissis... Cod. Fisc. ...omissis..., Foglio 70, Particella 520, Subalterno 4 graffiato con Subalterno 15, indirizzo VIA DEL MATTATOIO n° 14, piano P.T. - P.I. - P. 1°, Comune MONTECASTRILLI (TR), Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4.5 Vani, Superficie 72 Mq, Rendita Catastale € 232,41

2. Stato di possesso

Bene: VIA DEL MATTATOIO n° 14 – MONTECASTRILLI (TR) - 05026

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA DEL MATTATOIO n° 14 – MONTECASTRILLI (TR) - 05026

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA DEL MATTATOIO n° 14 – MONTECASTRILLI (TR) - 05026

Lotto: 001

5. Comproprietari

Beni: VIA DEL MATTATOIO n° 14 – MONTECASTRILLI (TR) - 05026

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA DEL MATTATOIO n° 14 – MONTECASTRILLI (TR) - 05026

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA DEL MATTATOIO n° 14 – MONTECASTRILLI (TR) - 05026

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA DEL MATTATOIO n° 14 – MONTECASTRILLI (TR) - 05026

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 60.053,50



Beni in **Montecastrilli (TR)**
Località/Frazione **MONTECASTRILLI**
VIA DEL MATTATOIO n° 14

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

Contratto di Mutuo del 01/03/2005; Atto di Precetto del 04/04/2023; Atto di Pignoramento del 11/09/2023; Procura ...omissis... del 04/04/2023; Istanza di Vendita del 15/11/2023; Procura Generale alle Liti del 04/02/2021; Avviso ai sensi dell'art. 498 C.p.c. del 23/11/2023; Nota di trascrizione del 09/11/2023; Certificato Notarile del 10/11/2023; Certificato di Stato Libero del 12/01/2024; Domanda Intervento (art. 499 C.p.c.) da parte di Agenzia Entrate Riscossione del 29/12/2023; Certificato di Residenza del 11/01/2024; Certificato di Residenza Storico del 11/01/2024;

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 di tipo economico [A3] sito in frazione: MONTECASTRILLI (TR), VIA DEL MATTATOIO n° 14

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ...omissis... nato a ...omissis... il ...omissis... Cod. Fisc. ...omissis..., Foglio 70, Particella 520, Subalterno 4 graffato con Subaletrno 15, indirizzo VIA DEL MATTATOIO n° 14, piano P.T. - P.I. - P. 1°, Comune MONTECASTRILLI (TR), Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4.5 Vani, Superficie 72 Mq, Rendita Catastale € 232,41
Derivante da: Atto Pubblico, Compravendita Rogante Dott. ANDREANI STEFANO Repertorio n° 6718 del 03 Marzo 2005

Confini: ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis... o aventi causa, Via Del Mattatoio

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano primo è stata chiusa una porta, eliminato un fondello e di conseguenza eliminato un vano.

Regolarizzabili mediante: Variazione Catastale

Descrizione delle opere da sanare: Eliminazione fondello e unione dei vani

Presentazione Docfa: € 700,00

Oneri Totali: **€ 700,00**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene immobile oggetto di stima, composto da unità abitativa di tipo economico sita al piano terra, interrato e primo, è ubicato in zona periferica rispetto al centro abitato e, raggiungibile percorrendo Via Della Fiera evitando così il centro abitato. L'area urbanistica dove è ubicato l'immobile è classificata, secondo il nuovo PRG del Comune di Montecastrilli, come zona "Ca" espansioni attuate, ove sono presenti nella maggior parte immobili destinati a civile abitazione. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione sia primaria che secondaria e sufficientemente servita a livello infrastrutturale. Nelle immediate vicinanze vi si trovano sia centri di interesse storico che paesaggistico e si trova a ridosso del centro del paese. L'edificio è posizionato su un terreno collocato sul versante sud est della collina su cui sorge l'abitato di Montecastrilli. La morfologia quindi è collinare e degrada dolcemente verso valle, e comprende tre piani indicati in progetto e catastalmente: il piano terra, il piano interrato ed il piano primo. L'appartamento oggetto di stima è ubicato all'interno di un complesso immobiliare di n° 8 unità, ed è suddiviso in n° 1 appartamento con annessa corte pertinenziale e cantina.

Caratteristiche zona: Periferica Normale

Area urbanistica: Residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Supermercati (Buono), Farmacie (Buono), Scuole (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi:

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:

- Descrizione onere: Restrizione di Beni; A rogito di Dott. SBROLLI FULVIO in data 15/09/1998 Repertorio n° 107970/2; Iscritto/trascritto a Terni in data 21/01/1999 Registro Particolare n° 61, Registro Generale n° 643;

- Descrizione onere: Pignoramento; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 10/10/2023 Repertorio n° 2009; Iscritto/trascritto a Terni CONTRO ...omissis... in data 06/11/2023 Registro Particolare n° 9186, Registro Generale n° 12198;

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva contro ; A rogito di Dott. ANDREANI STEFANO in data 01/03/2005 Repertorio n° 6719/3037; Iscritto/trascritto a Terni CONTRO ...omissis... in data 02/03/2005 Registro Particolare n° 583, Registro Generale n° 2375;

- Ipoteca legale annotata contro ; A rogito di EQUITALE CENTRO S.P.A. in data 19/12/2014 Repertorio n° 429/10914; Iscritto/trascritto a Terni CONTRO ...omissis... in data 31/12/2014 Registro Particolare n° 1287, Registro Generale n° 11014;

4.2.2 Pignoramenti:

- Descrizione onere: Pignoramento; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 10/10/2023 Repertorio n° 2009; Iscritto/trascritto a Terni CONTRO ...omissis... in data 06/11/2023 Registro Particolare n° 9186, Registro Generale n° 12198;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento

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: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Presumibilmente G

Note Indice di prestazione energetica: Lo scrivente rimane a disposizione del Giudice per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica a seguito dell'aggiudicazione del bene in causa

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ...*omissis*... **proprietario/i ante ventennio** al **29/03/2000**. In forza di atto di assegnazione - a rogito di Dott. SBROLLI FULVIO, in data 15/09/1998, Repertorio n° 107970/2; trascritto a TERNI, in data 21/01/1999, Registro Particolare n° 61, Registro Generale n° 643.

Titolare/Proprietario: ...*omissis*... dal 29/03/2000 al 01/03/2005. In forza di atto di assegnazione - a rogito di Dott. SBROLLI FULVIO, in data 29/03/2000, Repertorio n° 118817; trascritto a TERNI, in data 26/04/2000, Registro Particolare n° 2842, Registro generale n° 4238.

Titolare/Proprietario: ...*omissis*... dal 01/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di Dott. ANDREANI STEFANO, in data 01/03/2005, Repertorio n° 6718/3036; trascritto a TERNI, in data 02/03/2005, Registro Particolare n° 1424, Registro Generale n° 2374.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1321/97
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 03/06/1997 al n. di prot.

Numero pratica: 5142
 Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 14/08/1998 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stata modificata la distribuzione dei vani al piano terra.

Regolarizzabili mediante: Non sanabili

Descrizione delle opere da sanare: Ripristino dello stato dei luoghi riferiti solamente al piano interrato in quanto la cucina deve essere ricollocata nell'originale posizione. Come si trova all'attualità la cucina non può essere interrata, quindi il vano interrato deve tornare cantina.

Sanatoria e Costi sommari per ripristino vano Cucina: € 10.000,00

Oneri Totali: **€ 10.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**frazione: MONTECASTRILLI, VIA DEL MATTATOIO n° 14**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	"Ca" Espansioni Attuate
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 urbanisticaDescrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Il fabbricato è stato realizzato mediante struttura portante in cemento armato, tamponatura esterna realizzata con muro a cassetta con forati per piano e per coltello isolato con tavolato rigido, i solai in latero cemento, le tramezzature con forati. Il tetto è stato realizzato con solaio in latero cemento e la copertura è stata fatta con tegole tipo coppo. Internamente le pareti sono state intonacate con intonaco del tipo civile rifinito con l'ultimo stato di grassello di calce a gesso e tinteggiate, i pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica per quanto riguarda il bagno al piano terra ed al piano primo, il soggiorno e la cucina sono stati realizzati in laminato, mentre la camera da letto è stato realizzato con posa in opera di parquet, gli infissi interni in legno come quelli esterni con persiane in legno e doppi vetri. Le pareti del bagno, sono state rivestite con piastrelle di ceramica. L'appartamento è dotato degli impianti tecnologici, impianto idrico, riscaldamento autonomo

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **111,46**

E' posto al piano: Piano Terra - Piano Interrato - Piano Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1998

ha un'altezza utile interna di circa ml. 2,70 al Piano terra e ml 3,10 al Piano Primo

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta non in buone condizioni di conservazione e manutenzione a causa di fenomeni importanti di condensa e infiltrazioni di acqua meteorica. Nella parete controterra del vano cucina sono presenti evidenti tracce di umidità

di risalita, la parete del soggiorno e del vano del piano terra che divide l'interno dell'appartamento con l'esterno nel punto in cui la tamponatura si congiunge alla struttura presenta delle visose muffe, producendo anche uno sgradevole odore. Lo stesso problema si verifica nel soffitto della camera da letto posta al primo piano e nel bagno. Il balcone invece presenta una vistosa infiltrazione di acqua.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:



Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **da ristrutturare**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**



Solai tipologia: **soletta in c.a. in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **anta singola a battente** materiale: **acciaio** condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole tipo coppo** coibentazione: **guaina bituminosa** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna materiale: **porfido** condizioni: **sufficienti**



Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**



Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Scale

posizione: **interna** rivestimento: **legno** condizioni: **buone****Impianti:**

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico

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

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

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 reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cucina	sup lorda di pavimento	14,77	1,00	14,77
Soggiorno	sup lorda di pavimento	22,89	1,00	22,89
Bagno	sup lorda di pavimento	2,82	1,00	2,82
Disimpegno	sup lorda di pavimento	1,89	1,00	1,89
Camera	sup lorda di pavimento	18,23	1,00	18,23
Bagno	sup lorda di pavimento	3,19	1,00	3,19
Balcone	sup lorda di pavimento	7,67	0,60	4,60

Corte	sup lorda di pavimento	40,00	0,60	24,00
111,46				92,39

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: 1° - 2023

Zona: Montecastrilli

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Civile Abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550.00

Valore di mercato max (€/mq): 900.00

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

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile si è calcolata la sua superficie in base ai metodi di misurazione tradizionali e al D.M. N° 801/1977 considerando le riduzioni previste per le Superfici non residenziali, calcolate sempre al netto delle pareti interne e perimetrali, desunte attraverso misurazioni di verifica effettuate sul posto. Si è moltiplicata la stessa per il costo unitario di vendita (€/mq), riferito ad immobili della stessa zona e di analoghe caratteristiche. Il valore ottenuto è stato poi corretto con l'applicazione di appropriati coefficienti di riduzione che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile di cui si sta effettuando la stima. Le particolari condizioni del mercato immobiliare urbano inducono lo scrivente a risolvere il quesito di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo, sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche del cespite immobiliare, rispetto alle quali è stata esperita un'indagine economica incentrata tanto su immobili di analoghe condizioni tecnico-economiche e tipologiche quanto su informazioni relative alla

potenziale richiesta di tipologia simili.

Pertanto, nella determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha tenuto conto di alcuni fattori, intrinseci ed estrinseci, che necessariamente influiscono sulla stima del bene e le fattezze stilistiche dell'immobile nella sua totalità. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima. Il costo unitario di vendita (€/mq) del fabbricato, quindi, è stato ricavato, come già detto, effettuando consultazioni di banche dati immobiliari e ricerche di mercato riferite ad immobili di caratteristiche simili nella stessa zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni (TR);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni (TR);

Uffici del registro di Terni (TR);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Terni (TR)
- Montecastrilli (TR);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € / mq
600,00;

Altre fonti di informazione: Prezzario Camera di Commercio di Terni IV°
Trimestre 2023.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 60.053,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Cucina	14,77	€ 650,00	€ 9.600,50
Soggiorno	22,89	€ 650,00	€ 14.878,50
Bagno	2,82	€ 650,00	€ 1.833,00
Disimpegno	1,89	€ 650,00	€ 1.228,50
Camera	18,23	€ 650,00	€ 11.849,50
Bagno	3,19	€ 650,00	€ 2.073,50
Balcone	4,60	€ 650,00	€ 2.990,00
Corte	24,00	€ 650,00	€ 15.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 60.053,50

Valore Corpo

€ 0,00

Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	92,39	€ 60.053,50	€ 60.053,50

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%)	€ 9.008,03
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.700,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**€ 40.345,07**

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

Allegati

Relazione Fotografica
 Elaborato Planimetrico
 Estratto di Mappa
 Planimetria Catastale
 Planimetria del tecnico scala 1:100
 Ispezione Ipotecaria Soggetto
 Ispezione Ipotecaria Part. 520 Sub 4 - 15
 Ispezione Ipotecaria Part. 520 Sub 4 - 15 nel ventennio
 Visura Catastale (storica)
 Concessione Edilizia n° 1321-97 del 03-06-1997
 Variante a Concessione Edilizia n° 5142 del 14-08-1998
 Atto di Compravendita del 01/03/2005

Data generazione:
 24-04-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Luca Sabatini