

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS - OMISSIS**

contro: **OMISSIS e OMISSIS**

N° Gen. Rep. **120/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Massimiliano Porrazzini
Codice fiscale: PRRMSM67E23L117D
Studio in: Via G. Menotti Serrati 11/a - 05100 Terni
Telefono: 0744-460062
Fax: 0744-460062
Email: massimiliano.p1967@gmail.com
Pec: massimiliano.porrazzini@geopec.it

INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Bene: Via Umberto Primo n. 75 - Papigno - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

OMISSIS nato in OMISSIS il OMISSIS, foglio 161, particella 166, subalterno 2, indirizzo Via Umberto Primo 75, piano S1, comune Terni, categoria A/4, classe 7, consistenza 2,5, superficie 78, rendita € 94,25

2. Stato di possesso

Bene: Via Umberto Primo n. 79 (catastalmente civico 75) - Papigno - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Umberto Primo n. 79 (catastalmente civico 75) - Papigno - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Umberto Primo n. 79 (catastalmente civico 75) - Papigno - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS, OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Umberto Primo n. 79 (catastalmente civico 75) - Papigno - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: OMISSIS e OMISSIS

6. Misure Penali

Beni: Via Umberto Primo n. 79 (catastalmente civico 75) - Papigno - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Umberto Primo n. 79 (catastalmente civico 75) - Papigno - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Umberto Primo n. 79 (catastalmente civico 75) - Papigno - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 37.650,00

Beni in **Terni (TR)**
Località/Frazione **Papigno**
Via Umberto Primo n. 79 (catastalmente civico 75)

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.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Terni (TR) CAP: 05100 frazione: Papigno, Via Umberto Primo n. 79 (catastalmente 75)

Quota e tipologia del diritto

1/2 Piena proprietà di OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS

Quota e tipologia del diritto

1/2 Piena proprietà di OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato in OMISSIS il OMISSIS, foglio 161, particella 166, subalterno 2, indirizzo Via Umberto Primo 75, piano S1, comune Terni, categoria A/4, classe 7, consistenza 2,5, superficie 78, rendita € 94,25

Derivante da: Classamento del 30/10/1987 in atti dal 19/01/1999 (n. 3250B.1/1987) Notifica n. 845/1999

Confini: altre u.i.u.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni (demolizione w.c., realizzazione nuovo w.c. zona ingresso, realizzazione di nuovo tramezzo tra soggiorno e camera

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni (demolizione w.c., realizzazione nuovo w.c. zona ingresso, realizzazione di nuovo tramezzo tra soggiorno/k e camera

Docfa: € 450,00 + cng 5% + iva 22% = € 576,45

Diritti presentazione Docfa: € 50,00

Oneri Totali: **€ 626,45**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: negozio (sufficiente)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Terni.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autobus 0,2, Stazione ferroviaria 2, Superstrada 3

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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 volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS; Derivante da: atto notarile; Importo ipoteca: € 97.500,00; Importo capitale: € 65.000,00 ; A rogito di Notaio Carlo Filippetti in data 05/12/2007 ai nn. 46194/27426; Iscritta a TERNI in data 12/12/2007 ai nn. 15723/3768.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare, A rogito di Tribunale di Terni in data 05/09/2023 al n. 1653 trascritto a TERNI in data 28/09/2023 ai nn. 10548/7935;

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS; Derivante da: Atto giudiziario ; A rogito di Tribunale di Terni in data 05/09/2023 al n. 1653 trascritto a TERNI in data 15/05/2024 ai nn. 5173/4022;

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:

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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

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: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS e OMISSIS

Proprietari dal 11/05/1989 al 05/12/2007 . In forza di Atto Amministrativo di costituzione di diritti reali a titolo oneroso - a rogito di Notaio Orietta Suardi, in data 11/05/1989, ai nn. 86289; trascritto a TERNI, in data 22/05/1989, ai nn. 4308/3235.

Titolare/Proprietario: OMISSIS e OMISSIS dal 05/12/2007 ad oggi (attuali proprietari) . In forza di Atto di compravendita - a rogito di Notaio Carlo Filippetti, in data 05/12/2007, ai nn. 46193/27425; trascritto a TERNI, in data 12/12/2007, ai nn. 15722/9765.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Epoca realizzazione fabbricato ante 1939;
- D.I.A. prot. 24611 del 10/05/1995 per opere interne.

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di un tramezzo che divide la camera. Regolarizzabili mediante CILA in sanatoria.

Oneri professionali CILA in sanatoria: € 1.000,00+cng 5%+iva 22%= € 1.281,00

Diritti + sanzione CILA in sanatoria: € 1.050,00

Oneri totali: **€ 2.331,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	AA0
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

Appartamento posto al PS1 e composto da ingresso, w.c., Soggiorno/k, disimpegno e camera

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 Piena proprietà di OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 Piena proprietà di OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS

Superficie complessiva di circa mq **50,20**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1939

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 79; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: sufficiente

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

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la consistenza verrà presa in considerazione la S.I.L.. Per superficie interna lorda SIL si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al netto delle pareti perimetrali desunte attraverso misurazioni dirette effettuate sul posto. Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

-) cantine e soffitte non collegate : da 0,25 a 0,50
-) cantine e soffitte collegate : da 0,30 a 0,60
-) balconi scoperti sino a 10 mq : da 0,20 a 0,30
-) logge coperte sino a 10 mq : da 0,30 a 0,40
-) terrazze sino a 30 mq : da 0,20 a 0,40
-) terrazze oltre 30 mq : da 0,10 a 0,30
-) autorimesse non collegate : da 0,40 a 0,70
-) cantine trasformate : da 0,50 a 0,80

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	superf. interna lorda	50,20	1,00	50,20
		50,20		50,20

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: Secondo semestre 2023

Zona: C23

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 950

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

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento comparativo.

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. I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti.

A seguito di analisi del mercato immobiliare del comune di Terni, attraverso una consultazione di recenti inserzioni di agenzia Immobiliari locali per immobili simili alle unità immobiliari oggetto di valutazione per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è determinata una media di valutazioni comprese per i fabbricati abitabili posti in zona di semicentrale tra € 650,00 al mq ed € 1.000,00 al mq di superficie lorda. Nel prezzario pubblicato dalla Camera di Commercio di Terni riferito al II° trimestre 2024 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati pari all'abitabile posti in zona periferica tra € 600,00 ed € 800,00 al mq di superficie lorda

Altri dati di mercato a disposizione, di una certa importanza, giacché, formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate che relativamente alla tipologia Abitazioni civili con stato di conservazione normale e con epoca di riferimento il 2° semestre del 2023 propone prezzi di mercato variabili tra € 500,00 ed € 1.000,00 al mq di superficie lorda. Per gli immobili di tipo abitativo si evidenzia che tali valori sono normalmente da considerarsi contenuti e normalmente si collocano nella parte più bassa di una eventuale forbice di valori di mercato ipotizzabili.

Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 650,00 al mq ed € 850,00 al mq di superficie interna lorda.

Com'è possibile osservare sono state considerate le quotazioni di valore unitario medio escludendo i valori massimi, poiché valori eccessivamente alti per un'abitazione con rifiniture e caratteristiche del tipo di quelle richiamate nella descrizione, così come sono state escluse le quotazioni più basse poiché riferite ad immobili in non buono stato di conservazione e con ubicazione non preferibile rispetto a quella del complesso immobiliare in discussione.

Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali, ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in argomento, ritiene ragionevole adottare per l'abitazione un valore unitario a mq di € 750,00 di superficie commerciale interna lorda SIL. Per superficie interna lorda SIL si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al netto delle pareti perimetrali desunte attraverso misurazioni dirette effettuate sul posto. Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

-) cantine e soffitte non collegate : da 0,25 a 0,50
-) cantine e soffitte collegate : da 0,30 a 0,60
-) balconi scoperti sino a 10 mq : da 0,20 a 0,30
-) logge coperte sino a 10 mq : da 0,30 a 0,40
-) terrazze sino a 30 mq : da 0,20 a 0,40
-) terrazze oltre 30 mq : da 0,10 a 0,30
-) autorimesse non collegate : da 0,40 a 0,70
-) cantine trasformate : da 0,50 a 0,80

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI;

Uffici del registro di TERNI;

Ufficio tecnico di TERNI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: TERNI;

Altre fonti di informazione: BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE DI TERNI.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 45.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	50,20	€ 750,00	€ 37.650,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 37.650,00
Valore corpo			€ 37.650,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 37.650,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 37.650,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	50,20	€ 37.650,00	€ 37.650,00

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%)

€ 5.6470,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.957,45

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:

€ 29.045,05

Data generazione:

16.09.2024

L'Esperto alla stima
Massimiliano Porrazzini

