



# TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 82/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

FEDAIA SPV S.R.L., E PER ESSA QUALE MANDATARIA JULIET S.P.A.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dr. Angelini Francesco

CUSTODE:

Avv. Giammugnai Francesco

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/03/2023

creata con [Tribù Office 6](#)

**ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**ing. SIMONE BATTISTINI**

CF:BTSMN72B04L117J

con studio in SAN GEMINI (TR) Via della Stazione 54

telefono: 3475341216

email: simonebattistini@yahoo.it

PEC: simone.battistini@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 82/2022

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a TERNI Via Sesto Pompeo 8 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile è posto al secondo piano della palazzina ed allo stesso si accede dal vano scala comune in assenza di ascensore. La distribuzione interna è tale che si entra direttamente nel soggiorno, dal quale si accede alla zona cucina ed attraverso un disimpegno con accesso dalla cucina si va verso la zona notte costituita da n. 2 camere da letto, un bagno ed un wc. In cucina è presente un caminetto tradizionale che non compare nelle planimetrie catastali ed edilizie seppure è pensabile che sia di remota fattura.

Il soggiorno è spazioso e luminoso, la cucina ampia ed abitabile e le camere di dimensioni sufficienti per ospitare anche 4 persone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di cm 360. Identificazione catastale:

- foglio 126 particella 17 sub. 15 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 610,71 Euro, indirizzo catastale: via Sesto Pompeo 8, piano: S1 - 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 27/02/2014 - F. Codifica piano incoerente  
Coerenze: vano scala, altre U.I. di proprietà, via Sesto Pompeo  
ultima planimetria in atti del 24/07/2009 prot. TR 0105558

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

**A.1** cantina, composto da un locale di forma quadrata, identificato con il numero stesso sub dell'appartamento. compreso in planimetria dell'immobile

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>1,50 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 128.466,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 106.263,95</b>
Data della valutazione:	<b>01/03/2023</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## **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: Nessuno.*

### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

#### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 06/07/2000 a firma di Notaio Becchetti A.M. ai nn. 4011 di repertorio, iscritta il 07/07/2000 a Terni ai nn. 1230/7095, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di inanziamento finanziamento.

Importo ipoteca: 275000.

Importo capitale: 110000.

Durata ipoteca: 15 anni.

Comunicazione n. 1483 del 30/10/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 03/07/2003. Cancellazione totale eseguita in data 02/11/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/06/2003 a firma di Notaio Clericò V. ai nn. 4815 di repertorio, iscritta il 19/06/2003 a Terni ai nn. 1256/6546, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 250000.

Importo capitale: 100000.

Durata ipoteca: 15 anni.

Comunicazione n. 1582 del 20/11/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 29/09/2009. Cancellazione totale eseguita in data 23/11/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/09/2009 a firma di Notaio Cirilli P. ai nn. 38538/13599 di repertorio, iscritta il 10/09/2009 a Terni ai nn. 2091/11099, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 260000.

Importo capitale: 130000.

Durata ipoteca: 25 anni.

Debitore non datore di ipoteca

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 20/06/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1262 di repertorio, trascritta il 11/07/2022 a Terni ai nn. 5922/8118, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Giudiziario

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 318,68</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 2.932,15</b>
Millesimi condominiali:	<b>117</b>

Ulteriori avvertenze:

L'ammontare delle spese condominiali insolute sopra riportate è stato desunto dalla nota integrativa trasmessa dall'Amministratore di condominio dell'immobile del 20/01/2023 e si riferiscono ai debiti al 31/12/2022.

La quota annua di gestione è relativa al 2023 sempre ricompresa nella nota integrativa di cui sopra.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita (dal 29/04/2014), con atto stipulato il 29/04/2014 a firma di Notaio Cirilli P. ai nn. 52481/21974 di repertorio, trascritto il 30/04/2014 a Terni ai nn. 3786/2927

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000 ( fino al 06/07/2000).  
Proprietà al ventennio fino al 06/07/2000

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di Compravendita (dal 06/07/2000 fino al 29/04/2014), con atto stipulato il 06/07/2000 a firma di Notaio Becchetti A.M. ai nn. 4010 di repertorio, registrato il 24/07/2000 a Terni ai nn. 1986, trascritto il 07/07/2000 a Terni ai nn. 4723/7094

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

D.I.A. per attività edilizia N. **43340**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Diversa distribuzione interna, presentata il 07/07/2000 con il n. 43340 di protocollo, rilasciata il 17/07/2000 con il n. 45191 di protocollo.

La data di rilascio si riferisce alla data di avvio del procedimento

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15/12/2008, l'immobile ricade in zona Bb (7.3 b) - Nuclei di conservazione e completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 137

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

(normativa di riferimento: L.R. 1/2015)

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Distribuzione planimetrica coerente con la planimetria agli atti

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: L.R. 1/2015)

L'immobile risulta **conforme**.

Edificio di cui fa parte la U.I. oggetto di pignoramento realizzato ante 1967

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TERNI VIA SESTO POMPEO 8

# APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TERNI Via Sesto Pompeo 8 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile è posto al secondo piano della palazzina ed allo stesso si accede dal vano scala comune in assenza di ascensore. La distribuzione interna è tale che si entra direttamente nel soggiorno, dal quale si accede alla zona cucina ed attraverso un disimpegno con accesso dalla cucina si va verso la zona notte costituita da n. 2 camere da letto, un bagno ed un wc. In cucina è presente un caminetto tradizionale che non compare nelle planimetrie catastali ed edilizie seppure è pensabile che sia di remota fattura.

Il soggiorno è spazioso e luminoso, la cucina ampia ed abitabile e le camere di dimensioni sufficienti per ospitare anche 4 persone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di cm 360. Identificazione catastale:

- foglio 126 particella 17 sub. 15 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 610,71 Euro, indirizzo catastale: via Sesto Pompeo 8, piano: S1 - 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 27/02/2014 - F. Codifica piano incoerente  
Coerenze: vano scala, altre U.I. di proprietà, via Sesto Pompeo  
ultima planimetria in atti del 24/07/2009 prot. TR 0105558

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Centro Storico di Terni). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Cascata delle Marmore, città di Spoleto, Carsulae, .



Ortofoto della zona



Edificio contenente la U.I. oggetto di pignoramento



Fronte ingresso



Vista da fondo via

SERVIZI

centro commerciale

ottimo ★★☆☆☆☆

farmacie

ottimo ★★☆☆☆☆

municipio

ottimo ★★☆☆☆☆

ospedale

buono ★★☆☆☆☆

polizia

buono ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 metri

ottimo ★★☆☆☆☆

ferrovia distante 2 km

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆

luminosità:

buono ★★☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

buono ★★☆☆☆☆

servizi:

buono ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La unità immobiliare è da considerarsi ordinaria nelle finiture e nelle dotazioni; l'impiantistica di servizio è tipica per immobili simili e funzionante seppure non sono state reperite le certificazioni attestanti la rispondenza alla norma.

Le finiture sono ordinarie con caratteri tipici di immobili simili.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: tapparelle realizzati in PVC

nella media 

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di grès

nella media 

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da verificare

nella media 

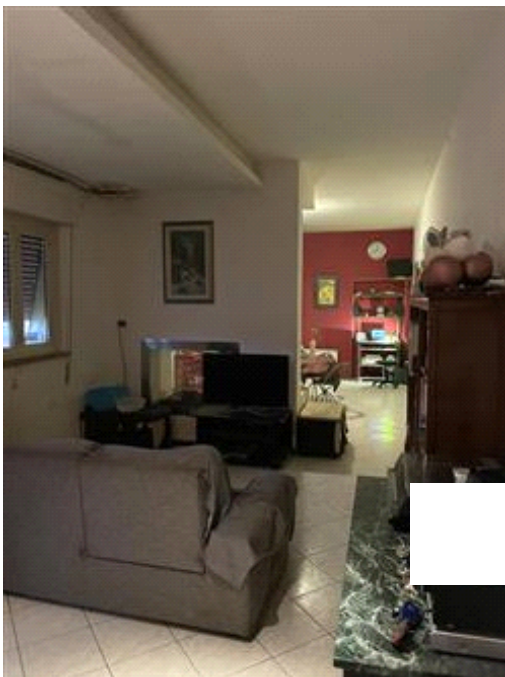
*termico*: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termoconvettori conformità: da verificare

nella media 

*idrico*: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in interna conformità: da verificare

nella media 





CLASSE ENERGETICA:



[290,318 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2014\_02\_24\_BRNRRCR80D03L117L16 registrata in data 28/02/2014

**ACCESSORI:**

**cantina**, composto da un locale di forma quadrata, identificato con il numero stesso sub



dell'appartamento. compreso in planimetria dell'immobile

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
area lorda	6,00	x	25 %	=	1,50
<b>Totale:</b>	<b>6,00</b>				<b>1,50</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valore normale calcolato ai sensi del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 27 luglio 2007, prendendo riferimenti delle banche dati OMI dell'ultima rilevazione disponibile.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **128.466,00**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 128.466,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 128.466,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore dell'immobile è stata effettuata ai sensi del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 27 luglio 2007, pubblicato in G.U. 182/2007 andando a calcolare il "valore normale" basato sulle osservazioni OMI (Osservatori del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) e sulle caratteristiche principali degli immobili (taglio di superficie e di piano oltre che corretto sulle altre caratteristiche specifiche (luminosità, stato di conservazione, affaccio, posizione ecc.

Il valore di calcolo è stato quindi corretto con i coefficienti estrinseci di apprezzamento/deprezzamento ordinariamente utilizzabili, come di seguito descritti:

- luminosità (+5%), vista (+5%), termo autonomo (+5%), ascensore (-10%), vestustà edificio (-15%)

Pertanto il valore di base di €mq 1.170,00 di calcolo è stato corretto del 10% c.a. addivenendo ad € 1.053,00 utilizzato in stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, osservatori del mercato immobiliare OMI (Osservatori del Mercato Immobiliare) Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Listino degli Immobili sulle piazze dell'Umbria edito dalla CamCom di Perugia - IV trim. 2022

##### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	0,00	1,50	128.466,00	128.466,00
				<b>128.466,00 €</b>	<b>128.466,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 128.466,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 19.269,90**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 2.932,15**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 106.263,95**

data 01/03/2023

il tecnico incaricato  
ing. SIMONE BATTISTINI





















**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0105558 del 24/07/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Sesto Pompeo

civ. 8

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 126  
Particella: 17  
Subalterno: 15

Compilata da:

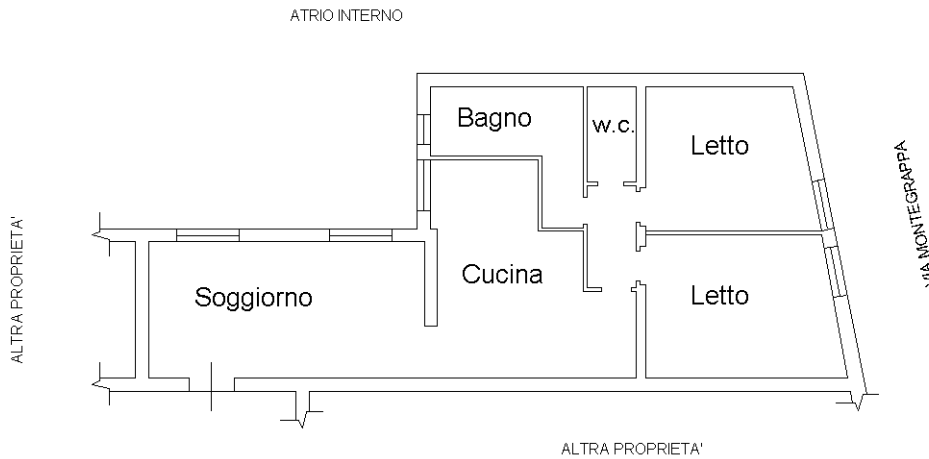
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Perugia

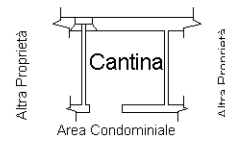
N. 4631

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO SECONDO H=360**



**PIANO SEMINTERRATO H=250**



Ultima planimetria in atti

Data: 17/01/2023 - n. T467149 - Richiedente

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0105558 del 24/07/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Sesto Pompeo

civ. 8

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 126  
Particella: 17  
Subalterno: 15

Compilata da:

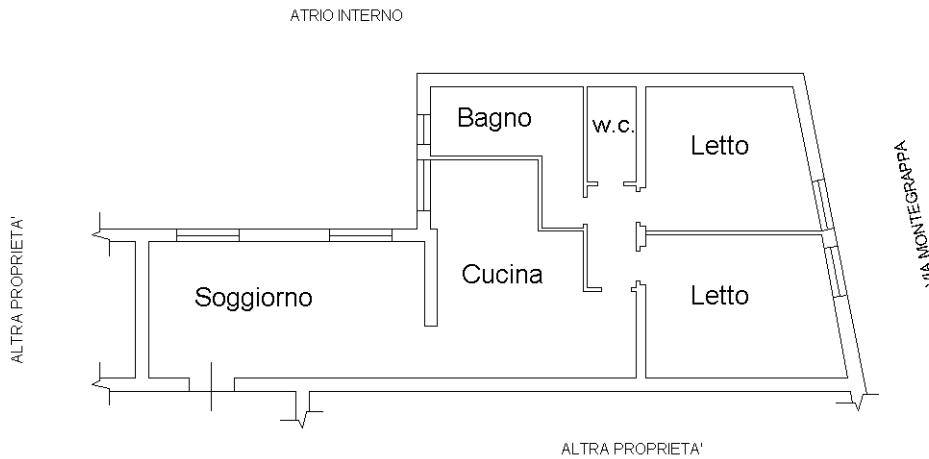
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Perugia

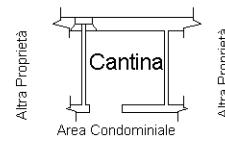
N. 4631

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO SECONDO H=360**



**PIANO SEMINTERRATO H=250**



Ultima planimetria in atti

Data: 17/01/2023 - n. T467149 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)