

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **95/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Veronica Mattea**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Arch. Francesca Cocchioni  
**Codice fiscale:** CCCFNC65C49L1170  
**Studio in:** Via G. Vitalone 8 - 05100 Terni  
**Telefono:** 0744-288243  
**Email:** f.cocchioni@metaprogettazione.com  
**Pec:** francesca.cocchioni@archiworldpec.it

---

## PREMESSA

La sottoscritta arch. Francesca Cocchioni iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n.208 ha provveduto a redigere al suddetta perizia su nomina, quale CTU, da parte del giudice del procedimento esecutivo immobiliare RG 95/2017 a seguito del giuramento eseguito dalla scrivente in data 17/08/2017. Prima della redazione della suddetta perizia la scrivente CTU ha provveduto ad eseguire n.1 sopralluogo in data 18/09/2017.

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** VIA SANT'EFEBO 33 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 132, particella 44, subalterno 4, indirizzo VIA SANT'EFEBO, piano TERRA E PRIMO, comune TERNI, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 VANI, superficie 95, rendita € 387,34

### 2. Stato di possesso

**Bene:** VIA SANT'EFEBO 33 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** VIA SANT'EFEBO 33 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** VIA SANT'EFEBO 33 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

### 5. Comproprietari

**Beni:** VIA SANT'EFEBO 33 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** OMISSIS

### 6. Misure Penali

**Beni:** VIA SANT'EFEBO 33 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A  
**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** VIA SANT'EFEBBO 33 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A  
**Continuità delle trascrizioni:** Si

**8. Prezzo**

**Bene:** VIA SANT'EFEBBO 33 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Prezzo a base d'asta:** € 70.082,50

Beni in **Terni (Terni)**  
Località/Frazione  
VIA SANT'EFEBO 33

### **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 economico [A3] sito in VIA SANT'EFEBO 33**

##### **Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: NUBILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

##### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 132, particella 44, subalterno 4, indirizzo VIA SANT'EFEBO, piano TERRA E PRIMO, comune TERNI, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 VANI, superficie 95, rendita € 387,34

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

#### **2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Il lotto si trova nella zona periferica di Terni denominata San Valentino in via Sant'Efebo 33 che è una strada secondaria che si dirama dalla strada principale denominata Via S. Valentino. Si tratta di zona residenziale le cui abitazioni sono generalmente costituite da immobili di 2-4 piani fuori terra anche di nuova edificazione. E' presente anche un comparto di zona PEEP oggetto di recente riqualificazione. E' anche presente un piccolo parco di quartiere ed un centro di aggregazione giovanile denominato Sant'Efebo. La zona è ben servita dai servizi pubblici (fermata dell'autobus su Via di San Valentino) e dotata di alcune attività commerciali. Nelle prossime vicinanze si trova la Basilica di San Valentino ed una scuola materna.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** SCUOLA MATERNA, CENTRO SOCIALE, CIRCOSCRIZIONE, SU

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** BASILICA DI SAN VALENTINO.

**Principali collegamenti pubblici:** FERMATA DELL'AUTOBUS

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

### 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:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a TERNI in data 06/06/2017 ai nn. 5683/3818;

##### 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; Derivante da: OMISSIS; Importo capitale: € 199.500,00 ; Iscritto/trascritto a TERNI in data 06/09/2007 ai nn. 11411/2727

##### 4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS derivante da Verbale di Pignoramento iscritti/trascritto a Terni in data 06/06/2007 ai nn. 5683/3818

##### 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 esiste condominio

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non esiste condominio

**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:** Classe Energetica Presumibile G  
**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 proprietario/i ante ventennio al **30/04/2007** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO OMISSIS, in data 22/02/1988, ai nn. 47201/5459; trascritto a TERNI, in data 04/03/1988, ai nn. /2201/1589.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 01/02/2007 al 27/08/2007 . In forza di SUCCESSIONE IN MORTE DEL SIGNOR OMISSIS; trascritto a TERNI, in data 30/04/2007, ai nn. /5387/3361.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 27/08/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO OMISSIS, in data 27/08/2007, ai nn. 17304/9715; trascritto a TERNI, in data 06/09/2007, ai nn. 11411/2727.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Note generali sulla conformità: Dalla ricerca effettuata in Comune dalla scrivente CTU non risultano pratiche edilizie concessorie per l'immobile oggetto di stima; tale fabbricato è stato presumibilmente edificato negli anni '40 e pertanto senza l'acquisizione di parere edilizio. Risulta però conforme agli indici di piano e conforme alla mappa catastale.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale								
Zona omogenea:	Bc6								
Norme tecniche di attuazione:	<p>OP-Art.59 Zone B - insediamenti residenziali di completamento (Bc) 1. Le zone di completamento Bc sono aree parzialmente o totalmente edificate per le quali il piano prevede interventi di completamento o riqualificazione: in esse sono previsti i seguenti indici che corrispondono negli elaborati A ai numeri che affiancano la sigla Bc:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">0.2 mc/mq: Bc1</td> <td style="width: 50%;">IF 0.4 mc/mq:</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">Bc2</td> <td>IF 0.9 mc/mq: Bc3</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">IF 1.0 mc/mq: Bc4</td> <td>IF 1.2</td> </tr> <tr> <td>mc/mq: Bc5</td> <td>IF 1.8 mc/mq:</td> </tr> </table>	0.2 mc/mq: Bc1	IF 0.4 mc/mq:	Bc2	IF 0.9 mc/mq: Bc3	IF 1.0 mc/mq: Bc4	IF 1.2	mc/mq: Bc5	IF 1.8 mc/mq:
0.2 mc/mq: Bc1	IF 0.4 mc/mq:								
Bc2	IF 0.9 mc/mq: Bc3								
IF 1.0 mc/mq: Bc4	IF 1.2								
mc/mq: Bc5	IF 1.8 mc/mq:								

	<p>Bc6 IF 3.0 mc/mq: Bc7 2.</p> <p>Nelle zone di completamento Bc è ammesso l'intervento edilizio diretto. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo. 3. Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art.55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme. 4. Sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art. 11 fino alla lettera e). 5. Nelle tavole A sono individuate con apposito limite le zone di completamento ad intervento unitario e con apposita sigla (U) le zone soggette a studio unitario; per tali zone le modalità di intervento sono quelle definite dall'art.20. 6. Per la zona di Marmore le aree di completamento sono sottoposte alle seguenti prescrizioni: 6.1. Le aree parzialmente edificate di completamento sono le parti del centro abitato parzialmente edificate in cui si è raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità e/o in cui sono presenti lotti inedificati. 6.2. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui all'art. 55. 6.3. In tali zone il Piano si attua con intervento diretto, con indice IF pari a 1.2 mc/mq e lotto minimo pari a mq 500. 6.4. Per i fabbricati esistenti è ammesso un incremento di volume pari al 10% della volumetria consentita o, in alternativa, un aumento del 3% della superficie utile netta per adeguamento igienico funzionale. 6.5. Sono consentiti due piani fuori terra più un solo piano interrato e un piano sottotetto, fino ad un'altezza massima consentita di ml. 7.50 misurata dal piano di campagna al limite di gronda. 6.6. Per l'area con tale destinazione individuata con (1), ad integrazione dei commi precedenti, valgono le seguenti prescrizioni: a) il nuovo fabbricato deve essere posizionato, compatibilmente con le distanze di legge, il più lontano possibile dal confine con il lotto individuato come zona "Aa" (Casa Lina); b) altezza massima del nuovo fabbricato ml. 6.50; c) l'intervento di nuova edificazione deve comprendere la realizzazione del parcheggio pubblico di previsione, adiacente alla strada comunale.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,2 mc/mq
Altezza massima ammessa:	7,5
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	10 %
Altro:	Per i fabbricati esistenti è ammesso un incremento di volume pari al 10% della volumetria consentita o, in alternativa, un aumento del 3% della superficie utile netta per adeguamento igienico funzionale
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:****Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Il bene immobile oggetto della presente stima si trova a Terni in Via sant'Efebo 33 in zona periferica ben collegata con il centro città sia dalla viabilità carrabile. La zona è anche ben servita dal servizio di autobus pubblico ed è nelle vicinanze di diversi servizi pubblici (scuola, circoscrizione, centro giovanile, ecc...) ed alcune attività commerciali. Si tratta di un fabbricato cielo terra a due piani fuori terra e copertura inclinata con ingresso indipendente presumibilmente costruito intorno agli anni '40 e facente parte di una schiera di alloggi di tipologia analoga. La struttura è in muratura portante intonacata con tetto ligneo a doppia falda. L'immobile confina quindi a sud e ad ovest con altro fabbricato.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: NUBILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **97,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: presumibilmente nel 1940

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 33; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,55/2,70

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla strada; è esposto ad est e a nord mentre sui due lati rimanenti è confinante con altra unità immobiliare di altra proprietà. Dalla strada si accede direttamente al vano soggiorno dal quale è possibile accedere direttamente in cucina. Il soggiorno ha un'altezza di 2.55 ed è dotato di porta di ingresso a vetri, mentre la cucina è dotata di una finestra a doppia anta. Dal soggiorno si diparte una scala che va al piano primo dove si trovano n.2 camere da letto entrambe dotate di finestra a doppia anta. Tutto il piano primo ha un'altezza di 2.70 ml. L'unico servizio igienico si trova al piano terra ed è accessibile tramite anti bagno nel sotto scala ed è dotato di finestra ad una sola anta.

Tutti i pavimenti sia al piano terra che al piano primo sono in gres porcellanato colore cotto in ottimo stato di conservazione; anche il bagno risulta essere stato ristrutturato con pavimenti e rivestimenti in ceramica. Il bagno è dotato di doccia e non di vasca. Il riscaldamento è autonomo con caldaia posizionata in cucina e radiatori in ghisa. Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera al piano primo e vetro semplice al piano terra e persiane in alluminio.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2008
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO A GAS CON RADIATORI IN GHISA
Stato impianto	BUONO
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	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
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	97,00	1,00	97,00
		<b>97,00</b>		<b>97,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

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

Lo scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente relazione tenendo conto dei prezzi di mercato correnti e degli esiti delle puntuali indagini condotte nel contesto specifico attraverso il sopralluogo effettuato per verificare i parametri tecnici ed oggettivi del bene sulla base dei documenti acquisiti.

Visto la presenza sul mercato di beni analoghi o assimilabili per tipologia, consistenza, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, stato di conservazione e manutenzione, rifiniture, estetica e ubicazione la presente stima è stata effettuata con il procedimento sintetico comparativo. A tale scopo è stato necessario acquisire una serie di valori per beni analoghi a quello oggetto della presente stima entro i quali collocare gli immobili del presente lotto. I dati utilizzati per la comparazione sono i seguenti: 1) Listino dei prezzi degli immobili redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura di Perugia e di Terni riferito al 3° trimestre 2017. In base a tale listino le quotazioni afferenti le abitazioni in zona semiperiferica del Comune di Terni abitabile, analoghe a quelle oggetto di stima, oscillano tra i 800,00 ed i 1.000,00 €/mq 2) Anche dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferito al 1° semestre 2017. In base a tale listino le quotazioni afferenti le abitazioni di tipo economico localizzate nel comune di Terni in zona C16, microzona catastale 100 in normale stato conservativo, analoghe a quelle oggetto di stima, oscillano tra i 700,00 ed i 1050,00 €/mq di superficie lorda. 3) Anche dati del Borsino Immobiliare per la città di Terni riferito al mese di Ottobre 2017. In base a tale listino il valore di vendita in fascia media afferente le abitazioni di tipo economico in buono stato di conservazione analoghe a quelle oggetto di stima, si attesta sui € 860,00/mq. In base a tali parametri di riferimento, allo stato conservativo dell'immobile ed alla sua tipologia edilizia si ritiene congruo ed obiettivo, anche in base all'attuale situazione del mercato immobiliare, assegnare al bene oggetto della presente relazione un valore unitario a mq di superficie lorda pari a € 850,00.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di TERNI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI;

Uffici del registro di TERNI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Anche dati del Borsino Immobiliare per la città di Terni riferito al mese di Ottobre 2017. ...

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	97,00	€ 850,00	€ 82.450,00
Valore corpo			€ 82.450,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 82.450,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**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 economico [A3]	97,00	€ 82.450,00	€ 0,00

**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% )	€ 12.367,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
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:	<b>€ 70.082,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 0,00</b>

Data generazione:  
30-10-2017

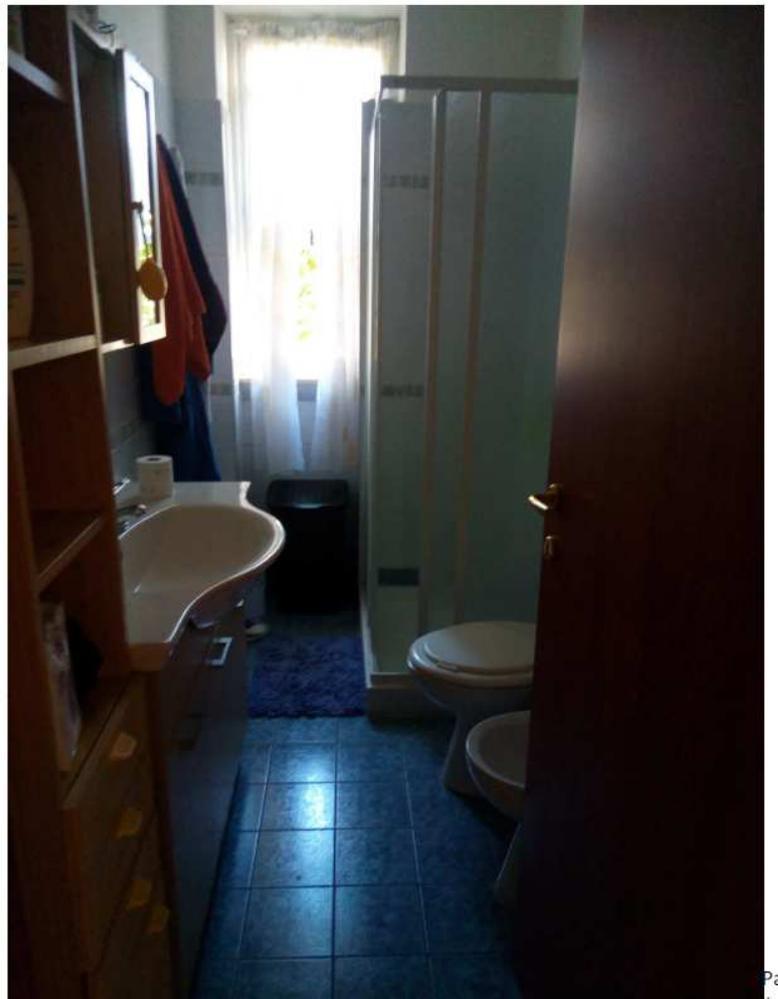
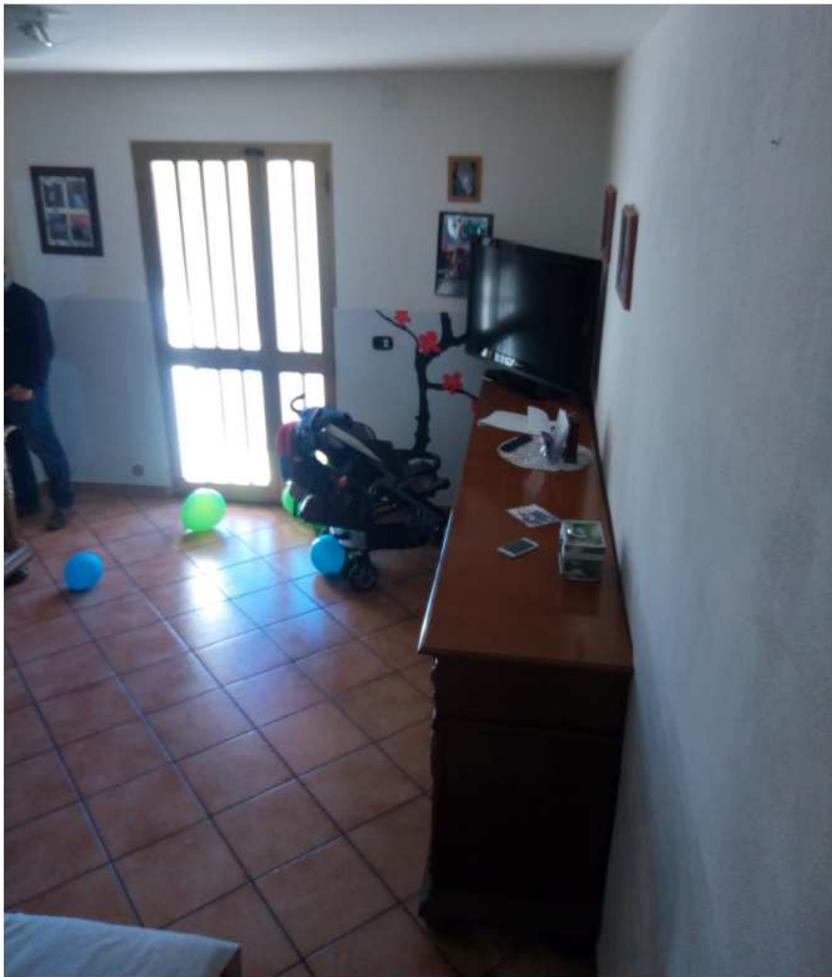
L'Esperto alla stima  
**Arch. Francesca Cocchioni**

ESTERNO

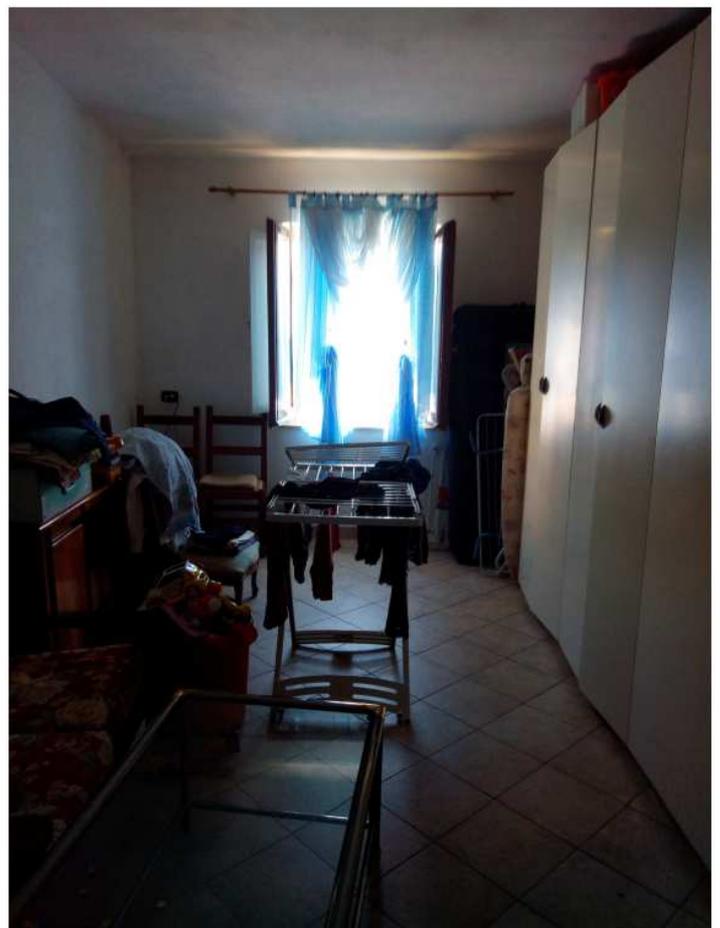
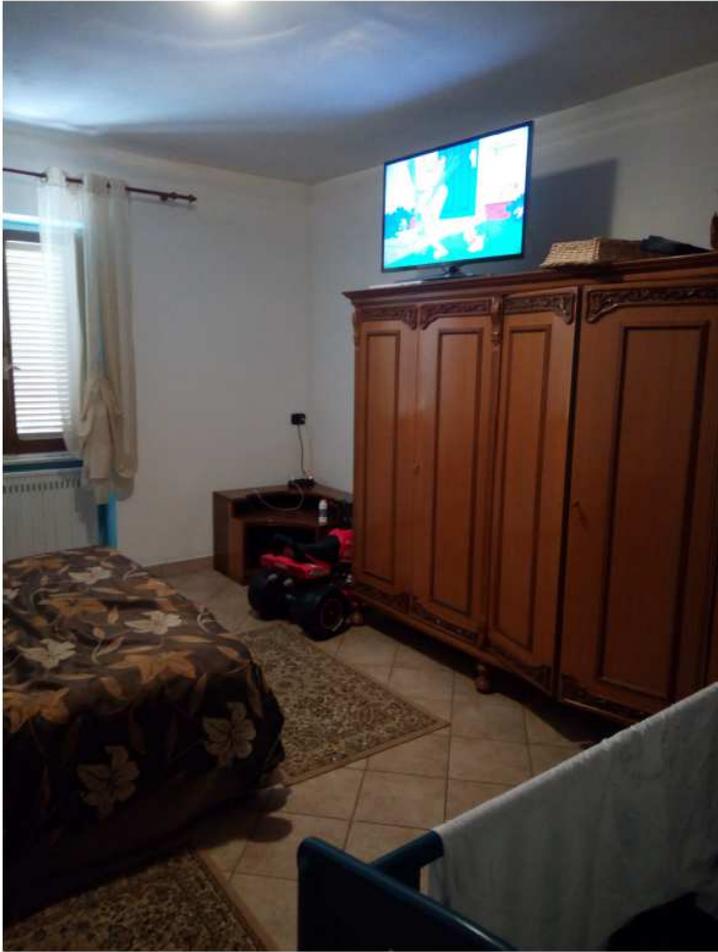


INTERNO PIANO TERRA





INTERNO PIANO PRIMO





Direzione Provinciale di Terni Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore LIANA PIELROSSO  
Vis. tel. (0.90 euro)

Comune: TERNI  
Foglio: 132  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
4-Lug-2017 19:50:56  
Prot. n. T390496/2017

MAPPA CATASTALE