

---

**TRIBUNALE DI TERNI**  
**CIVILE**

**Esecuzione Forzata**  
**promossa da:**  
**CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO**

N. Gen. Rep. **000004/13**

**Giudice Dr. DOTT.SSA GIUBILEI NATALIA**  
**Custode Giudiziario DOTT.SSA MACCARINO GIULIANA**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. ivano germani*  
*iscritto all'Albo della provincia di Terni al N. 801*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 801*  
*C.F. GRMVNI60L19G148N- P.Iva 00630680551*

*con studio in Orvieto (Terni) VIA PO, 17*  
*telefono: 0763/344354*  
*cellulare: 339/8793904*  
*fax: 0763/344354*  
*email: ivano.germani@tiscali.it*

**Beni in Castel Viscardo (Terni) Via Europa  
Lotto 005**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/2 di abitazione Castel Viscardo sito in Castel Viscardo (Terni) Via Europa.

Composto da Al piano seminterrato si trova ubicata una piccola cantina.

Al piano rialzato si trova ubicata l'abitazione con accesso da scala condominiale, la stessa si suddivide soggiorno, angolo cottura, 2 camere, bagno e disimpegno all'ingresso. posto al piano Rialzato sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **50,00**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ... *omissis*... foglio 16 mappale 469 subalterno 1, categoria A/4, classe 2, composto da vani 4,5 VANI, posto al piano T, -rendita: 130,15.

Coerenze: via Europa, scala condominiale, piazzale esterno.

Note: Il presente immobile risulta essere in comunione legale dei beni con la ... *omissis* ...

**A.1. Cantina:**

---

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (degradata) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: asilo nido (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (25), ferrovia (20), ()

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**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:*

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione giudiziale (Attiva) a favore di **CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO**, contro ... *omissis* ..., a firma di TRIBUNALE DI ORVIETO in data 06/12/2011 ai nn. 155/2011 iscritto a TERNI in data 03/01/2012 ai nn. REG. PART. 11

importo ipoteca: 54.000,00

importo capitale: 27.857,70

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuna*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

##### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: DIFFORMITA' TRA LO STATO DEI LUOGHI ED I DISEGNI IN ATTI PRESSO IL COMUNE regolarizzabili mediante Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/02/85, n.47) DOVRA' ESSERE PRESENTATA UNA PRATICA EDILIZIA PER MODIFICA OPERE INTERNE CON UNA DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' STATICA DA PARTE DI INGEGNERE ABILITATO PER LA REALIZZAZIONE DI APERTURA SU MURO PORTANTE

ONORARIO GEOMETRA PER PRATICA EDILIZIA: €1.000,00

ONORARIO INGEGNERE PER REDAZIONE CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO: €1.000,00

Oneri totali: €2.000,00

##### 4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: DIFFORMITA' TRA LO STATO DEI LUOGHI E LE PLANIMETRIE IN ATTI AL CATASTO URBANO regolarizzabili mediante PRESENTAZIONE DI ACCASTAMENTO IN VARIAZIONE

ONORARIO TECNICO PER PLANIMETRIA CATASTALE: €500,00

DIRITTI CATASTALI: €110,00

Oneri totali: €610,00

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€0,00

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

AMBROGI VALERIO proprietario dal 22/11/1993 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di DEMANIO DELLO STATO in data 22/11/1993 ai nn. REP.55 trascritto a TERNI in data 08/01/2002 ai nn. 65.1/2002 PROPRIETARIO IN COMUNIONE LEGALE DEI BENI CON ... *omissis* ... citata nella procedura esecuzione immobiliare n. 4 / 2013

##### 6.2 Precedenti proprietari:

DEMANIO DELLO STATO RAMO LAVORI PUBBLICI proprietario da data antecedente il ventennio al 24/06/2015

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n.** per lavori di COSTRUZIONE DI N.1 EDIFICIO AI SENSI DELLA LEGGE 9-8-54 N.640 intestata a ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI. Autorizzazione edilizia presentata in data 05/03/1956

#### Descrizione **abitazione Castel Viscardo** di cui al punto **A**

Piena proprietà della ... *omissis* ... per la quota di 1/2 di abitazione ubicata in Castel Viscardo (Terni) Via Europa.

La ... *omissis* ..., il ... *omissis* ... e il ... *omissis* ... (figlio della ... *omissis* ...) sono i componenti legali del CDA inerente società ... *omissis* ..., la quale risulta oggetto di Decreto Ingiuntivo n.155/2011 emesso dal Tribunale di Orvieto in data 26/07/2011

Al piano seminterrato si trova ubicata una piccola cantina.

Al piano rialzato si trova ubicata l'abitazione con accesso da scala condominiale, la stessa si suddivide soggiorno, angolo cottura, 2 camere, bagno e disimpegno all'ingresso. posto al piano Rialzato sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **50,00**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ... *omissis* ... foglio 16 mappale 469 subalterno 1, categoria A/4, classe 2, composto da vani 4,5 VANI, posto al piano T, - rendita: 130,15.

Coerenze: via Europa, scala condominiale, piazzale esterno.

Note: Il presente immobile risulta essere in comunione legale dei beni con la ... *omissis* ...

L'edificio è stato costruito nel 1956.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,75 m.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
SOGGIORNO PRANZO	Sup. reale netta	9,70	1,00	9,70
ANGOLO COTTURA	Sup. reale netta	6,50	1,00	6,50
DISIMPEGNO	Sup. reale netta	7,20	1,00	7,20
BAGNO	Sup. reale netta	4,70	1,00	4,70
CAMERA	Sup. reale netta	12,75	1,00	12,75
CAMERA	Sup. reale netta	9,70	1,00	9,70
TERRAZZI	Sup. reale netta	5,60	0,35	1,96
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>56,15</b>		<b>52,51</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

*Strutture verticali:* materiale: muratura, condizioni: buone.

*Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.

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

*Scale:* tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: zona condominiale, condizioni: buone.

*Balconi:* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: da ristrutturare.

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: da ristrutturare.

*Manto di copertura:* materiale: tegole in cotto, coibentazione: da verificare, condizioni: sufficienti.

*Pareti esterne:* materiale: muratura, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

*Pavim. Interna:* materiale: marmette di cemento, condizioni: sufficienti.

*Rivestimento:* ubicazione: cucina, materiale: klinker, condizioni: sufficienti.

*Rivestimento:* ubicazione: bagno, materiale: klinker, condizioni: buone.

*Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

Impianti:

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: da collaudare.

*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: scarse, conformità: da collaudare.

*Fognatura:* tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

**Accessori:**

**A.1. Cantina:**

è posto al piano SEMINTERRATO.  
Sviluppa una superficie complessiva di 10,90 mq  
Destinazione urbanistica: cantina

---

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Sul piano estimativo la valutazione dell'immobile direzionale si basa sul calcolo del suo più probabile valore di mercato attuale, che risulta essere l'aspetto economico più adatto ad una sua eventuale compravendita.

Al calcolo del valore di mercato si arriverà mediante il procedimento di stima sintetico comparativo in cui si terrà conto dei parametri tecnici.

Per il più corretto andamento dell'indagine conoscitiva del valore di mercato si svilupperanno quindi il sistema e le considerazioni necessarie per addivinare alla valutazione dell'elemento tecnico unitario assunto e cioè il metro quadrato di superficie utile dell'intero immobile e delle loro caratteristiche sia intrinseche che estrinseche e cioè altezza, salubrità, luminosità, rapporto della superficie con la destinazione del vano medesimo, materiali di rifinitura, infissi ecc....

Inoltre si eseguirà l'individuazione della categoria territoriale (classe demografica del Comune) e dell'ubicazione urbana, confrontando tipologia e prezzi della zona, tenendo conto dell'altezza di piano, dell'incidenza delle varie murature dell'intero immobile nel prezzo unitario, tenendo conto inoltre della vetustà dell'immobile visto che originariamente è stato realizzato intorno agli anni 1956 e sono trascorsi di conseguenza circa 59 anni, coefficiente di abbattimento tenuto in conto su adeguamenti e correzioni della stima.

Dalle considerazioni sopra descritte, tenendo conto sia dei parametri tecnici che di tutte le varie considerazioni fatte, si può andare a calcolare il più probabile valore di mercato dell'intero edificio che presumibilmente potrebbe essere il prezzo di mercato più consono per una sua eventuale compravendita.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di TERNI, Conservatoria dei Registri Immobiliari di ORVIETO, ufficio tecnico di CASTEL VISCARDO, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: RICERCA DI MERCATO AGENZIE IMMOBILIARI ORVIETO.

**8.3. Valutazione corpi**

**A. abitazione Castel Viscardo**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
SOGGIORNO PRANZO	9,70	€1.000,00	€9.700,00
ANGOLO COTTURA	6,50	€1.000,00	€6.500,00
DISIMPEGNO	7,20	€1.000,00	€7.200,00
BAGNO	4,70	€1.000,00	€4.700,00
CAMERA	12,75	€1.000,00	€12.750,00
CAMERA	9,70	€1.000,00	€9.700,00
TERRAZZI	1,96	€1.000,00	€1.960,00
	<b>52,51</b>		<b>€52.510,00</b>

- Valore corpo:	<b>€52.510,00</b>
- Valore accessori:	<b>€5.000,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€57.510,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€28.755,00</b>

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
	<b>abitazione castel</b>			
<b>A</b>	<b>viscardo con annesso cantina.</b>	<b>0</b>	<b>€57.510,00</b>	<b>€28.755,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

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:

- Riduzione monetaria: decurtazione monetaria pari al 6%	<b>€4.313,25</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€1.725,30</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>€2.610,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuno</b>
	<b>Nessuna</b>

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	<b>€22.716,45</b>
	<b>€20.106,45</b>

Relazione lotto 005 creata in data 28/02/2017  
Codice documento: E141-13-000004-005

il perito  
Geom. ivano germani