
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **INTESA SAN PAOLO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. 56/2020

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
10.11.2021 ore 9.30

Giudice delle
esecuzioni:

Dott. FRANCESCO ANGELINI

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Arch. Veronica Giorgi**
Codice fiscale: GRGVNC79A42L117Z
Partita IVA: 01539570554
Studio in: Via Castello n.68 - 05100 Terni (TR)
Telefono:348.4729970
Email: emmegi.veronica@gmail.com
Pec: veronica.giorgi@archiworldpec.it



Beni in **(Terni)**

Viale Giuseppe Verdi, n.78 Montecastrilli (TR)

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.

sito in Viale Giuseppe Verdi n.78, Montecastrilli, Terni (TR)

Quota e tipologia del diritto

1/1 [REDACTED] – NUDA PROPRIETA'

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: coniugato con [REDACTED]

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: [REDACTED] padre di [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/1 [REDACTED] – USUFRUTTO

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: sposato con [REDACTED]

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari: [REDACTED] figlio di [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1/1 [REDACTED] – NUDA PROPRIETA'

1/1 [REDACTED] – USUFRUTTO

Comune di Montecastrilli, Catasto dei Fabbricati

Foglio n.71 Particella n.160 Subalterno n.2

categoria catastale: C/1 negozi e botteghe, classe 7

superficie catastale:137 mq, consistenza:119 mq

rendita euro: 1.241,46

derivante da: **ATTO DI COMPRAVENDITA del 26.10.2000 Rep.n.34373**

Pubblico Ufficiale Carlo Filippetti notaio in Terni, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 13.11.2000 R.P. 7406 R.G. 11045

note: Nella vendita sono comprese pro-quota tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione quanto venduto come per legge compresi i beni comuni non censibili tra cui quello distinto con la particella F.71 particella n.160 sub. 5 che si riferisce all'area pavimentata antistante il negozio sino al confine con la strada Provinciale.



Confini: Viale Giuseppe Verdi, spazi comuni, proprietà [REDACTED] e [REDACTED] salvi altri confini.

Gli estremi delle particelle catastali confinanti sono: F.71 p.160 sub.5; F.71 p.160 sub.8; F.71 p.160 sub.3.

Conformità catastale: non è possibile dichiarare la conformità catastale in quanto è stata riscontrata una diversa geometria delle pareti laterale sinistra e di fondo che dal sopralluogo, a meno degli ingombri dei pilastri, risultano rettilinee mentre nella planimetria catastale vengono rappresentate con degli spanciamenti.

Sono inoltre stati realizzati dei camerini non segnati in pianta e chiuso l'ingresso secondario che nella planimetria catastale viene indicato nell'androne delle scale distinto al F.71 p.160 sub.3 che conducono all'immobile situato al primo piano e di altra proprietà.

Non si dichiara la conformità catastale

Note generali: nessuna

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: residenziale, commerciale, servizi

Importanti centri limitrofi: Terni, Spoleto, Amelia, Todi, San Gemini, Narni, Acquasparta.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali, servizi

Attrazioni paesaggistiche: Boschi di Farnetta, Foresta di Dunarobba, Parco Fluviale del Tevere.

Attrazioni storiche: Carsulae

Principali collegamenti pubblici: Linea autobus

Servizi offerti dalla zona: ufficio postale, chiesa, farmacia, bar, alimentari, banche, tabaccherie, attività commerciali di varia natura, piscina comunale, etc.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

sito in (Terni), Viale Giuseppe Verdi, n.78 Montecastrilli, Terni (TR)

Occupato dal Sig. [REDACTED] che conduce l'attività del negozio di abbigliamento ivi ospitato.



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 coniugate:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso: nessuna*

4.2.1 *Iscrizioni*

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA del 30.10.2019 Rep. n.831, Pubblico Ufficiale Tribunale di Terni, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 24.12.2019 R.P.1776 R.G. 12798 a favore di Casse di Risparmio dell'Umbria Spa contro [REDACTED] Capitale 100.631,79-Totale 194.974,12

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA del 30.10.2019 Rep. n.831, Pubblico Ufficiale Tribunale di Terni, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 24.12.2019 R.P.1777 R.G. 12799 a favore di Casse di Risparmio dell'Umbria Spa contro [REDACTED] Capitale 77.082,79-Totale 149.202,94

note: si segnala che questa formalità non viene riportata nella relazione notarile.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

4.2.2 *Pignoramenti:*

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 29.05.2020 Rep.646 Pubblico Ufficiale Tribunale di Terni trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 17.06.2020 R.P. 3081 R.G. 4437 a favore di INTESA SAN PAOLO SPA contro [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: A

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

nessuna

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Catastale al 15.03.2021

ipotecaria al 15.03.2021 per i soggetti esecutati, aggiornata al 4.08.2021 per il bene.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

sito in Viale Giuseppe Verdi n.78, Montecastrilli (TR)

CONDOMINIO non presente

Spese medie annue: nessuna spesa condominiale annua segnalata.

Spese scadute: nessuna spesa condominiale scaduta segnalata.

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna spesa condominiale straordinaria segnalata.

Eventuali cause in corso: nessuna causa condominiale

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: ASSENTE

Indice di prestazione energetica: non pervenuto

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

1/1 [REDACTED] – NUDA PROPRIETA'

1/1 [REDACTED] – USUFRUTTO

Dal 26 ottobre 2000 ANTE VENTENNIO ad oggi in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA del 26.10.2000 Rep.n.34373** Pubblico Ufficiale Carlo Filippetti notaio in Terni, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 13.11.2000 R.P. 7406 R.G. 11045

[REDACTED] acquista il bene con atto di compravendita del maggio 1974

Rep.8672 a rogito Giovanni Spagnoli notaio in Amelia, registrato a Terni

29.05.1974 n.1770 Vol.264

Dati precedenti relativi ai corpi: A



7. PRATICHE EDILIZIE:

Sito in (Temi) in Viale Giuseppe Verdi n.78, Montecastrilli (TR)

Identificativo: Prot. n.1545 numero di pratica n.1502

Intestatari: Sig. [REDACTED]

Tipo di pratica: Licenza edilizia per lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione in Montecastrilli

Data rilascio: 27.05.1974

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Sito in (Temi) in Viale Giuseppe Verdi n.78, Montecastrilli (TR)

Identificativo: Prot. n.2569 numero di pratica: 122/1977

Intestatari: Sig. [REDACTED]

Tipo di pratica: licenza edilizia per lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione in Montecastrilli come da licenza edilizia n.1502 del 27.05.1974 (rinnovo)

Data rilascio: 03.01.1977

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Sito in (Temi) in Viale Giuseppe Verdi n.78, Montecastrilli (TR)

Identificativo: numero di pratica: 541/86

Intestatari: Sig. [REDACTED]

Tipo di pratica: Condono edilizio

Oblazione pagata in data 29.09.1986

NOTE: in merito al presente condono, lo scrivente Ctu evidenzia che sulla scorta degli ulteriori accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montecastrilli è emerso che NON E' STATO AD OGGI RILASCIATO UN TITOLO A SANATORIA, in quanto mancanti tutti gli elaborati grafici richiesti dal Comune a corredo della domanda di condono.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Sito in (Temi) in Viale Giuseppe Verdi n.78, Montecastrilli (TR)

Identificativo: Prot. n.2898/90 numero di pratica: 145/90

Intestatari: Sig. [REDACTED]

Tipo di pratica: Autorizzazione edilizia per lavori di costruzione di una rampa di scala che da quota Viale Verdi porta alla quota del terreno sottostante.

Data rilascio: 23.11.1990

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Sito in (Temi) in Viale Giuseppe Verdi n.78, Montecastrilli (TR)

Identificativo: Prot. n.5722/90 numero di pratica: 182/90

Intestatari: Sig. [REDACTED]

Tipo di pratica: Autorizzazione edilizia per lavori di costruzione di una recinzione in ferro con cancelli scorrevoli posta sul fronte di Via G. Verdi.

Data rilascio: 31.12.1990

Note: CERTIFICATO DI AGIBILITA' NON PERVENUTO

Dati precedenti relativi ai corpi: A



7.1 Conformità edilizia:

L'immobile che al piano terra accoglie il negozio oggetto della presente esecuzione immobiliare come ribadito nello stesso atto di provenienza è stato realizzato in parziale difformità rispetto alle Licenze Edilizie rilasciate dal Comune di Montecastrilli. Difformità probabilmente sanate dal Sig. [REDACTED] attraverso il condono edilizio n.541 /86.

Come precedentemente evidenziato, sulla scorta degli ulteriori accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montecastrilli è emerso che non è stato ancora ad oggi rilasciato un vero e proprio titolo a sanatoria, in quanto mancanti tutti gli elaborati grafici richiesti dal Comune a corredo della domanda di condono.

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente Ctu presume che le difformità siano state sanate senza però poterne dare piena certezza.

Conformità edilizia non riconosciuta

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente:	Approvato con D.C. n.32 del 28.06.2001 parte operativa
Immobile soggetto a convenzione:	no
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	no
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	
Se sì, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	
Se sì, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	



Se sì, quanto:	
Altro:	Destinazione Urbanistica Zona B di completamento dei volumi
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	
Note	

Per le stesse motivazioni addotte in merito alla conformità edilizia, non si può con certezza dichiarare la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Descrizione di cui al punto A

Il negozio, oggetto della presente procedura esecutiva, è situato lungo la strada Provinciale che attraversa il Comune di Montecastrilli, direttrice principale di attraversamento dell'agglomerato urbano che collega il paese ai comuni limitrofi. Posizionato al piano terra e confinante lungo la facciata principale con il bene comune (ai sub. 2 e 3) distinto al F.71 p.160 s.5 ha un prospetto quasi completamente in superficie vetrata, all'interno comodo spazio espositivo, piccolo wc e due camerini. Si segnala che il cancello scorrevole antistante l'ingresso dell'immobile è a servizio non solo del negozio ma anche dei beni distinti al F. 71 p.160 s.3 (appartamento situato al primo piano) e F.71 p.160 sub.8 graffata alla p.681 sub.2 (immobile in corso di costruzione).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 [REDACTED] - NUDA PROPRIETA'

Cod. fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: coniugato con [REDACTED]

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: [REDACTED] padre di [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/1 [REDACTED] - USUFRUTTO

Cod. fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: sposato con [REDACTED]

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari: [REDACTED] figlio di [REDACTED]

Superficie commerciale complessiva di circa: 130mq

L'edificio è stato costruito negli anni 80

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico n.87, ha un'altezza interna di circa 310 cm

Stato di manutenzione generale: discreta

Condizioni generali dell'immobile:

l'immobile gode di discrete condizioni di manutenzione.



Note: Si segnala che in occasione del primo accesso era evidente all'interno del negozio ed in prossimità del pavimento del bagno una perdita di acqua. Il proprietario ha asserito che nel breve tempo sarebbe intervenuto per accertarne le cause e risolvere il guasto.

Sulla scorta delle informazioni fornite dal Sig. [REDACTED] si SEGNA LA CHE:

- **L'utenza del servizio idrico è in comune con la Sig.ra [REDACTED] sorella dell'esecutato che vive nell'appartamento sovrastante il negozio;**
- **L'utenza del servizio elettrico è in comune con l'appartamento situato al secondo piano dell'immobile distinto al catasto dei fabbricati del Comune di Montecastrilli F.71 p.681 s.3 attualmente abitato dal Sig. [REDACTED]**
- **L'utenza del gas sembrerebbe essere distinta ed autonoma, si segnala comunque che la caldaia che alimenta il riscaldamento del negozio è situata sul terrazzo dell'appartamento precedentemente descritto al F.71 p.681 s.3, quindi inaccessibile ad eventuale acquirente.**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: cemento
condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: fissi e mobili
materiale: alluminio e vetro
condizioni: discreti

Pavim. Interna materiale: gres
condizioni: discrete

Portone di ingresso tipologia: porta a vetri
materiale: alluminio
condizioni: discrete

Impianti:

Antifurto Non presente

Elettrico tipologia: sottotraccia
tensione: 220V
condizioni: da accertare
conformità: da accertare

Idrico tipologia: sottotraccia
alimentazione: diretta da rete



	condizioni: da accertare conformità: da accertare
Termico	tipologia: ad aria alimentazione: caldaia autonoma a gas diffusori: bocchette condizioni: da accertare conformità: da accertare

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
negozio	Sup. commerciale	130 mq	1,00	130 mq
TOTALE	Sup. commerciale			130 mq

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato del lotto 001, oggetto di pignoramento. Per stimare il più probabile valore di mercato, lo scrivente CTU, reputa adeguato utilizzare il procedimento sintetico comparativo per parametri tecnici. Questo tipo di stima, è possibile grazie alla disponibilità di dati, relativi a recenti compravendite, espressi in euro/mq che il mercato immobiliare mette a disposizione. La comparazione è effettuata su immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da stimare. Il parametro tecnico di riferimento è il metro quadro commerciale definito dall'Agenzia del Territorio, lo stesso utilizzato dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), secondo cui **la superficie commerciale corrisponde alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box etc) e quella delle verande, dei portici e delle tettoie.** Nel computo della superficie commerciale, lo scrivente non ha tenuto conto della superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dai camini e cavedi, dalle superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

Vani principali ed accessori diretti: La superficie dell'unità principale è determinata misurando la superficie al lordo delle murature esterne. I muri perimetrali sono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. I muri in comune con il vano scale, si considerano nella misura massima del 50% ciascuno e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

L'arrotondamento delle misure è stato fatto per eccesso.



8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del Registro di Terni, Ufficio tecnico di Montecastrilli, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino prezzi edito dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia (IV Trimestre 2020), Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI (II semestre 2020).

Dal listino immobiliare redatto dalla **Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia listino IV Trimestre 2020**, per immobili siti nel Comune di Montecastrilli ed assimilabili a quello da valutare la forbice di quotazione è compresa tra:
750 euro/mq – 1.050 euro/mq.

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari **dell'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare II semestre 2020**, per immobili assimilabili a quello da valutare la forbice di valutazione è compresa tra:
600 euro/mq – 1.100 euro/mq.

Sulla scorta di tutti gli aspetti desunti dallo studio del progetto, di tutte le informazioni raccolte in occasione dei sopralluoghi, valutato lo stato di conservazione dell'immobile, la posizione geografica, il contesto abitativo al contorno e le quotazioni immobiliari di più fonti, lo scrivente CTU ritiene che il prezzo unitario al mq di superficie commerciale per l'attuale situazione di mercato, applicabile per una corretta stima dell'immobile in questione sia pari a **1.100 euro/mq.**

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderate	Valore diritto e quota
A	LOTTO I	130 mq	130 mq	143.000 euro	143.000 euro



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 la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

€ 21.450,00

Spese necessarie per l'aggiornamento catastale, tipo mappale e planimetria catastale, escluso eventuale pratica edilizia a sanatoria e sanzioni.

€ 1.500,00

Spese minime di revisione ed eventuale adeguamento alla normativa vigente dell'impianto elettrico e rilascio Certificato di Conformità

€ 2.000,00

Spese minime di revisione ed eventuale adeguamento alla normativa vigente dell'impianto idraulico e rilascio Certificato di Conformità

€ 2.000,00

Spese minime di revisione ed eventuale adeguamento alla normativa vigente dell'impianto di riscaldamento e rilascio Certificato di Conformità

€ 2.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 114.050,00**

IL TRASFERIMENTO NON È SOGGETTO AD I.V.A



ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- 1- Atto di Provenienza
- 2- Ispezione catastale
- 3- Ispezione ipotecaria
- 4- Planimetria catastale
- 5- Rilievo
- 6- Documentazione fotografica

Vista la mole di atti cartacei acquisiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Montecastrilli, lo scrivente CTU ha optato per un deposito distinto e separato, limitandosi per alcune pratiche edilizie ad allegare la scansione delle informazioni principali restando pur sempre disponibile ad integrare con quanto in proprio possesso e non allegato alla presente perizia.

Data generazione:
18-09-2021 12:01:56

L'Esperto alla stima
Arch. Veronica Giorgi

