
TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

12/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

DEBITORE:

OMISSIS

GIUDICE:

Dott. Francesco ANGELINI

CUSTODE:

Avv. Pietro RUGGERI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/08/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

arch. Maurizio TALAMONI

CF:TLMMRZ60S06H501U
con studio in ORVIETO (TR) VIA LOGGIA DEI MERCANTI 10
telefono: 0763340896
email: idos.arch@libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI -
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 12/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Appartamento** in TERNI Via Giacinto Menotti Serrati, 15, per la quota di 1/1 di piena proprietà (**OMISSIS**).

Trattasi di un appartamento in edificio plurifamiliare in tipologia a blocco in zona semicentrale situato tra la zona ospedaliera e il centro città. L'appartamento è posto al piano rialzato del corpo di fabbrica.

Tale appartamento è disposto su un unico livello con una superficie catastale pari a mq. 133 comprensivo di aree scoperte. E' composto da una zona giorno (Ingresso-Pranzo-Soggiorno, Cucina) oltre ad una terrazza con ingresso dal soggiorno ed una terrazza verandata con accesso dalla zona pranzo. La zona notte comprende due camere da letto con ingresso dal corridoio di distribuzione interno da cui si accede anche all'unico bagno. L'unità immobiliare comprende anche un locale cantina posto al P S1 con accesso dal corridoio condominiale interno e dalla rampa carrabile esterna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di m. 2,97.

Identificazione catastale:

- Foglio 133 - Particella 178 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: Via Giacinto Menotti Serrati, 15, piano S1 e terra - intestato a:

OMISSIS C.F.: ***OMISSIS*** - derivante da Denuncia di Successione per causa di morte del 12.08.1998 – UR Sede Terni – Volume 843 n. 6 in data 09.08.1999 – Voltura n. 1057.1/1999 – Pratica n. 114126 in atti dal 19.04.2000;

- L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito anno 1961.

B **Autorimessa** in TERNI Via Giacinto Menotti Serrati, 15, per la quota di 1/1 di piena proprietà (**OMISSIS**).

Trattasi di locale censito come autorimessa posto al piano S1 nella proiezione del sovrastante fabbricato abitativo. Esso risulta collegato agli appartamenti soprastanti tramite scala di distribuzione interna. Il locale è servito da un corridoio di distribuzione interno al quale si accede anche da una rampa esterna con ingresso dalla via antistante (Giacinto Menotti Serrati).

Trattasi di un locale con accesso dal corridoio di distribuzione interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, come detto, è posta al piano S1. Catastalmente è erroneamente riportato "Piano Terra".

Identificazione catastale:

- Foglio 133 - Particella 178 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza mq 24, rendita 44,62 Euro, indirizzo catastale: Via Giacinto Menotti Serrati, 15, piano S1 - intestato a:

OMISSIS C.F.: ***OMISSIS*** - derivante da Denuncia di Successione per causa di morte del 12.08.1998 – UR Sede Terni – Volume 843 n. 6 in data 09.08.1999 – Voltura n. 1057.1/1999 – Pratica n. 114126 in atti dal 19.04.2000;

- L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito anno 1961.

C **Autorimessa** in TERNI Via Giacinto Menotti Serrati, 15, per la quota di 1/1 di piena proprietà (**OMISSIS**).

Trattasi di locale censito come autorimessa posto al piano S1 esterno al fabbricato abitativo. Esso risulta collegato tramite una rampa carrabile con accesso dalla stessa Via Menotti Serrati. Il locale è adiacente ad un altro delle stesse dimensioni di altra proprietà.

Identificazione catastale:

- Foglio 133 - Particella 178 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza mq 11, rendita 27,84 Euro, indirizzo catastale: Via Giacinto Menotti Serrati, 15, piano S1 - intestato a:

OMISSIS C.F.: ***OMISSIS*** - derivante da Denuncia di Successione per causa di morte del 12.08.1998 – UR Sede Terni – Volume 843 n. 6 in data 09.08.1999 – Voltura n. 1057.1/1999 – Pratica n. 114126 in atti dal 19.04.2000;

• L'immobile si sviluppa su un piano unico a livello S1. Immobile costruito anno 1976.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

Appartamento + Cantina – sub. 3

(Sup. lorda appartamento mq 130,20 + Sup. comm. Balcone mq 2,42 + Sup. comm. Veranda mq. 0,42 + Sup. comm. Cantina mq 6,60 = mq 139,64) – Arrotondamento **140,00 mq**

Autorimessa – sub. 2

(Sup. comm. autorimessa mq mq 11,76 + Sup. comm. C.T. mq 0,38 = mq 12,14) – Arrotondamento **12,00 mq**

Autorimessa – sub. 5

(Sup. comm. autorimessa mq mq 5,57) – Arrotondamento **6,00 mq**

Totale Sup. commerciale lorda	158,00 m²
--------------------------------------	-----------------------------

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 143.000,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 143.000,00**

Data della valutazione: **30/08/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'esecutata, dai suoi genitori e da un figlio minorenni.

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 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Terni in data 24/05/2007 ai numeri 6387/1551 per Euro 135.000,00 di capitale oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di Euro 270.000,00 a favore di Banca Monte dei Paschi di

Siena S.p.A. con sede in Siena (SI), codice fiscale 00884060526 e contro *OMISSIS***, nata a Terni (TR) il ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***.**

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento.

Verbale di pignoramento immobili atto Ufficiale Giudiziario Unep presso il Tribunale di Terni del 24.01.2023 Rep. n. 109 e trascritto all'Agenzia del Territorio di Terni in data 20/02/2023 ai numeri 1930/1342 a favore di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A., sede in Napoli (NA), codice fiscale 058283306384 e contro *OMISSIS*** sopra generalizzata.**

4.2.3. Altre trascrizioni:

Nota di Trascrizione – Reg. Gen. n. 5020 – Reg. Part. n. 3571 presentata in data 28.04.2023 – Atto Notarile Pubblico Notaio Cirilli Paolo di Terni – Atto per causa di morte ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' relativa agli immobili pignorati a favore di *OMISSIS*** contro ***OMISSIS***.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'esecutata, in sede di accesso agli immobili, ha dichiarato che non esiste condominio (quattro unità abitative) e, pertanto, non sussistono spese condominiali insolute e pregresse, né ordinarie e né straordinarie.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Gli immobili risultano di piena proprietà per 1/1 ciascuno della Sig.ra***OMISSIS***, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

La Sig.ra***OMISSIS***, nata a Terni (TR) il***OMISSIS***, codice fiscale: ***OMISSIS*** divenne proprietaria per la quota di 1/1 dei beni oggetto di pignoramento mediante denuncia di successione – atto amministrativo – Ufficio del Registro di Terni del 09.02.1999 – Rep. n. 6/843 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 18/05/199 al n. di Registro Generale 4521 e n. di Registro Particolare 3072 da ***OMISSIS*** nato a Ferrara il***OMISSIS*** – C.F.: ***OMISSIS***, deceduto in data 12/08/1998.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI (AL VENTENNIO):

L'esecutata risulta piena proprietaria in data antecedente al ventennio.

In ogni caso, per maggior precisione, si evidenzia quanto segue (estratto dalla Relazione Notarile):

* A [redacted] nato a Ferrara in data [redacted] C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale gli immobili riportato in NCEU a Foglio 133 Particella 178 Subalterno 2, riportato in NCEU a Foglio 133 Particella 178 Subalterno 3, riportato in NCEU a Foglio 133 Particella 178 Subalterno 5 sono pervenuti per atto notarile pubblico di divisione del Notaio Angelo Alcini del 24 settembre 1992 repertorio n. 80784 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 14 ottobre 1992 al numero di registro generale 8712 e numero di registro particolare 6433 da [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Terni di cui alla procedura.

A ***OMISSIS***, i diritti pari ad $\frac{1}{4}$ dell'intero degli immobili sono pervenuti in successione legittima in morte di ***OMISSIS*** (Den. Di Successione n. 4 – Vol. 425), così come dichiarato nell'atto di divisione con ***OMISSIS*** del 24.09.1992 di cui sopra – Notaio Angelo Alcini di Terni, così come dichiarato dallo stesso [redacted]

Ai Sigg. ***OMISSIS*** (proprietà per $\frac{1}{2}$), ***OMISSIS*** (proprietà per $\frac{1}{4}$) e ***OMISSIS*** (proprietà per $\frac{1}{4}$), i beni sono pervenuti con atto di compravendita di rata di terreno (dove successivamente è stato edificato l'edificio) a rogito Notaio Carlo Moretti in data 16.05.1959 – Rep. n. 4676, dal Sig. ***OMISSIS***.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

In data 12.06.2023 il sottoscritto richiedeva all'Ufficio Urbanistica del Comune di Terni tutti gli atti autorizzativi riguardanti gli immobili oggetto di stima.

In data 30.06.2023 rispondeva l'Ufficio Urbanistica del Comune di Terni, inviando la documentazione richiesta. Sulla scorta di tutto il materiale reperito inviato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Terni, il sottoscritto C.T.U. può elencare quanto segue:

- 1 - L.E. n. 17548 Prot. n. 308 del 18.08.1959 (originaria) – Realizzazione porzione di edificio a nome di ***OMISSIS***;
- 2 - Rinnovo L.E. di cui al punto precedente Prot. n. 25308 del 18.10.1961 a nome di ***OMISSIS***;
- 3A - Risposta alla richiesta di Certificato di Abitabilità Prot. n. 16132 del 02.11.1962 relativo alla L.E. n. 17548 del 18.08.1959 a nome di ***OMISSIS*** nella quale si subordinava il rilascio all'eliminazione delle false finestre sui prospetti;
- 3B - Certificato di Abitabilità Prot. n. 14363 del 19.12.1972 relativo alla L.E. n. 17548 del 18.08.1959 e L.E. n. 25308 del 18.10.1961;
- 4 - L.E. Prot. n. 10 del 09.05.1972 relativa ad ampliamento del fabbricato a nome di ***OMISSIS***;
- 5 - Certificato di Abitabilità Prot. n. 14153 del 18.09.1976 relativo alla L.E. n. 10 del 09.05.1972;
- 6 - Autorizzazione Prot. n. 34352 dell'11.11.1981 per lavori di riparazione fabbricato a nome di ***OMISSIS***;
- 7 - Condono Edilizio Prot. n. 1.444/86 – Pratica n. 741-8812/00 rilasciato in data 26.11.1996 a nome di ***OMISSIS***, relativo alla realizzazione di autorimessa (sub. 5).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Piano Regolatore Generale vigente, in forza di Adozione D.C.C. n. 88 del 31.03.2004, variata a seguito di esame osservazioni D.C.C. n. 71 del 17.03.2008, variata a seguito di prescrizioni D.C.C. n. 129 del 01.12.2008, Approvazione D.C.C. n. 307 del 15.12.2008. l'immobile ricade in zona Bb di P.R.G. (Insediamenti residenziali di conservazione dei volumi).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sulla scorta della documentazione fornita dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Terni e del materiale reperito autonomamente, il sottoscritto C.T.U., dopo un'analisi degli stessi, formula le seguenti considerazioni:

Sub. 3 – Appartamento + Cantina P. Rialzato-PS1

Dalla documentazione reperita si evince che l'unità immobiliare, così come si presenta attualmente, ha subito modifiche per quanto riguarda la suddivisione degli spazi interni e per la realizzazione della veranda sul terrazzo (prospetto ovest).

L'atto autorizzativo che legittima la realizzazione dell'unità immobiliare è la L.E. Prot. n. 10 del 09.05.1972 relativa ad ampliamento del fabbricato.

Dal rilievo effettuato in sede di accesso sono state riscontrate le seguenti incongruenze rispetto all'atto autorizzativo di cui sopra:

- Leggere modifiche delle misure planimetriche che rientrano nelle tolleranze costruttive secondo la normativa vigente;
- Diversa distribuzione degli spazi interni (eliminazione e spostamento di alcune tramezzature);
- Chiusura della porta d'ingresso prevista a dx del corpo scala e apertura della stessa sul muro di spina centrale (perpendicolare agli scalini);
- Chiusura interna di alcune finestre. A tal proposito si evidenzia che in sede di richiesta di certificato di abitabilità (Prot. n. 16132 del 02.11.1961) relativo alla L.E. n. 17548 del 18.08.1959 (originaria), si subordinava il rilascio del certificato medesimo alla chiusura delle false finestre. Con il certificato di abitabilità Prot. 14153 del 18.09.1976, si certificava l'abitabilità dell'intero fabbricato e, pertanto, la rispondenza al progetto presentato che contemplava l'esistenza di quelle finestre attualmente tamponate dall'interno. Alla luce di ciò, pertanto, tali aperture, attualmente tamponate, si intendono lecite e quindi, la loro non apertura, si configura come irregolarità rispetto al progetto assentito;
- Realizzazione di una veranda in alluminio e vetro sul terrazzo centrale (prospetto ovest).

L'unità immobiliare non è conforme, ma regolarizzabile.

Per la regolarizzazione delle opere difformi (diversa distribuzione degli spazi interni e tamponatura aperture in prospetto) sarà necessaria la presentazione di una pratica edilizia per accertamento di conformità.

- Oneri tecnici e spese di regolarizzazione (oblazione, diritti comunali, ecc.) per presentazione pratica edilizia:

€ 3.500,00

Per la regolarizzazione delle opere difformi (Veranda su terrazzo prospetto ovest) sarà necessaria la rimozione con rimessa in pristino.

- Spese di regolarizzazione (smontaggio e rimessa in pristino dei luoghi) per presentazione pratica edilizia:

€ 300,00

Sub. 2 – Autorimessa PS1:

Dalla documentazione reperita si evince che l'unità immobiliare, così come si presenta attualmente, ha subito modifiche per quanto riguarda la suddivisione degli spazi interni in quanto è stato realizzato un locale tecnico per l'alloggiamento della caldaia a gas metano (impianto di riscaldamento del soprastante appartamento – sub. 3).

L'atto autorizzativo che legittima la realizzazione dell'unità immobiliare è la L.E. Prot. n. 10 del 09.05.1972 relativa ad ampliamento del fabbricato.

Dal rilievo effettuato in sede di accesso sono state riscontrate le seguenti incongruenze rispetto all'atto autorizzativo di cui sopra:

- Diversa distribuzione degli spazi interni mediante realizzazione di tramezzi divisorii per creazione di locale tecnico.

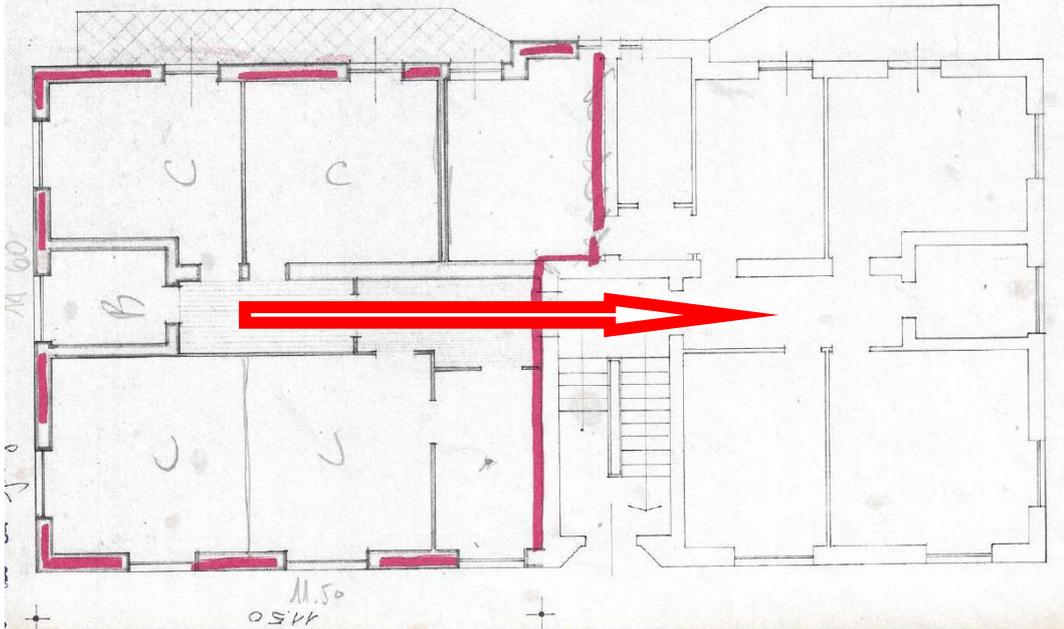
L'unità immobiliare non è conforme, ma regolarizzabile.

Per la regolarizzazione delle opere difformi (diversa distribuzione degli spazi interni) sarà necessaria la presentazione di una pratica edilizia per accertamento di conformità che può essere la stessa riguardante le difformità del sub. 3 (punto precedente) e, pertanto, gli oneri tecnici e spese di regolarizzazione per presentazione pratica edilizia, sono già compresi nella cifra già considerata al punto precedente.

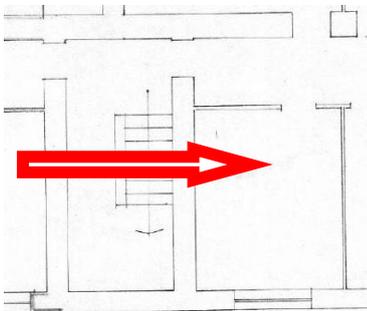
Sub. 5 – Autorimessa PS1:

dalla documentazione reperita si evince che l'unità immobiliare, così come si presenta attualmente, è conforme all'atto autorizzativo che legittima la realizzazione dell'unità immobiliare (Condono Edilizio Prot. n. 1.444/86 – Pratica n. 741-8812/00 rilasciato il 26.11.1996 e, pertanto

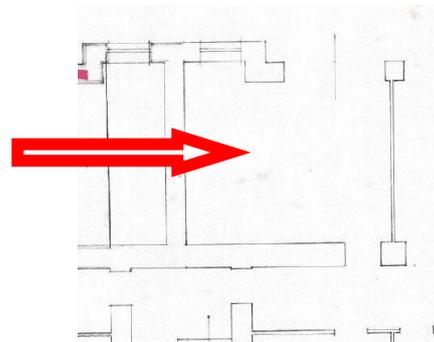
L'unità immobiliare è conforme



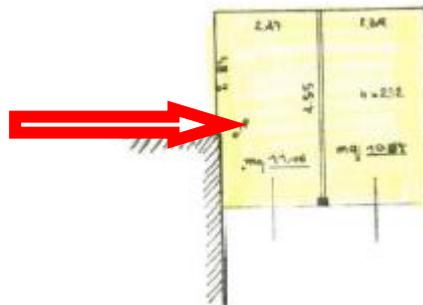
STATO AUTORIZZATO – L.E. n. 10 del 09.05.1975 - Ultimo atto autorizzativo valido
Sub. 3 – Appartamento Piano Rialzato



STATO AUTORIZZATO – L.E. n. 10 del 09.05.1975
Ultimo atto autorizzativo valido
Sub. 3 – Cantina PS1



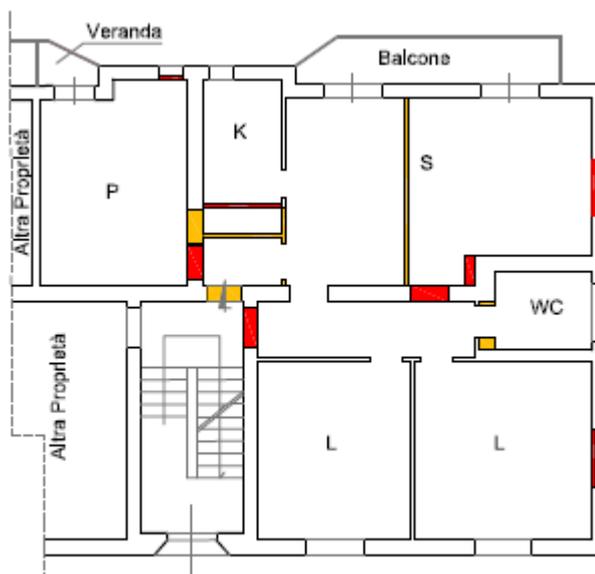
STATO AUTORIZZATO – L.E. n. 10 del 09.05.1975
Ultimo atto autorizzativo valido
Sub. 2 – Autorimessa PS1



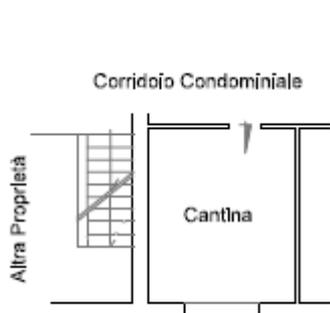
STATO AUTORIZZATO – Condono Edilizio Prot. n. 1.444/86 – Pratica n. 741-8812/00 - Ultimo atto autorizzativo valido
Sub. 5 – Autorimessa PS1

STATO ATTUALE DEI LUOGHI

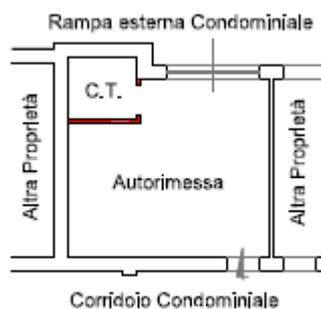
Verifica effettuata durante l' accesso 21.06.2023



APPARTAMENTO Sub. 3 - P. rialzato



CANTINA Sub. 3 - P. S1



AUTORIMESSA Sub. 2 - P. S1



AUTORIMESSA Sub. 5

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sub. 3

- Appartamento Piano Rialzato

Rispetto alla situazione riportata nella planimetria catastale, sono state rilevate le seguenti difformità:

- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Chiusura verandata su terrazza locale Pranzo.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione nuova planimetria catastale ed elaborazione DOCFA (competenze + spese) : **€.600,00**

Sub. 2

- Autorimessa S1

Rispetto alla situazione riportata nella planimetria catastale, sono state rilevate le seguenti difformità:

- Diversa distribuzione degli spazi interni per realizzazione locale Centrale Termica.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione nuova planimetria catastale ed elaborazione DOCFA (competenze + spese) : **€.600,00**

Sub. 5

- Autorimessa S1

Rispetto alla situazione riportata nella planimetria catastale non sono state rilevate difformità per cui il locale risulta regolare.

- L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:	VEDERE	CONFORMITA'	EDILIZIA
Le difformità sono regolarizzabili mediante:	VEDERE	CONFORMITA'	EDILIZIA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:
Non è stato possibile reperire la documentazione attestante la conformità degli impianti poiché la proprietà non è riuscita a fornirla, pertanto non si può attestare la stessa. Si può solamente supporre che non esista una conformità recente in quanto gli impianti non sono di recente realizzazione. Per tale regolarizzazione, pertanto, non si possono prevedere oneri e costi.

E' possibile prevedere solamente il costo per la redazione dell'**A.P.E.** (Attestato di Prestazione Energetica, quantificabile in **€ 300,00**).

BENI IN TERNI, VIA GIACINTO MENOTTI SERRATI, 15

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento in Terni, Via Giacinto Menotti Serrati, 15 facente parte di un condominio di complessive quattro unità abitative disposte su due piani fuori terra (Piano rialzato + piano superiore oltre ad un piano interrato adibito a box per autorimesse e locali cantina. L'appartamento è posto al piano rialzato di un edificio a blocco con destinazione d'uso residenziale. Trattasi di un appartamento di superficie calpestabile di circa mq. 107 a cui si aggiunge un terrazzo di circa mq 7,20 con accesso dal soggiorno e un terrazzo verandato di circa mq 1,20 con ingresso dal locale pranzo. L'appartamento è disposto su un unico livello con ingresso posto sul disimpegno di piano, composto da: ingresso, soggiorno, cucina, pranzo, due camere da letto, un bagno, corridoio di distribuzione, veranda esterna, un terrazzo con accesso diretto dal soggiorno. Possiede tre affacci lati est – nord – ovest del fabbricato. L'altezza media interna è di circa cm. 297.

Fa parte integrante dell'unità immobiliare un locale cantina posta al Piano S1 dell'edificio, accessibile dalla scala e dal corridoio condominiale. Ha forma rettangolare e ha una superficie di circa mq 15,30.

Identificazione catastale:

• Foglio 133 - Particella 178 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: Via Giacinto Menotti Serrati, 15, piano S1 e terra - intestato a:

OMISSIS C.F.: ***OMISSIS*** - derivante da Denuncia di Successione per causa di morte del 12.08.1998 – UR Sede Terni – Volume 843 n. 6 in data 09.08.1999 – Voltura n. 1057.1/1999 – Pratica n. 114126 in atti dal 19.04.2000

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale di Terni, tra la zona ospedaliera e il centro città. La zona è caratterizzata da edifici di tipo residenziale. Si tratta di una zona a traffico veicolare modesto e provvista di sufficienti parcheggi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Possiede le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico di Terni e Zone collinari limitrofe.

SERVIZI

scuola media inferiore

ottimo

COLLEGAMENTI

autobus distante 0 Km

ottimo

ferrovia distante 1 Km

ottimo

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media

esposizione:

al di sopra della media

luminosità:

buona

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

medio

stato di manutenzione generale:

medio

servizi:

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è posto al piano rialzato del fabbricato composto da quattro unità abitative.

L'appartamento è stato modificato internamente mediante modifiche alle tramezzature interne ed attualmente è strutturato con un ingresso, zona giorno composta da una cucina, un ampio salone, una stanza pranzo, due camere da letto, un bagno, corridoio di distribuzione e veranda con accesso dal locale pranzo. Dal soggiorno si accede ad un terrazzo a livello (lato ovest).

Le condizioni generali dell'appartamento sono in generale discrete.

Gli infissi (finestre e portefinestre) sono in alluminio di vecchia generazione in stato conservativo accettabile. Essi sono provvisti di vetri camera. Gli infissi esterni (avvolgibili), in materiale plastico, denotano uno stato conservativo non ottimale.

Gli infissi interni (porte) sono in legno del tipo tamburato in buono stato di conservazione.

I pavimenti sono di vario genere e vanno dall'originale granigliato, al marmo, alla monocottura. Tutti sono in discreto stato conservativo.

I pavimenti e i rivestimenti dei servizi sono in piastrelle di gres in buono stato conservativo.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a gas metano alimentato da caldaia situata nell'autorimessa (Sub. 2) – P S1 - con elementi radianti in alluminio.

Esternamente, l'appartamento, risulta in discreto stato conservativo con pareti intonacate.

La struttura è stata realizzata in muratura portante e orizzontamenti in laterocemento.

Le condizioni generali del fabbricato, risalente agli inizi degli anni sessanta del secolo scorso, sono abbastanza buone.

Completa l'unità immobiliare una cantina di pertinenza posta al Piano S1, di forma rettangolare regolare, provvista di una presa di luce alta sul fronte ingresso (est).

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

VALORE DI MERCATO 1

Tipo fonte: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2022

Agenzie Immobiliari

Descrizione: Appartamento - P. Rialzato e P.S1 - Distinto in Catasto fabbricati del Comune di Terni al Foglio 133 - Particella 178 sub. 3 Indirizzo: Comune di Terni, Via Giacinto Menotti Serrati, 15.

Superfici principali e secondarie (lorde): 133,00

Superfici accessorie: 7,00

Prezzo € 154.000,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Calcolo superficie lorda:

Appartamento	mq 130,20 =	Sup. Commerciale = mq 130,20
Balcone verandato	mq 1,20 x 0,35 =	Sup. Commerciale = mq 0,42
Balcone soggiorno	mq 6,90 x 0,35 =	Sup. Commerciale = mq 2,42

Cantina mq 6,60 x 0,35 = Sup. Commerciale = mq 6,60

Totale Sup. Commerciale mq 139,64

Arrotondamento mq 140,00

VALUTAZIONE :

mq 140,00 x €1.100,00/mq = € **154.000,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **154.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 154.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 154.000,00**

BENI IN TERNI VIA GIACINTO MENOTTI SERRATI, 15

BOX AUTO

DI CUI AL PUNTO B

Box in TERNI per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Trattasi di locale censito come autorimessa posto al piano seminterrato nella proiezione del sovrastante fabbricato. Esso risulta collegato all'appartamento tramite scala di distribuzione interna e da una rampa di accesso esterna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di circa m. 2,40.

Identificazione catastale:

- Comune di Terni, Foglio 133 - Particella 178 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza mq 24, rendita 44,62 Euro, indirizzo catastale: Via Giacinto Menotti Serrati, 15, piano S1, intestato a ***OMISSIS*** C.F.: ***OMISSIS*** - derivante da Denuncia di Successione per causa di morte del 12.08.1998 – UR Sede Terni – Volume 843 n. 6 in data 09.08.1999 – Voltura n. 1057.1/1999 – Pratica n. 114126 in atti dal 19.04.2000

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale di Terni, tra la zona ospedaliera e il centro città. La zona è caratterizzata da edifici di tipo residenziale. Si tratta di una zona a traffico veicolare modesto e provvista di sufficienti parcheggi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria Possiede le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico di Terni e Zone collinari limitrofe.

SERVIZI

scuola media inferiore

ottimo

COLLEGAMENTI

autobus distante 0 Km

ottimo

ferrovia distante 1 Km

ottimo

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media

esposizione:

al di sopra della media

luminosità:

buona

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

medio

stato di manutenzione generale:

medio

servizi:

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale posto al Piano S1 dell'edificio, censito come autorimessa (Cat. Catastale c/6), fa parte di una serie di box auto individuali con accesso diretto dalla rampa di distribuzione all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato con accesso dalla strada. Esso è posto sul fronte ovest dell'edificio ed è provvisto di chiusura con porta metallica a più ante. Trattasi di un locale a pianta rettangolare delle dimensioni di circa mq 25,30 calpestabili.

All'interno dell'autorimessa è stato realizzato un muro divisorio che racchiude una superficie di circa mq 2,60 (di forma rettangolare) dove è alloggiata la caldaia alimentata a gas metano per il riscaldamento della soprastante abitazione.

Risulta allo stato grezzo per quanto riguarda i rivestimenti murari, il solaio superiore e la pavimentazione in battuto di cemento.

Le condizioni generali, risultano discrete.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

VALORE DI MERCATO 1

Tipo fonte: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2021

Agenzie Immobiliari

Descrizione: Autorimessa - P.S1 - Distinto in Catasto fabbricati del Comune di Terni al Foglio 133 - Particella 178 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza mq 24, rendita 44,62 Euro

Indirizzo: Comune di Terni, Via Giacinto Menotti Serrati, 15.

Superfici principali e secondarie (lorde): 19,60 x 0,60 = mq 11,76 (Sup. Commerciale)

2,55 x 0,15 = mq 0,38 (Sup. Commerciale)

Totale mq 12,14 – Arrotondam. mq 12,00 (Sup. Commerciale)

Superfici accessorie: 0,00

Prezzo € 13.200,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Calcolo superficie lorda:

Autorimessa P.S1 -	mq 19,60 x 0,60	= mq 11,76
Centrale Termica	mq 2,55 x 0,15	= mq 0,38
Totale		= mq 12,14
Arrotondamento	Sup. Commerciale	= mq 12,00

VALUTAZIONE :

mq 12,00 x € 1.100,00/mq = € **13.200,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **13.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 13.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 13.200,00**

BENI IN TERNI VIA GIACINTO MENOTTI SERRATI, 15

BOX AUTO

DI CUI AL PUNTO C

Box in TERNI per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Trattasi di locale censito come autorimessa posto al piano seminterrato esternamente al fabbricato. Esso risulta collegato da una rampa di accesso esterna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di circa m. 2,15.

Identificazione catastale:

- Comune di Terni, Foglio 133 - Particella 178 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza mq 11, rendita 27,84 Euro, indirizzo catastale: Via Giacinto Menotti Serrati, 15, piano S1, intestato a ***OMISSIS*** C.F.: ***OMISSIS*** - derivante da Denuncia di Successione per causa di morte del 12.08.1998 – UR Sede Terni – Volume 843 n. 6 in data 09.08.1999 – Voltura n. 1057.1/1999 – Pratica n. 114126 in atti dal 19.04.2000

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale di Terni, tra la zona ospedaliera e il centro città. La zona è caratterizzata da edifici di tipo residenziale. Si tratta di una zona a traffico veicolare modesto e provvista di sufficienti parcheggi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria Possiede le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico di Terni e Zone collinari limitrofe.

SERVIZI

scuola media inferiore

ottimo

COLLEGAMENTI

autobus distante 0 Km

ottimo

ferrovia distante 1 Km

ottimo

Arrotondamento Sup. Commerciale = mq 6,00

VALUTAZIONE :

mq 6,00 x € 1.100,00/mq = € **6.600,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **6.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 6.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 6.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare - 2° semestre 2022;
Agenzie immobiliari.

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 + cantina	133,00	7,00	154.000,00	154.000,00
B	Box auto	12,00	0,00	13.200,00	13.200,00
C	Box auto	6,00	0,00	6.600,00	6.600,00
				173.800,00	173.800,00

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene oggetto di stima, per le sue caratteristiche morfologiche, distributive e funzionali, non consente una comoda divisibilità. Esso potrebbe essere diviso solamente tra l'appartamento-cantina e le autorimesse, ma ciò lo renderebbe di più difficile commercializzazione.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 5.000,00

Le eventuali spese condominiali saranno dovute nei limiti dell'art. 63 Disp. di Att. al C.C.
qualora si dovesse accertare la presenza di insoluti al momento non evidenziati.

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 168.800,00
(€ 173.800,00 - € 5.000,00)

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: - €. 25.320,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: - €. 0,00

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

Arrotondamento: - €. 480,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 143.000,00

data 30.08.2023

il tecnico incaricato
arch. MAURIZIO TALAMONI

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

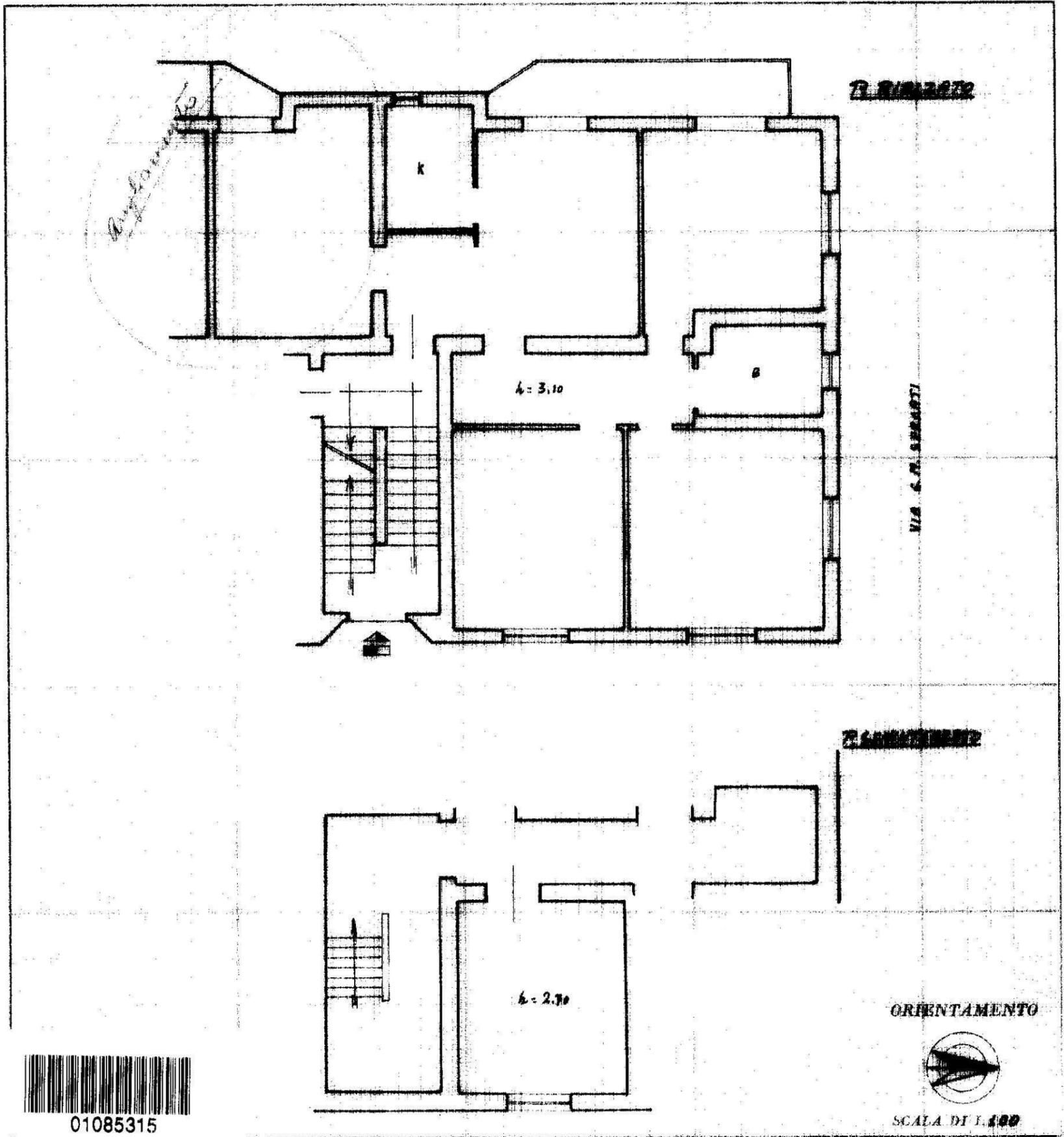
DECRETO L. 11/1/75 - ART. 10, 11, 12

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **TERNI**

di **G. M. Serrati n. 15**

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Provinciale di **TERNI**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA **19 MAR 1976**

PROT. N° **1568**

Compilata dal **Geom. Bernardini Bruno**
Geometra, nome e cognome del tecnico

Iscritto all'Albo dei **Geometri**
 della Provincia di **TERNI**

DATA **15-1-1975**

Firma: *Geom. Bruno Bernardini*

MODULARIO
F. - Cat. 8, 7, - 213MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1968, N. 431

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI Via G. M. Carrara n. 15

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Terni scheda N. n. 88117

PIANO TERRENO

1.07
garage

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

01085307

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 31 DIC. 1965
 PROT. N° 26295

Compilata dal Ing. Mario Carrara
 (Foglio: nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei periti
 della Provincia di Terni

DATA

Firma: Mario Carrara

MODULARIO
F. - Ca. S. T. - 384



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

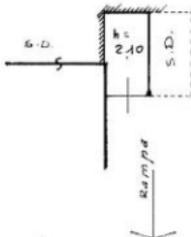
(L. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1976, N. 462)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Terni Via G.M. Serrati

Ditta _____

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Terni

P. Seminterrato



F.133 n° 178/6



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal Giulio Riccardo
Lomoro
(Firma, nome e cognome del funzionario)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Terni

DATA 11-12-1985

Firma: Giulio Riccardo



1 – ESTERNO – Prospetto ovest – Sub 3 e Sub 2



2 – ESTERNO – Angolo prospetti est e nord – Sub 3



3 – ESTERNO – Prospetto ovest – Sub 3 e Sub 2



4 – INTERNO – Soggiorno – Sub 3



7 – INTERNO – camera da letto – Sub 3



8 – INTERNO – zona pranzo – Sub 3



5 – INTERNO – Soggiorno – Sub 3



6 – INTERNO – camera da letto – Sub 3



9 – INTERNO – Autorimessa – Sub 2



10 – ESTERNO – Autorimessa – Sub 5



11 – INTERNO – Autorimessa – Sub 5



12 – INTERNO – Autorimessa – Sub 5