
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **73/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO ANGELINI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento

Esperto alla stima: Arch. Enzo Marinelli
Codice fiscale: MRNNZE50T12L117B
Studio in: Via Radice 27 - 05100 Terni
Telefono: 0744305678
Email: enzo.marinelli50@gmail.com
Pec: enzo.marinelli@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Mario Pratesi 26 - Borgo Rivo - Campomaggiore - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A - Appartamento ad uso civile abitazione sub 2

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Intestatario: OMISSIS, foglio 49, particella 1153, subalterno 2, indirizzo via Mario Pratesi 26, interno 1, piano terra, comune Terni, categoria A/2, classe 8, consistenza 5,5 vani, superficie 108 mq totali, 106 mq escluse aree scoperte, rendita € € 511,29.

2. Stato di possesso

Bene: Via Mario Pratesi 26 - Borgo Rivo - Campomaggiore - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A - Appartamento ad uso civile abitazione sub 2

Possesso: Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 12/11/2021 per l'importo di euro 550,00, pagamento con cadenza mensile, registrato a Terni il 03/12/2021 ai nn.anno 2021 serie 3T n. 005784, tipologia contratto: 3 + 2, scadenza 14/11/2024. Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 14/05/2026. Data di rilascio: 14/11/2026. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c..

Note: il canone di locazione e relativo a due immobili, l'appartamento di cui alla presente perizia e l'autorimessa censita al catasto edilizio urbano del Comune di Terni al foglio 49, particella 1153, sub 20.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Mario Pratesi 26 - Borgo Rivo - Campomaggiore - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A - Appartamento ad uso civile abitazione sub 2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Mario Pratesi 26 - Borgo Rivo - Campomaggiore - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A - Appartamento ad uso civile abitazione sub 2

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Mario Pratesi 26 - Borgo Rivo - Campomaggiore - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A - Appartamento ad uso civile abitazione sub 2

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Mario Pratesi 26 - Borgo Rivo - Campomaggiore - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A - Appartamento ad uso civile abitazione sub 2

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Mario Pratesi 26 - Borgo Rivo - Campomaggiore - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A - Appartamento ad uso civile abitazione sub 2

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Mario Pratesi 26 - Borgo Rivo - Campomaggiore - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento

Valore complessivo intero: 97.687,00

Beni in Terni (TR)
Località/Frazione Borgo Rivo - Campomaggiore
Via Mario Pratesi 26

Lotto: 001 - Appartamento

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 - Appartamento ad uso civile abitazione sub 2.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (TR) frazione: Borgo Rivo - Campomaggiore, Via Mario Pratesi 26

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 49, particella 1153, subalterno 2, indirizzo via Mario Pratesi 26, interno 1, piano terra, Comune Terni, categoria A/2, classe 8, consistenza 5,5 vani, superficie 108 mq totali, 106 mq escluse aree scoperte, rendita € € 511,29.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 66,57

Confini: la planimetria catastale non è coerente con lo stato di fatto, confina con il corpo scala e con l'esterno su più lati.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: risultano modificate alcune destinazioni d'uso e le tramezzature, riportate in planimetria, non sono conformi allo stato di fatto.

Regolarizzabili mediante: presentazione di una nuova planimetria catastale.

Descrizione delle opere da sanare: modifica delle destinazioni d'uso e delle tramezzature per renderle conformi a quelle riportate negli elaborati progettuali approvati dalla Amministrazione Comunale di Terni, allegati alla Variante Essenziale al P.diC. prot. 419 del 13/09/20210.

Predisposizione e deposito di una nuova documentazione catastale in sostituzione di quella esistente.: € 1.500,00

Oneri Totali: € **1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato in Terni - Borgo Rivo località Campomaggiore in una zona semiperiferica facilmente raggiungibile e ben dotata di servizi.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: scuola per l'infanzia (buona), scuola primaria (buona), supermercato (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 120 m.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 12/11/2021 per l'importo di euro 550,00 pagamento con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Terni il 03/12/2021 ai nn.anno 2021 serie 3T n. 005784.

Tipologia contratto: 3 + 2, scadenza 14/11/2024.

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 14/05/2026.

Data di rilascio: 14/11/2026.

Note: Il canone di locazione, pari ad euro 550,00, è relativo a due immobili, l'appartamento di cui alla presente perizia, per una quota parte pari ad euro 485,00, e l'autorimessa censita al catasto edilizio urbano del Comune di Terni al foglio 49, particella 1153, sub 20, per una quota pari a euro 65,00.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

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:

- A favore della massa dei creditori OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale di Terni in data 07/04/2020 ai nn. 617 iscritto/trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 20/04/2020 ai nn. 2986/2176.

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale di Perugia in data 26/10/2021 ai nn. 5283 iscritto/trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare Perugia in data 07/03/2022 ai nn. 2466/1773.

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 annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. Importo ipoteca: € 380.000,00, importo capitale: € 190.000,00. A rogito Notaio Sbroli Fulvio in data 25/01/2011 ai nn. 179400/35840. Iscritto/trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 04/03/2011 ai nn. 2736/529. Note: Frazionamento in quota del mutuo originariamente concesso alla OMISSIS con atto Notaio ~~Fulvio Sbroli~~ in data 18/09/2008 rep. 168968/32058 trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 22/09/2008 RG 11122 RP 2149.

4.2.2 Pignoramenti:

Verbale di pignoramento immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Terni del 24/05/2024 rep. 1284, trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 28/06/2024 RG 7123 RP 5616 a favore di OMISSIS s.p.a. contro OMISSIS.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS. A rogito di Notaio ~~Giulio~~ in data 16/07/2015 ai nn. 64262 iscritto/trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 14/08/2015 ai nn. 7568/5639. Atto di scissione.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

Note sui vincoli ed oneri giuridici:

La certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di venti anni rispetto la trascrizione del pignoramento, in tale certificazione sono inoltre indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 108,00.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: € 2.173,00 . Importo totale delle

spese ordinarie non pagate fino al mese di novembre 2024, non esistono spese straordinarie insolite. Non è stato emesso alcun decreto ingiuntivo.

Millesimi di proprietà: 66,57

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non esistono vincoli condominiali, l'edificio è dotato di un impianto fotovoltaico.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: D presunta.

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà. **Proprietario/i ante ventennio** fino al **30/12/2006** . In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Gli immobili pervenuti alla OMISSIS, con l'atto di divisione sopracitato, sono quelli successivamente dalla stessa venduti alla OMISSIS, su cui sono state poi realizzate le unità immobiliari di cui alla procedura. I dati sono stati verificati mediante presa visione diretta dell'atto di divisione presso l'Archivio Notarile di Terni.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/12/2006 al 16/07/2015 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Gli immobili compravenduti con l'atto sopracitato sono quelli individuati al Catasto Terreni al foglio 49 particella 113 subalterno 3, al foglio 49 particelle 310, 311 e 312. Tali immobili sono poi stati soppressi e variati per costituire l'ente urbano riportato al Catasto Terreni al foglio 49 particella 1153 ed è su quest'ultima particella che sono state poi realizzate dalla Gatti Costruzioni s.r.l. le unità immobiliari oggetto della procedura. I dati sono stati verificati mediante presa visione diretta dell'atto di compravendita presso l'Archivio Notarile di Terni.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/07/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di scissione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 124485

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di ristrutturazione di un fabbricato ad uso civile abitazione.

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Rilascio in data 01/07/2008 al n. di prot. 251

Abitabilità/agibilità in data 08/01/2015 al n. di prot. 1926

Numero pratica: 194324

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire - Variante essenziale
 Per lavori: di ristrutturazione di un fabbricato ad uso civile abitazione.
 Oggetto: ristrutturazione edilizia
 Rilascio in data 23/11/2010 al n. di prot. 419
 Abitabilità/agibilità in data 08/01/2015 al n. di prot. 1926

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lo stato di fatto non corrisponde a quanto riportato nell'elaborato progettuale approvato dall'Aministrazione Comunale di Terni, più precisamente:
 - al piano seminterrato sono state modificate le destinazioni d'uso dei locali da magazzino ad angolo cottura/soggiorno e da lavanderia a camera da letto, con spostamento di tramezzature;
 - al piano terra lo spazio destinato ad angolo/cottura - soggiorno, tramite la realizzazione di nuove tramezzature, è stato trasformato in una camera da letto.

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia e regolarizzazione catastale.

Descrizione delle opere da sanare: ripristino delle destinazioni d'uso autorizzate e demolizione delle tramezzature eseguite in difformità del titolo edilizio.

spese tecniche : € 1.500,00

demolizioni e rifacimenti: € 5.000,00

Oneri Totali: € 6.500,00

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. 307 del 15/12/2008
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - Appartamento ad uso civile abitazione sub 2

L'appartamento è di recente costruzione, è stato realizzato con finiture adeguate ad una edilizia di buona qualità ed è disposto su tre livelli:

- seminterrato, nel quale sono presenti attualmente tre vani destinati a: soggiorno-pranzo, camera da letto e w.c., tale utilizzo è parzialmente difforme rispetto a quanto autorizzato e riportato nel progetto approvato dalla Amministrazione Comunale;
- terra, consistente in un ampio giardino, parte a verde e parte pavimentato in lastre di calcestruzzo prestampato;
- rialzato, rispetto alla quota del terreno esistente, nel quale sono stati ricavati un bagno, tre camere da letto ed un balcone, anche in questo caso l'utilizzo è parzialmente difforme rispetto a quanto autorizzato e riportato nel progetto approvato dalla Amministrazione Comunale e nella planimetria catastale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **116,00**

E' posto al piano: parte al piano terra e parte al piano seminterrato.

L'edificio è stato costruito nel: periodo 2008 - 2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: nel complesso si può considerare in buono stato di conservazione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: cemento armato condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: cemento armato condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: in cemento armato condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: cemento armato ubicazione: interna condizioni: buone
Solai	tipologia: in latero-cemento condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: cemento armato condizioni: buone
Travi	materiale: cemento armato condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: anta singola o doppia materiale: legno con doppi vetri protezione: persiane in legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: Blocchi in laterizio tipo Poroton e mattoni da cortina per rivestimento esterno. condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: ceramica al piano seminterrato e parquet al piano terra condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: di sicurezza con rivestimento in legno condizioni: buone
Rivestimento	materiale: ceramica bagni e cucine, intonaco e tinteggiatura nei vani restanti condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento: legno condizioni: buone
Scale	posizione: esterne rivestimento: grado e sottogrado in pietra naturale, pianerottoli in piastrelle di ceramica condizioni: buone
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: parabola
Ascensore	tipologia: oleopneumatico condizioni: buone
Citofonico	tipologia: video condizioni: buone

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**

Energia solare tipologia: **pannelli fotovoltaici** utilizzazione: **produzione energia elettrica** condizioni: **buone**

Fognatura tipologia: **collegato alla rete fognaria urbana**

Gas tipologia: **collegato alla rete di distribuzione urbana** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità:

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone**

Telefonico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **buone** conformità: **privo di dichiarazione di conformità**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni** condizioni: **buone**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008 - 2010
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto autonomo a gas metano con corpi scaldanti in alluminio.

Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adequamento	2008 - 2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Gas e idrico:

Esistono impianto gas e idrico	SI
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adequamento	2008 - 2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	è stato possibile reperire solamente la verifica finale n. 315 del 15/11/20210, effettuata dalla ditta ECO TECH di Perugia.
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'immobile viene quantificata con riferimento al metodo di calcolo descritto nel manuale edito dalla Agenzia delle Entrate denominato: "Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni Immobiliari". Tale consistenza indicata con il termine di: "Superficie Commerciale" si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie è arrotondata al mq per difetto o per eccesso. Alla superficie, determinata nel modo suddetto, per ottenere la "superficie commerciale complessiva" vanno aggiunte le superfici delle pertinenze di uso esclusivo, opportunamente omogeneizzate, come di seguito individuate: - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). - verande/portici/tettoie.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vani principali e pertinenze di uso esclusivo.	sup reale lorda	116,00	1,00	116,00
		116,00		116,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima comparativa. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda per gli edifici. Le caratteristiche utilizzate per il confronto relativamente agli edifici sono state le seguenti: caratteristiche tipologiche, consistenza, stato di conservazione e manutenzione, estetica ed ubicazione. Questo procedimento, basandosi sul confronto, ha richiesto l'acquisizione di un insieme di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro il quale collocare i beni oggetto di stima, facendo riferimento alle fonti di mercato consultabili.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni.

8.3 Valutazione corpi:

A - Appartamento ad uso civile abitazione sub 2. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 127.600,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Vani principali e pertinenze di uso esclusivo.	116,00	€ 1.100,00	€ 127.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 127.600,00
Valore corpo			€ 127.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 127.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 127.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento ad uso civile abitazione sub 2	Abitazione di tipo civile [A2]	116,00	€ 127.600,00	€ 127.600,00

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%)	€ 19.140,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.173,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 600,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 97.687,00
---	--------------------

8.6 Regime fiscale della vendita: La vendita è soggetta ad imposta di registro in misura variabile, a seconda se trattasi o meno di prima casa, e ad imposte ipotecarie e catastali in misura fissa.

Data generazione:
12/12/2024

L'Esperto alla stima
Arch. Enzo Marinelli

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **73/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO ANGELINI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 005 - Autorimessa

Esperto alla stima: Arch. Enzo Marinelli
Codice fiscale: MRNNZE50T12L117B
Studio in: Via Radice 27 - 05100 Terni
Telefono: 0744305678
Email: enzo.marinelli50@gmail.com
Pec: enzo.marinelli@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Mario Pratesi 26 - Borgo Rivo - Campomaggiore - Terni (TR) - 05100

Lotto: 005 - Autorimessa

Corpo: A - Autorimessa sub 20

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Intestatario: OMISSIS, foglio 49, particella 1153, subalterno 20, indirizzo via Mario Pratesi 26, interno 5, piano interrato, comune Terni, categoria C/6, classe 8, consistenza 18 mq, superficie 19 mq, rendita € 37,18.

2. Stato di possesso

Bene: Via Mario Pratesi 26 - Borgo Rivo - Campomaggiore - Terni (TR) - 05100

Lotto: 005 - Autorimessa

Corpo: A - Autorimessa sub 20

Possesso: Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 12/11/2021 per l'importo di euro 550,00 pagamento con cadenza mensile, registrato a Terni il 03/12/2021 ai nn.anno 2021 serie 3T n. 005784, tipologia contratto: 3 + 2, scadenza 14/11/2024, prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 14/05/2026. Data di rilascio: 14/11/2026. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: il canone di locazione è relativo a due immobili, l'autorimessa di cui alla presente perizia e l'appartamento censito al catasto edilizio urbano del Comune di Terni al foglio 49, particella 1153, sub 2.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Mario Pratesi 26 - Borgo Rivo - Campomaggiore - Terni (TR) - 05100

Lotto: 005 - Autorimessa

Corpo: A - Autorimessa sub 20

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Mario Pratesi 26 - Borgo Rivo - Campomaggiore - Terni (TR) - 05100

Lotto: 005 - Autorimessa

Corpo: A - Autorimessa sub 20

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Mario Pratesi 26 - Borgo Rivo - Campomaggiore - Terni (TR) - 05100

Lotto: 005 - Autorimessa

Corpo: A - Autorimessa sub 20

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Mario Pratesi 26 - Borgo Rivo - Campomaggiore - Terni (TR) - 05100

Lotto: 005 - Autorimessa

Corpo: A - Autorimessa sub 20

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Mario Pratesi 26 - Borgo Rivo - Campomaggiore - Terni (TR) - 05100

Lotto: 005 - Autorimessa

Corpo: A - Autorimessa sub 20

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Mario Pratesi 26 - Borgo Rivo - Campomaggiore - Terni (TR) - 05100

Lotto: 005 - Autorimessa

Valore complessivo intero: 12.150,00

Beni in Terni (TR)
Località/Frazione **Borgo Rivo - Campomaggiore**
Via Mario Pratesi 26

Lotto: 005 - Autorimessa

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 - Autorimessa sub 20.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (TR) frazione: Borgo Rivo - Campomaggiore, Via Mario Pratesi 26

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS foglio 49, particella 1153, subalterno 20, indirizzo via Mario Pratesi 26, interno 5, piano interrato, comune Terni, categoria C/6, classe 8, consistenza 18 mq, superficie 19 mq, rendita € 37,18.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 5,44

Confini: a planimetria catastale è coerente con lo stato di fatto, confina con il corsia di manovra, sub 19 e sub 21.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non sono state riscontrate irregolarità. Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato in Terni Borgo Rivo località Campomaggiore in una zona semiperiferica facilmente raggiungibile e ben dotata di servizi.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: scuola per l'infanzia (buona), scuola primaria (buona), supermercato (buona).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 120 m.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 12/11/2021 per l'importo di euro 550,00, pagamento con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Terni il 03/12/2021 ai nn.anno 2021 serie 3T n. 005784.

Tipologia contratto: 3 + 2, scadenza 14/11/2024.

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 14/05/2026.

Data di rilascio: 14/11/2026.

Note: il canone di locazione, pari ad euro 550,00, e relativo a due immobili, l'autorimessa di cui alla presente perizia per una quota pari ad euro 65,00, e l'appartamento censito al catasto edilizio urbano del Comune di Terni al foglio 49, particella 1153, sub 2, per una quota parte pari ad euro 485,00.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

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:

- A favore della massa dei creditori OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale di Terni in data 07/04/2020 ai nn. 617 iscritto/trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 20/04/2020 ai nn. 2986/2176.

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale di Perugia in data 26/10/2021 ai nn. 5283 iscritto/trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare Perugia in data 07/03/2022 ai nn. 2466/1773.

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 annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. Importo ipoteca: € 380.000,00, importo capitale: € 190.000,00. A rogito di Notaio ~~Sbrilli Fulvio~~ in data 25/01/2011 ai nn. 179400/35840. Iscritto/trascritto al

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 04/03/2011 ai nn. 2736/529.
Note: Frazionamento in quota del mutuo originariamente concesso alla OMISSIS con atto Notaio **Fulvio Sorcini** in data 18/09/2008 rep. 168968/32058, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 22/09/2008 RG 11122 RP 2149.

4.2.2 Pignoramenti:

Verbale di pignoramento immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Terni del 24/05/2024 rep. 1284, trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 28/06/2024 RG 7123 RP 5616 a favore di OMISSIS contro OMISSIS.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS. A rogito di Notaio **Pasquolini Gianluca** in data 16/07/2015 ai nn. 64262, iscritto/trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 14/08/2015 ai nn. 7568/5639. Atto di scissione.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Note sui vincoli ed oneri giuridici:

La certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di venti anni rispetto la trascrizione del pignoramento, in tale certificazione sono inoltre indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 84,00.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1092,37 importo totale delle spese ordinarie non pagate fino al mese di novembre 2024, non esistono spese straordinarie insolute. Non è stato emesso alcun decreto ingiuntivo.

Millesimi di proprietà: 5,44

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non esistono vincoli condominiali, l'edificio è dotato di un impianto fotovoltaico.

Attestazione Prestazione Energetica: Non necessaria.

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

Avvertenze ulteriori: nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà. **Proprietario/i ante ventennio** fino al **30/12/2006** . In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Gli immobili pervenuti alla OMISSIS, con l'atto di divisione sopracitato, sono quelli successivamente dalla stessa venduti alla OMISSIS, su cui sono state poi realizzate le unità immobiliari di cui alla procedura. I dati sono stati verificati mediante presa visione diretta dell'atto di divisione presso l'Archivio Notarile di Terni.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/12/2006 al 16/07/2015 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Gli immobili compravenduti con l'atto sopracitato sono quelli individuati al Catasto Terreni al foglio 49 particella 113 subalterno 3, al foglio 49 particelle 310, 311 e 312. Tali immobili sono poi stati soppressi e variati per costituire l'ente urbano riportato al Catasto Terreni al foglio 49 particella 1153 ed è su quest'ultima particella che sono state poi realizzate dalla OMISSIS le unità immobiliari oggetto della procedura. I dati sono stati verificati mediante presa visione diretta dell'atto di compravendita presso l'Archivio Notarile di Terni.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/07/2015 ad oggi attuale proprietario. In forza di atto di scissione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 124485

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di ristrutturazione di un fabbricato ad uso civile abitazione.

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Rilascio in data 01/07/2008 al n. di prot. 251.

Abitabilità/agibilità in data 08/01/2015 al n. di prot. 1926.

Numero pratica: 194324

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire - Variante essenziale

Per lavori: di ristrutturazione di un fabbricato ad uso civile abitazione.

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Rilascio in data 23/11/2010 al n. di prot. 419

Abitabilità/agibilità in data 08/01/2015 al n. di prot. 1926

7.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. 307 del 15/12/2008
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto A - Autorimessa sub 20

L'autorimessa è di recente costruzione ed è stata realizzata con finiture adeguate all'utilizzo previsto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: periodo 2008 - 2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: nel complesso si può considerare in buono stato di conservazione.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni	tipologia: in cemento armato condizioni: buone
Solai	tipologia: in cemento armato prefabbricati condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: cemento armato condizioni: buone
Travi	materiale: cemento armato condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: blocchi in calcestruzzo condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: calcestruzzo autolivellante condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: basculante materiale: metallo condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: canaline a vista tensione: 220V condizioni: buone
-----------	---

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008 - 2010
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Note	Certificato di prevenzione incendi - Rif. Pratica VV.F. n. 15039 - in data 01/10/2024 è stata presentata l'attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	è stato possibile reperire solamente la verifica finale n. 315 del 15/11/20210, effettuata dalla ditta ECO TECH di Perugia.
Esistenza carri ponte	NO

Accessori

A - Autorimessa sub 20

1. Autorimessa - deposito attrezzi Identificato al n. 9
 Posto al piano interrato
 Sviluppa una superficie complessiva di 18,00 circa mq
 Valore a corpo: € 15000

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

Considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima comparativa. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda per gli edifici. Le caratteristiche utilizzate per il confronto relativamente agli edifici sono state le seguenti: caratteristiche tipologiche, consistenza, stato di conservazione e manutenzione, estetica ed ubicazione. Questo procedimento, basandosi sul confronto, ha richiesto l'acquisizione di un insieme di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro il quale collocare i beni oggetto di stima, facendo riferimento alle fonti di mercato consultabili.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni.

8.3 Valutazione corpi:

A - Autorimessa sub 20. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso Autorimessa - deposito attrezzi

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore Accessori			€ 15.000,00
Valore complessivo intero			€ 15.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Autorimessa sub 20	Stalle, scuderie, rimesse, auto-	0,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00

	rimesse [C6] con annesso Auto- rimessa - deposito attrezzi			
--	---	--	--	--

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%)	€ 2.250,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 600,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 12.150,00
---	--------------------

8.6 Regime fiscale della vendita: La vendita è soggetta ad imposta di registro in misura variabile, a seconda se trattasi o meno di pertinenza per prima casa, e ad imposte ipotecarie e catastali in misura fissa.

Data generazione:
12/12/2024

L'Esperto alla stima
Arch. Enzo Marinelli

