

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

66/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED] l.

DEBITORE:

OMISSIS

GIUDICE:

Dott. Francesco ANGELINI

CUSTODE:

Avv. Chiara CECCARELLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/10/2024

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: eidos.arch@libero.it

**TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI -
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

INTRODUZIONE

Trattandosi di tre distinti beni oggetto di stima, indipendenti tra loro (due appartamenti e un'autorimessa), si procede alla creazione di altrettanti lotti di vendita di seguito descritti:

LOTTO 1

Via Giuseppe Giovannini, 5 - Foglio 84 - Particella 268 sub. 21 - Abitazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Appartamento in TERNI, Via Giuseppe Giovannini, 5, 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 nei pressi della stazione ferroviaria, a nord-ovest del centro storico, tra Via Cesare Battisti e la linea ferroviaria. L'appartamento è posto al piano quinto del corpo di fabbrica e locale magazzino al Piano S1.

Tale appartamento è disposto su un unico livello con una superficie catastale pari a mq. 171 coperti oltre a mq. 103 di terrazzo perimetrale. E' composto da una zona giorno (Ingresso-Pranzo-Soggiorno), una Cucina con annessa zona pranzo, una camera studio con accesso dall'ingresso, un corridoio di distribuzione nella zona notte che disimpegna tre camere da letto e due bagni. L'appartamento è libero su tre fronti (est - nord - ovest) ed è contornato da un grande terrazzo che si sviluppa su tutto il perimetro con accessi sui tre fronti. L'unità immobiliare comprende anche un locale cantina di circa mq. 3.80 utili calpestabili posto al P S1 con accesso dal corridoio condominiale interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza media interna di m. 2,95.

Identificazione catastale:

• Foglio 84 - Particella 268 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 832,79 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Giovannini, 5, piano S1-5 - intestato a: ***OMISSIS***

C.F.: ***OMISSIS***, nato a [redacted] - derivante da Atto di divisione del 30.12.2013 - Rep. n. 51683/21442 Notaio [redacted] in Terni - Trascritto il 31.12.2013 ai nn. 12874/9251 da ***OMISSIS***, C.F.: ***OMISSIS***, nato [redacted]

• L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito anno 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

Appartamento + Cantina - F. 84 - P.lla 268 sub. 21

(Sup. lorda appartamento mq 170,00 + Sup. comm. Balcone mq 36,05 + Sup. comm. Cantina mq 0,86 = mq 207,00) - Arrotondamento: **207,00 mq**

Totale Sup. commerciale lorda	207,00 m²
--------------------------------------	-----------------------------

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 224.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 224.000,00
Data della valutazione:	28/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'esecutato e dalla moglie convivente.

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. Trascrizioni e Iscrizioni:

Nota di Trascrizione RG n. 12874 R.P. n. 9251 – Presentaz. n. 59 del 31.12.2013 - Atto notarile pubblico in data 30.12.2013 Notaio [REDACTED] – Atto di divisione tra vivi – A favore di ***OMISSIS*** – Contro ***OMISSIS*** e ***OMISSIS***.

Nota di Trascrizione RG n. 12875 R.P. n. 9252 – Presentaz. n. 60 del 31.12.2013 - Atto notarile pubblico in data 30.12.2013 Notaio [REDACTED] – Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità – A favore di ***OMISSIS*** e ***OMISSIS*** – Contro ***OMISSIS***.

Nota di Iscrizione RG. N. 3194 R.P. n. 341 – Presentaz. n. 39 del 21.03.2024 – Scrittura privata con sottoscrizione autenticata – Notaio [REDACTED] - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta in data 21.03.2024 ai numeri 83271/26949 per Euro 150.000,00 a favore di AD ADVISORY S.p.A. con sede in Roma, codice fiscale 11723131006 e contro ***OMISSIS***, C.F.: ***OMISSIS***, nato a Giano dell'Umbria (PG) il 15.08.1947.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento.

Nota di Trascrizione - Atto Giudiziario – Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento immobili atto Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Terni del 09.05.2024 Rep. 1073, trascrizione R.G. n. 6182 R.P. n. 4835 del 10.06.2024 a favore di [REDACTED] s.r.l., sede in Milano, codice fiscale [REDACTED] e contro ***OMISSIS***, C.F.: ***OMISSIS***, nato a [REDACTED].

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'unità immobiliare fa parte di un condominio regolarmente costituito gestito da un Amministratore che è stato interpellato al fine di conoscere la situazione debitoria e contabile riferite alla stessa:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€.	2.472,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€.	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: (al 30.09.2024)	€.	252,03

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

L'immobile risulta attualmente di piena proprietà per 1/1 del Sig. ***OMISSIS***, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

Il Sig. ***OMISSIS*** C.F.: ***OMISSIS***, nato a Giano dell'Umbria (PG) il 15.08.1947 divenne proprietario per la quota di 1/1 del bene oggetto di pignoramento mediante Atto di divisione del 30.12.2013 - Rep. n. 51683/21442 Notaio [REDACTED] in Terni - Trascritto il 31.12.2013 ai nn. 12874/9251 da ***OMISSIS***, C.F.: ***OMISSIS***, nato [REDACTED].

Ai conviventi la quota pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno di piena proprietà dell'immobile era pervenuta:

- quanto alla quota pari ad $\frac{1}{6}$ ciascuno di piena proprietà dell'immobile per successione in morte di ***OMISSIS***, nata a [REDACTED] - C.F.: ***OMISSIS***, deceduta il 05.08.1997, registrata il 03.02.1998 al n. di Rep. 17/525 dell'Ufficio del Registro, trascritta l' 08.04.1998 ai nn. 3402/2779 devoluta per legge;

- quanto alla quota pari ad $\frac{1}{3}$ ciascuno di piena proprietà dell'immobile per atto di compravendita del 29.09.1981 - Rep. n. 7425 Rogito Notaio [REDACTED] trascritto il 22.10.1981 ai nn. 7336/5693 da potere di ***OMISSIS*** nato a [REDACTED] ***OMISSIS*** nato a [REDACTED], ***OMISSIS*** nato a [REDACTED] ***OMISSIS*** nato a [REDACTED].

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI (AL VENTENNIO):

L'esecutato risulta proprietario in data antecedente al ventennio (vedere punto 6.1).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

In data 05.09.2024 il sottoscritto richiedeva all'Ufficio Urbanistica del Comune di Terni tutti gli atti autorizzativi riguardanti l'immobile oggetto di stima.

In data 19.09.2024 lo stesso Ufficio provvedeva ad inviare il materiale reperito e, pertanto, il sottoscritto C.T.U. può elencare gli atti autorizzativi relativi all'immobile:

- 1 - L.E. n. 7317/1967 del 17.05.1967 (originaria) a nome di ***OMISSIS*** volturato a ***OMISSIS***, ***OMISSIS*** e ***OMISSIS*** - Costruzione di un edificio in zona Cardeto;
- 2 - Certificato di abitabilità Prot. n. 26153 del 16.11.1968 rilasciato dal Comune di Terni relativo alla L.E. n. 7317/1967 del 17.05.1967.

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 ed avendo avuto un confronto telefonico con il funzionario dell'Ufficio Urbanistica, il sottoscritto C.T.U., dopo un'analisi della stessa, formula le seguenti considerazioni:

F. 84 – P.III 268 Sub. 21 – Appartamento + Cantina – P.5° e PS1

Dalla documentazione reperita si evince che l'unità immobiliare, allo stato attuale, presenta alcune difformità rispetto allo stato assentito (L.E. n. 7317 del 17.05.1967) di seguito evidenziate:

- La quasi totalità della zona Pranzo-Soggiorno, originariamente facente parte dell'unità immobiliare adiacente, è stata inglobata all'interno dell'appartamento, aumentandone la consistenza. Questa variazione è sicuramente contestuale alla realizzazione del fabbricato, tant'è che è riportata nella planimetria catastale allegata alla richiesta di abitabilità (anno 1968);
- Diversa distribuzione degli spazi interni mediante realizzazione di tramezzature ed eliminazione di altre;
- Diversa collocazione e grandezza delle bucaie esterne;
- Dalla sovrapposizione delle planimetrie dello stato realizzato con quello assentito si evidenzia una leggerissima differenza di superficie, frutto, molto probabilmente, di una non precisissima restituzione grafica degli elaborati progettuali assentiti (scanner e fotocopie) che non incide, pertanto, sulla regolarità volumetrica dell'unità in questione.

Si precisa che, avendo l'intero fabbricato, ottenuto il Certificato di Abitabilità in data 16.11.1968 con parere tecnico, la legittimità urbanistico-edilizia viene sancita in virtù dell'art. 147 bis – comma 3 – L.R. 01/2015 (lievi difformità) e può essere resa valida, come stato assentito, la planimetria catastale ai fini dell'abitabilità.

Tale planimetria riporta anche la porzione della zona Pranzo-Soggiorno che, nell'atto autorizzativo urbanistico, apparteneva all'unità limitrofa. Pertanto, tale difformità si rende sanata dal Certificato di Abitabilità rilasciato nel 1968.

Sulla porzione di terrazza (Prospetto ovest) è presente una tettoia coperta in doghettato di legno sorretta da struttura metallica. Tale manufatto risulta difforme poiché non menzionato né nell'atto autorizzativo urbanistico, né nella planimetria catastale, pertanto, ai fini della regolarità urbanistica sarà necessaria la rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

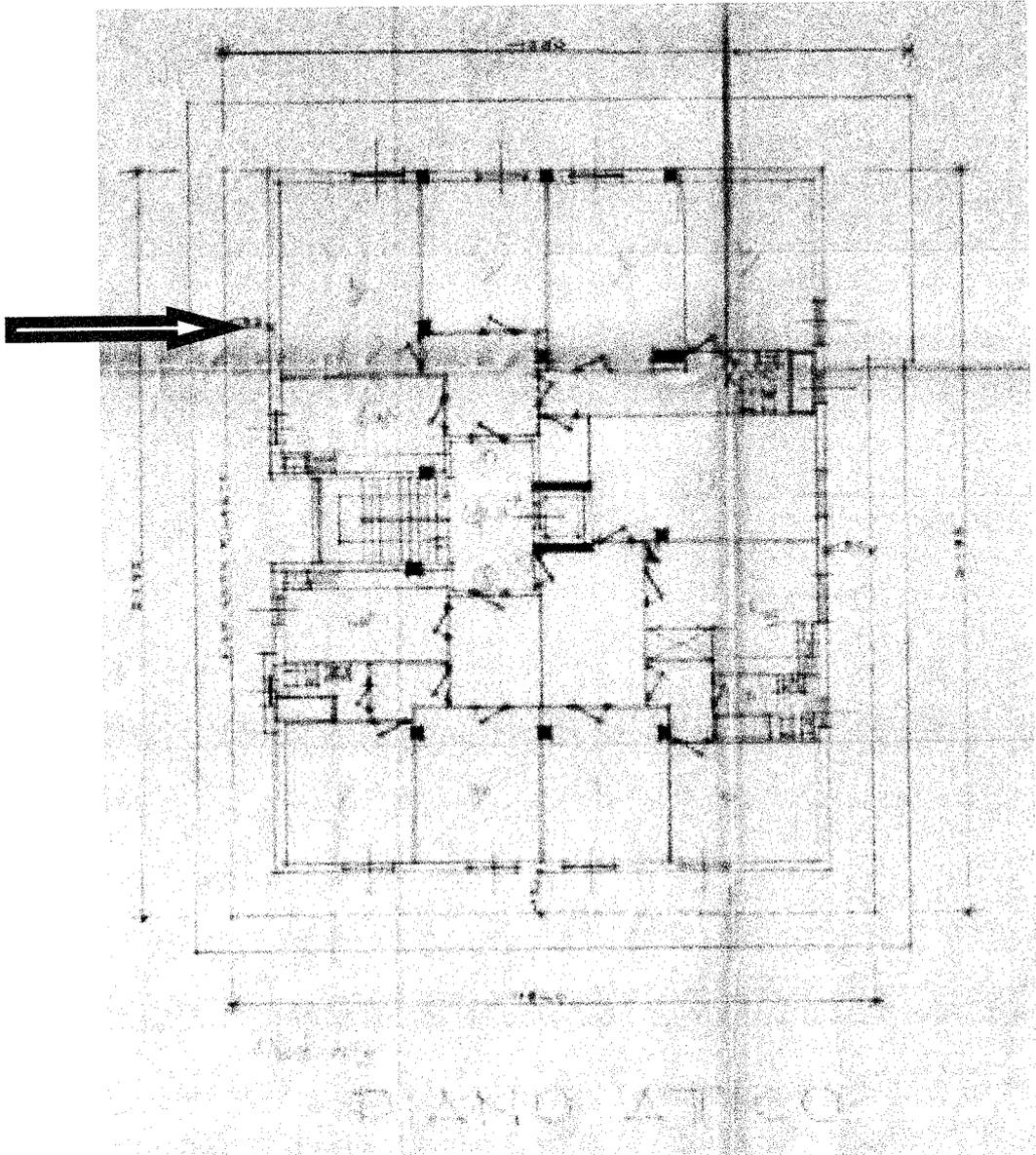
L'unità immobiliare non è conforme, ma regolarizzabile.

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

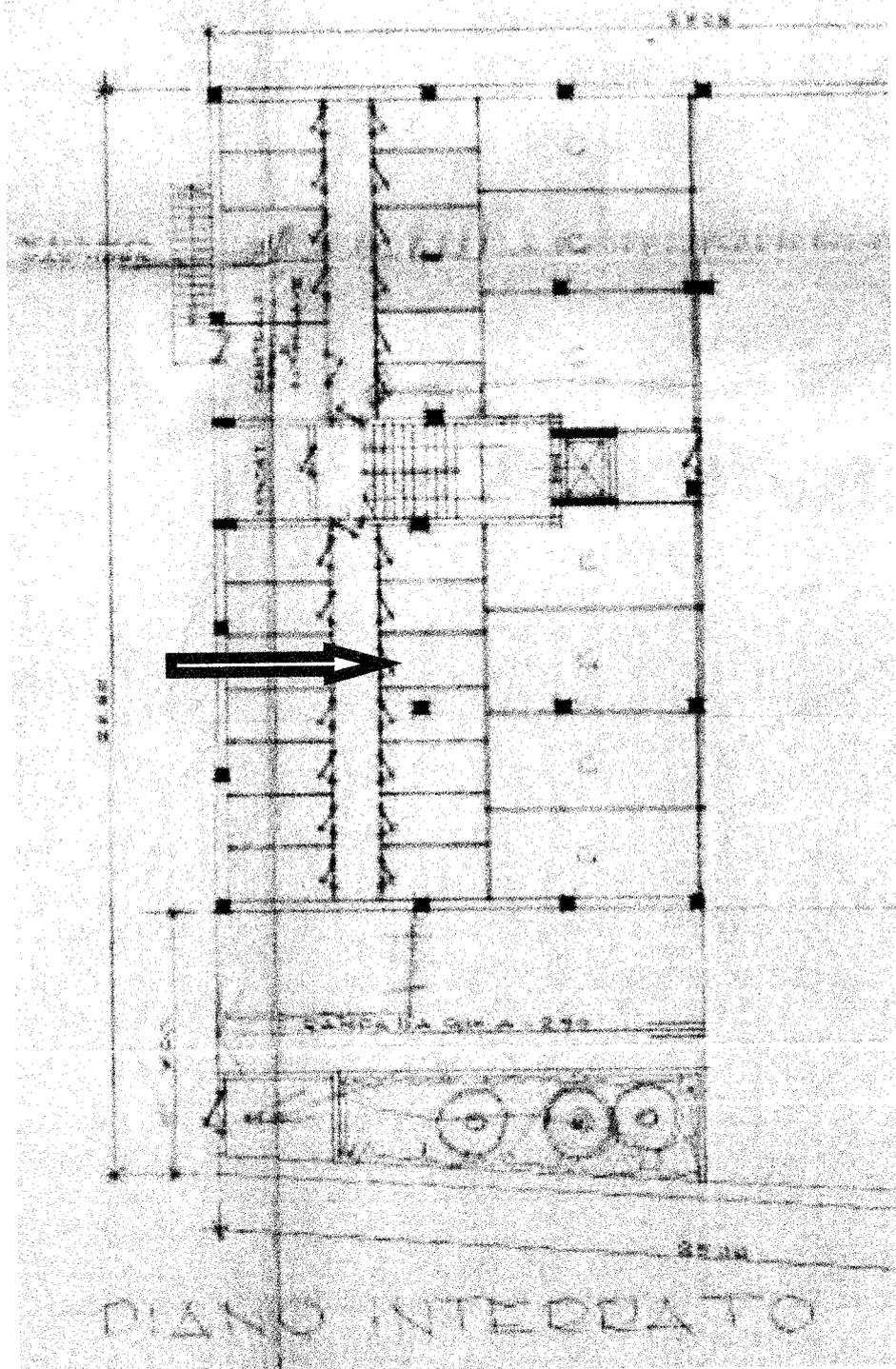
- Oneri tecnici e spese di regolarizzazione (oblazione, diritti comunali, ecc.) per presentazione pratica edilizia:
€ 4.000,00

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

- Spese di regolarizzazione (smontaggio e rimessa in pristino dei luoghi) per presentazione pratica edilizia:
€ 500,00

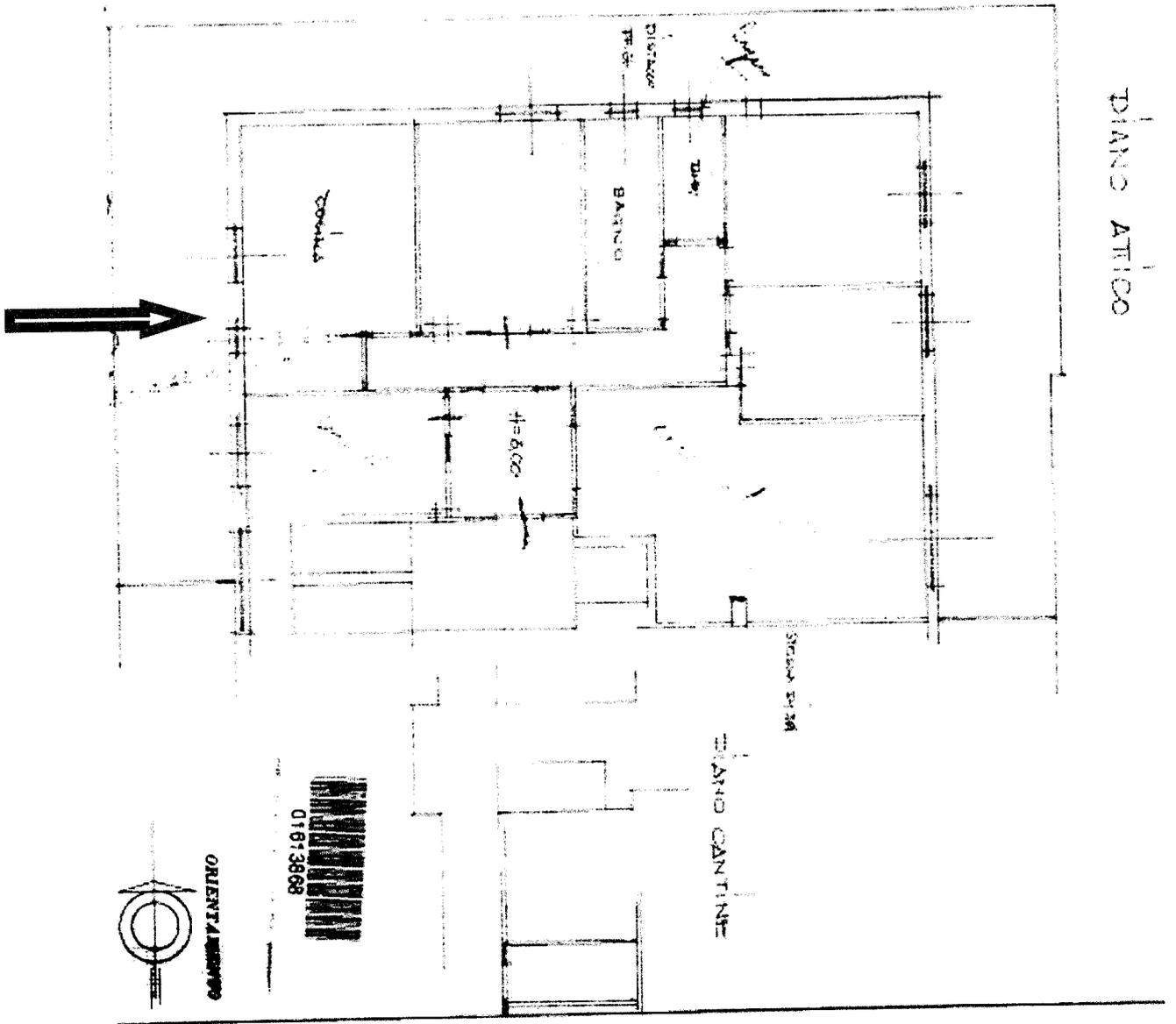


*STATO AUTORIZZATO - L.E. n. 7317 del 17.05.1967 - Ultimo atto autorizzativo valido
Sub. 21 - Appartamento Piano 5°*



STATO AUTORIZZATO – L.E. n. 7317 del 17.05.1967 - Ultimo atto autorizzativo valido
Sub. 21- Cantina - Piano S1

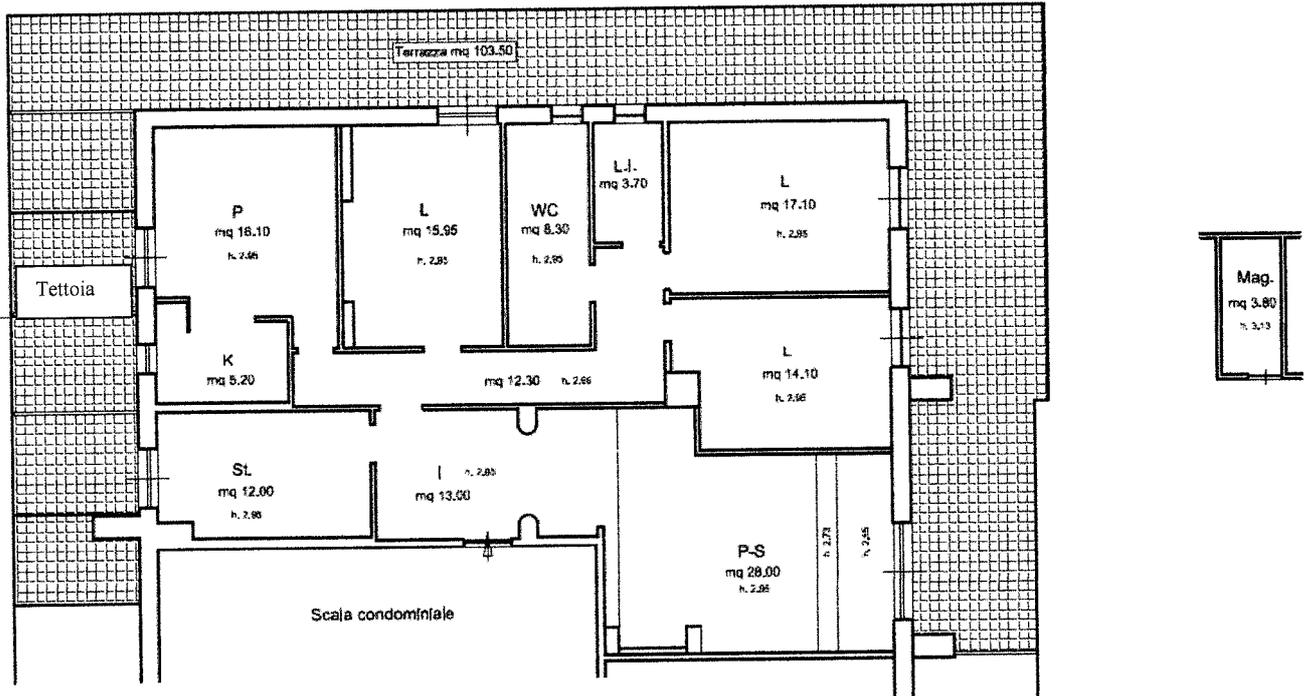
PIANO ATTICO



PLANIMETRIA CATASTALE Anno 1968 - Sub. 21 - Cantina - Piano 5^o Appartamento Piano 5^o

STATO ATTUALE DEI LUOGHI

Verifica effettuata durante l'accesso 24.09.2024



P.Ila 268 sub. 21 - Appartamento Piano 5° e cantina PS1

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sub. 3

- Appartamento Piano 5° e cantina PS1

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

- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Diverso posizionamento e diverse dimensioni di alcune bucaure esterne.

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

Costi di regolarizzazione:

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

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 GIUSEPPE GIOVANNINI, 5 APPARTAMENTO PIANO 5° + CANTINA PIANO S1

Appartamento in Terni, Via Giuseppe Giovannini facente parte di un condominio di complessive ventitre unità abitative disposte su sette piani fuori terra oltre ad un piano interrato adibito a cantine e box per autorimesse. L'appartamento è posto al piano quinto di un edificio a blocco con destinazione d'uso residenziale. Trattasi di un appartamento di superficie calpestabile utile di circa mq. 146 e mq 170 di superficie lorda a cui si aggiungono mq 103 di terrazza perimetrale e cantina di mq 3.80. L'appartamento è disposto su un unico livello con ingresso posto sul disimpegno di piano, composto da: ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, pranzo, tre camere da letto, studio, due bagni, corridoio di distribuzione, un terrazzo con accesso diretto da vari ambienti dell'appartamento. Possiede tre affacci lati est - nord - ovest del fabbricato. L'altezza media interna è di circa cm. 295. 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 3,80.

Identificazione catastale:

- Foglio 84 - Particella 268 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 832,79 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Giovannini, 5, piano S1-5 - intestato a:
OMISSIS C.F.: ***OMISSIS***, nato [REDACTED] - derivante da Atto di divisione del 30.12.2013 - Rep. n. 51683/21442 Notaio ([REDACTED]) in Terni - Trascritto il 31.12.2013 ai nn. 12874/9251 da ***OMISSIS***, C.F.: ***OMISSIS***, nato a [REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona semicentrale di Terni, tra Via Cesare Battisti e la linea ferroviaria Orte-Ancona. Il centro città risulta abbastanza vicino. La zona è caratterizzata da edifici di tipo residenziale e commerciale. Si tratta di una zona a traffico veicolare sostenuto 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

COLLEGAMENTI

autobus distante 0 Km

ferrovia distante 300 m

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è posto al piano quinto del fabbricato composto da ventitre unità abitative.

Esso è stato modificato internamente mediante creazione di tramezzature interne ed attualmente è strutturato con un ingresso, zona pranzo-giorno e un locale studio, una cucina con zona pranzo adiacente, tre camere da letto, due bagni, corridoio di distribuzione, un grande terrazzo perimetrale con accesso diretto da vari ambienti dell'appartamento.

Le condizioni generali dell'appartamento sono ottime.

Gli infissi (finestre e portefinestre) sono in legno verniciato chiaro in buono stato conservativo. Essi sono provvisti di vetri camera. Gli infissi esterni (avvolgibili), in materiale plastico, anch'essi in buono stato conservativo.

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

I pavimenti sono in parquet di varie essenze, per lo più in ottimo 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 centralizzato alimentato da caldaia condominiale - con elementi radianti in alluminio.

Solamente nelle due pareti esterne della camera da letto d'angolo (est-nord), sono presenti macchie di condensa poste lungo l'intersezione tra le pareti verticali e il solaio di copertura.

L'unità è provvista di due split per la produzione di aria condizionata (cucina e corridoio).

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

La struttura è stata realizzata in cemento armato e tamponatura con orizzontamenti il laterocemento.

Le condizioni generali del fabbricato, risalente alla fine 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, sprovvista di aria e luce naturali.

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) 1° semestre 2024

Agenzie Immobiliari

Descrizione: Appartamento - P. 5° e P.S1 - Distinto in Catasto fabbricati del Comune di Terni al Foglio 84 - Particella 268 sub. 21 Indirizzo: Comune di Terni, Via Giuseppe Giovannini, 5.

Superfici principali e secondarie (lorde): 170,00

Superfici accessorie: 37,00

Prezzo € 269.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Calcolo superficie lorda:

Appartamento	mq 170,00 =	Sup. Commerciale = mq 170,00
Terrazzo	mq 103 x 0,35 =	Sup. Commerciale = mq 36,05
Cantina	mq 4,30 x 0,20 =	Sup. Commerciale = mq 0,86

Totale Sup. Commerciale mq 206,91

Arrotondamento mq 207,00

VALUTAZIONE :

mq 207,00 x €1.300,00/mq = **€ 269.100,00**

Arrotondamento € 269.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **269.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 269.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 269.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare - 1° semestre 2024 ed 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:

descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero €	valore diritto €
Appartamento + cantina	207,00 totali (170,00+45,50+0,86)	Terrazzo + Cantina 45,50+0,86	269.000,00	269.000,00
			269.000,00	269.000,00

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene oggetto di stima, per le sue caratteristiche morfologiche, distributive e funzionali, non consente una comoda divisibilità.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 5.100,00
 Spese condominiali insolute (al 30.09.2024) € 252,03

Totale € 5.352,03
 Arrotondamento € 5.400,00

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: € 263.600,00
 (€ 281.000,00 - € 4.500,00)

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: - €. **39.540,00**

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: + €. **440,00**

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

€. 224.000,00

LOTTO 2

Via Giuseppe Giovannini, 5 - Foglio 84 - Particella 268 sub. 23 - Abitazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Appartamento in TERNI Via Giuseppe Giovannini, 5, 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 nei pressi della stazione ferroviaria, a nord-ovest del centro storico, tra Via Cesare Battisti e la linea ferroviaria. L'appartamento è posto al piano sesto del corpo di fabbrica e locale magazzino al Piano S1.

Tale appartamento è disposto su un unico livello con una superficie catastale pari a mq. 79 comprensivi di aree scoperte. E' composto da una zona giorno (Ingresso-Pranzo-Soggiorno), una Cucina, un corridoio di distribuzione nella zona notte che disimpegna due camere da letto e un bagno. L'appartamento è libero su tre fronti (est - nord - ovest) e sul fronte ovest sono presenti due terrazze a tasca con accesso diretto (una dal soggiorno ed una da una camera da letto). L'unità immobiliare comprende anche un locale cantina di circa mq. 4,10 utili calpestabili posto al P S1 con accesso dal corridoio condominiale interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza media interna di m. 2,57.

Identificazione catastale:

- Foglio 84 - Particella 268 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 3 vani, rendita 317,68 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Giovannini, 5, piano S1-6 - intestato a:
OMISSIS C.F.: ***OMISSIS***, nato a [redacted] derivante da Atto di divisione del 30.12.2013 - Rep. n. 51683/21442 Notaio [redacted] in Terni - Trascritto il 31.12.2013 ai nn. 12874/9251 da ***OMISSIS***iano, C.F.: ***OMISSIS***, nato a [redacted].
- L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito anno 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

Appartamento + Cantina - F. 84 - P.lla 268 sub. 23

(Sup. lorda appartamento mq 79,00 + Sup. comm. Terrazze mq 5,18 + Sup. comm. Cantina mq 0,98 = mq 85,16) - Arrotondamento: **85,00 mq**

Totale Sup. commerciale lorda	85,00 m²
--------------------------------------	----------------------------

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.000,00
Data della valutazione:	28/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato da materiale accantonato e accatastato di proprietà dell'esecutato.

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. Trascrizioni e Iscrizioni:

Nota di Trascrizione RG n. 12874 R.P. n. 9251 – Presentaz. n. 59 del 31.12.2013 - Atto notarile pubblico in data 30.12.2013 Notaio [REDACTED] – Atto di divisione tra vivi – A favore di***OMISSIS***– Contro ***OMISSIS***e***OMISSIS***.

Nota di Iscrizione RG. N. 3194 R.P. n. 341 – Presentaz. n. 39 del 21.03.2024 – Scrittura privata con sottoscrizione autenticata - Notaio Marco Carbonari - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta in data 21.03.2024 ai numeri 83271/26949 per Euro 150.000,00 a favore di [REDACTED] con sede in Roma, codice fiscale [REDACTED] e contro***OMISSIS***, C.F.: ***OMISSIS***, nato a [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento.

Nota di Trascrizione - Atto Giudiziario – Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento immobili atto Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Terni del 09.05.2024 Rep. 1073, trascrizione R.G. n. 6182 R.P. n. 4835 del 10.06.2024 a favore di [REDACTED], sede in Milano, codice fiscale [REDACTED] contro***OMISSIS***, C.F.: ***OMISSIS***, nato a [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'unità immobiliare fa parte di un condominio regolarmente costituito gestito da un Amministratore che è stato interpellato al fine di conoscere la situazione debitoria e contabile riferite alla stessa:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€.	432,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€.	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: (al 30.09.2024)	€.	75,69

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

L'immobile risulta attualmente di piena proprietà per 1/1 del Sig. [REDACTED] come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

Il Sig. ***OMISSIS*** C.F.: ***OMISSIS***, nato a [REDACTED] divenne proprietario per la quota di 1/1 del bene oggetto di pignoramento mediante Atto di divisione del 30.12.2013 –

Rep. n. 51683/21442 Notaio Cirilli Paolo in Terni – Trascritto il 31.12.2013 ai nn. 12874/9251 da ***OMISSIS***, C.F.: ***OMISSIS***, nato a [REDACTED]

Ai condividenti la quota pari ad ½ ciascuno di piena proprietà dell'immobile era pervenuta:

- quanto alla quota pari ad 1/6 ciascuno di piena proprietà dell'immobile per successione in morte di ***OMISSIS***, [REDACTED] C.F.: ***OMISSIS***, deceduta il 05.08.1997, registrata il 03.02.1998 al n. di Rep. 17/525 dell'Ufficio del Registro, trascritta l' 08.04.1998 ai nn. 3402/2779 devoluta per legge;
- quanto alla quota pari ad 1/3 ciascuno di piena proprietà dell'immobile per atto di compravendita del 29.09.1981 – Rep. n. 7425 Rogito Notaio [REDACTED] trascritto il 22.10.1981 ai nn. 7336/5693 da potere di ***OMISSIS*** nato a [REDACTED] 2, ***OMISSIS*** nato a [REDACTED] e ***OMISSIS*** nato a [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI (AL VENTENNIO):

L'esecutato risulta proprietario in data antecedente al ventennio (vedere punto 6.1).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

In data 05.09.2024 il sottoscritto richiedeva all'Ufficio Urbanistica del Comune di Terni tutti gli atti autorizzativi riguardanti l'immobile oggetto di stima.

In data 19.09.2024 lo stesso Ufficio provvedeva ad inviare il materiale reperito e, pertanto, il sottoscritto C.T.U. può elencare gli atti autorizzativi relativi all'immobile:

- 1 - L.E. n. 7317/1967 del 17.05.1967 (originaria) a nome di ***OMISSIS*** volturato a ***OMISSIS***, ***OMISSIS*** e ***OMISSIS*** - Costruzione di un edificio in zona Cardeto;
- 2 - L.E. n. 9322/1969 del 14.06.1969 (Variante in Corso d'Opera alla L.E. 7317/1967) per trasformazione in abitazione del preesistente locale adibito a stenditoio condominiale.

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 ed avendo avuto un confronto telefonico con il funzionario dell'Ufficio Urbanistica, il sottoscritto C.T.U., dopo un'analisi della stessa, formula le seguenti considerazioni:

F. 84 – P.IIa 268 Sub. 23 – Appartamento + Cantina – P.6° e PS1

Dalla documentazione reperita si evince che l'unità immobiliare, allo stato attuale, presenta alcune difformità rispetto allo stato assentito (L.E. n. 9322 del 14.06.1969) di seguito evidenziate:

- Leggera diversa distribuzione degli spazi interni mediante realizzazione di tramezzature ed eliminazione di altre;
- Negli elaborati grafici progettuali non sono state riportate le due terrazze a tasca sul fronte ovest del fabbricato;
- Diversa collocazione e grandezza delle bucaie esterne;

- Dalla sovrapposizione delle planimetrie dello stato realizzato con quello assentito si evidenzia una leggerissima differenza di superficie, frutto, molto probabilmente, di una non precisissima restituzione grafica degli elaborati progettuali assentiti (scanner e fotocopie) che non incide, pertanto, sulla regolarità volumetrica dell'unità in questione.

Si precisa che, contrariamente all'abitazione di cui al lotto precedente (Lotto 1 - Sub. 21 - 5° Piano), l'unità immobiliare assentita mediante l'atto autorizzativo (L.E. n. 9322/1969) non possiede il Certificato di Abitabilità che ha regolarizzato l'intero fabbricato, in quanto successivo allo stesso (1968).

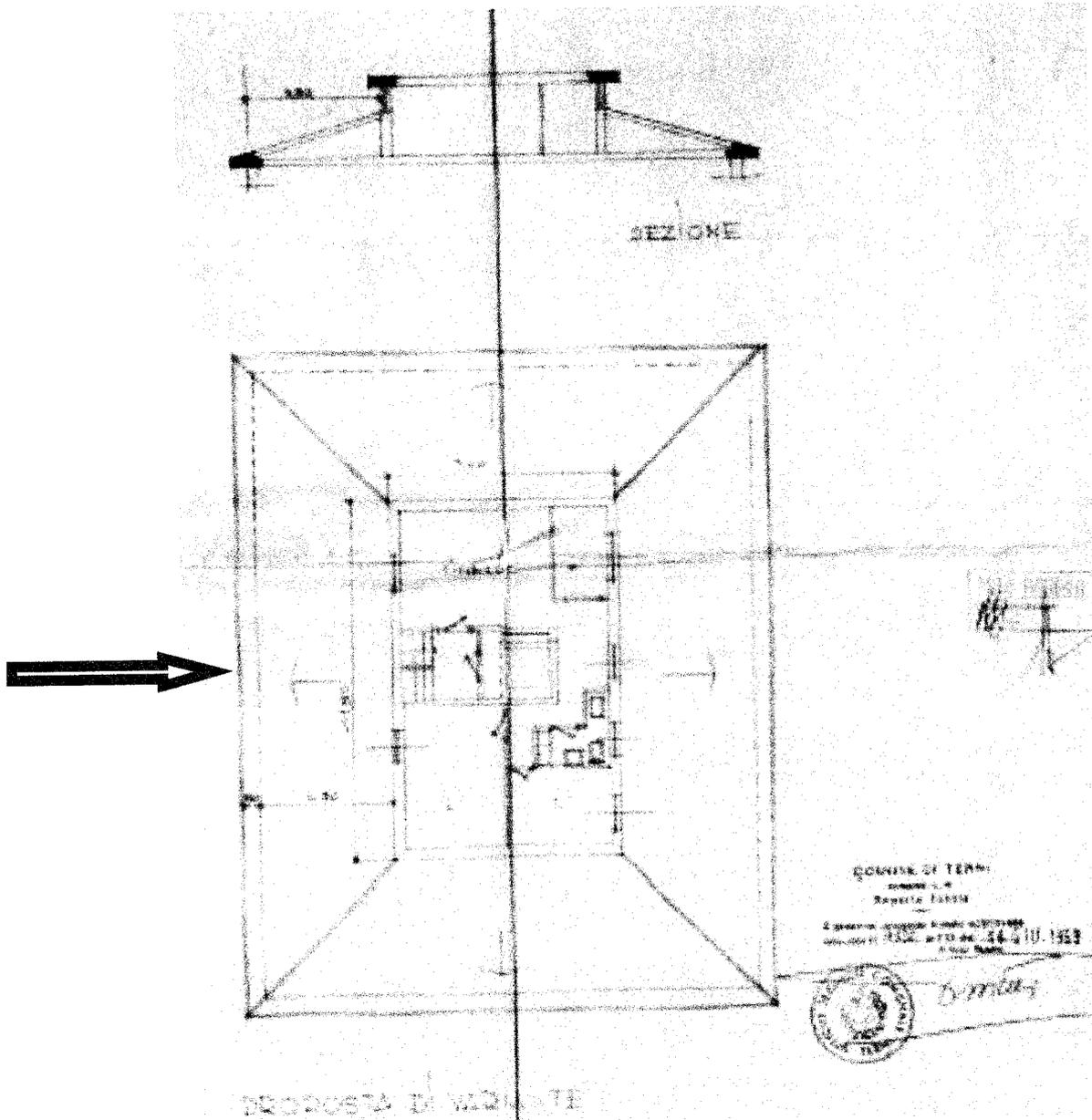
Si fa presente, però, che la L.E. n. 9322 con la quale si richiedeva la variazione di destinazione d'uso da stenditoio ad abitazione del sottotetto e che ha legittimato l'unità immobiliare di cui al presente punto, è stata presentata nel periodo di validità della precedente L.E. n. 7317/1967 (Licenza Originaria per la realizzazione dell'intero fabbricato).

Ciò ci permette di considerare legittimo l'atto autorizzativo sopra citato, rimanendo valide le difformità evidenziate.

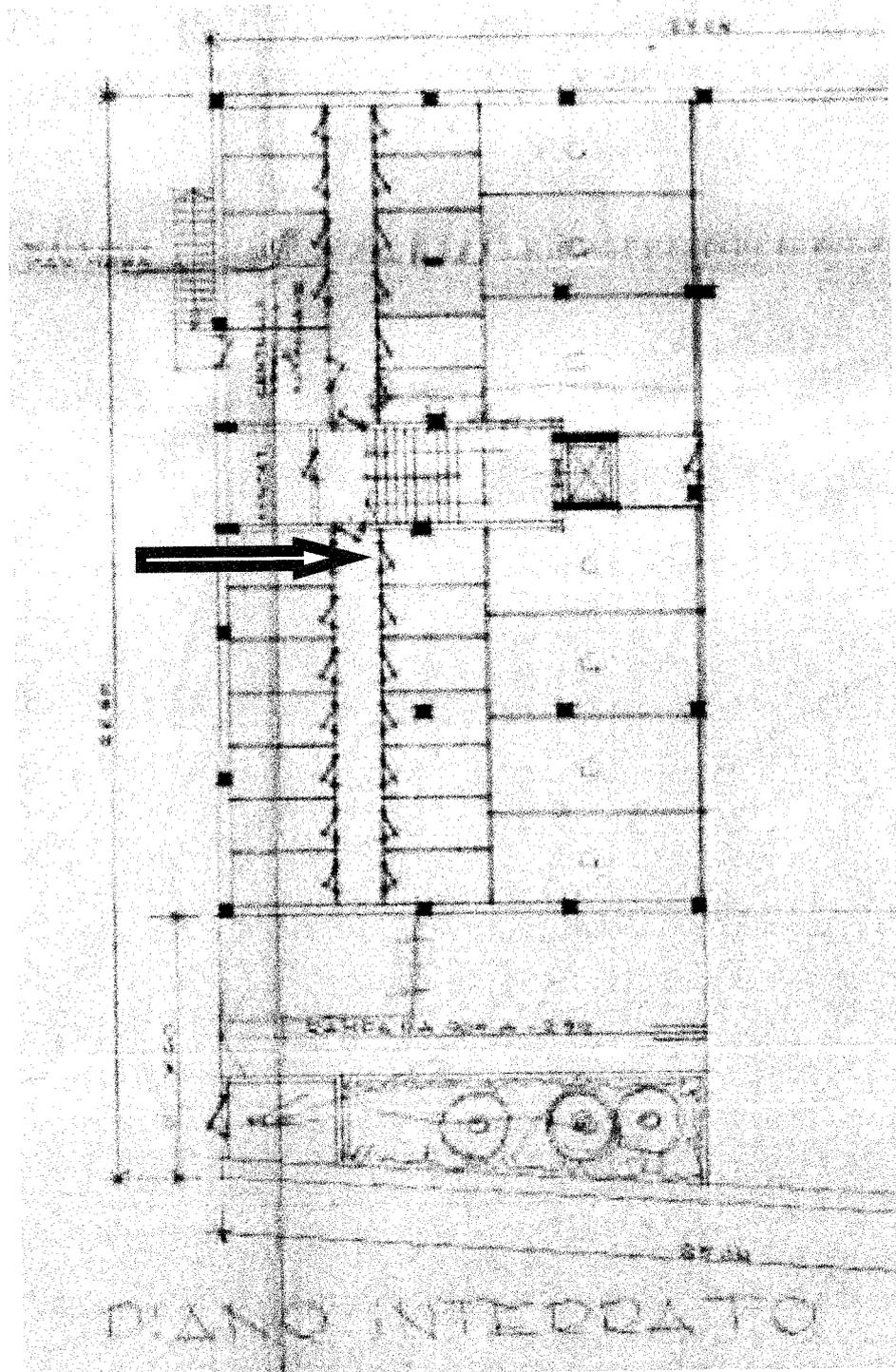
L'unità immobiliare non è conforme, ma regolarizzabile.

Per la regolarizzazione delle opere difformi (diversa distribuzione degli spazi interni, realizzazione delle due terrazze a tasca e diverse 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: **€3.000,00**



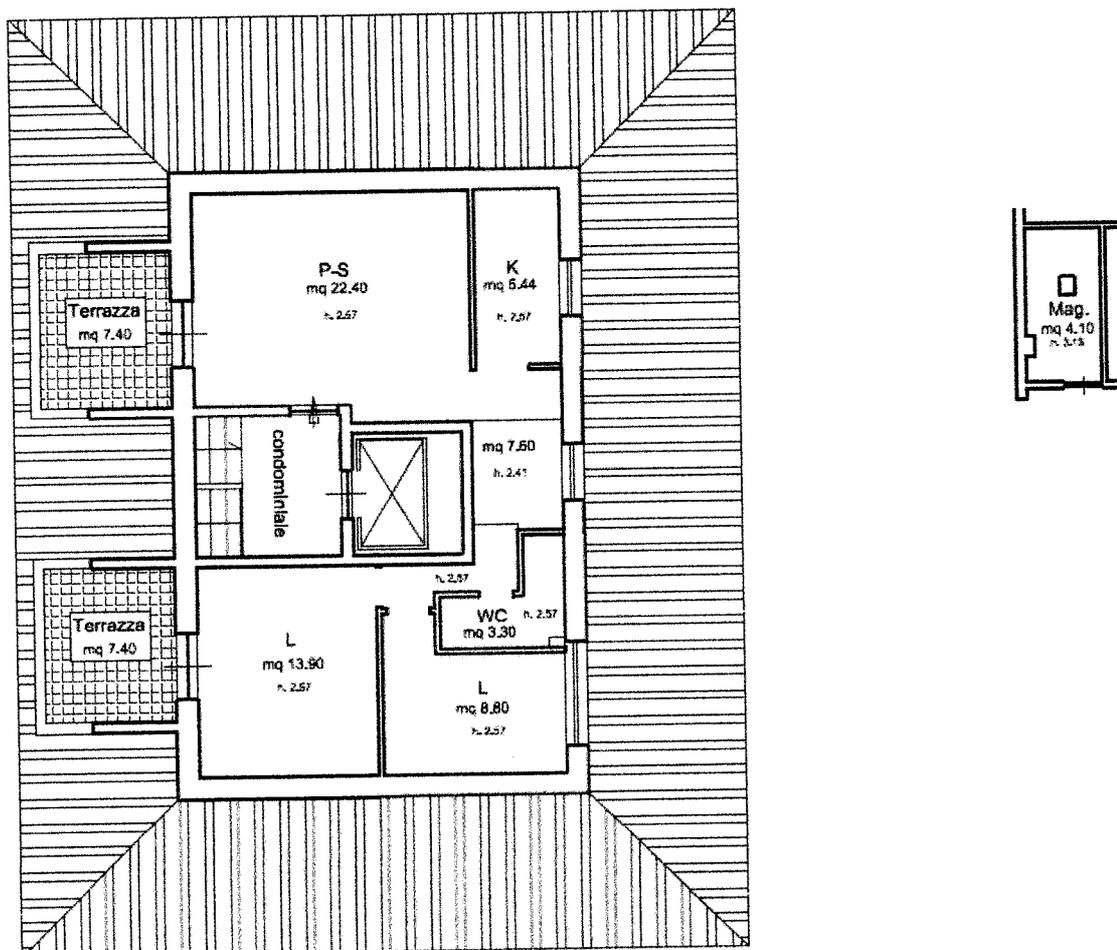
STATO AUTORIZZATO - L.E. n. 9322 del 14.06.19697 - Ultimo atto autorizzativo valido
Sub. 23 - Appartamento Piano 6°



STATO AUTORIZZATO – L.E. n. 9322 del 14.06.19697 - Ultimo atto autorizzativo valido
Sub. 23– Cantina - Piano S1

STATO ATTUALE DEI LUOGHI

Verifica effettuata durante l'accesso 24.09.2024



P.Ila 268 sub. 23 - Appartamento Piano 6° e cantina PS1

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sub. 3

- Appartamento Piano 6° e cantina PS1

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

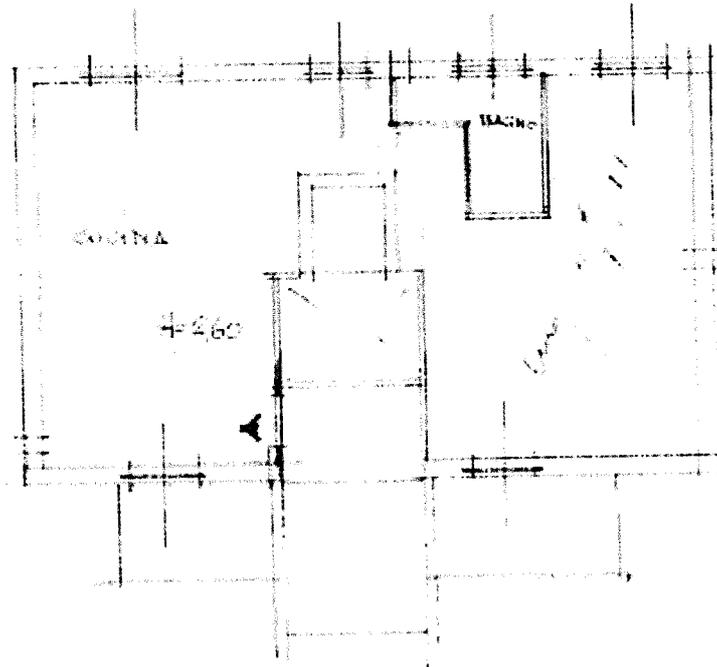
- Diversa distribuzione degli spazi interni (non sono state riportate alcune tramezzature);
- Diverse dimensioni delle due terrazze a tasca;
- Diverso posizionamento e diverse dimensioni di alcune bucaure esterne.

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

Costi di regolarizzazione:

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

PIANO SUPERFICIO



PIANO CANTINA



01613876

PLANIMETRIA CATASTALE Anno 1968 -Sub. 23- Cantina - Piano S1e Appartamento Piano 6°

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 GIUSEPPE GIOVANNINI, 5 APPARTAMENTO PIANO 6° + CANTINA PIANO S1

Appartamento in Terni, Via Giuseppe Giovannini facente parte di un condominio di complessive ventitre unità abitative disposte su sette piani fuori terra oltre ad un piano interrato adibito a cantine e box per autorimesse. L'appartamento è posto al piano sesto di un edificio a blocco con destinazione d'uso residenziale. Trattasi di un appartamento di superficie calpestabile utile di circa mq. 62,00 e mq 79,00 di superficie lorda a cui si aggiungono mq 14,80 di terrazze a tasca e cantina di mq 4,90. L'appartamento è situato all'ultimo piano dell'edificio (superattico) e è disposto su un unico livello con ingresso posto sul disimpegno di piano, composto da: ingresso-pranzo-soggiorno, cucina, due camere da letto, un bagno, corridoio di distribuzione, due terrazzi a tasca con accesso diretto rispettivamente da dall'ingresso soggiorno e da una camera da letto. Possiede tre affacci lati est - nord - ovest del fabbricato. L'altezza media interna è di circa cm. 257.
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 4,90 lordi.

Identificazione catastale:

- Foglio 84 - Particella 268 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 53, consistenza 7,5 vani, rendita 317,62 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Giovannini, 5, piano S1-6 - intestato a:
OMISSIS C.F.: ***OMISSIS***, nato a Giano dell'Umbria (PG) il 15.08.1947 - derivante da Atto di divisione del 30.12.2013 - Rep. n. 51683/21442 Notaio Cirilli Paolo in Terni - Trascritto il 31.12.2013 ai nn. 12874/9251 da Cesarini Luciano, C.F.: CSRLNC54S23D653Y, nato a Foligno (PG) il 23.11.1954.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona semicentrale di Terni, tra Via Cesare Battisti e la linea ferroviaria Orte-Ancona. Il centro città risulta abbastanza vicino. La zona è caratterizzata da edifici di tipo residenziale e commerciale. Si tratta di una zona a traffico veicolare sostenuto 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

COLLEGAMENTI

autobus distante 0 Km

ferrovia distante 300 m

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è posto al piano sesto ed ultimo (sottotetto) del fabbricato composto da ventitre unità abitative.

Il piano non è servito dall'ascensore che termina la propria corsa al piano sottostante (5°).

L'unità abitativa è stata modificata internamente mediante creazione di tramezzature interne ed attualmente è strutturata con un locale ingresso-pranzo-soggiorno, una cucina, due camere da letto, un bagno, corridoio di distribuzione a quota leggermente più alta, due terrazzi a tasca sul fronte ovest con accesso diretto rispettivamente dal soggiorno e da una camera da letto.

Le condizioni generali dell'appartamento sono scadenti.

Gli infissi (finestre e portefinestre) sono in legno verniciato chiaro e non versano in un buono stato conservativo. Essi sono provvisti di vetri semplici. Gli infissi esterni (avvolgibili), in materiale plastico, anch'essi in mediocre stato conservativo.

Alcune pareti interne sono rivestite in doghe di legno verniciate per cui non è possibile valutare lo stato di conservazioni delle pareti perimetrali.

Le pareti esterne non sono coibentate e, trattandosi di un appartamento completamente esposto e con tamponatura sottile, allo stato attuale non può garantire un adeguato comfort abitativo.

Gli infissi interni (porte) sono in legno del tipo tamburato non di pregio.

I pavimenti sono in piastrelle di monocottura in buono stato conservativo.

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

L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento.

L'unità non è provvista di impianto di aria condizionata.

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

La copertura è del tipo piano.

La struttura è stata realizzata in cemento armato e tamponatura con orizzontamenti il laterocemento.

Le condizioni generali del fabbricato, risalente alla fine 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, sprovvista di aria e luce naturali.

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) 1° semestre 2024

Agenzie Immobiliari

Descrizione: Appartamento - P. 6° e P.S1 - Distinto in Catasto fabbricati del Comune di Terni al Foglio 84 - Particella 268 sub. 23 Indirizzo: Comune di Terni, Via Giuseppe Giovannini, 5.

Superfici principali e secondarie (lorde): 79,00

Superfici accessorie: 6,00

Prezzo € 78.000,00 pari a 750,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Calcolo superficie lorda:

Appartamento	mq 98,00 =	Sup. Commerciale = mq 79,00
Terrazzi	mq 14,80 x 0,35 =	Sup. Commerciale = mq 5,18
Cantina	mq 4,90 x 0,20 =	Sup. Commerciale = mq 0,98

Totale Sup. Commerciale	mq 85,16
Arrotondamento	mq 85,00

VALUTAZIONE :

mq 85,00 x € 750,00/mq = € **63.750,00**

Arrotondamento € **64.000,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **64.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 64.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 64.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare - 1° semestre 2024 ed 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:

	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero €	valore diritto €
	Appartamento + cantina	85,00 totali (85,00+45,50+0,86)	Terrazzo + Cantina 5,18+0,98	64.000,00	64.000,00
				64.000,00	64.000,00

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene oggetto di stima, per le sue caratteristiche morfologiche, distributive e funzionali, non consente una comoda divisibilità.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 3.600,00
 Spese condominiali insolute (al 30.09.2024) €. 75,69

Totale €. 3.675,69
 Arrotondamento €. 3.700,00

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: €. 60.300,00
 (€ 281.000,00 - € 4.500,00)

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: - €. 9.045,00

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:

- €. 255,00

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

€. 51.000,00

LOTTO 3

Via Cesare Battisti, 141/B - Foglio 84 - Particella 270 sub. 29 – Autorimessa (box auto)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Autorimessa (box auto) in TERNI Via Cesare Battisti, 141/B, per la quota di 1/1 di piena proprietà***OMISSIS***.

Trattasi di un'autorimessa in edificio plurifamiliare in tipologia a blocco in zona semicentrale situato nei pressi della stazione ferroviaria, a nord-ovest del centro storico, tra Via Cesare Battisti e la linea ferroviaria. L'unità è posta al Piano S1.

Tale locale è disposto su un unico livello con una superficie catastale pari a mq. 20 coperti. Esso è formato da un unico ambiente di forma trapezoidale con accesso nel lato corto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza media interna di m. 2,80.

Identificazione catastale:

- Foglio 84 - Particella 270 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/6, Sup. mq 20,00, rendita 70,24 Euro, indirizzo catastale: Via Cesare Battisti, 141/B, piano S1 intestato a:
OMISSIS C.F.: ***OMISSIS***, nato a [redacted] derivante da Atto di divisione del 30.12.2013 – Rep. n. 51683/21442 Notaio [redacted] in Terni – Trascritto il 31.12.2013 ai nn. 12874/9251 da***OMISSIS***, C.F.: ***OMISSIS***, nato a [redacted] 4;
- L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito anno 1963.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

Autorimessa (box auto) – F. 84 - P.la 270 sub. 29
(Sup. lorda autorimessa mq 21,70) – Arrotondamento: 22,00 mq

Totale Sup. commerciale lorda	22,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.000,00
Data della valutazione:	28/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero da materiale e nella disponibilità dell'esecutato.

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. Trascrizioni e Iscrizioni:

Nota di Trascrizione RG n. 12874 R.P. n. 9251 – Presentaz. n. 59 del 31.12.2013 - Atto notarile pubblico in data 30.12.2013 Notaio Cirilli Paolo – Atto di divisione tra vivi – A favore di***OMISSIS***– Contro ***OMISSIS***e***OMISSIS***.

Nota di Trascrizione RG n. 12875 R.P. n. 9252 – Presentaz. n. 60 del 31.12.2013 - Atto notarile pubblico in data 30.12.2013 Notaio Cirilli Paolo – Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità – A favore di ***OMISSIS***e ***OMISSIS***o – Contro***OMISSIS***.

Nota di Iscrizione RG. N. 3194 R.P. n. 341 – Presentaz. n. 39 del 21.03.2024 – Scrittura privata con sottoscrizione autenticata - Notaio [redacted] Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta in data 21.03.2024 ai numeri 83271/26949 per Euro 150.000,00 a favore di [redacted] n sede in Roma, codice fiscale [redacted] contro***OMISSIS***, C.F.: ***OMISSIS***, nato a [redacted]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento.

Nota di Trascrizione - Atto Giudiziario – Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento immobili atto Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Terni del 09.05.2024 Rep. 1073, trascrizione R.G. n. 6182 R.P. n. 4835 del 10.06.2024 a favore di [redacted] sede in Milano, codice fiscale [redacted] e contro***OMISSIS***, C.F.: ***OMISSIS***, nato a [redacted]

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'unità immobiliare fa parte di un condominio regolarmente costituito gestito da un Amministratore che è stato interpellato al fine di conoscere la situazione debitoria e contabile riferite alla stessa:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€.	60,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€.	31,68
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: (al 30.09.2024)	€.	1,54

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

L'immobile risulta attualmente di piena proprietà per 1/1 del Sig. ***OMISSIS***, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

Il Sig. ***OMISSIS*** C.F.: ***OMISSIS***, nato a [REDACTED] divenne proprietario per la quota di 1/1 del bene oggetto di pignoramento mediante Atto di divisione del 30.12.2013 – Rep. n. 51683/21442 Notaio [REDACTED] in Terni – Trascritto il 31.12.2013 ai nn. 12874/9251 da ***OMISSIS***, C.F.: ***OMISSIS***, nato a [REDACTED]

Ai condividenti la quota pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno di piena proprietà dell'immobile era pervenuta:

- quanto alla quota pari ad $\frac{1}{6}$ ciascuno di piena proprietà dell'immobile per successione in morte di ***OMISSIS***, nata a [REDACTED] C.F.: TGLLRT15B44E012N, deceduta il 05.08.1997, registrata il 03.02.1998 al n. di Rep. 17/525 dell'Ufficio del Registro, trascritta l' 08.04.1998 ai nn. 3402/2779 devoluta per legge;

- quanto alla quota pari ad $\frac{1}{3}$ ciascuno di piena proprietà dell'immobile per atto di compravendita del 29.09.1981 – Rep. n. 7425 Rogito Notaio [REDACTED] trascritto il 22.10.1981 ai nn. 7336/5693 da potere di ***OMISSIS*** nato a [REDACTED] ***OMISSIS*** [REDACTED] e ***OMISSIS*** nato a [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI (AL VENTENNIO):

L'esecutato risulta proprietario in data antecedente al ventennio (vedere punto 6.1).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

In data 05.09.2024 il sottoscritto richiedeva all'Ufficio Urbanistica del Comune di Terni tutti gli atti autorizzativi riguardanti l'immobile oggetto di stima.

In data 19.09.2024 lo stesso Ufficio provvedeva ad inviare il materiale reperito e, pertanto, il sottoscritto C.T.U. può elencare gli atti autorizzativi relativi all'immobile:

- 1 - L.E. n. 16870/1963 del 27.06.1963 (originaria) a nome di Ricci Ricciolo.;
- 2 - L.E. n. 31832/1964 del 08.02.1964 relativa al Fabbricato B (NON INTERESSA L'UNITA' IMMOBILIARE, ma solo una parte del condominio – Fabbricato B);
- 3 - Certificato di Abitabilità Prot. n. 33499 del 15.01.1965.

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 ed avendo avuto un confronto telefonico con il funzionario dell'Ufficio Urbanistica, il sottoscritto C.T.U., dopo un'analisi della stessa, formula le seguenti considerazioni:

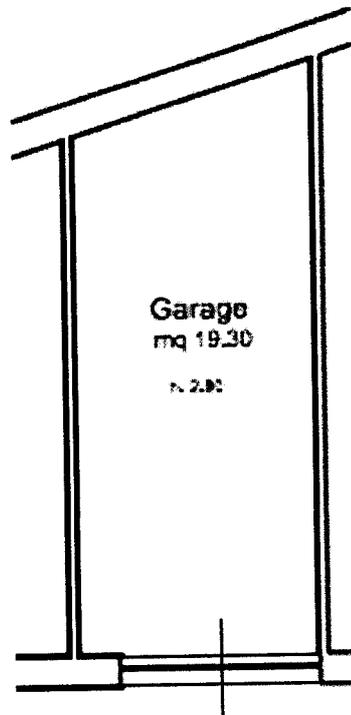
F. 84 – P.IIa 270 Sub. 29 – Autorimessa - PS1
Dalla documentazione reperita si evince che:

- L'intero piano S1 (autorimesse) non è stato riportato negli elaborati grafici allegati alla richiesta di L.E.
Dal momento che si tratta dell'intero piano interrato, risulta evidente che trattasi di un'omissione grafica in fase progettuale in quanto la realizzazione dell'intero livello deve essere stata realizzata contestualmente alla realizzazione dell'intero fabbricato non potendo essere costruita in fase successiva.
A supporto di ciò e a dimostrazione della presenza del livello S1, esiste l'accatastamento dell'unità immobiliare datato 22.01.1965.
A fronte di ciò, è possibile asserire che:

L'unità immobiliare risulta conforme.

STATO ATTUALE DEI LUOGHI

Verifica effettuata durante l'accesso 24.09.2024

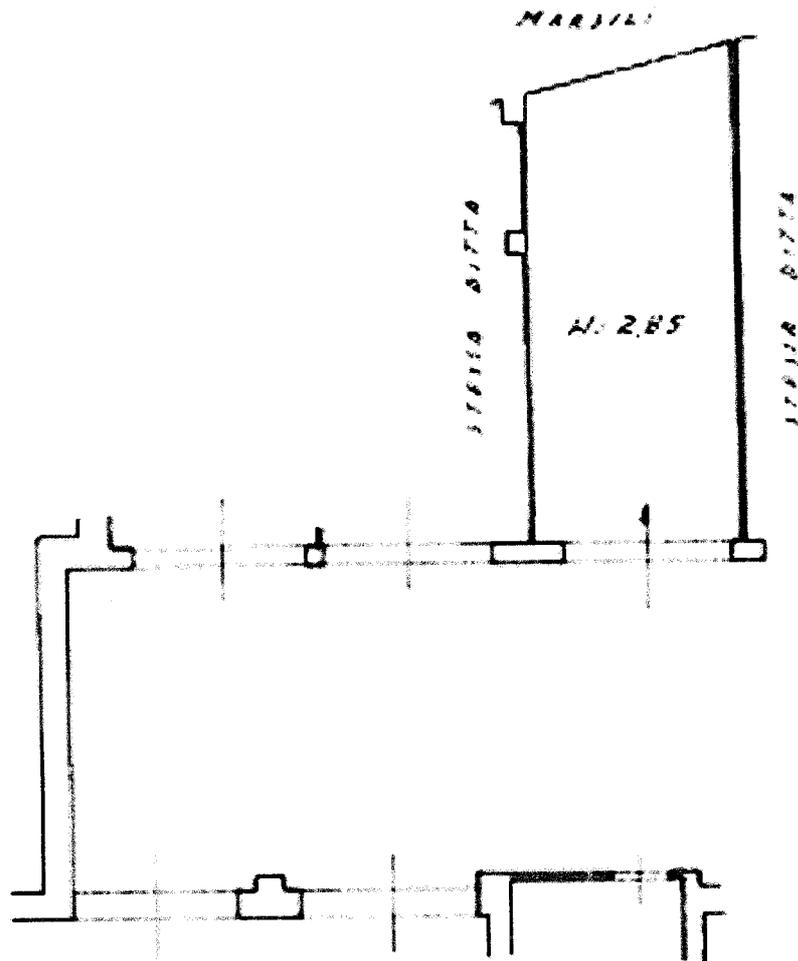


P.IIa 270 sub. 29 - Autorimessa Piano S1

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Foglio 84 – P.IIa 270 Sub. 29
• Autorimessa PS1

L'immobile risulta **conforme**.



PLANIMETRIA CATASTALE Anno 1965 - Sub. 29 - Autorimessa P. S1

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

VEDERE CONFORMITÀ EDILIZIA
L'immobile risulta **conforme**.

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 CESARE BATTISTI, 141/B

AUTORIMESSA (BOX AUTO) PIANO S1

Autorimessa (box auto) in Terni, Via Cesare Battisti, 141/B facente parte di un condominio di svariate unità abitative disposte su sei piani fuori terra oltre ad un piano interrato adibito a cantine e box per autorimesse. Il locale è posto al piano interrato di un edificio a blocco con destinazione d'uso residenziale e commerciale. Trattasi di un garage di superficie calpestabile utile di circa mq. 19,30 e mq 21,70 di superficie lorda. Il locale è rappresentato da un unico ambiente con ingresso dalla zona comune di manovra posta allo stesso livello. L'altezza media interna è di circa cm. 285.

Identificazione catastale:

- Foglio 84 - Particella 270 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza mq. 20,00, rendita 70,24 Euro, indirizzo catastale: Via Cesare Battisti, 141/B, piano S1 intestato a:
OMISSIS C.F.: ***OMISSIS***, nato a [redacted] derivante da Atto di divisione del 30.12.2013 – Rep. n. 51683/21442 Notaio [redacted] in Terni – Trascritto il 31.12.2013 ai nn. 12874/9251 da ***OMISSIS***, C.F.: ***OMISSIS***, nato a [redacted]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona semicentrale di Terni, tra Via Cesare Battisti e la linea ferroviaria Orte-Ancona. Il centro città risulta abbastanza vicino. La zona è caratterizzata da edifici di tipo residenziale e commerciale. Si tratta di una zona a traffico veicolare sostenuto 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

COLLEGAMENTI

autobus distante 0 Km

ferrovia distante 300 m

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'autorimessa è posta al piano interrato del fabbricato composto da numerose unità abitative e commerciali.

L'unità di forma trapezoidale ha accesso nel lato minore posto sul corridoio di manovra. L'apertura è provvista di serranda metallica avvolgibile. L'interno è intonacato sulle pareti e sul soffitto. Il pavimento è in battuto di cemento. Il locale non è provvisto di aperture verso l'esterno.

Le condizioni generali dell'autorimessa sono buone.

La struttura è stata realizzata in cemento armato e tamponatura in blocchetti.

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) 1° semestre 2024

Agenzie Immobiliari

Descrizione: Autorimessa (box auto) - P.S1 - Distinto in Catasto fabbricati del Comune di Terni al Foglio 84 - Particella 270 sub. 29 Indirizzo: Comune di Terni, Via Cesare Battisti, 141/B.

Superfici principali e secondarie (lorde): 22,00

Superfici accessorie: 0,00

Prezzo € 16.500,00 pari a 750,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Calcolo superficie lorda:

Autorimessa (box auto) mq 21,70 = Sup. Commerciale = mq 21,70

Arrotondamento mq 22,00

VALUTAZIONE :

mq 22,00 x € 850,00/mq = € **18.700,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **18.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 18.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 18.700,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare - 1° semestre 2024 ed 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:

	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero €	valore diritto €
	Autorimessa (box auto)	22,00 totali		18.700,00	18.700,00
				18.700,00	18.700,00

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene oggetto di stima, per le sue caratteristiche morfologiche, distributive e funzionali, non consente una comoda divisibilità.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€.	0,00
Spese condominiali insolute (al 30.09.2024)	€.	1,54
<hr/>		
Totale	€.	1,54
Arrotondamento	€.	0,00

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: €. 18.700,00

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: - €. **2.805,00**

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: + €. **105,00**
25,00

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

€. 16.000,00

data 28.10.2024

I tecnico incaricato
dott. arch. MAURIZIO TALAMONI