

TRIBUNALE DI TERNI

SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 67/11

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Studio Tecnico

Geom. MIRKO CAPOTOSTI

Via S. Marco n° 13 ~ Terni

Tel. 0744-40.60.91 ~ Fax 0744-43.80.87 ~ Cell. 328-41.18.274

E-mail mirko.capotosti@virgilio.it

Skype [mirko.capotosti.studiotecnico](https://www.skype.com/people/mirko.capotosti.studiotecnico)

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

Promossa da

OMISSIS

Contro

OMISSIS

N. Gen. Rep. **67/2011**

Giudice: **Dott. CARMELO BARBIERI**
Custode Giudiziario: **Avv. Giorgio Biancifiori**

RAPPORTO DI STIMA

*Tecnico incaricato: **Geom. CAPOTOSTI MIRKO**
codice fiscale CPTMRK76B01L117M - partita IVA 01214460550*

*con studio in: Via S. Marco, 13 - Terni (TR)
tel. 0744/406091 – fax 0744/438087
cellulare 328/4118274
email info.studiocapotosti@gmail.com*

**Bene sito in Terni (TR)
Via Masaccio n. 8**

- Lotto 001 -

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Terni (Terni) Via Masaccio n. 8

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di laboratorio sito in Terni (TR), Via Masaccio n. 8.

Identificato al catasto fabbricati (N.C.E.U. di Terni):

intestazione: XXXXXXXX Xxxxxx nato a Xxx (XX) il 02/01/1976 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 100/100 del diritto di PIENA PROPRIETA' – foglio 107, particella 313, subalterno 23, categoria C/3, classe 5, consistenza mq. 202, piano S1, rendita € 1.606,59.

Derivante da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 18/12/2006 n. 4716.1/2006 in atti dal 18/12/2006 (protocollo n. TR0087609) MAGAZZINO-LABORATORIO.

Il subalterno è costituito 23 in conseguenza dalla soppressione del subalterno 20 a seguito della variazione catastale per cambio di destinazione d'uso.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	centrale normale
Area urbanistica:	residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Principali collegamenti pubblici:	autobus 100 m. – stazione ferroviaria 1,40 km. superstrada 1,70 km. – autostrada 28,0 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Il locale al momento del sopralluogo risultava sgombra da attrezzature e macchinari, ed era occupato dal sig. XXXXXXXX Xxxxxx in qualità di proprietario.

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:

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX - XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX XXXXXXXX XXXXX avente sede in Xxxxx (XX) codice fiscale XXXXXXXX contro XXXXXXXX Xxxxx nato a Xxxxx (XX) il 28/06/1923 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX (quale terzo datore d'ipoteca) e XXXXXXXX Xxxxxx nato a Xxx (XX) il 02/01/1976 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX (quale debitore non datore d'ipoteca), per la quota di 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETA', a rogito di Notaio in Terni Dr. Paolo Cirilli in data 17/07/2003 Repertorio n. 10584, iscritta a Terni in data 18/07/2003 al numero di Registro Generale 7865 ed al numero di Registro Particolare 1601.

Importo capitale: € 80.000,00

Importo totale: € 109.536,00

La presente ipoteca risulta sul bene distinto al foglio n. 107 particella 313 subalterno 20. Il predetto subalterno risulta oggi essere stato variato in 23 a seguito di variazione per cambio di destinazione d'uso.

Nel contratto di ipoteca risultava la clausola di risoluzione in seguito ad eventuale cambio di destinazione d'uso.

Ipoteca legale attiva a favore di **XXXXXXXX XXXX XXX** avente sede in **Xxxxx (XX)** codice fiscale **XXXXXXXXXX** contro **XXXXXXXX XXXXXX** nato a **Xxxx (XX)** il 02/01/1976 codice fiscale **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** per la quota di 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETA', a firma di EQUITALIA TERNI SPA in data 09/09/2009 Repertorio n. 8556, iscritta a Terni in data 22/09/2009 al numero di Registro Generale 11591 ed al numero di Registro Particolare 2159.

Importo capitale: € **28.542,26**

Importo totale: € **71.037,02**

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di **XXXXXX XXX** avente sede in **Xxxxx (XX)** codice fiscale **XXXXXXXXXX** contro **XXXXXXXX XXXXXX** nato a **Xxxx (XX)** il 02/01/1976 codice fiscale **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** per la quota di 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETA', a firma del TRIBUNALE DI TERNI in data 07/04/2011 Repertorio n. 295/2011, trascritto a Terni in data **06/05/2011** al numero di Registro Generale 5582 ed al numero di Registro Particolare **3704**.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ **119,25**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data del 31/12/2011:

€ **1.569,60**

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte del condominio costituito denominato "Condominio Piazza Dalmazia n. 38" attualmente gestito dalla "XXXXXXXXXXXXXXXX XX XXXXXXXXXXX XXX XX XXXX XXXX X X.".

Gli importi relativi alle spese medie annue ed alle spese scadute alla data del 31/12/2011 sono state fornite dalla predetta amministrazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Precedente proprietario:

XXXXXXXX XXXXXX nato a **Xxxxx (XX)** il 28/06/1923 codice fiscale **XXXXXXXXXX**, **da data antecedente il ventennio al 18/09/2003**.

Attuale proprietario:

XXXXXXXX XXXXXX nato a **Xxx (XX)** il 02/01/1976 codice fiscale **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** per la quota di 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETA', **dal 18/09/2003 ad oggi**, in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio in Terni Dr. Paolo Cirilli in data 18/09/2003 Repertorio n. 11011/3180, registrato Terni in data 07/10/2003 n. 2553 serie 1T, trascritto a Terni in data **08/10/2003** al numero di Registro Generale 11072 ed al numero di Registro Particolare **7462**.

Al momento della stipula dell'atto di compravendita il bene oggetto della presente relazione risultava distinto con il foglio n. 107 particella 313 subalterno 20.

Secondo quanto riportato nel succitato atto di compravendita, il venditore dichiarava trasferito anche il diritto di piena proprietà della rampa di accesso al locale venduto. Secondo quanto al rogito del Notaio in Terni Dr. Federico Federici del 18/03/1964 Repertorio n. 66244, sulla rampa gravano diritti di passaggio dei confinanti.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Unica rilasciata dal Comune di Terni - Pratica SUAP n. 564

Modello "B" SUAP e D.I.A. del 23/01/2003 protocollo n. 6976, intestati a **XXXXXX X. xx XXXXXXXX XXXXXXXX**, per lavori di Cambio di destinazione d'uso da magazzino a laboratorio.

Presentata in data 23/01/2004 al n. di prot. 6976. Rilasciata in data: 27/05/2004 al n. di prot. 564/04/S.

In una nota presente all'interno del fascicolo Comunale contenente la pratica di cambio di destinazione d'uso rilasciata, vi è riportato che, a seguito della D.C.C. n. 102 del 19/04/2004, nella via in cui è sito il locale oggetto della presente relazione di stima, è vietato l'esercizio dell'attività di "riparazione autoveicoli, motoveicoli e ciclomotori".

Descrizione laboratorio di cui al punto A
--

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di laboratorio sito in Terni (TR), Via Masaccio n. 8.
 Laboratorio formato da un unico locale con servizio igienico, situato al piano seminterrato di un fabbricato con unità immobiliari adibite ad abitazioni e locali commerciali
 L'unità immobiliare sviluppa una superficie utile complessiva di circa mq **189,95**.
 L'immobile è posto al piano seminterrato.
 L'altezza utile interna del laboratorio risulta essere pari a circa m. 2,80.
 L'intero fabbricato di cui fa parte il compendio pignorato è stato ristrutturato nel 1999 ed è composto da n. 8 piani complessivi, di cui n. 7 fuori terra e n. 1 interrato.

Identificato al catasto fabbricati (N.C.E.U. di Terni):

intestazione: **XXXXXXXX** **Xxxxxx** nato a **Xxx** (**XX**) il 02/01/1976 codice fiscale **XXXXXXXXXXXXXX**, per la quota di 100/100 del diritto di PIENA PROPRIETA' – **folio 107, particella 313, subalterno 23**, categoria C/3, classe 5, consistenza mq. 202, piano S1, rendita € 1.606,59

Derivante da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 18/12/2006 n. 4716.1/2006 in atti dal 18/12/2006 (protocollo n. TR0087609) MAGAZZINO-LABORATORIO

Il subalterno è costituito 23 in conseguenza dalla soppressione del subalterno 20 a seguito della variazione catastale per cambio di destinazione d'uso

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni	NON RILEVATE
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Pavimentazione interna	materiale: al rustico condizioni: sufficienti
Porta di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro condizioni: sufficienti
Elettrico	tipologia: con cavi fuori tracci in canaletta condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Ventilazione	tipologia: per estrazione condizioni: sufficienti conformità: da collaudare

Conformità urbanistico edilizia:

Dalle verifiche effettuate presso gli uffici del Comune di Terni non sono risultate difformità tra gli atti presenti e lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo, se non per la mancanza di due tramezzature interne.

Alla luce della normativa vigente, la mancanza di dette tramezzature non è rilevante ai fini di una eventuale sanatoria.

Conformità catastale:

Dalle verifiche effettuate presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, sono risultate difformità tra gli atti presenti e lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo effettuato dal sottoscritto, ovvero la mancanza di due tramezzature interne e la non corrispondenza tra l'altezza riportata nella planimetria catastale in atti e quella rilevata sul posto.

Si ritiene necessaria la presentazione della planimetria catastale per diversa distribuzione interna e la relativa esatta indicazione dell'altezza.

Spese catastali e tecniche per la variazione catastale: € **500,00**

Destinazione urbanistica:

L'immobile che comprende l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, nel piano generale vigente in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15/12/2008, ricade in "Zona Bb (9.16)a - Nuclei di conservazione e completamento"

Destinazione	Parametro	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente
Laboratorio	superficie reale netta	186,50 mq.	1,00	186,50
WC	superficie reale netta	3,45 mq.	1,00	3,45
189,95 mq.				189,95

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

Lo scopo della presente stima è il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data della stesura del presente rapporto di stima. Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione nonché ampiezza dei vani, si ritiene opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quelli da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti.

Nel "Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria" redatto dalla Bii-Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni", riferito al III° Trimestre 2011, le quotazioni per immobili siti nel Comune di Terni sono comprese, per i fabbricati ad uso capannoni con stato di conservazione "Agibile", tra € 500,00 ed € 700,00 al mq. di superficie commerciale, mentre per i fabbricati ad uso negozi con stato di conservazione "Da ristrutturare" ricadenti in zona "Semicentro", tra € 850,00 ed € 1.050,00 al mq. di superficie commerciale.

Altri dati di mercato a disposizione, di una certa importanza, giacché, formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (Osservatorio dei valori immobiliari) dell'Agenzia del Territorio-OMI, che, relativamente alla tipologia "Laboratori" con stato di conservazione "normale" e con epoca di riferimento I° semestre 2011, propone prezzi di mercato variabili tra € 740,00 ed € 980,00 al mq. di superficie lorda.

Dal quadro mercantile rappresentato, la scelta si pone quindi in una forbice compresa tra € 500,00 ed € 1.050,00 al mq. di superficie commerciale. Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione di ulteriori quotazioni di beni simili ricadenti nella medesima zona di ubicazione dell'immobile in oggetto, ritiene ragionevole adottare, vista la sua particolare collocazione e posizione, le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le zone oggetto di manutenzione, un valore unitario al mq. di superficie commerciale pari ad € 950,00, a cui corrisponde un valore unitario al mq. di superficie utile pari ad € 1.200,00.

8.2 Fonti di informazione:

"Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria" redatto dalla Bii-Borsa Immobiliare Umbria".

Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (Osservatorio dei valori immobiliari) dell'Agenzia del Territorio-OMI.

Operatori del settore immobiliare.

8.3 Valutazione corpi:

Immobile	Superficie utile interna	-----	Valore equivalente raggugliato	Valore unitario applicato	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Laboratorio	189,95 mq.	-----	189,95 mq.	€/mq. 1.200,00	€ 227.940,00	€ 227.940,00

Valore diritto e quota del LOTTO 1
€ 227.940,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 34.191,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 193.249,00**

Terni, lì 21/01/2012

L'Esperto alla stima
Geom. Mirko Capotosti

TRIBUNALE DI TERNI

SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 67/11

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

ALLEGATI

Studio Tecnico

Geom. MIRKO CAPOTOSTI

Via S. Marco n° 13 ~ Terni

Tel. 0744-40.60.91 ~ Fax 0744-43.80.87 ~ Cell. 328-41.18.274

E-mail mirko.capotosti@virgilio.it

Skype [mirko.capotosti.studiotecnico](https://www.skype.com/name/mirko.capotosti.studiotecnico)

TRIBUNALE DI TERNI
PROCEDURA ESECUTIVA N° 67/11

- ELENCO ALLEGATI -

- Allegato "A" ~ Atto di Compravendita del Notaio Dr. Paolo Cirilli, con sede in Terni, Repertorio n. 11011 del 18/09/2003, registrato a Terni il 07/10/2003 al Numero 2553 Serie 1T, trascritto a Terni il 08/10/2003 al Registro Generale n. 11072 ed al Registro Particolare 7462;

- Allegato "B" ~ Estratto di mappa catastale;

- Allegato "C" ~ Visura catastale;

- Allegato "D" ~ Planimetria catastale;

- Allegato "E" ~ Schema stato attuale;

- Allegato "F" ~ Visure dell'Ufficio Provinciale di Terni, Servizio di Pubblicità Immobiliare;

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

ALLEGATO “C”

Visura catastale

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/01/2012

Dati della richiesta	Comune di TERNI (Codice: L117)	
Catasto Fabbricati	Provincia di TERNI	
	Foglio: 107 Particella: 313 Sub.: 23	

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		107	313	23	1		C/3	5	202 m ²	Euro 1.606,59	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/12/2006 n. 4716.2/2006 in atti dal 18/12/2006 (protocollo n. TR0087609)
Indirizzo VIA MASACCIO n. 8 piano: S1;											
Notifica effettuata con prot. n. TR0005606/2007 del 19/01/07											
Annotazioni classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (D.M. 701/94)											
										Mod.58	-

INTESTATO

N.	OMISSIS	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	OMISSIS		OMISSIS	(1) Proprieta ` per 100/100

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

ALLEGATO “D”

Planimetria Catastale

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0087609 del 18/12/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Masaccio

civ. 8

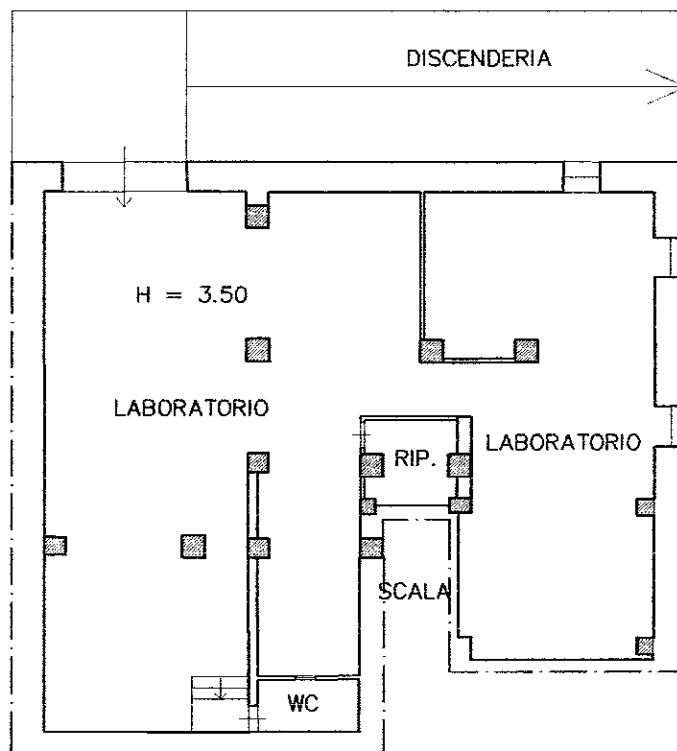
Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 107
Particella: 313
Subalterno: 23

Compilata da:

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO SCANTINATO



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/12/2011 - Comune di TERNI (LT17) - Foglio: 107 - Particella: 313 - Subalterno: 23 - VIA MASACCIO n. 8 piano: S1;

Ultima planimetria in atti

OMISSIS

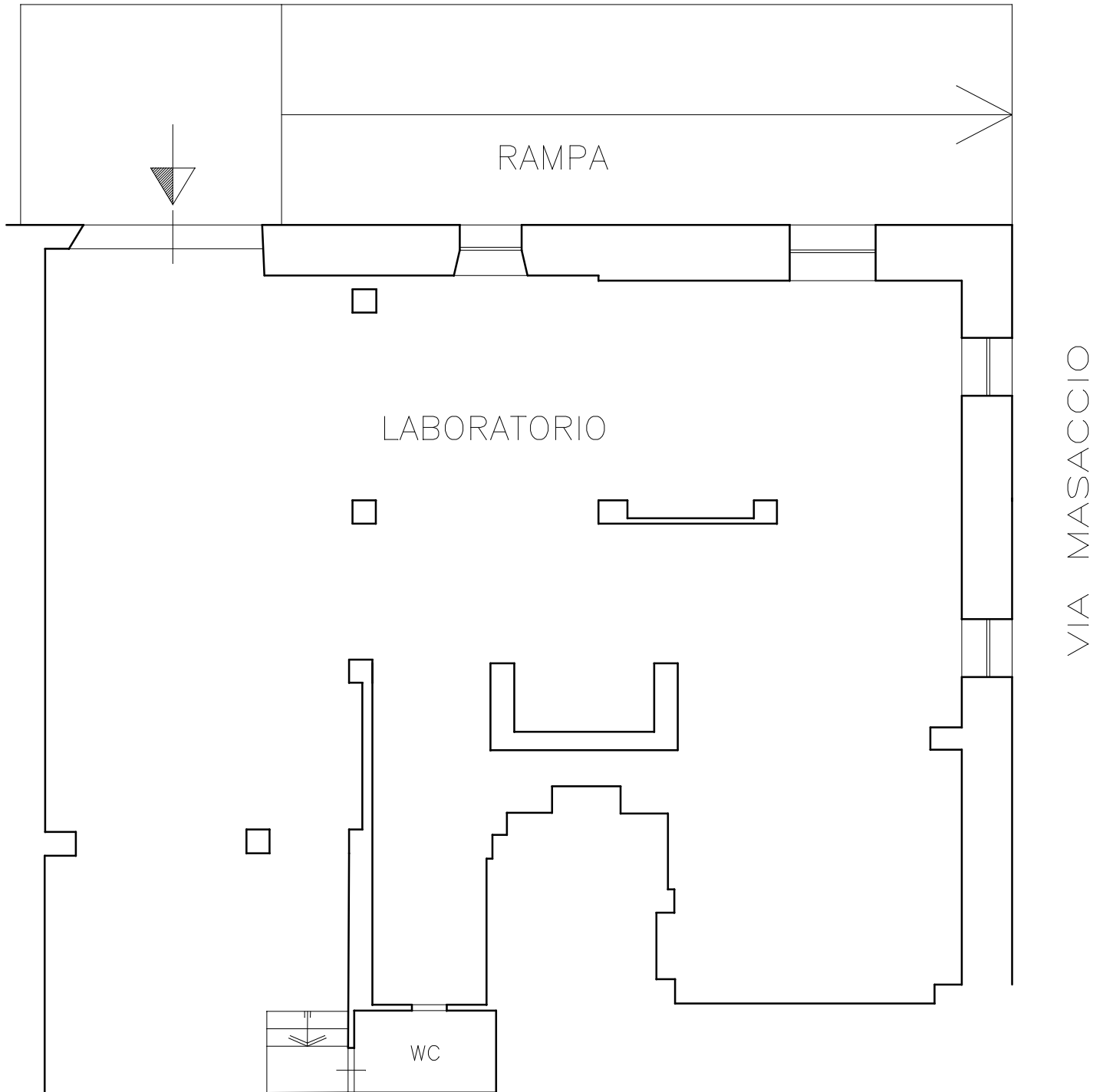
CONTRO

OMISSIS

ALLEGATO “E”

Schema stato attuale

SCHEMA DELLO STATO ATTUALE



PIANO SEMINTERRATO

TRIBUNALE DI TERNI

SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 67/11

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Studio Tecnico

Geom. MIRKO CAPOTOSTI

Via S. Marco n° 13 ~ Terni

Tel. 0744-40.60.91 ~ Fax 0744-43.80.87 ~ Cell. 328-41.18.274

E-mail mirko.capotosti@virgilio.it

Skype [mirko.capotosti.studiotecnico](https://www.skype.com/name/mirko.capotosti.studiotecnico)



FOTOGRAMMA n° 1



FOTOGRAMMA n° 2



FOTOGRAMMA n° 3



FOTOGRAMMA n° 4



FOTOGRAMMA n° 5



FOTOGRAMMA n° 6



FOTOGRAMMA n° 7



FOTOGRAMMA n° 8



FOTOGRAMMA n° 9



FOTOGRAMMA n° 10



FOTOGRAMMA n° 11



FOTOGRAMMA n° 12