

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **73/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Enzo Marinelli
Codice fiscale: MRNNZE50T12L117B
Studio in: Via Radice 27 - 05100 Terni
Telefono: 0744-300046
Fax: 0744-305678
Email: proteusterni@libero.it
Pec: enzo.marinelli@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Strada della Romita 66/S - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Giotto Immobiliare s.r.l., foglio 91, particella 188, subalterno 2, indirizzo Strada della Romita 66/S, comune Terni, categoria A/2, classe 5, consistenza 9,5 vani, superficie 197 mq totali - 185 mq escluse aree scoperte, rendita € 515,17.

Corpo: B - Autorimessa

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

Giotto Immobiliare s.r.l., foglio 91, particella 188, subalterno 3, indirizzo Strada della Romita 66/S, comune Terni, categoria C/6, classe 5, consistenza 16 mq, superficie 16 mq, rendita € 19,83.

2. Stato di possesso

Bene: Strada della Romita 66/S - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione

Possesso: Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 19/11/2019 per l'importo di euro 600,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Corpo: B - Autorimessa

Possesso: Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 19/11/2019 per l'importo di euro 600,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Il contratto di locazione (cod. Identificativo T3K19T0065080000F) comprende sia l'abitazione (CorpoA) che l'autorimessa (Corpo B), per cui il prezzo in esso convenuto riguarda complessivamente entrambi gli immobile - Registrato a Terni il 16/12/2019 ai nn.19121613111866660-000001 -Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/11/2027 -Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/05/2027 - Data di rilascio: 30/11/2027.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada della Romita 66/S - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - Autorimessa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada della Romita 66/S - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: B - Autorimessa

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Strada della Romita 66/S - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - Autorimessa

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Strada della Romita 66/S - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione

Misure Penali: NO

Corpo: B - Autorimessa

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada della Romita 66/S - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - Autorimessa

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Strada della Romita 66/S - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 119.740,00

Beni in **Terni (TR)**
Località/Frazione
Strada della Romita 66/S

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Strada della Romita 66/S

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Giotto Immobiliare s.r.l., foglio 91, particella 188, subalterno 2, indirizzo Strada della Romita 66/S, Comune Terni, categoria A/2, classe 5, consistenza 9,5 vani, superficie 197 mq totali - 185 mq escluse aree scoperte, rendita € 515,17.

Derivante da: variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: la planimetria catastale non risulta coerente con lo stato attuale della unità immobiliare, i confini sono costituiti dalla Strada della Romita su due lati e dalla u.i. individuata al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Terni al f. 91 part. 187.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non esiste corrispondenza per quanto riguarda la toponomastica, né tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: presentazione di una nuova planimetria catastale.

Descrizione delle opere da sanare: modifica del numero civico, distribuzione interna dei vani e modifica della destinazione d'uso degli stessi.

Redazione di una nuova planimetria catastale e di un nuovo DO.C.FA.: € 1.500,00.

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Strada della Romita 66/S

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Giotto Immobiliare s.r.l., foglio 91, particella 188, subalterno 3, indirizzo Strada della Romita 66/S, comune Terni, categoria C/6, classe 5, consistenza 16 mq, superficie 16 mq, rendita € 19,83.

Derivante da: variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: la planimetria catastale risulta coerente con lo stato attuale della unità immobiliare, i confini sono costituiti dalla Strada della Romita su di un lato e dalle u.i. individuate al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Terni al f. 91 part. 187 e part. 189.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non esiste corrispondenza toponomastica. Regularizzabili mediante: presentazione telematica della modulistica utilizzata per tali variazioni.

redazione di un nuovo DO.C.FA.: € 300,00.

Oneri Totali: **€ 300,00.**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

intervento edilizio a carattere residenziale ubicato in un'area rurale - boschiva.

Caratteristiche zona: extraurbana normale.

Area urbanistica: zona B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi esistenti, con traffico locale e parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: attrezzature sportive.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole - boschive.

Importanti centri limitrofi: Terni.

Principali collegamenti pubblici: fermata autolinee urbane a 65 m.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (TR), Strada della Romita 66/S.

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 19/11/2019 per l'importo di euro 600,00/mensili.

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

Note: Il contratto di locazione comprende sia l'abitazione (CorpoA) che l'autorimessa (Corpo B), per cui il prezzo in esso convenuto riguarda complessivamente entrambi gli immobili - Cod.

Identificativo presso l' Ufficio del Registro T3K19T0065080000F.

Registrato a Terni il 16/12/2019 al n.19121613111866660-000001.

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/11/2027.

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/05/2027.

Data di rilascio: 30/11/2027.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Identificativo corpo: B - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (TR), Strada della Romita 66/S.

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 19/11/2019 per l'importo di

euro 600,00 /mensili.

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

Note: Il contratto di locazione comprende sia l'abitazione (CorpoA) che l'autorimessa (Corpo B), per cui il prezzo in esso convenuto riguarda complessivamente entrambi gli immobili - Cod.

Identificativo presso l'Ufficio del Registro T3K19T0065080000F.

Registrato a Terni il 16/12/2019 al n.19121613111866660-000001.

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/11/2027.

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/05/2027.

Data di rilascio: 30/11/2027.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

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:

- Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS, derivante da: OMISSIS ; a rogito di Ufficiale Giudiziario UNEP Tribunale di Terni in data 19/06/2023 ai nn. 1224 iscritto/trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 11/07/2023 ai nn. 7922/5864.

Dati precedenti relativi al corpi: A - Abitazione

- Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS, derivante da: OMISSIS , a rogito di Ufficiale Giudiziario UNEP Tribunale di Terni in data 19/06/2023 ai nn. 1224, iscritto/trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 11/07/2023 ai nn. 7922/5864.

Dati precedenti relativi al corpi: B - Autorimessa

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:

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: € 560.000,00, importo capitale: € 280.000,00 , a rogito di Notaio Sbrolli Fulvio in data 11/09/2008 ai nn. 168898/32028, iscritto/trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 13/10/2008 ai nn. 11929/2311.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS, derivante da: OMISSIS, importo ipoteca: € 560.000,00, importo capitale: € 280.000,00 , a rogito di

Notaio Sbrilli Fulvio in data 11/09/2008 ai nn. 168898/32028, iscritto/trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 13/10/2008 ai nn. 11929/2311.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Autorimessa

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuno.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuno.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (TR), Strada della Romita 66/S.

Non esiste un condominio costituito.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Indice di prestazione energetica: presunto G.

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

Avvertenze ulteriori: nessuna.

Identificativo corpo: B - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (TR), Strada della Romita 66/S.

Non esiste un condominio costituito.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

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

Avvertenze ulteriori: nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS Proprietari ante ventennio fino al 11/09/2008 , 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/09/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) , in forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS, trascritto a

OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi al corpo: A - Abitazione

Titolare/Proprietario: OMISSIS Proprietari ante ventennio fino al 11/09/2008 , 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/09/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) , in forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS, trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi al corpo: B - Autorimessa

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Strada della Romita 66/S

Numero pratica: 11362.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: permesso a costruire.

Per lavori: realizzazione di una lottizzazione edilizia.

Oggetto: nuova costruzione.

Rilascio in data 11/06/1992 al n. di prot. 11362.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Strada della Romita 66/S

Numero pratica: 11362.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: permesso a costruire.

Per lavori: di realizzazione di una lottizzazione edilizia.

Oggetto: nuova costruzione.

Rilascio in data 11/06/1992 al n. di prot. 11362.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Autorimessa

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: variazione della destinazione d'uso al piano seminterrato, da superfici destinate destinate ad accessori (cantina, lavanderia e simili) a superfici destinate ad abitazione, chiusura di una terrazza e dei porticati.

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia e regolarizzazione catastale.

Descrizione delle opere da sanare: variazione della destinazione d'uso e chiusura di terrazza e porticati.

Sanatoria e agibilità: € 15.000,00.

Oneri Totali: € 15.000,00.

Note: L'istanze per la sanatoria edilizia e per l'agibilità relative all'Abitazione-Corpo (A) e all'Autorimessa - Corpo (B) potranno essere presentate contestualmente.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'autorimessa, denominata nella presente relazione (Corpo B), collegata con il piano seminterrato dell'abitazione, denominata nella presente relazione (Corpo A), non è riportata negli elaborati progettuali approvati dalla Amministrazione Comunale con il numero di protocollo soprariportato, pertanto deve intendersi come realizzata in parziale difformità dal permesso a costruire rilasciato dalla stessa Amministrazione Comunale.

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia.

Descrizione delle opere da sanare: l'immobile per intero.

Sanatoria e agibilità: € 1.500,00.

Oneri Totali: € 1.500,00.

Note: le istanze per la sanatoria edilizia e per l'agibilità relative all'Abitazione-Corpo (A) e all'Autorimessa - Corpo (B) potranno essere presentate contestualmente.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Autorimessa

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

| | |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | D.C.C. 307 del 15/12/2008. |
| Zona omogenea: | Bbv - Conservazione dei volumi. |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 57 - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi. |

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

| | |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | D.C.C. 307 del 15/12/2008. |
| Zona omogenea: | Bbv - Conservazione dei volumi. |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 57 - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi. |

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - AutorimessaDescrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - Abitazione**

immobile destinato a civile abitazione distribuito su più piani, dotato di un piccolo giardino sia sul lato nord che sul lato sud.

1. Quota e tipologia del diritto**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **260,00**.

E' posto al piano: primo, terreno e seminterrato.

L'edificio è stato costruito: inizio anni novanta.

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80 al piano primo e al piano terreno e di circa m. 2,65 al piano seminterrato.

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi, di cui due fuori terra ed uno seminterrato.

Stato di manutenzione generale: mediocre.

Condizioni generali dell'immobile: necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sia internamente che esternamente, finalizzati in particolare alla eliminazione di infiltrazioni di acqua, riparazione della canna fumaria e sostituzione parziale di pavimenti.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

| | |
|---------------------|--|
| Fondazioni | tipologia: in cemento armato |
| Solai | tipologia: in cemento armato prefabbricati condizioni: sufficienti |
| Strutture verticali | materiale: in cemento armato prefabbricate condizioni: sufficienti |
| Travi | materiale: in cemento armato prefabbricate condizioni: sufficienti |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|-----------------|---|
| Cancello | tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: sufficienti |
| Infissi esterni | tipologia: ad ante singole o doppie materiale: parte in legno e parte in metallo preverniciato protezione: persiane in legno condizioni: |

sufficienti

| | |
|---------------------|--|
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti |
| Manto di copertura | materiale: tegole per la parte a tetto e pavimento in ceramica per la parte a terrazzo condizioni: buone |
| Pareti esterne | materiale: struttura prefabbricata in cls rivestimento: intonacata e tinteggiata condizioni: sufficienti |
| Pavim. Esterna | materiale: mattonelle in ceramica per esterni condizioni: sufficienti |
| Pavim. Interna | materiale: parquet nella zona notte, ceramica nella restante parte dell'abitazione condizioni: sufficienti |
| Portone di ingresso | tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: sufficienti |
| Rivestimento | ubicazione: bagni e cucine materiale: ceramica bagni e cucine, intonaco e tinteggiatura nei vani restanti condizioni: sufficienti |
| Scale | posizione: interna rivestimento: moquette condizioni: sufficienti |
| Impianti: | |
| Citofonico | tipologia: audio condizioni: scarse |
| Elettrico | tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti |
| Fognatura | tipologia: collegato alla rete fognaria urbana |
| Gas | tipologia: collegato alla rete di distribuzione urbana |
| Idrico | tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti |

Telefonico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori:
termoconvettori condizioni: **sufficienti****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

| | |
|---|--------------|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | Anni ottanta |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

Riscaldamento:

| | |
|---------------------------------------|-------------------|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | a termoconvettori |
| Stato impianto | sufficiente |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | anni ottanta |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |

Condizionamento e climatizzazione:

| | |
|--|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | 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. Per quanto riguarda le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (es. balconi e terrazze) la superficie viene misurata fino al contorno esterno e va computata, qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e i vani accessori, nella misura del 30% fino a 25 mq e del 2% per le superfici eccedenti tale limite.

La superficie viene arrotondata al metro quadrato.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Abitazione | sup reale lorda | 260,00 | 1,00 | 260,00 |
| | | 260,00 | | 260,00 |

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto B - Autorimessa**

Immobile destinato ad uso autorimessa.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **16,00**.

E' posto al piano: seminterrato.

L'edificio è stato costruito: inizio anni novanta.

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30.

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi, di cui due fuori terra ed uno seminterrato.

Stato di manutenzione generale: mediocre.

Condizioni generali dell'immobile: necessita di interventi di manutenzione ordinaria. Descrizione sommaria delle caratteristiche: porta metallica di accesso del tipo basculante, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimento in ceramica ed impianto elettrico (privo didichiarazione di conformità), strutturaportante in c.a.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

| | |
|---|--------------|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | Anni ottanta |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | 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. La superficie viene arrotondata al metro quadrato.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Autorimessa | sup lorda di pavimento | 16,00 | 1,00 | 16,00 |
| | | 16,00 | | 16,00 |

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. Le caratteristiche utilizzate per il confronto relativamente agli edifici sono state le seguenti: tipologia, 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.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari (Agenzia delle Entrate).

Altre fonti di informazione: Listino Immobiliare della CCIAA .

8.3 Valutazione corpi:

A - Abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 156.000,00.

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. Le caratteristiche utilizzate per il confronto relativamente agli edifici sono state le seguenti: tipologia, 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.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Abitazione | 260,00 | € 600,00 | € 156.000,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 156.000,00 |
| Valore corpo | | | € 156.000,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 156.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 156.000,00 |

B - Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.400,00.

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. Le caratteristiche utilizzate per il confronto relativamente agli edifici sono state le seguenti: tipologia, 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.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Autorimessa | 16,00 | € 400,00 | € 6.400,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 6.400,00 |
| Valore corpo | | | € 6.400,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 6.400,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 6.400,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------------|---|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A - Abitazione | Abitazione di tipo civile [A2] | 260,00 | € 156.000,00 | € 156.000,00 |
| B - Autorimessa | Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] | 16,00 | € 6.400,00 | € 6.400,00 |

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%) | € 24.360,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 18.300,00 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità: | € 0,00 |

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|---------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 119.740,00 |
|---|---------------------|

8.6 Regime fiscale della vendita

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 73 / 2023

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:
07-11-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Enzo Marinelli

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Abitazione - Corpo A



Esterno lato nord



Esterno lato sud



Esterno lato est



Porticato chiuso lato sud - PT



Angolo cottura - PT



Soggiorno - PT



Scala interna - PT



Camera da letto - P1



Bagno 1 - P1



Terrazzo - P1



Bagno 2 - P1



Angolo cottura - PS



Soggiorno - PS



Porticato chiuso lato nord - PS

Autorimessa - Corpo B



Esterno lato nord



Interno

MODULARIO
P. 19, n. 487



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lirc
100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

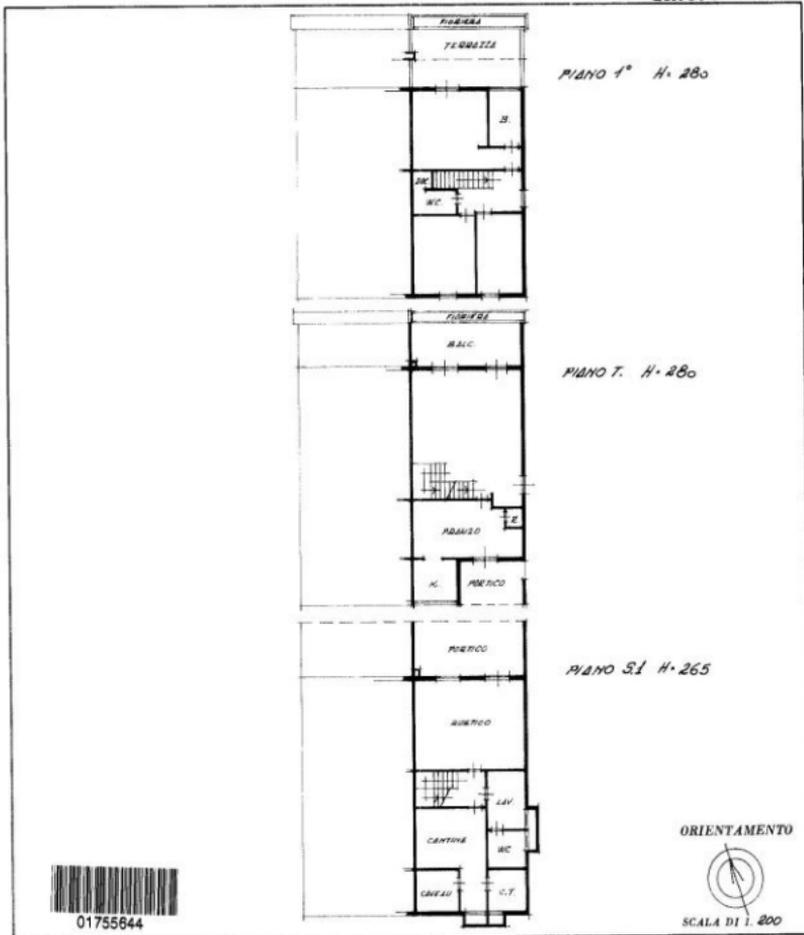
(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1978, N. 612)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI Via Le Romite n. 66/s

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI

ALLOCCIO 32



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

fg. 91. n. 188 - sub 2

Compilata dal Geom. Onofrio Tesoro
(Firma, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geom.
della Provincia di Terni

DATA 16-12-1986

Firma: Tesoro



MODULARIO
P. n. 104/1985 - 497MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
100

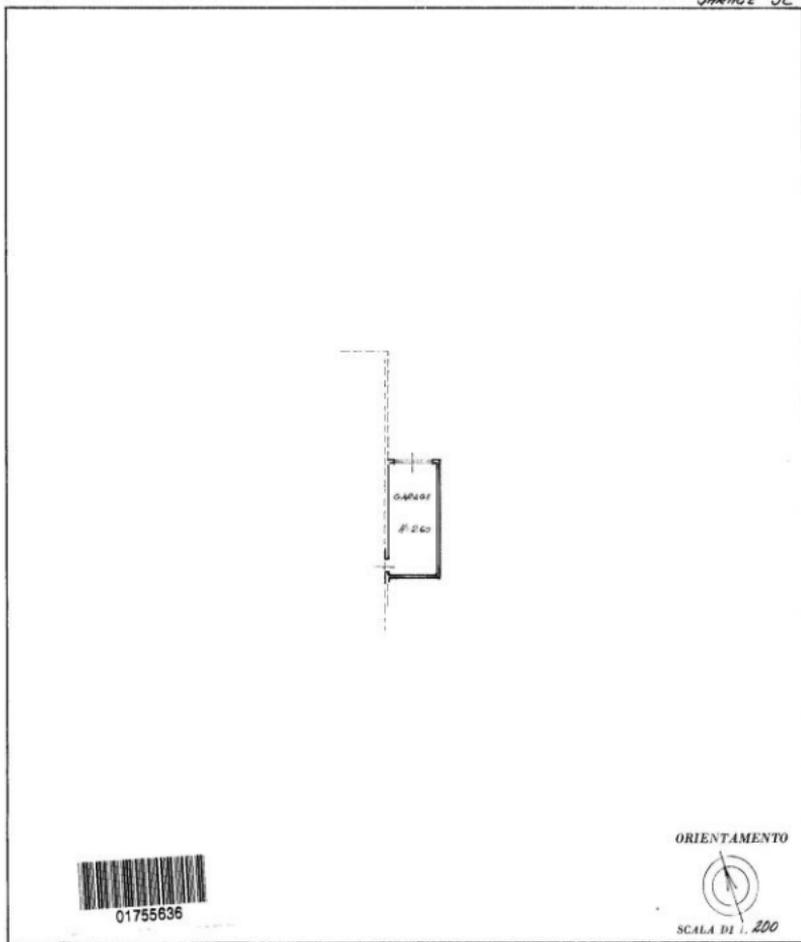
UR. EDIBERTO-EDITE 01/11/1985 1005, S. 423

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI loc. La Romita n. 66/5

Ditta _____

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Terni

GARRAGE 32



01755636

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

fg. 91. n° 188 - sub. 3

Compilata dal Geom.
Onofrio Tesoro
(Firma, nome e cognome del tecnico)Iscritto all'Albo dei Geom.
della Provincia di TerniDATA 16-12-86Firma: Tesoro Onofrio