

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **57/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Immobili
destinati ad attività sportive.

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 di SantaFilomena 3 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Immobili destinati ad attività sportive.

Corpo: A

Categoria: Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6]

[REDACTED] s.r.l. (C [REDACTED]), foglio 113, particella 382, subalterno 77, indirizzo Strada di Santa Filomena 3, comune Terni, categoria D/6a, rendita € 4.865,02

2. Stato di possesso

Bene: Strada di SantaFilomena 3 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Immobili destinati ad attività sportive.

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada di SantaFilomena 3 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Immobili destinati ad attività sportive.

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada di SantaFilomena 3 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Immobili destinati ad attività sportive.

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Strada di SantaFilomena 3 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Immobili destinati ad attività sportive.

Corpo: A

Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

Beni: Strada di SantaFilomena 3 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Immobili destinati ad attività sportive.

Corpo: A

Misure Penali: in attesa di risposta da parte della Cancelleria Penale.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada di SantaFilomena 3 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Immobili destinati ad attività sportive.

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Strada di SantaFilomena 3 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Immobili destinati ad attività sportive.

Valore complessivo intero: 460.918,00

Beni in **Terni (TR)**
Località/Frazione
Strada di SantaFilomena 3

Lotto: 001 - Immobili destinati ad attività sportive.

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.

Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] sito in Strada di SantaFilomena 3

Quota e tipologia del diritto
100/100 di OMISSIS - Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), foglio 113, particella 382, subalterno 77, indirizzo Strada di Santa Filomena 3, comune Terni, categoria D/6a, rendita € 4.865,02

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: demolizione di fondelli e modifiche interne.
Regolarizzabili mediante: presentazione di una nuova planimetria catastale.
spese tecniche per la redazione di una nuova planimetria catastale: € 1.200,00
Oneri Totali: € 1.200,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona a carattere prevalentemente residenziale con presenza di rilevanti strutture a carattere commerciale, dotata di tutti i servizi di quartiere necessari.

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con buona dotazione di parcheggi.

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

Servizi offerti dalla zona: centri commerciali, scuola materna , scuola primaria, istituti bancari, farmacia, attrezzature sportive

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Narni e Sangemini.

Attrazioni paesaggistiche: fiume Nera.

Attrazioni storiche: centro storico del Comune di Terni.

Principali collegamenti pubblici: fermate autolinee urbane.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto alla Conservatoria dei RRII di Terni in data 06/06/2022 ai nn. 6497/4715.

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS, a rogito di Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TERNI in data 18/09/2013 ai nn. 5295 iscritto/trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 22/10/2013 ai nn. 10265/7177.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS; importo ipoteca: € 240.000,00; importo capitale: € 120.000,00 ; a rogito notaio L. [REDACTED] di Roma in data 18/12/2013 ai nn. 19568/11187; registrato all'Ufficio del Registro di Roma in data 02/01/2014 ai nn. 13/1T; Iscritto/trascritto all'Agenzia del Territorio di Terni in data 10/01/2014 ai nn. 15/191.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Istanza presentata in data 18/10/2022, in attesa di risposta da parte della Cancelleria Penale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 360,00.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 3062,34.

Non è in regola con il pagamento delle spese condominiali in particolare: per i saldi gestione al 31/12/2018 al 31/12/2019 al 31/12/2020 al 31/12/2021, per un importo complessivo di 2.702,34 e per le quote condominiali da Gennaio a Dicembre 2022 per un importo pari a € 360,00.

Millesimi di proprietà: 67,40.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: G presunto.

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

Avvertenze ulteriori: La Cancelleria Civile ha certificato che alla data del 18/10/2022 non risultavano procedimenti civili a carico della esecutata. L'istanza presentata in data 18/10/2022 alla Cancelleria Penale, inerente l'eventuale esistenza di sequestri penali a carico dell'esecutata, è in attesa di risposta.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio fino al 18/09/2013 . In forza di scrittura privata 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 19/09/2013 ad oggi (attuale proprietario) . 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.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Prot. n. 320/1978.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione di un nuovo complesso edilizio in via XX Settembre corpi A e B.

Oggetto: Nuova costruzione

Rilascio in data 29/07/1978 al n. di prot. 13879

Abitabilità/agibilità in data 14/12/1981 al n. di prot. 40933

Numero pratica: Prot. n. 144/1980.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Variante al progetto approvato con nota n. 13879 del 29/07/1978.

Oggetto: Variante

Rilascio in data 06/07/1980 al n. di prot. 5083

Abitabilità/agibilità in data 22/07/1983 al n. di prot. 16454

Numero pratica: Prot. n. 490/1981.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Realizzazione di un nuovo complesso edilizio in via XX Settembre corpi A e B.

Oggetto: Variante

Rilascio in data 11/12/1981 al n. di prot. 38018

Numero pratica: Prot. n. 255/1985.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Realizzazione di un nuovo complesso edilizio in via XX Settembre corpi A e B.

Oggetto: Variante

Rilascio in data 31/12/1985 al n. di prot. 42105

Abitabilità/agibilità in data 01/04/1988 al n. di prot. 81

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sono stati eseguiti degli interventi di modifica degli spazi interni, con demolizione e costruzioni di pareti divisorie.

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia e regolarizzazione catastale.

Descrizione delle opere da sanare: modifiche interne.

Oneri tecnici ed amministrativi per la regolarizzazione delle opere realizzate in difformità e assenza dei titoli autorizzativi.: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6]

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

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6]** di cui al punto A

Locale di ampia superficie destinato ad attività a carattere sportivo o similari.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **680,00**

E' posto al piano: seminterrato.

L'edificio è stato costruito negli anni ottanta.

ha un'altezza utile interna di circa m. variabile da 3,00 m. a 3,70 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 ed interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: attualmente l'immobile si trova in evidenti condizioni di trascuratezza manutentiva per cui necessita di interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**Fondazioni tipologia: **in cemento armato** condizioni: **non verificabile in quanto interrate**Solai tipologia: **in latero-cemento** condizioni: **buone**
Note: in corrispondenza dei locali destinati a spogliatoi e servizi igienici, sono presenti infiltrazioni d'acqua presumibilmente provenienti dall'esterno.Strutture verticali materiale: **cemento armato** condizioni: **buone**Travi materiale: **cemento armato** condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **infisso esterno in metallo e vetro, protetto da serranda metallica** condizioni: **buone**Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** condizioni: **buone**Infissi esterni tipologia: **in acciaio verniciato e vetro retinato** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **parte in c.a. e parte in blocchetti c.l.s.** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **parte a rustico e parte intonacate** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **scarse**
Riferito limitatamente a: zone destinate a spogliatoi e servizi igienici.

Pavim. Interna materiale: **parquet incollato** condizioni: **scarse**
Riferito limitatamente a: zone destinate allo svolgimento delle attività ginniche.

Plafoni condizioni: **controsoffittatura in elementi reticolari**
Riferito limitatamente a: zona destinato ad ingresso

Rivestimento ubicazione: **spogliatoi e servizi igienici** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **ingresso, sala di aspetto e locali in cui si svolgono le attività ginniche.** materiale: **Intonaco e tinteggiatura** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico tipologia: **canaline esterne e in parte sottotraccia** condizioni: **scarse** conformità: **privo di dichiarazione di conformità**

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

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termoconvettori** condizioni: **da normalizzare** conformità: **privo di dichiarazione di conformità**

Ventilazione tipologia: **per estrazione ed immissione** condizioni: **da normalizzare** conformità: **privo di dichiarazione di conformità.**
Riferito limitatamente a: zone destinate allo svolgimento delle attività ginniche.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	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 coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune, i muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
locali per l'esercizio di attività sportive e simili	sup reale lorda	680,00	1,00	680,00
		680,00		680,00

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

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare di Terni.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 900,00/mq.

8.3 Valutazione corpi:**A. Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 550.800,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
locali per l'esercizio di attività sportive e simili	680,00	€ 900,00	€ 612.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 612.000,00
stato d'uso e manutenzione detrazione del 10.00%	€ -61.200,00
Valore corpo	€ 550.800,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 550.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 550.800,00

Riepilogo:

Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderato	Valore diritto e quota
A Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6]	680,00	€ 550.800,00	€ 550.800,00

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%)	€ 82.620,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.062,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.200,00
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:	€ 460.918,00
---	---------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

Imposta di registro fissa ad € 200,00, catastali all' 1% e ipotecarie al 3%.

Allegati

- 1 Documentazione fotografica.
- 2 Planimetria catastale.
- 3 estratto mappa catastale.
- 4 Mappa Strada di Santa Filomena 3.
- 5 Mappa Strada di Santa Filomena 3.
- 6 Visura catastale storica.
- 7 Visura Conservatoria RRII.
- 8a Comune Terni P.diC. _320-1978.
- 8b Comune Terni P.diC. _144-1980.
- 8c Comune Terni P.diC. _490-1981.
- 8d Comune Terni P.diC. _255-1985.
- 9 Atto compravendita
- 10 Decreto trasferimento
- 11 Certificazione cancelleria civile.
- 12 Istanza Procura sequestri penali.

13 Dichiarazione amm.re condominio.

Data generazione:
15-11-2022

L'Esperto alla stima
Arch. Enzo Marinelli

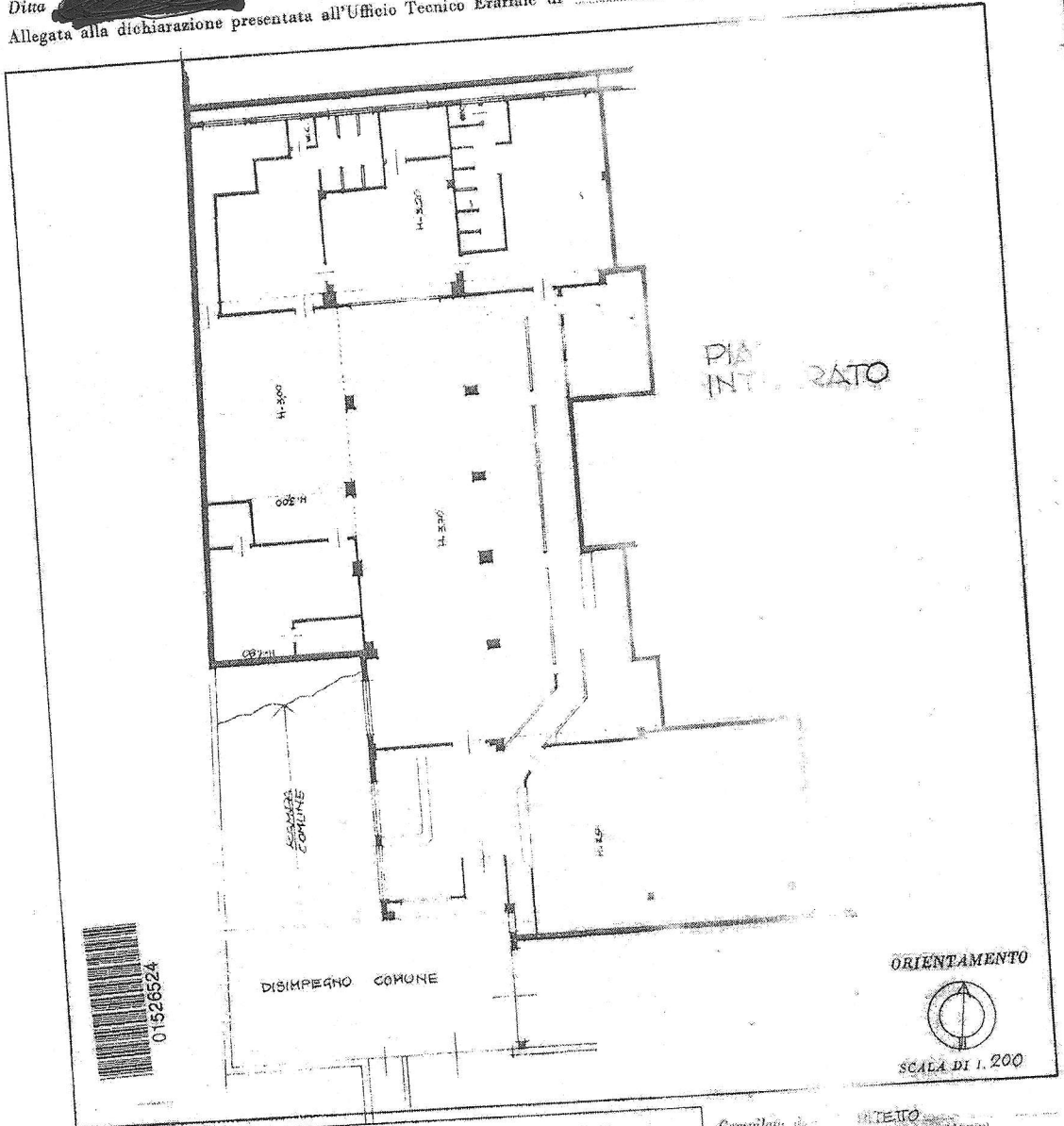
MODULARIO
F. 102 - 1022 - 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI PARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(N. DECRETO-LEGGE 10 APRILE 1989, N. 652)

Lire
200

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI Via S. MARIA
Ditta [REDACTED] CON SEDE IN TERNI
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	SOSTITUISCE PLANIMETRIA
PROT. N°	F° 113 PART 382 SUB 77

Compilata da: [REDACTED] (nome e cognome del tecnico)
 Inscritto alla: ARCHITETTI
 della Provincia: TERNI
 DATA: [REDACTED]
 Firma: [REDACTED]

Ultima planimetria in atti

mapa 01
Foglio 113 - Particella 382 - Subalterno 77 >

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/10/2022 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio 113 - Particella 382 - Subalterno 77 >
CATASTO DI SANTA FILOMENA n. 3 Piano S1



Esterno



Esterno



Esterno



Ingresso







Locale tecnico



Spogliatoio



Infiltrazioni locali servizi



Servizi igienici



Docce