

TRIBUNALE DI TERNI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **47/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06.12.2023

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

Custode Giudiziario: **Avv. SILVIA GIAMMARCHI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Via Marzabotto n. 67

Esperto alla stima: Geom. GIULIO CUPIDO
Codice fiscale: CPDGLI86S11A262V
Studio in: Via Della Repubblica 55 - 05022 Amelia
Email: cupido01giulio@yahoo.it
Pec: giulio.cupido@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Marzabotto n. 67 – 05100 Terni (TR)

Lotto: 001 - Via Marzabotto n. 67

Corpo: APPARTAMENTO

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED],
 foglio 104, particella 502, subalterno 33, indirizzo Via Marzabotto n. 67, scala A, interno 13,
 piano 7, comune Terni, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, su-
 perficie mq 131,00, rendita € 832,79

Corpo: GARAGE

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

[REDACTED],
 foglio 104, particella 502, subalterno 94, indirizzo Via Marzabotto n. 67, piano S1,
 comune Terni, categoria C6, classe 5, consistenza mq 22,00,
 superficie mq 22,00, rendita € 47,72

2. Stato di possesso

Bene: Via Marzabotto n. 67 – 05100 Terni (TR)

Lotto: 001 - Via Marzabotto n. 67

Corpo: APPARTAMENTO

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: GARAGE

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Marzabotto n. 67 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Via Marzabotto n. 67

Corpo: APPARTAMENTO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: GARAGE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Marzabotto n. 67 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Via Marzabotto n. 67

Corpo: APPARTAMENTO

Creditori Iscritti:

- [REDACTED];
- [REDACTED];

Corpo: GARAGE

Creditori Iscritti:

- [REDACTED];
- [REDACTED];

5 Comproprietari

Beni: Via Marzabotto n. 67 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Via Marzabotto n. 67

Corpo: APPARTAMENTO

Comproprietari: Nessuno

Corpo: GARAGE

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Marzabotto n. 67 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Via Marzabotto n. 67

Corpo: APPARTAMENTO

Misure Penali: NO

Corpo: GARAGE

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Marzabotto n. 67 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Via Marzabotto n. 67

Corpo: APPARTAMENTO

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: GARAGE

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Marzabotto n. 67 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Via Marzabotto n. 67

Valore complessivo intero: 90.981,20

Beni in **Terni (TR)**
Località/Frazione
Via Marzabotto n. 67

Lotto: 001 - Via Marzabotto n. 67

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

- Atto di compravendita del 15.02.2011 rep. 51448 / 31884 a rogito Dott. Filippetti Carlo - trascritto a Terni il 22.02.2011 ai nn. R.G. 2207 - R.P. 1422;

- Atto cessione di diritti del 21.10.2010 rep. 37444 a rogito del segretario Generale Comune di Terni -trascritto a Terni il 04.11.2010 ai nn. R.G. 1347 - R.P. 8240;

- Atto di permuta del 19.12.1986 rep. 31160 a rogito Dott. Luciano Clericò - trascritto a Terni il 19.01.1987 ai nn. R.G. 655 - R.P. 570;

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (TR) CAP: 05100, Via Marzabotto n. 67

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] -

Stato Civile: [REDACTED] Regime Patrimoniale: [REDACTED];

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nata a [REDACTED] - CF: [REDACTED], foglio 104, particella 502, subalterno 33, indirizzo Via Marzabotto n. 67, scala A, interno 13, piano 7, comune Terni, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie mq 131,00, rendita € 832,79;

Derivante da: Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario; Impianto meccanografico del 30.06.1987;

Confini: vano scale - area condominiale - Via Marzabotto

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità relative alla diversa distribuzione interna, nella fattispecie è stato demolito il divisorio tra ingresso / soggiorno e tra zona pranzo e cucina, inoltre è stata modificata la tramezzatura del ripostiglio; le difformità catastali riguardano altresì la chiusura con infissi metallici del terrazzo / loggia lato Ovest, per la quale si riportano i dettagli al paragrafo edilizia / urbanistica.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale con procedura DOCFA da presentare presso Agenzia Entrate Terni Ufficio territorio

Descrizione delle opere da sanare: Tramezzature interne;
Variazione catastale: € 500,00
Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: GARAGE.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (TR) CAP: 05100, Via Marzabotto n. 67

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] -

Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nata a [REDACTED] - CF: [REDACTED], foglio 104, particella 502, subalterno 94, indirizzo Via Marzabotto n. 67, piano S1, comune Terni, categoria C6, classe 5, consistenza mq 22,00, superficie mq 22,00, rendita € 47,72

Derivante da: Variazione toponomastica del 16.07.2019 Pratica n. TR0037264 in atti dal 16.07.2019 variazione toponomastica d'ufficio (n. 11138.1/2019); Variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario; Impianto meccanografico del 30.06.1987;

Confini: vano scale - area condominiale - Via Marzabotto

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona in questione si presenta a destinazione residenziale, sufficientemente fornita da servizi funzionali, tipo (bar, centri commerciali, negozi di vario genere) e localizzata nelle prime vicinanze del centro della Città di Terni, lo stesso, dista circa 2.00 km. La zona residenziale di nostro interesse è costituita da vari complessi immobiliari in buono stato di conservazione, raggiungibile, come si evince anche da l'estratto di mappa allegato, tramite Vie Principali di buono scorrimento.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Centro commerciale Cospea / Cospea Village (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Basilica di San Valentino.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (TR), Via Marzabotto n. 67

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: GARAGE

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (TR), Via Marzabotto n. 67

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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:

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 ██████████ contro ██████████;
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 197.820,00;
Importo capitale: € 131.880,01 ; A rogito di Dott. Filippetti Carlo in data 15.02.2011
rep. 51449/31885; Iscritto a Terni in data 22.02.2011 ai nn. R.G. 2208 - R.P. 355;

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO

- Ipoteca volontaria annotata a favore di ██████████ contro ██████████;
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 197.820,00;
Importo capitale: € 131.880,01 ; A rogito di Dott. Filippetti Carlo in data 15.02.2011
rep. 51449/31885; Iscritto a Terni in data 22.02.2011 ai nn. R.G. 2208 – R.P. 355;

Dati precedenti relativi ai corpi: GARAGE

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
Derivante da: verbale pignoramento immobili ;
A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale Terni in data 26.04.2023 rep. 803
trascritto a Terni in data 19.05.2023 ai nn. R.G. 5746 – R.P. 4126;

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
Derivante da: verbale pignoramento immobili ;
A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale Terni in data 26.04.2023 rep. 803
trascritto a Terni in data 19.05.2023 ai nn. R.G. 5746 – R.P. 4126;

Dati precedenti relativi ai corpi: GARAGE

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (TR), Via Marzabotto n. 67

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: euro 728,51.

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: euro 1.384,17.

Millesimi di proprietà: proprietà generale 69,18

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, pur essendo sprovvista di certificazione energetica, visto lo stato dei luoghi, secondo le caratteristiche tecniche rilevate durante i sopralluoghi, presumibilmente avrà una classe energetica "G"

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Nessuno

Identificativo corpo: GARAGE

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (TR), Via Marzabotto n. 67

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Vedi corpo appartamento.

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: Vedi corpo appartamento.

Millesimi di proprietà: Vedi corpo appartamento

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Tenuto conto della destinazione d'uso dell'unità immobiliare ovvero categoria catastale C6 (garage), si precisa che la stessa non rientra nei casi previsti per cui sussiste l'obbligo di presentazione dell'Attestato di Prestazione energetica;

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - proprietà superficiaria 1/1 dal 19.12.1986 al 21.10.2010 . In forza di Atto di permuta - a rogito di Dott. Clericò Luciano, in data 19.12.1986, rep. 31160; trascritto a Terni, in data 19.01.1987, ai nn. R.G. 655 – R.P. 570.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - piena proprietà 1/1 dal 21.10.2010 al 15.02.2011 . In forza di Atto cessione diritti - a rogito di Segretario Generale Comune di Terni, in data 21.10.2010, rep. 37444; trascritto a Terni, in data 04.11.2010, ai nn. R.G. 1347 – R.P. 8240.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - piena proprietà 1/1 dal 15.02.2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito del Dott. Filippetti Carlo; trascritto a Terni, in data 22.02.2011, ai nn. R.G. 2207 – R.P. 1422.

Note: Pur trattandosi di alloggi realizzati in regime di edilizia convenzionata (zona P.E.E.P.), l'esecutata [REDACTED] detiene il "corpo appartamento" in piena proprietà, a seguito di atto di compravendita rogato dal Dott. Filippetti Carlo in data 15.02.2011 rep. 51448 / 31884, in quanto la precedente proprietaria [REDACTED], prima della compravendita a favore della [REDACTED], con rogito del Segretario Generale del Comune di Terni in data 21.10.2010 rep. 37444, ha "riscattato" la proprietà superficiaria in piena proprietà.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO

Titolare/Proprietario: [REDACTED] -
proprietà superficaria 1/1 dal 19.12.1986 al 21.10.2010 . In forza di Atto di permuta -
a rogito di Dott. Clericò Luciano, in data 19.12.1986, rep. 31160; trascritto a Terni,
in data 19.01.1987, ai nn. R.G. 655 – R.P. 570.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] -
piena proprietà 1/1 dal 21.10.2010 al 15.02.2011 . In forza di Atto cessione diritti -
a rogito di Segretario Generale Comune di Terni, in data 21.10.2010, rep. 37444; trascritto a Terni,
in data 04.11.2010, ai nn. R.G. 1347 – R.P. 8240.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] -
piena proprietà 1/1 dal 15.02.2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .
In forza di atto di compravendita a rogito del Dott. Filippetti Carlo; trascritto a Terni,
in data 22.02.2011, ai nn. R.G. 2207 – R.P. 1422.

Note: Pur trattandosi di alloggi realizzati in regime di edilizia convenzionata (zona P.E.E.P.), l'esecutata [REDACTED] detiene il "corpo garage" in piena proprietà, a seguito di atto di compravendita rogato dal Dott. Filippetti Carlo in data 15.02.2011 rep. 51448 / 31884, in quanto la precedente proprietaria [REDACTED], prima della compravendita a favore della [REDACTED], con rogito del Segretario Generale del Comune di Terni in data 21.10.2010 rep. 37444, ha "riscattato" la proprietà superficaria in piena proprietà.

Dati precedenti relativi ai corpi: GARAGE

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (TR) CAP: 05100, Via Marzabotto n. 67

Numero pratica: 79/1976 approvato con nota n. 23417 del 12.02.1976

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato civile abitazione loc. Cospea

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 19.09.1979 al n. di prot. 11073

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (TR) CAP: 05100, Via Marzabotto n. 67

Numero pratica: 37/1977 approvato con nota n. 24947 del 12.01.1977

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante

Per lavori: Variante costruzione fabbricato civile abitazione loc. Cospea

Oggetto: variante

Abitabilità/agibilità in data 19.09.1979 al n. di prot. 11073

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (TR) CAP: 05100, Via Marzabotto n. 67

Numero pratica: 79/1976 approvato con nota n. 23417 del 12.02.1976

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato civile abitazione loc. Cospea

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 19.09.1979 al n. di prot. 11073

Dati precedenti relativi ai corpi: GARAGE

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (TR) CAP: 05100, Via Marzabotto n. 67

Numero pratica: 37/1977 approvato con nota n. 24947 del 12.01.1977

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Variante

Per lavori: Variante costruzione fabbricato civile abitazione loc. Cospea

Oggetto: variante

Abitabilità/agibilità in data 19.09.1979 al n. di prot. 11073

Dati precedenti relativi ai corpi: GARAGE

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità relative alla diversa distribuzione interna, nella fattispecie è stato demolito il divisorio tra ingresso / soggiorno e tra zona pranzo e cucina, inoltre è stata modificata la tramezzatura del ripostiglio; le difformità edilizie e urbanistiche riguardano altresì la chiusura con infissi metallici del terrazzo / loggia lato Ovest; quest'ultima nuova superficie realizzata, pur non essendo dotata di impianti termici e di climatizzazione, non rientra nei casi previsti all'Art. 17 comma 3 lett. b1) del Regolamento Regionale 02 / 2015 "edilizia bioclimatica", né in quelli consentiti all'art. 30 del Regolamento del Comune di Terni approvato con DCC n. 324 del 22.12.2008 e s.m.i. "Chiusure di parti di costruzione con vetrate", ovvero nei casi in cui l'opera edilizia non comporta aumento della Superficie Utile Coperta (SUC). Per quanto predetto non trattandosi di infissi scorrevoli e non rispettando neanche quanto stabilito al comma 4 - Art. 30 del R.E. comunale, il quale stabilisce sinteticamente che le istanze per chiusure, con infissi scorrevoli, di logge e similari negli edifici esistenti, possono essere ammesse solamente se facenti parte di un progetto unitario, dell'intero complesso edilizio e non abbiano quindi, carattere episodico, la stessa chiusura NON RISULTA SANABILE.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria da presentare presso il Comune di Terni per le sole difformità relative alla diversa distribuzione interna e ripristino stato dei luoghi in merito alla chiusura vetrata non sanabile.

Descrizione delle opere da sanare: Difformità relative alla SOLA diversa distribuzione interna.

- 1) SCIA in sanatoria oltre sanzioni amministrative: € 2.500,00
- 2) **Ripristino terrazzo come da stato assentito, previa rimozione chiusura vetrata "opera non sanabile":** € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: GARAGE

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 307 del 15.12.2008
Zona omogenea:	Bb (12.27) a - conservazione e completamento
Norme tecniche di attuazione:	Art. 137 Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	IF 4.0 mc./mq
Altezza massima ammessa:	Da stabilire con il PA
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità relative alla diversa distribuzione interna, nella fattispecie è stato demolito il divisorio tra ingresso / soggiorno e tra zona pranzo e cucina, inoltre è stata modificata la tramezzatura del ripostiglio; le difformità edilizie e urbanistiche riguardano altresì la chiusura con infissi metallici del terrazzo / loggia lato Ovest; quest'ultima nuova superficie realizzata, pur non essendo dotata di impianti termici e di climatizzazione, non rientra nei casi previsti all'Art. 17 comma 3 lett. b1) del Regolamento Regionale 02 / 2015 "edilizia bioclimatica", né in quelli consentiti all'art. 30 del Regolamento del Comune di Terni approvato con DCC n. 324 del 22.12.2008 e s.m.i. "Chiusure di parti di costruzione con vetrate", ovvero nei casi in cui l'opera edilizia non comporta aumento della Superficie Utile Coperta (SUC). Per quanto predetto non trattandosi di infissi scorrevoli e non rispettando neanche quanto stabilito al comma 4 - Art. 30 del R.E. comunale, il quale stabilisce sinteticamente che le istanze per chiusure, con infissi scorrevoli, di logge e similari negli edifici esistenti, possono essere ammesse solamente se facenti parte di un progetto unitario, dell'intero complesso edilizio e non abbiano quindi, carattere episodico, la stessa chiusura NON RISULTA SANABILE

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria da presentare presso il Comune di Terni per le sole difformità relative alla diversa distribuzione interna e ripristino stato dei luoghi in merito alla chiusura vetrata non sanabile.

Descrizione delle opere da sanare: Difformità relative alla SOLA diversa distribuzione interna.

- 3) SCIA in sanatoria oltre sanzioni amministrative:
4) Ripristino terrazzo come da stato assentito, previa rimozione chiusura vetrata "opera non sanabile":

Oneri Totali: Le spese relative alla regolarizzazione sono computate nel paragrafo edilizia.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 307 del 15.12.2008
Zona omogenea:	Bb (12.27) a - conservazione e completamento
Norme tecniche di attuazione:	Art. 137 Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	IF 4.0 mc./mq
Rapporto di copertura:	//
Altezza massima ammessa:	//
Volume massimo ammesso:	//
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	//
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: GARAGE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **APPARTAMENTO**

Il bene in questione, come precedentemente identificato è parte di un fabbricato plurifamiliare sito nel centro urbano della Città di Terni, in Via Marzabotto n. 67. L'intero edificio è composto complessivamente da n. 7 piani fuori terra e n. 1 piano seminterrato destinato a cantine e garage collegati fra di loro tramite scala comune e ascensore condominiale. Dal punto di vista tipologico e strutturale, la costruzione è stata realizzata con strutture portanti in cemento armato e copertura a falde. Esternamente l'edificio si presenta rivestito con pietra tipo "sponga". L'appartamento in esame è posto al piano settimo e così suddiviso: zona giorno: ingresso / soggiorno, pranzo / cucina, ripostiglio e n. 2 balconi con affaccio su Via Pubblica e spazi comuni, di cui n. 1 trasformato in veranda, in quanto chiuso con tamponature in vetro; zona notte: disimpegno, n.3 camere da letto e n. 2 bagni, di cui uno sprovvisto di finestra.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

- Residenza: [REDACTED]

Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **145,80**

E' posto al piano: 7

L'edificio è stato costruito nel: 1976

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 67; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui seminterrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'intero fabbricato condominiale si presenta in buone condizioni di conservazione, mentre l'appartamento oggetto di perizia, necessita di opere di manutenzione ordinaria, tipo tinteggiature e ripristino pavimento specie nella zona pranzo / cucina, nel complesso, lo stesso, ai fini della valutazione economica, verrà considerato come mediocre stato di mantenimento; precisando altresì che il valore euro / mq assegnato nelle tabelle che seguono, tiene conto, per l'appunto di tali caratteristiche e delle predette manutenzioni.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Solai tipologia: **latero cemento** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno**
protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**

Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: da ristrutturare Note: la condizione da ristrutturare si riferisce alla porzione di pavimento nella zona pranzo / cucina
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone Riferito limitatamente a: camere da letto
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: soggiorno - disimpegni – bagni
Plafoni	materiale: latero / cemento condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: monocottura condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: gres porcellanato condizioni: buone
Impianti:	
Ascensore	tipologia: a fune condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Riferito limitatamente a: ascensore condominiale
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	anteriore al 1990
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con caldaia alimentata a gas naturale
Stato impianto	sufficiente
Potenza nominale	24 kw
Epoca di realizzazione/adequamento	anteriore al 1990
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il computo della superficie commerciale, si è adottata la relativa Norma UNI "superficie commerciale". Si precisa che per quanto attiene ai dati metrici degli immobili oggetto di valutazione, nelle tabelle esposte sono riportate le misurazioni rilevate durante i sopralluoghi.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	122,00	1,00	122,00
Terrazzi	sup lorda di pavimento	23,80	0,30	7,14
		145,80		129,14

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° semestre 2023

Zona: Semicentrale/COSPEA, SAN VALENTINO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.000,00

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto GARAGE**

Il garage in esame è posto al piano seminterrato del fabbricato precedentemente descritto al "corpo appartamento" e composto da un unico vano avente altezza pari a ml 2.80; l'ingresso avviene direttamente dalla corsia comune, alla quale si arriva tramite una comoda "rampa in calcestruzzo battuto"

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] -

Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **22,00**

E' posto al piano: Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1976

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 67; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui seminterrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Sia il fabbricato condominiale che il presente corpo ""garage" sono da considerare in buono / normale stato di manutenzione e conservazione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il computo della superficie commerciale, si è adottata la relativa Norma UNI "superficie commerciale". Si precisa che per quanto attiene ai dati metrici degli immobili oggetto di valutazione, nelle tabelle esposte sono riportate le misurazioni rilevate durante i sopralluoghi.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
garage	sup lorda di pavimento	22,00	1,00	22,00
		22,00		22,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° semestre 2023

Zona: Semicentrale/COSPEA, SAN VALENTINO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Garage

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.000,00

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

Il criterio di stima adottato per la valutazione del bene immobile in esame è stato quello a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo con epoca di riferimento quella attuale. Come richiede la prassi estimativa si sono ricercati tutti i dati necessari per giustificare in maniera rigorosa i dati assunti sul mercato. Le fonti utilizzate sono state L'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (1° semestre 2023) e i valori immobiliari della Camera di Commercio 2° trimestre 2023. Tenuto conto che i dati di riferimento afferenti ad atti pubblici non sono omogenei tra loro e non sono in numero statisticamente significativo, per stabilire un valore unitario di riferimento al mq, non si è pervenuti al loro valore tramite il calcolo di una media statistica, ma nella fattispecie il valore unitario da attribuire agli immobili è stato scelto nell'ambito di una forbice di valori giustificata, ma in maniera ragionata. Nell'ambito della forbice di valori scaturita dall'analisi del mercato si è inserito il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del mercato riferito all'epoca di stima ha espresso il proprio giudizio, riportato nelle tabelle di valutazione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Provincia di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Provincia di Terni;

Uffici del registro di Provincia di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Osservatorio dell'Agencia del Territorio 1° semestre 2023

Prezzario Regionale della Camera di Commercio 2° trimestre 2023;

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

Osservatorio dell'Agencia del territorio: valore min / max abitazioni civili -

normale stato di manutenzione Euro/mq 700,00 / 1.000,00

Osservatorio dell'Agencia del territorio: valore min / max abitazioni civili -

scadente stato di manutenzione Euro/mq 400,00 / 700,00

Osservatorio dell'Agencia del territorio: valore min / max box / autorimesse -

normale stato di manutenzione Euro/mq 400,00 / 700,00

Prezzario regionale della Camera di Commercio: valore min. / max abitazioni -

abitabili Euro/mq 600,00 / 1.000,00

Prezzario regionale della Camera di Commercio: valore min. / max abitazioni -

da ristrutturare Euro/mq 500,00 / 800,00;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari locali.

8.3 Valutazione corpi:

APPARTAMENTO. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 103.312,00.

Il criterio di stima adottato per la valutazione del bene immobile in esame è stato quello a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo con epoca di riferimento quella attuale. Come richiede la prassi estimativa si sono ricercati tutti i dati necessari per giustificare in maniera rigorosa i dati assunti sul mercato. Le fonti utilizzate sono state L'Osservatorio dell'Agencia del Territorio (1° semestre 2023) e i valori immobiliari della Camera di Commercio 2° trimestre 2023. Tenuto conto che i dati di riferimento afferenti ad atti pubblici non sono omogenei tra loro e non sono in numero statisticamente significativo, per stabilire un valore unitario di riferimento al mq, non si è pervenuti al loro valore tramite il calcolo di una media statistica, ma nella fattispecie il valore unitario da attribuire agli immobili è stato scelto nell'ambito di una forbice di valori giustificata, ma in maniera ragionata. Nell'ambito della forbice di valori scaturita dall'analisi del mercato si è inserito il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del mercato riferito all'epoca di stima ha espresso il proprio giudizio, riportato nelle tabelle di valutazione.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento	122,00	€ 800,00	€ 97.600,00
Terrazzi	7,14	€ 800,00	€ 5.712,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 103.312,00
Valore corpo			€ 103.312,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 103.312,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 103.312,00

GARAGE. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.000,00.

Il criterio di stima adottato per la valutazione del bene immobile in esame è stato quello a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo con epoca di riferimento quella attuale. Come richiede la prassi estimativa si sono ricercati tutti i dati necessari per giustificare in maniera rigorosa i dati assunti sul mercato. Le fonti utilizzate sono state L'Osservatorio dell'Agenda del Territorio (1° semestre 2023) e i valori immobiliari della Camera di Commercio 2° trimestre 2023. Tenuto conto che i dati di riferimento afferenti ad atti pubblici non sono omogenei tra loro e non sono in numero statisticamente significativo, per stabilire un valore unitario di riferimento al mq, non si è pervenuti al loro valore tramite il calcolo di una media statistica, ma nella fattispecie il valore unitario da attribuire agli immobili è stato scelto nell'ambito di una forbice di valori giustificata, ma in maniera ragionata. Nell'ambito della forbice di valori scaturita dall'analisi del mercato si è inserito il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del mercato riferito all'epoca di stima ha espresso il proprio giudizio, riportato nelle tabelle di valutazione.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
garage	22,00	€ 500,00	€ 11.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.000,00
Valore corpo			€ 11.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
APPARTAMENTO	Abitazione di tipo civile [A2]	129,14	€ 103.312,00	€ 103.312,00
GARAGE	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	22,00	€ 11.000,00	€ 11.000,00

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%)	€ 17.146,80
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.384,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Redazione Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) a carico dell'acquirente	€ - 300,00
Giudizio di comoda divisibilità: il bene in questione non si ritiene comodamente divisibile.	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 90.981,20
---	--------------------

8.6 Regime fiscale della vendita:

Gli immobili in esecuzione non sono beni strumentali, pertanto la vendita è soggetta ai normali tributi di registro, catastali ed ipotecari, con eventuali agevolazioni.

Allegati

- 1.DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA e PLANIMETRIE CON PUNTI DI RIPRESA - **allegato n. 1;**
- 2.DOCUMENTAZIONE CATASTALE (PLANIMETRIE - VISURE STORICHE - ESTRATTO DI MAPPA) – **allegato 2;**
- 3.ORTOFOTO - **allegato n. 3;**
- 4.STRALCIO PRG COMUNE DI TERNI – **allegato n. 4;**
- 5.PLANIMETRIA STATO ASSENTITO E STATO DI FATTO CON INDICAZIONE OPERE NON CONFORMI–**all.to n 5;**
- 6.COPIA ATTI DI PROVENIENZA IMMOBILI - **allegato n. 6;**
- 7.ELENCO ISPEZIONI IPOTECARIE EFFETTUATE PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE PROV. TERNI - **allegato n 7;**
- 8.COPIA PERIZIA CON OMISSIONE DATI IDENTIFICATIVI DELLE PARTI - **allegato n. 8;**
- 9.PROVA INVIO PERIZIA ALLE PARTI - **allegato n. 9;**

Data generazione:
31-10-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Giulio Cupido

FOTO n. 3

indicazione chiusura con vetrate
"non sanabile"



FOTO n. 4



FOTO n. 5



FOTO n. 6



FOTO n. 13



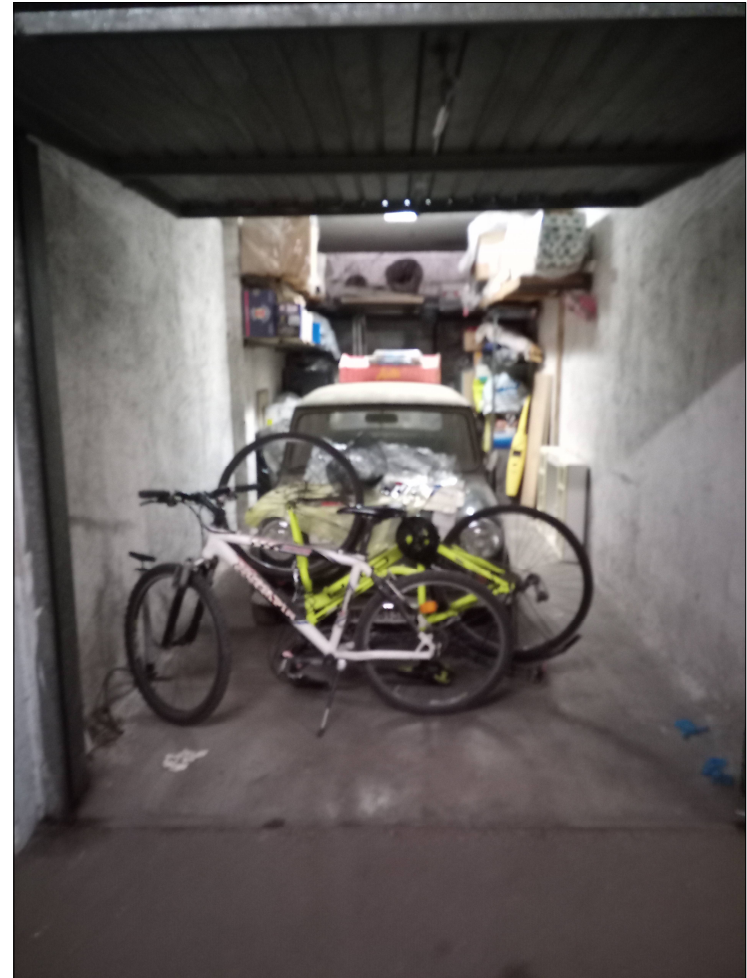
FOTO n. 14



FOTO n. 15



FOTO n. 16



MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
15

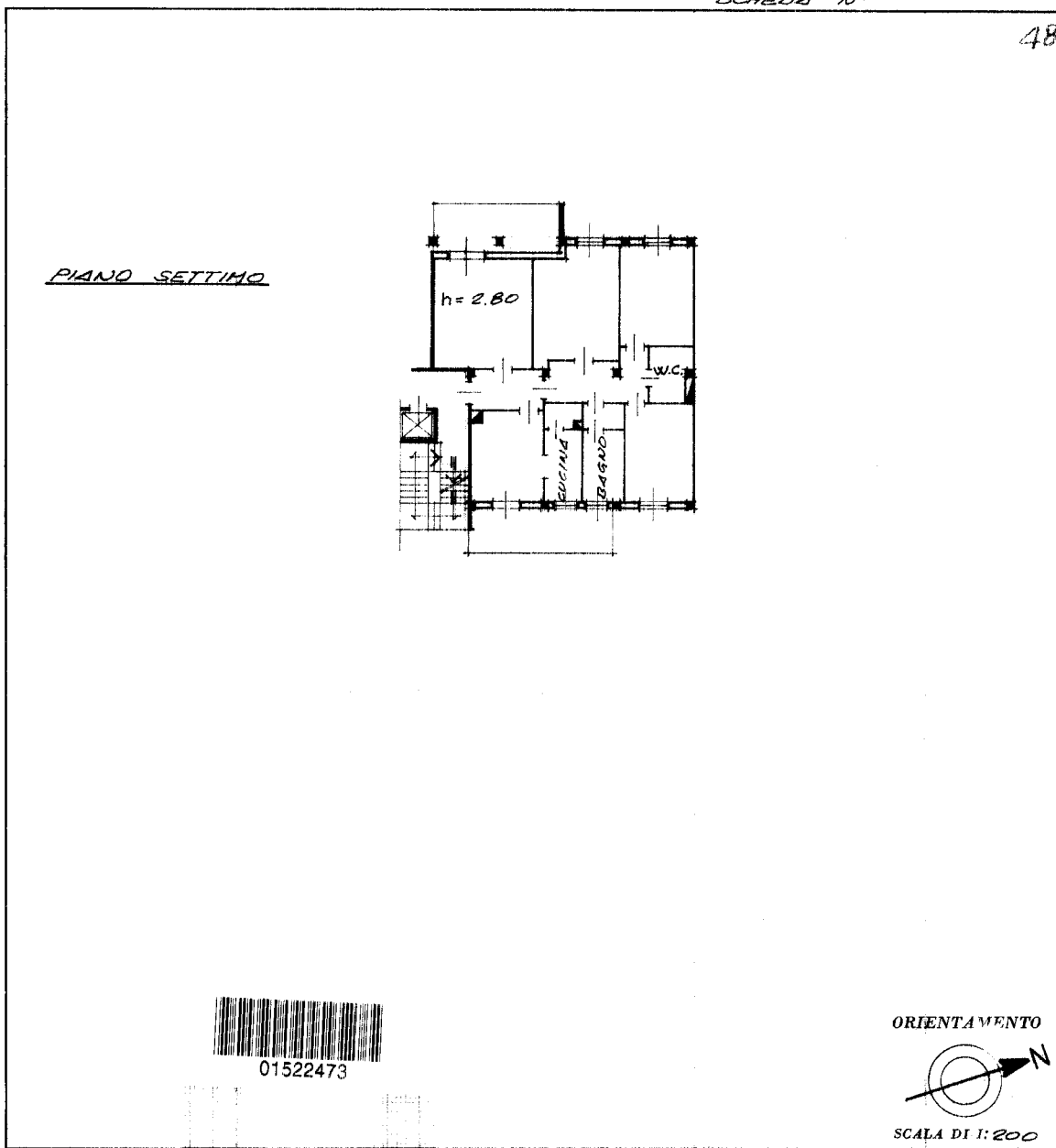
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 952)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI Via MARZABOTTO

Ditta GARDENGGHI ANDREA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI

SCHEDA N°



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	16/05/1978
PROT. N°	2521

Compilata dal DR. ING. PAOLO AGUZZI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli INGEGNERI
della Provincia di TERNI

DATA 3-5-1978

Firma:

I.P.L. OFFICINA S.V. ROMA

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

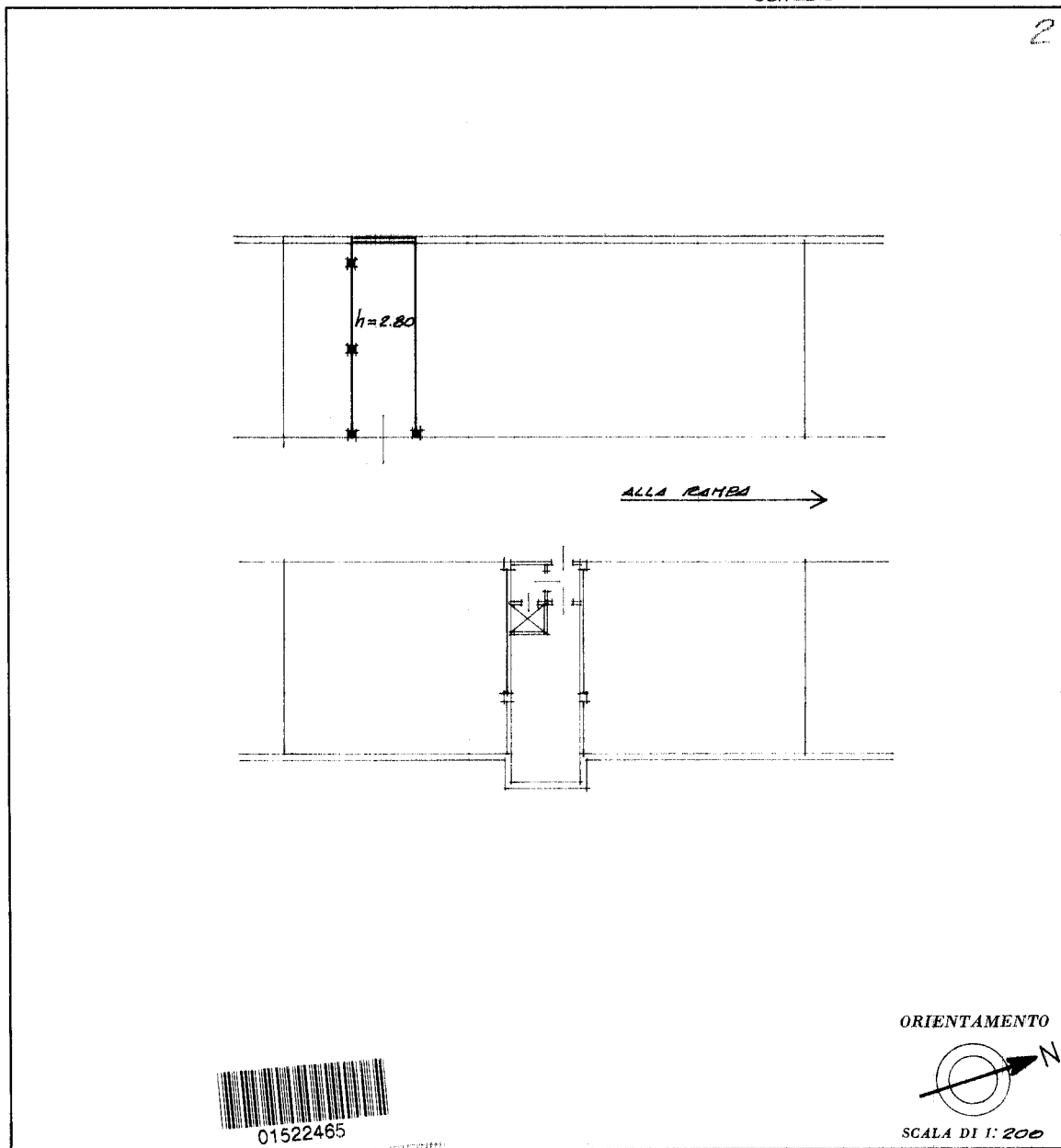
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI Via MARZABOTTO

Ditta GARDENGHI ANDREA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI

SCHEDA N°



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 16 MAG 1978
PROT. N° 2475

Compilata dal DR. ING. PAOLO AGUZZI
(Titolo nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli INGEGNERI
della Provincia di TERNI

DATA 3-5-1978

Firma: Aguzzi

I.P.S. DELFINA C.V. ROMA

Ultima planimetria in atti



N=69500

E=14400

Comune: (TR) TERNI
 Foglio: 104
 Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metProtocollo pratica T337004/2023
 20-Sel-2023 17:40:37

1 Particella: 502