
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **42/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04.12.2024

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

Custode Giudiziario: **AVV. SILVIA GIANMMARCHI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 2 - APPARTAMENTO - GARAGE

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 CARNANO - Terni (TR) - 05100

Lotto: 1 - APPARTAMENTO

Corpo: APPARTAMENTO

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 87, particella 1872, subalterno 10, indirizzo Via Carnano n. 4/a, piano T - S1,
comune di Terni, categoria A2, classe 8, consistenza 5,5 vani,
superficie mq 86,00, rendita € 511,29

Lotto: 2 - GARAGE

Corpo: GARAGE

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

foglio 87, particella 1884, subalterno 54, indirizzo Via Carnano n. 1-17-7, piano S1, comune Terni,
categoria C6, classe 8, consistenza 22.00 mq, superficie mq 30.00, rendita € 45,45

2. Stato di possesso

Bene: VIA CARNANO - Terni (TR) - 05100

Lotto: 1 - APPARTAMENTO

Corpo: APPARTAMENTO

Possesso: Occupato da familiare non convivente dell'esecutato.

Lotto: 2 - GARAGE

Corpo: GARAGE

Possesso: Occupato da familiare non convivente dell'esecutato.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA CARNANO - Terni (TR) - 05100

Lotto: 1 - APPARTAMENTO

Corpo: APPARTAMENTO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 2 - GARAGE

Corpo: GARAGE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA CARNANO - Terni (TR) - 05100

Lotto: 1 - APPARTAMENTO

Corpo: APPARTAMENTO

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 2 - GARAGE

Corpo: GARAGE

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: VIA CARNANO - Terni (TR) - 05100

Lotto: 1 - APPARTAMENTO

Corpo: APPARTAMENTO

Comproprietari: [REDACTED];

Lotto: 2 - GARAGE

Corpo: GARAGE

Comproprietari: [REDACTED];

6. Misure Penali

Beni: VIA CARNANO - Terni (TR) - 05100

Lotto: 1 - APPARTAMENTO

Corpo: APPARTAMENTO

Misure Penali: NO

Lotto: 2 - GARAGE

Corpo: GARAGE

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA CARNANO - Terni (TR) - 05100

Lotto: 1 - APPARTAMENTO

Corpo: APPARTAMENTO

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 2 - GARAGE

Corpo: GARAGE

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA CARNANO - Terni (TR) - 05100

Lotto: 1 - APPARTAMENTO

Valore complessivo intero: 103.367,34

Lotto: 2 - GARAGE

Valore complessivo intero: 13.395,27

Beni in **Terni (TR)**
Località/Frazione
VIA CARNANO

Lotto: 1 - APPARTAMENTO

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 -

COMPRAVENDITA Notaio Dott. CARLO FILIPPETTI rep. 52762/33046 del 07.12.2011 trascritto a Terni in data 12.12.2011 R.P. 10031 R.G. 14763

COMPRAVENDITA Notaio Dott. CARLO FILIPPETTI rep. 49272/30014 del 02.10.2009 trascritto a Terni in data 07.10.2009 R.P. 7804 R.G. 12300

COMPRAVENDITA Notaio Dott. FULVIO SBROLLI rep. 123159 del 28.06.2001 trascritto a Terni in data 12.07.2001 R.P. 4488 R.G. 6559

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (TR) CAP: 05100, Via Carnano n. 4/a

Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale:

- Residenza:

Stato Civile:

Eventuali comproprietari:

Note: Le ditte intestatarie risultano ex coniugi, come da sentenza del 24.04.2018 n. 365/2018 - TRIBUNALE DI TERNI, NON TRASCRITTA nei registri della conservatoria, ma regolarmente annotata nei registri stato civile.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- Proprieta' 1/2

- Proprietà 1/2,

foglio 87, particella 1872, subalterno 10, indirizzo Via Carnano n. 4/a, piano T - S1, comune Terni, categoria A2, classe 8, consistenza 5,5 vani, superficie mq 86,00, rendita € 511,29

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO del 10.06.2019 Pratica n. TR0028548;
VARIAZIONE del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie;
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17.02.2012 Pratica n. TR0017341;
COSTITUZIONE del 04.07.2011 Pratica n. TR0089611

Millesimi di proprietà di parti comuni: 74.48

Confini: [REDACTED] - Parti Comuni

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diverso utilizzo dei vani all'interno dell'appartamento, ovvero al piano seminterrato, allo stato dei fatti, la camera singola è censita al catasto fabbricati e autorizzata dai titoli edilizi come lavanderia, va precisato però che tale difformità non influisce né sul classamento né sulla consistenza catastale riportata nella visura allegata.

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

Descrizione delle opere da sanare: Variazione catastale relativa all'utilizzo del vano camera singola

VARIAZIONE CATASTALE - DOCFA: € 350,00

Oneri Totali: € 350,00

Per quanto sopra NON 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, cinema, 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 e ottimo 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: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da familiare non convivente dell'esecutato.

Note: Alla data di stesura della presente, come emerge dai certificati di residenza allegati, l'immobile oggetto di procedura è occupato da familiare non convivente dell'esecutato, il quale risiede a [REDACTED]; per quanto predetto, dopo le verifiche eseguite, non risultando registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione, di comodato e/o scritture private stipulate tra le parti sopracitate e come da autorizzazione del G.E. si procede a quantificare un'indennità di occupazione da versare alla procedura da parte dell'occupante, relativa alla sola quota pignorata di 1/2; detta indennità è pari ad euro / mensili 150,00, la stessa è da ritenersi compressiva anche dell'indennizzo relativo all'occupazione del garage (oggetto di pignoramento) censito al catasto fabbricati con il foglio 87 part. 1884 sub. 54.

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:

-Regolamento di condominio a rogito di Dott. Filippetti Carlo in data 21.11.2011 rep. 52658/32949; trascritto a Terni in data 24.11.2011 ai nn. R.P. 9505 - R.G. 14058;

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo condizionato;
Importo ipoteca: € 11.000.000,00; Importo capitale: € 5.500.000,00 ;
A rogito di Dott. Filippetti Carlo in data 02.10.2009 rep. 49273/30015;
Iscritto a Terni in data 08.10.2009 ai nn. R.P. 2341 - R.G. 12368;

Note: successivo atto di frazionamento mutuo del 18.11.2011 a rogito Dott. Filippetti Carlo di Terni rep. 52650 / 32943 annotato il 13.12.2011 R.P. 2613 R.G. 14827;

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]
codice fiscale: [REDACTED] contro [REDACTED];
Derivante da: verbale pignoramento immobili ;
A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale Terni in data 22.02.2024 rep. 414
trascritto a Terni in data 29.03.2024 ai nn. R.P. 2690 – R.G. 3521;

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:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: euro 467,81.

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 253,91.

Millesimi di proprietà: 74.48

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: l'immobile risulta dotato di impianto fotovoltaico condominiale potenza circa 8 KW a copertura dei parcheggi riservati ai condomini;

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 "F o E"**

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] sede in [REDACTED] - quota 1/1 proprietario/i ante ventennio al 02.10.2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Fulvio Sbrolli, in data 28.06.2001, rep. 123159; trascritto a Terni, in data 12.07.2001, ai nn. R.P. 4488 - R.G. 6559;

Titolare/Proprietario: [REDACTED] sede in [REDACTED] - quota 1/1 dal 02.10.2009 al 07.12.2011. In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Filippetti Carlo, in data 02.10.2009, rep. 49272/30014; trascritto a Terni, in data 07.10.2009, ai nn. R.P. 7804 - R.G. 12300;

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - quota 1/2 e [REDACTED] - quota 1/2 dal 07.12.2011 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Filippetti Carlo, in data 07.12.2011, Rep. 52762/33046; trascritto a Terni, in data 12.12.2011, ai nn. R.P. 10031 - R.G. 14763;

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 142 del 15.05.2009 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Permesso di costruire - PdC**

Per lavori: Realizzazione intervento residenziale relativo alle sub-aree A-B-C ricomprese nel piano attuativo approvato con D.C.C. n. 29 del 16.02.2009

Oggetto: nuova costruzione

Agibilità del 12.07.2016 prot. 100769 attestata con nota prot. 128834 del 14.09.2016

Numero pratica: 0075978 del 25.05.2011 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Denuncia Inizio Attività - D.I.A.**

Per lavori: Realizzazione intervento residenziale relativo alle sub-aree A-B-C ricomprese nel piano attuativo approvato con D.C.C. n. 29 del 16.02.2009

Oggetto: variante

Agibilità del 12.07.2016 prot. 100769 attestata con nota prot. 128834 del 14.09.2016

Numero pratica: 345/2012

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA**

Per lavori: Realizzazione intervento residenziale relativo alle sub-aree A-B-C ricomprese nel piano attuativo approvato con D.C.C. n. 29 del 16.02.2009

Oggetto: variante

Presentazione in data 10.09.2012 al n. di prot. 133498

Agibilità del 12.07.2016 prot. 100769 attestata con nota prot. 128834 del 14.09.2016

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In fase di sopralluogo e a seguito dello studio relativo agli atti edilizi / urbanistici depositati presso il Comune di Terni, si sono riscontrate piccole difformità relative al diverso uso dei vani all'interno dell'appartamento, ovvero al piano seminterrato la camera singola è censita al catasto fabbricati e autorizzata dai titoli edilizi come lavanderia, mentre al piano terra il vano censito al catasto fabbricati e utilizzato come guardaroba è legittimato ai fini edilizi come "preparazione pasti", inoltre sempre in riferimento al guardaroba si evidenzia la mancanza sugli atti comunali del divisorio tra la camera da letto e lo stesso.

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: - corretta indicazione dell'uso dei vani; - divisorio tra camera da letto e guardaroba piano terra;

SCIA IN SANATORIA comprese sanzioni e diritti Comunali: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

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:	C - insediamenti residenziali di espansione (C e C(A))
Norme tecniche di attuazione:	ART 64 N.T.A. COMUNE DI TERNI
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	convenzione stipulata tra la ditta esecutrice /proprietà e il Comune di Terni
Estremi delle convenzioni:	Atto del 07.07.2009 rep. 37161 a rogito del Dott.ssa Avv. Caterina Grechi, quale Segretario Generale del Comune di Terni
Obblighi derivanti:	Accordo tra le parti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione / verde pubblico; la stessa risulta conclusa positivamente e gli immobili in esame hanno ottenuto l'agibilità del 12.07.2016 prot. 100769 attestata dal Comune di Terni in conformità a quanto previsto all'Art. 138, comma 3 Legge regionale 01/2015, con nota n. prot. 128834 del 14.09.2016 con presa d'atto opere ai sensi art. 145 comma 7 L.R. 01/2015.
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:	1.8 mc/mq
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	La realizzazione dell'intero complesso residenziale di cui è parte l'immobile oggetto di esecuzione è stata sub - ordinata alla presentazione di un piano attuativo, approvato con D.C.C. n. 29 del 16.02.2009.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica

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 in zona semicentrale della Città di Terni, in Via Carnano n. 4/a. L'intero edificio è composto complessivamente da n. 4 piani fuori terra e n. 1 piano seminterrato destinato ad abitazioni e garage. Dal punto di vista tipologico e strutturale, la costruzione suddivisa in 4 "palazzine" con interposti spazi condominiali di collegamento (scale a cielo aperto); la stessa è stata realizzata con strutture portanti in cemento armato e copertura a falde. Esternamente l'edificio si presenta in parte intonacato a civile e in parte rivestito con mattoncini a faccia vista. L'appartamento in esame con ingresso indipendente, è posto su due livelli (piano seminterrato - piano terra), ha un'altezza utile interna per ogni piano pari a ml 2.70 e risulta così suddiviso: zona giorno: ingresso / soggiorno con angolo cottura, camera da letto singola e n. 1 bagno - zona notte: disimpegno, n.1 camera da letto matrimoniale con cabina armadio e secondo bagno, nonché terrazza con affaccio su corte esclusiva.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

- Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: [REDACTED]

Superficie complessiva lorda compresa di superfici esterne: mq **143,50**

E' posto al piano: Seminterrato e Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4/a; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: **ottimo**

Condizioni generali dell'immobile: **L'immobile risulta in ottimo stato di conservazione e manutenzione; ai fini valutativi può essere considerato semi - nuovo, visto anche l'anno di costruzione ovvero 2009.**

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**Balconi materiale: c.a. condizioni: **ottime**Solai tipologia: **latero cemento** condizioni: **ottime**Strutture verticali materiale: c.a. condizioni: **ottime****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane**
materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**

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

Manto di copertura materiale: **laterizio** coibentazione: **guaina bituminosa** condizioni: **ottime**

Pavim. Interna	materiale: piastrelle gres porcellanato e legno parquet nella zona notte condizioni: ottime
Plafoni	materiale: latero / cemento condizioni: ottime
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: ottime
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: gres porcellanto condizioni: ottime
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: gres porcellanto condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento: travertino condizioni: ottime
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: buona condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: presente condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano**
 rete di distribuzione: **tubi in rame**
 diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **ottime**
 conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Impianto a norma	SI
Note	impianto rispettoso delle vigenti normative

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto autonomo con caldaia standard - tubazioni in rame - radiatori in alluminio
Stato impianto	ottimo
Potenza nominale	24 Kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Impianto a norma	SI
Note	impianto rispettoso delle vigenti normative

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	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	75,00	1,00	75,00
terrazzo	sup lorda di pavimento	7,50	0,30	2,25
corte esclusiva compresa porzione di ingresso coperta "sotto terrazzo"	sup lorda di pavimento	61,00	0,10	6,10
		143,50		83,35

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 2024

Zona: C19 - TERNI

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: edificio plurifamiliare

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 840,00 (valore OMI di riferimento per immobili in normale stato di manutenzione)

Valore di mercato max(€/mq): 1.100,00(valore OMI di riferimento per immobili in normale stato di manutenzione)

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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 MERCATO IMMOBILIARE - AGENZIA DELLE ENTRATE (1° semestre 2024), valori immobiliari della CAMERA DI COMMERCIO PROVINCIA DI TERNI (2° trimestre 2024) e BORSINO IMMOBILIARE. 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 AGENZIA DELLE ENTRATE PROVINCIA DI TERNI;

Uffici del registro di TERNI;

Ufficio tecnico di COMUNE DI TERNI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- 1) OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE - AGENZIA DELLE ENTRATE
- 2) CAMERA DI COMMERCIO PROVINCIA DI TERNI
- 3) BORSINO IMMOBILIARE;

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

1) OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE - AGENZIA DELLE ENTRATE -

Abitazioni civili in normale stato di manutenzione

Valore minimo Euro / mq 840,00 - Valore max Euro /mq . 1.100,00

2) CAMERA DI COMMERCIO PROVINCIA DI TERNI

Abitazioni tipo abitabile

Valore minimo Euro / mq 840,00 - Valore max Euro /mq . 1.100,00

Abitazioni nuova costruzione Valore minimo Euro / mq 2.000,00 Valore max Euro /mq . 2.400,00

3) BORSINO IMMOBILIARE

Abitazioni 1° fascia - Valore minimo Euro / mq 592,00 Valore max Euro / mq 867,00;

Altre fonti di informazione: **AGENZIE IMMOBILIARI DI ZONA**

8.3 Valutazione corpi:

APPARTAMENTO. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 125.025,00.

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'Agenzia del Territorio, valori immobiliari della Camera di Commercio e borsino immobiliare. 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.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	75,00	€ 1.500,00	€ 112.500,00
terrazzo	2,25	€ 1.500,00	€ 3.375,00
corte esclusiva	6,10	€ 1.500,00	€ 9.150,00
compresa porzione di ingresso coperta "sotto terrazzo"			
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 125.025,00
Valore corpo			€ 125.025,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 125.025,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 62.512,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO	Abitazione di tipo civile [A2]	83,35	€ 125.025,00	€ 62.512,50

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%)	€ 18.753,75
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 253,91
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.350,00
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 vista anche la collocazione dei lotti "APPARTAMENTO e GARAGE" in diverso edificio, si può ritenere comodamente divisibile, mentre i singoli lotti (unità immobiliari) considerando la loro tipologia e destinazione, non si ritengono comodamente divisibili, in quanto un frazionamento in natura degli stessi, da un punto di vista del mercato immobiliare risulterebbe non economicamente conveniente.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 103.367,34
---	---------------------

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.

Lotto: 2 - GARAGE

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

COMPRAVENDITA Notaio Dott. CARLO FILIPPETTI rep. 53890/33989 del 18.12.2012 trascritto a Terni in data 28.12.2012 R.P. 9785 R.G. 12940;

COMPRAVENDITA Notaio Dott. CARLO FILIPPETTI rep. 50031/30669 del 04.03.2010 trascritto a Terni in data 18.03.2010 R.P. 2213 R.G. 3481;

COMPRAVENDITA Notaio Dott. CARLO FILIPPETTI rep. 37286 del 01.07.2002 trascritto a Terni in data 08.07.2002 R.P. 5022 R.G. 7060

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: GARAGE.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (TR) CAP: 05100, Via Carnano n. 1 - 17 - 7

Quota e tipologia del diritto

1/2 di

Cod. Fiscale:

- Residenza:

Stato Civile:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto:

Note: Le ditte intestatarie risultano ex coniugi, come da sentenza del 24.04.2018 n. 365/2018 - TRIBUNALE DI TERNI, NON TRASCRITTA nei registri della conservatoria, ma regolarmente annotata nei registri stato civile

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- Proprieta' 1/2;

- Proprieta' 1/2,

foglio 87, particella 1884, subalterno 54, indirizzo Via Carnano n. 1-17-7, piano S1, comune Terni, categoria C6, classe 8, consistenza 22.00 mq, superficie mq 30.00, rendita € 45,45

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO del 10.06.2019 Pratica n. TR0028667
 VARIAZIONE del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie;
 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07.07.2014 Pratica n. TR0065536;
 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28.05.2013 Pratica n. TR0040707
 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26.10.2012 Pratica n. TR0122107;
 COSTITUZIONE del 31.07.2012 Pratica n. TR0091162

Millesimi di proprietà di parti comuni: 3.29

Confini: [REDACTED] - Parti Comuni

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Durante i sopralluoghi si è riscontrata una tramezzatura interna non presente ne sulle planimetrie catastali ne sugli elaborati grafici a corredo dei tioli edilizi.

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

Descrizione delle opere da sanare: Tramezzatura interna

VARIAZIONE CASTALE - DOCFA: € 350,00

Oneri Totali: € 350,00

Per quanto sopra NON 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, cinema, 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 / ottimo 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: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da familiare non convivente dell'esecutato senza alcun titolo.

Note: si veda nota paragrafo "stato di possesso" lotto 1 - appartamento

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:

- Regolamento di condominio; A rogito di Dott. Filippetti Carlo in data 14.12.2012 rep. 53872/33973; trascritto a Terni in data 18.12.2012 ai nn. R.P. 9491 – R.G. 12538

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria cancellata il 13.12.2012 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;
Importo ipoteca: € 12.150.000,00; Importo capitale: € 4.500.000,00 ;
A rogito di Dott. Filippetti Carlo in data 22.06.2010 rep. 50502/31064;
Iscritta a Terni in data 24.06.2010 ai nn. R.P. 1416 – R.G. 7737;

Note: Successivo atto per restrizione beni a Rogito Dott. Filippetti Carlo del 13.12.2012 rep. 53860/33962 annotato a Terni il 19.12.2012 R.P. 1670 R.G. 12634

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]
codice fiscale: [REDACTED] contro [REDACTED];
Derivante da: verbale pignoramento immobili ;
A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale Terni in data 22.02.2024 rep. 414
trascritto a Terni in data 29.03.2024 ai nn. R.P. 2690 – R.G. 3521;

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:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** euro 17,30.**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 54,73.**Millesimi di proprietà:** millesimi proprietà generale 3.29**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** l'immobile risulta dotato di impianto fotovoltaico condominiale potenza circa 8 KW, posto a copertura dell'ingresso corsia garage;**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 redazione 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]

- quota 1/1 proprietario ante ventennio al 04.03.2010 . In forza di atto di compravendita a rogito di Dott. Filippetti Carlo, in data 01.07.2002, rep. 37286; trascritto a Terni, in data 08.07.2002, ai nn. R.P. 5022 - R.G. 7060.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

- quota 1/1 dal 04.03.2010 al 18.12.2012 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Filippetti Carlo, in data 04.03.2010, rep. 50031/30669; trascritto a Terni, in data 18.03.2010, ai nn. R.P. 2213 - R.G. 3481.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]- quota 1/2 e [REDACTED] -
- quota 1/2 dal 18.12.2012 ad oggi (attuali proprietari) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Filippetti Carlo, in data 18.12.2012, rep. 53890/33989; trascritto a Terni, in data 28.12.2012, ai nn. R.P. 9785 R.G. 12940.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **142 del 15.05.2009**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Permesso di costruire - PdC**

Per lavori: Realizzazione intervento residenziale relativo alle sub-aree A-B-C ricomprese nel piano attuativo approvato con D.C.C. n. 29 del 16.02.2009

Oggetto: nuova costruzione

Agibilità del 12.07.2016 prot. 100770 attestata con nota prot. 128605 del 13.09.2016

Numero pratica: **0075978 del 25.05.2011**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Denuncia Inizio Attività – D.I.A.**

Per lavori: Realizzazione intervento residenziale relativo alle sub-aree A-B-C ricomprese nel piano attuativo approvato con D.C.C. n. 29 del 16.02.2009

Oggetto: variante

Agibilità del 12.07.2016 prot. 100770 attestata con nota prot. 128605 del 13.09.2016

Numero pratica: **345/2012**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Segnalazione certificata di inizio attività – S.C.I.A**

Per lavori: Realizzazione intervento residenziale relativo alle sub-aree A-B-C ricomprese nel piano attuativo approvato con D.C.C. n. 29 del 16.02.2009

Oggetto: variante

Presentazione in data 10.09.2012 al n. di prot. 133498

Agibilità del 12.07.2016 prot. 100770 attestata con nota prot. 128605 del 13.09.2016

7.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Durante i sopralluoghi si è riscontrata una tramezzatura interna non presente ne sulle planimetrie catastali ne sugli elaborati grafici a corredo dei titoli edilizi.

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: Tramezzatura interna

SCIA IN SANATORIA: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.C.C. n. 307 del 15.12.2008
Zona omogenea:	C - insediamenti residenziali di espansione (C e C(A))
Norme tecniche di attuazione:	ART 64 N.T.A. COMUNE DI TERNI
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	convenzione stipulata tra la ditta esecutrice / proprietà e il comune di Terni.
Estremi delle convenzioni:	Atto del 07.07.2009 rep. 37161 a rogito del Dott.ssa Avv. Caterina Grechi, quale Segretario Generale del Comune di Terni
Obblighi derivanti:	Accordo tra le parti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione / verde pubblico; la stessa risulta conclusa positivamente e gli immobili in esame hanno ottenuto l'agibilità del 12.07.2016 prot. 100770 attestata dal Comune di Terni in conformità a quanto previsto all'Art. 138, comma 3 Legge regionale 01/2015, con nota n. prot. 128605 del 13.09.2016 con presa d'atto opere ai sensi art. 145 comma 7 L.R. 01/2015
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:	1.8 mc/mq
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	La realizzazione dell'intero complesso residenziale di cui è parte l'immobile oggetto di esecuzione è stata sub - ordinata alla presentazione di un piano attuativo, approvato con D.C.C. n. 29 del 16.02.2009.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica

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

Il garage in esame è posto al piano seminterrato di un fabbricato tipo residenziale", ha un'altezza utile interna pari a ml 2.85; l'ingresso avviene direttamente dalla corsia comune, alla quale si arriva tramite una comoda "rampa" condominiale, risultano buoni gli spazi di manovra.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED]

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

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: [REDACTED]

Superficie complessiva lorda: mq **30,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1-17-7; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.85

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: **ottimo**

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in ottimo stato di conservazione e manutenzione; ai fini valutativi può essere considerato semi - nuovo, visto anche l'anno di costruzione ovvero 2009.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai
tipologia: **solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera** condizioni: **ottime**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello
tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **ottime**

Infissi interni
tipologia: **a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **ottime**

Manto di copertura
materiale: **copertura piana pavimentata gres/ceramiche e simili**
coibentazione: **guaina bituminosa** condizioni: **ottime**

Pareti esterne
materiale: **cemento armato** coibentazione: **inesistente**
rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **ottime**

Pavim. Esterna
materiale: **calcestruzzo tipo industriale** condizioni: **ottime**

Pavim. Interna
materiale: **calcestruzzo tipo industriale** condizioni: **ottime**

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **ottime**
 conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Impianto a norma	SI
Note	impianto rispettoso delle vigenti normative

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	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
garage	sup lorda di pavimento	30,00	1,00	30,00
		30,00		30,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° Semestre 2024

Zona: C19 - Semicentrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Garage

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 600,00

Valore di mercato max (€/mq): 1000,00

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo .

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 MERCATO IMMOBILIARE - AGENZIA DELLE ENTRATE (1° semestre 2024) e BORSINO IMMOBILIARE. 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 AGENZIA DELLE ENTRATE PROVINCIA DI TERNI;

Uffici del registro di TERNI;

Ufficio tecnico di COMUNE DI TERNI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

1) OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE - AGENZIA DELLE ENTRATE

2) BORSINO IMMOBILIARE;

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

1) OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE -

Box Auto / garage Valore minimo Euro / mq 600,00 Valore max Euro /mq . 1.000,00

2) BORSINO IMMOBILIARE –

Box Auto / Autorimesse - Valore minimo Euro / mq 533,00 Valore max Euro / mq 657,00;

Altre fonti di informazione: **AGENZIE IMMOBILIARI.**

8.3 Valutazione corpi:**GARAGE. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 18.000,00.

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'Agenzia del Territorio e borsino immobiliare. 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.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
garage	30,00	€ 600,00	€ 18.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 18.000,00
Valore corpo			€ 18.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 18.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
GARAGE	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	30,00	€ 18.000,00	€ 9.000,00

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%) € 2.700,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 54,73

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.850,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità:

Il bene in questione vista anche la collocazione dei lotti "APPARTAMENTO e GARAGE" in diverso edificio, si può ritenere comodamente divisibile, mentre i singoli lotti (unità immobiliari) considerando la loro tipologia e destinazione, non si ritengono comodamente divisibili, in quanto un frazionamento in natura degli stessi, da un punto di vista del mercato immobiliare risulterebbe non economicamente conveniente.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 13.395,27

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;
- 2.DOCUMENTAZIONE CATASTALE (PLANIMETRIE - VISURE STORICHE - ESTRATTO DI MAPPA);
- 3.ORTOFOTO;
- 4.STRALCIO PRG COMUNE DI TERNI;
- 5.PLANIMETRIE CON INDICAZIONE DELLE OPERE NON CONFORMI;
- 6.COPIA ATTI DI PROVENIENZA IMMOBILI;
- 7.ELENCO ISPEZIONI IPOTECARIE E NOTE EFFETTUATE PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE PROV. TERNI;
- 8.CERTIFICATI DI RESIDENZA COME NEL TESTO;
- 9.COPIA PERIZIA CON OMISSIONE DATI IDENTIFICATIVI DELLE PARTI;
- 10.PROVA INVIO PERIZIA ALLE PARTI;

Data generazione:
24.10.2024

L'Esperto alla stima
Geom. Giulio Cupido