

**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] r.l. ([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

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

**Lotto:** 001 - Immobili destinati ad attività sportive.

**Corpo:** A

**Comproprietari:** nessuno

### 6. Misure Penali

**Bene:** 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] S.p.A. (C.F. 00001492004), 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 RRIL 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: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>parte in c.a. e parte in blocchetti c.l.s.</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>parte a rustico e parte intonacate</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: zone destinate a spogliatoi e servizi igienici.
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: zone destinate allo svolgimento delle attività ginniche.
Plafoni	condizioni: <b>controsoffittatura in elementi reticolari</b> Riferito limitatamente a: zona destinato ad ingresso
Rivestimento	ubicazione: <b>spogliatoi e servizi igienici</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>ingresso, sala di aspetto e locali in cui si svolgono le attività ginniche.</b> materiale: <b>Intonaco e tinteggiatura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Impianti:</b> Elettrico	tipologia: <b>canaline esterne e in parte sottotraccia</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>privo di dichiarazione di conformità</b>
Fognatura	tipologia: <b>collegato alla rete fognaria urbana</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>termoconvettori</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>privo di dichiarazione di conformità</b>
Ventilazione	tipologia: <b>per estrazione ed immissione</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>privo di dichiarazione di conformità.</b> 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:**

ID	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 [REDACTED]
- 10 Decreto trasferimento [REDACTED]
- 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**

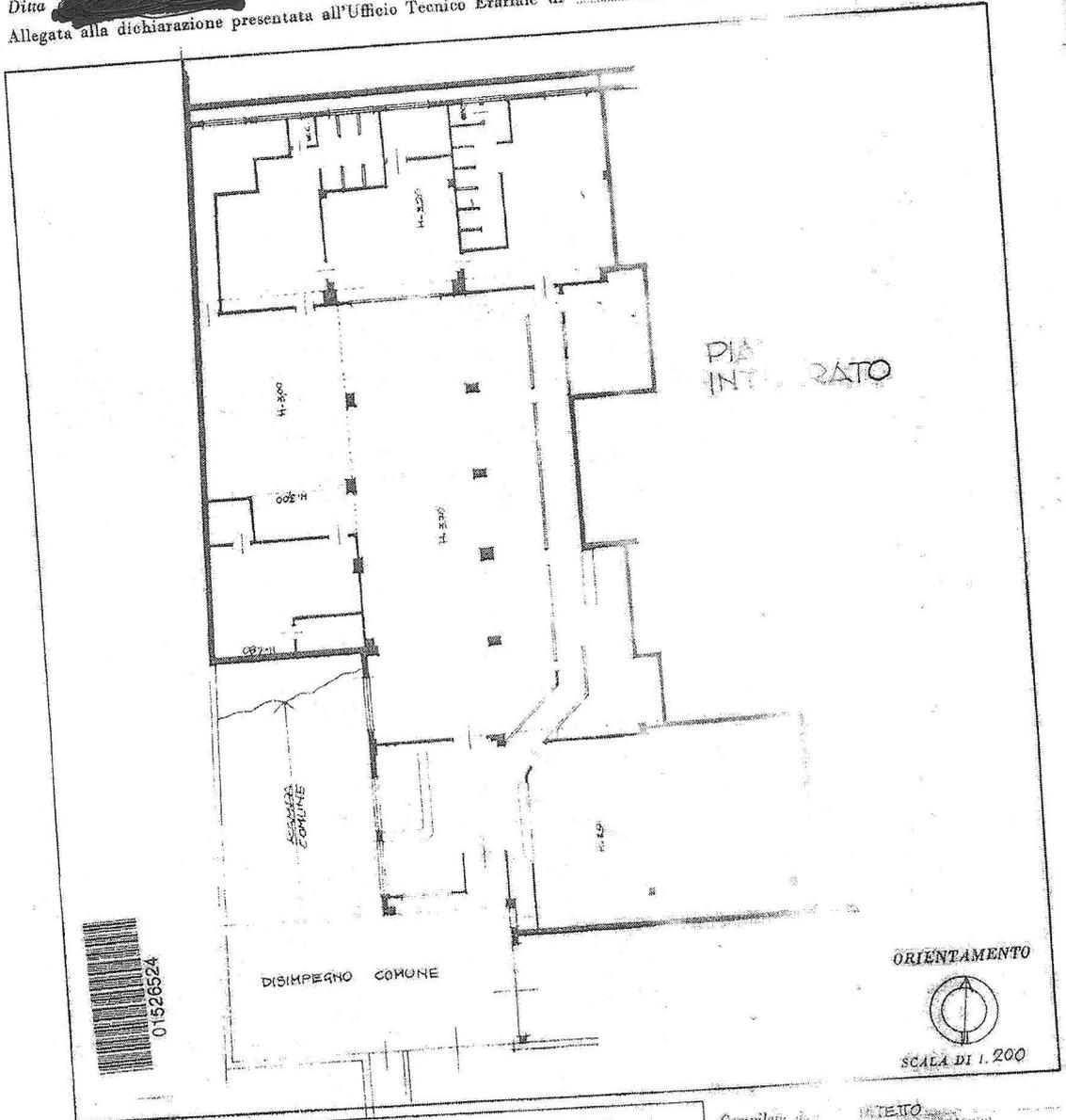
MODULARIO  
F. 102 - 1022 - 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI CATASTALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(N. DECRETO-LEGGE 13 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



01526524

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

SOSTITUISCE PLANIMETRIA  
F° 113 PART 382 SUB 77

DATA \_\_\_\_\_  
PROT. N° \_\_\_\_\_

Compilato da: [REDACTED]  
Inscritto alla \_\_\_\_\_  
della Provincia \_\_\_\_\_  
DATA \_\_\_\_\_  
Firma: [REDACTED]

ARCHETTO  
TERNI

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 27/03/1987 - Data: 12/10/2022 - n. T122517 - Richiedente: [REDACTED]  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X366) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

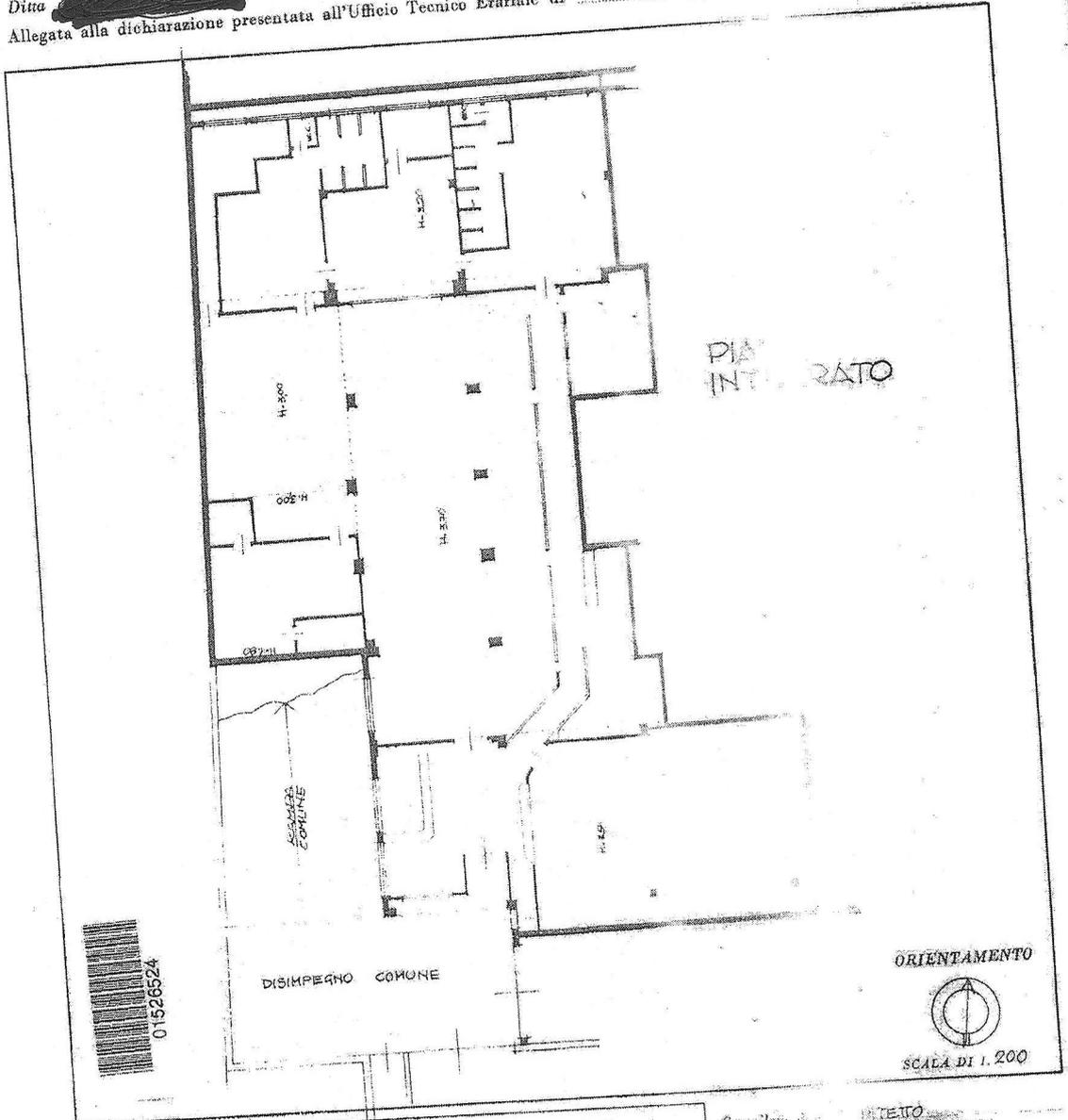
MODULARIO  
F. 113/1002-487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI CATASTALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(N. DECRETO-LEGGE 11 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



01526524

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA \_\_\_\_\_  
 PROT. N° \_\_\_\_\_

SOSTITUISCE PLANIMETRIA  
 F° 113 PART 382 SUB 77

Compilato da: [REDACTED]

Incaricato della Prov. di: TERNI

DATA: 27/3/87

Firma: [Signature]

Inteato (firma e cognome del tecnico): [Signature]

ARCHITETTO

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