
TRIBUNALE DI TERNI
UNICA

Fallimento
FALLIMENTARE

OMISSIS

AGGIORNAMENTO VALORI STIMA LOTTI 1-2-3
alla data ATTUALE

N. Gen. Rep. **000040/14**

Giudice Delegato Dr. Claudia Tordo CAPRIOLI
Curatore Dott.sa. Raffaella PROIETTI

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Fabio Ciancuti
iscritto all'Albo della provincia di Terni al N. 737
iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 470
C.F. CNCFBA63H06F844L- P.Iva 00569910557

con studio in Narni (Terni) Via della Doga, 71
cellulare: 3395807991

email: fabio.ciancuti@gmail.com

Beni in Terni (Terni) Via Tre Venezie 226/A/C
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di box singolo sito in Terni (Terni) Via Tre Venezie 226.

Composto da Garage posto al piano terra della palazzina C, nella struttura a un solo piano di collegamento tra la palazzina C e la palazzina B. Con accesso dalla strada esterna del complesso edilizio posta sulla part. 108 cortei dei fabbricati. Ingresso porta basculante in acciaio verniciato. Il retro del garage affaccia sul cortile interno dell'intervento edilizio dove è posta una finestra a nastro. Internamente intonacato e tinteggiato le pareti, il soffitto al grezzo della struttura solaio in travetti precompressi c.a. e pignatte in laterizio. Altezza interna massima m. 3,5 minima m. 2,45. Pavimento in battuto di cemento. Infisso finestra in ferro e vetro opaco.

posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **18**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

OMISSIS

foglio 87 mappale 548 subalterno 5, categoria C/6, classe 3, superficie catastale mq 17, posto al piano T, - rendita: € 26,34.

Note: Derivante da. Impianto meccanografico del 30/06/1987

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Terni è una città di 112.021 abitanti dell'Umbria, capoluogo della provincia omonima e 41° comune italiano per popolazione.

Città ad elevato tasso di sviluppo industriale sin dal XIX secolo, quando furono costituite le acciaierie, rimane uno dei fulcri dell'economia dell'Umbria.

Terni è anche nota come la "Città degli Innamorati", dato che San Valentino ne fu vescovo e le sue spoglie sono ivi custodite.

Il processo di industrializzazione ed un parallelo sviluppo economico-imprenditoriale hanno portato la città a diventare un importante polo siderurgico, metallurgico e chimico dell'economia italiana.

Terni è capolinea di una linea regionale (la Ferrovia Centrale Umbra), di una linea interregionale (Ferrovia Terni-Sulmona) e del servizio TAF con l'aeroporto Leonardo da Vinci. Inoltre Terni è servita dalla linea ferroviaria Orte - Falconara, sulla direttrice Roma - Ancona

La SS 675 Umbro-Laziale collega Terni all'autostrada del Sole A1 attraverso il casello di Orte; la collega, inoltre, alla città di Viterbo. La SS 675 fa parte dell'itinerario europeo E45, che proseguendo attraverso la SS 3bis Tiberina, la collega con Perugia, Cesena e la A14 Adriatica.

Verso il resto dell'Umbria si utilizza la SS 209 Valnerina verso Cascia e Norcia; oppure la vecchia Statale n. 3 Flaminia, verso Spoleto, Foligno e le Marche. Nuova strada realizzata è quella per Rieti.

Il fabbricato cui fa parte il garage oggetto della presente è composto da n. 3 palazzine disposte a corte e realizzate negli anni 1975-77. Le tre palazzine sono distinte in corpi A-B e C, cui corrispondono diversi titoli edilizi. I fabbricati si trovano in area periferica della città di Terni (zona Est) a poca distanza dal complesso industriale acciaierie di Terni. Gli edifici, collocati leggermente arretrati rispetto al fronte della via principale Tre Venezie, si raggiungono tramite breve traversa di collegamento senza uscita. Il complesso si caratterizza per grandi spazi di manovra e parcheggio, oltre a spazio verde all'interno della corte. Il sito confina a Nord con area a verde agricolo, a Est con sponda del torrente Serra e a Ovest con sede ferrovia Orte Ancona. Le tre palazzine sono unite al piano terra da garage in linea che delimitano la corte interna. La tipologia costruttiva è a torre improntata alla massima semplicità con struttura in c.a. regolare.

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: centro commerciale (sufficiente), centro sportivo (buono), negozio al dettaglio (sufficiente).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e verde agricolo i principali centri limitrofi sono Narni, S. Gemini, Spoleto, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Cascata delle Marmore, le attrazioni storiche presenti sono: sito archeologico di Carsulae.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,1), autostrada (33), ferrovia (2,6), superstrada (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Nel garage sono rimasti alcuni beni mobili oggetto della procedura

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: aggiornato alla data del 03/04/2025

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: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di **BANCA DELLE MARCHE S.P.A. SEDE ANCONA, contro OMISSIS per la quota di 1/1,**

a firma di Notaio Fulvio Sbrolli in data 08/07/2009 ai nn. 172098/33338 iscritto a Terni in data 09/07/2009 ai nn. 1513 di Reg. Part.

importo ipoteca: € 1.200.000,00

importo capitale: € 600.000,00

Tra altri immobili.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di **UNICREDIT SPA SEDE ROMA, contro OMISSIS per la quota di 1/2, OMISSIS per la quota di 1/1,**

per la quota di 1/1, a firma di Tribunale TERNI in data 31/07/2013 ai nn. 2375 di Reg. Part. iscritto a Terni in data 09/09/2013 ai nn. 965 di Reg. Part.

importo ipoteca: € 100.652,00

importo capitale: € 76.882,89

Tra altri immobili.

Relativamente al lotto riguarda i diritti di 1/1 di OMISSIS.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **GOLD ART CERAMICA S.P.A. SEDE PAVULLO NEL FRIGNANO (MO), contro OMISSIS per la quota di 1/2, OMISSIS per la quota di 1/1,**

a firma di Tribunale di Modena in data 28/01/2014 ai nn. 267/2014 di Rep. iscritto a Terni in data 25/03/2014 ai nn. 241 di Reg. Part.

importo ipoteca: € 55.000,00

importo capitale: € 52.000,00

Tra altri immobili. Relativamente al lotto riguarda i diritti di 1/1 di OMISSIS.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da verbale pignoramento immobili a favore di UNICREDIT SPA sede Roma contro **OMISSIS** per la quota di 1/2, **OMISSIS** per la quota di 1/1, **OMISSIS** per la quota di 1/1 a firma di Ufficiale Giudiziario Terni in data 23/07/2014 ai nn. 2285 di Rep. trascritto a Terni in data 07/08/2014 ai nn. 5465 di Reg. Part.
Tra altri immobili.
Relativamente al lotto riguarda i diritti di 1/1 di **OMISSIS**.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Sentenza di fallimento a favore di MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO **OMISSIS** e dei soci **OMISSIS** contro **OMISSIS** per 1/2; **OMISSIS** per la quota di 1/1 a firma di TRIBUNALE DI TERNI in data 19/09/2014 ai nn. 41 Rep. trascritto a Terni in data 10/10/2014 ai nn. Reg. Part. 6737
Tra altri immobili. Relativamente al lotto riguarda i diritti di 1/1 di **OMISSIS**.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Nessuna**

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **nessuna**
lievi difformità riconducibili alla tolleranza della scala di rappresentazione

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Dati condominio non pervenuti nonostante le numerose richieste ultima del 20/02/25, amministratore è il Sig. Andrea Pambianco via Curio Dentato 88 Terni si presume una spesa media ordinaria annua di circa € 150,00

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	150,00 €
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	0,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia presunte:	300,00 €

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

OMISSIS con sede in Terni prop. 1/1 proprietario dal 03/06/2003 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio SBROLLI Fulvio in data 03/06/2003 ai nn. 129687 di Prot. trascritto a Terni in data 11/06/2003 ai nn. 4273 di Reg. Part

6.2 **Precedenti proprietari:**

OMISSIS nato a Terni il 15/09/1951 prop. 1/1 proprietario da data antecedente il ventennio al 03/06/2003

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. Licenza Edilizia Prot. 2756 del 12/07/1975 per lavori di Costruzione di un complesso edilizio (sistemazione totale di edificio Corpo B) in Via Tre Venezie intestata a **OMISSIS**. Licenza Edilizia rilasciata in data 14/07/1975- n. prot. 2756 l'agibilità è stata rilasciata in data 24/05/1977- n. prot. 30661. Nell'atto di acquisto è indicata questa licenza edilizia relativa al corpo B, molto probabilmente la volumetria del garage ricade nella licenza del corpo C essendo posto totalmente nella distanza di m 8,95 dal corpo C (tratto di garage relativi al corpo C).

P.E. n. Licenza di Costruzione n. 1009 del 03/03/1976 e successive varianti per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione in Via Tre Venezie (Palazzina C) intestata a OMISSIS. Licenza Edilizia presentata in data 16/12/1975 l'agibilità è stata rilasciata in data 03/06/1978- n. prot. 34048

P.E. n. Variante n. 30443 del 22/01/1977 e successive varianti per lavori di Variante di un edificio ad uso civile abitazione in Via Tre Venezie, Ristrutturazione del piano attico e ridistribuzione interna del piano tipo intestata a OMISSIS. Licenza Edilizia presentata in data 25/08/2015 rilasciata in data 22/01/1977 l'agibilità è stata rilasciata in data 03/06/1978- n. prot. 34048

Riferito limitatamente a: NON riguarda il garage

P.E. n. Variante n. 31607 del 30/12/1977 e successive varianti per lavori di Variante di un edificio ad uso civile abitazione in Via Tre Venezie intestata a OMISSIS. Licenza Edilizia rilasciata in data 30/12/1977 l'Agibilità è stata rilasciata in data 03/06/1978- n. prot. 34048

Riferito limitatamente a: NON riguarda il garage

P.E. n. Variante n. 6504 del 21/04/1978 per lavori di Variante di un edificio ad uso civile abitazione in Via Tre Venezie (Corpo C) intestata a Impresa OMISSIS. Licenza Edilizia presentata in data 02/03/1978 l'agibilità è stata rilasciata in data 03/06/1978- n. prot. 34048
Nella variante, ai fini del recupero di maggior cubatura realizzata nei piani sovrastanti per aumento di superficie e di altezza, si prevede di compensare lasciando a portico i 2 garage previsti al piano terreno all'angolo sud-est della palazzina C.

Non riguarda il garage oggetto della presente

Descrizione **box singolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di box singolo sito in Terni (Terni) Via Tre Venezie 226/A/C. Composto da Garage posto al piano terra della palazzina C, nella struttura a un solo piano di collegamento tra la palazzina C e la palazzina B. Con accesso dalla strada esterna del complesso edilizio posta sulla part. 108 cortei dei fabbricati. Ingresso porta basculante in acciaio verniciato. Il retro del garage affaccia sul cortile interno dell'intervento edilizio dove è posta una finestra a nastro. Internamente intonacato e tinteggiato le pareti, il soffitto al grezzo della struttura solaio in travetti precompressi c.a. e pignatte in laterizio. Altezza interna massima m. 3,5 minima m. 2,45. Pavimento in battuto di cemento. Infisso finestra in ferro e vetro opaco. posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **18**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

OMISSIS

foglio 87 mappale 548 subalterno 5, categoria C/6,

classe 3, superficie catastale mq 17, posto al piano T, - rendita: € 26,34.

Note: Derivante da. Impianto meccanografico del 30/06/1987

L'edificio è stato costruito nel 1975.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt 2.98 di media.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage	Sup. reale lorda	18,00	1,00	18,00
	Sup. reale lorda	18,00		18,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: non visibili, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Note: non si rilevano fessurazioni della struttura riconducibili a cedimenti fondali

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: a falde, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: vasistas e fissi, materiale: ferro, condizioni: sufficienti. Note: vetro retinato
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di blocchi di cls vibrato si presume, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Plafoni:</i>	materiale: stabilitura, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente a: tranne il solaio di copertura lasciato al grezzo.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta basculante, materiale: ferro, condizioni: sufficienti.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: non a norma.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Considerate le caratteristiche costruttive, intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del più probabile valore di mercato si adotta il sistema per comparazione con beni analoghi venduti in zona in tempi recenti, adottando come parametro il mq Catastale.

Per mq catastale si intende quello definito dall'allegato C al DPR 138/98 e si ricava, apportando alle diverse tipologie di superfici, delle percentuali di riduzione od aumento ottenendo una superficie omogenea virtuale al quale applicare il valore unitario rilevato e attribuito.

In pratica la percentuale applicata in riduzione od aumento tiene conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci delle varie tipologie di superficie. Per tipologia di superficie si intende la destinazione d'uso dei singoli locali che implica gradi di finitura diversi e diversi costi di realizzazione.

Il valore unitario di stima deriva da indagine di mercato, nel caso della fonte OMI è riferito ad uno stato di conservazione considerato medio della zona in esame, fornendo una forbice tra un minimo ed un massimo. In questa forbice dovrebbero essere compresi i vari gradi di finitura e lo stato di manutenzione. Partendo dal dato rilevato per beni simili e apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti in funzione della vetustà, particolarità di posizione, grado di finitura, tipologia di superficie, particolarità intrinseche ed estrinseche ecc. si riesce a determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, simili per tipologia alla indagine effettuata ma in condizioni nettamente diverse.

Si osservi che è indifferente se l'apprezzamento oggettivo e soggettivo è espresso con il variare del parametro applicato per determinare la superficie commerciale oppure variando il valore unitario attribuito. Rimane comunque fondamentale partire dal dato medio indicato dalle rilevazioni del mercato.

L'indagine effettuata ha fornito i seguenti risultati per immobili simili e in stato normale di conservazione:

Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare II semestre 2024) Agenzia del territorio, zona C19, microzona 100

- BOX €/mq 600,00 - 1.000,00 Media €/mq 800.00 (stato normale di conservazione)

L'importo base unitario sarà apprezzato o deprezzato in base all'apprezzamento dell'immobile oggetto di stima, oltre ad eventuali detrazioni o aggiunte per riportare l'immobile alla ordinarietà della stima.

Sulla base dei dati rilevati e tenendo conto delle caratteristiche del sito, dell'immobile in cui è inserito e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della presente;

il sottoscritto reputa di assumere come parametro base di stima l'importo di **€/mq. 750,00** (per immobile in normale stato di conservazione)

I valori rilevati sono solamente orientativi e saranno opportunamente corretti in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili ed in base alla propria esperienza

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Terni, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia delle Entrate, II semestre 2024.

8.3. Valutazione corpi

A. box singolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Garage	18,00	750,00 €	13.500,00 €

- Valore corpo:	13.500,00 €
- Valore accessori:	0,00 €
- Valore complessivo intero:	13.500,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:	13.500,00 €

Riepilogo:

Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
box singolo	18	13.500,00 €	13.500,00 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

2.025,00 €

- Riduzione percentuale: Detrazione in considerazione dell'attuale andamento del mercato in continuo ribasso e per la vetustà dei manufatti -10%

1.350,00 €

- Detrazione spese condominiali insolute ultimi 2 anni forfettari

300,00 €

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

0,00 €

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

9.825,00 €

Beni in Terni (Terni) Via Tre Venezie 226/A/C
Lotto 002

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di box singolo sito in Terni (Terni) Via Tre Venezie 226. Composto da Garage posto al piano interrato della palazzina A, accessibile da rampa carrabile esterna individuata dalla part 491, transitando sulla part 1080 area di corte dei fabbricati. Ampio locale di forma trapezia al grezzo delle strutture, parete di fondo in calcestruzzo, pareti laterali in muratura di blocchetti in cemento, soffitti in travi c.a. precompressi e pignatte di laterizio. Nella parete di fondo sono presenti in alto n. 3 aperture finestrate in ferro e vetro che si affacciano su bocca di lupo (presenza di infiltrazioni dalla bocca di lupo). Internamente è presente un soppalco realizzato in tavolato di legno (palanche) sorretto da travi in acciaio poggianti sulle murature perimetrali. L'altezza utile interna totale è di m. 4, il tavolato è posto a m. 2,15 dal pavimento. Pavimento in battuto di cemento. Ampio accesso con porta in acciaio zincato a 2 ante e sovrastante grigliato metallico di areazione. posto al piano interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **20**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a **OMISSIS**
foglio 87 mappale 544 subalterno 35, categoria C/6, classe 5, superficie catastale mq 19, posto al piano S1, - rendita: € 41,21.
Note: Derivante da: Variazione del 15/09/1984 n. 7351/1984 in atti dal 04/07/1990 FRAZIONAMENTO

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Terni è una città di 112.021 abitanti dell'Umbria, capoluogo della provincia omonima e 41° comune italiano per popolazione.

Città ad elevato tasso di sviluppo industriale sin dal XIX secolo, quando furono costituite le acciaierie, rimane uno dei fulcri dell'economia dell'Umbria.

Terni è anche nota come la "Città degli Innamorati", dato che San Valentino ne fu vescovo e le sue spoglie sono ivi custodite.

Il processo di industrializzazione ed un parallelo sviluppo economico-imprenditoriale hanno portato la città a diventare un importante polo siderurgico, metallurgico e chimico dell'economia italiana.

Terni è capolinea di una linea regionale (la Ferrovia Centrale Umbra), di una linea interregionale (Ferrovia Terni-Sulmona) e del servizio TAF con l'aeroporto Leonardo da Vinci.

Inoltre Terni è servita dalla linea ferroviaria Orte - Falconara, sulla direttrice Roma - Ancona. La SS 675 Umbro-Laziale collega Terni all'autostrada del Sole A1 attraverso il casello di Orte; la collega, inoltre, alla città di Viterbo. La SS 675 fa parte dell'itinerario europeo E45, che proseguendo attraverso la SS 3bis Tiberina, la collega con Perugia, Cesena e la A14 Adriatica. Verso il resto dell'Umbria si utilizza la SS 209 Valnerina verso Cascia e Norcia; oppure la vecchia Statale n. 3 Flaminia, verso Spoleto, Foligno e le Marche. Nuova strada realizzata è quella per Rieti.

Il fabbricato cui fa parte il garage oggetto della presente è composto da n. 3 palazzine disposte a corte e realizzate negli anni 1975-77. Le tre palazzine sono distinte in corpi A-B e C, cui corrispondono diversi titoli edilizi. I fabbricati si trovano in area periferica della città di Terni (zona Est) a poca distanza dal complesso industriale acciaierie di Terni. Gli edifici, collocati leggermente arretrati rispetto al fronte della via principale Tre Venezie, si raggiungono tramite breve traversa di collegamento senza uscita. Il complesso si caratterizza per grandi spazi di manovra e parcheggio, oltre a spazio verde all'interno della corte. Il sito confina a Nord con area a verde agricolo, a Est con sponda del torrente Serra e a Ovest con sede ferrovia Orte Ancona. Le tre palazzine sono unite al piano terra da garage in linea che delimitano la corte interna. La tipologia costruttiva è a torre improntata alla massima semplicità con struttura in c.a. regolare.

Caratteristiche zona:	periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	centro commerciale (sufficiente), centro sportivo (buono), negozio al dettaglio (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali e verde agricolo i principali centri limitrofi sono Narni, S. Gemini, Spoleto, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Cascata delle Marmore, le attrazioni storiche presenti sono: sito archeologico di Carsulae.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,1), autostrada (33), ferrovia (2,6), superstrada (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Nel garage sono rimasti alcuni beni mobili oggetto della procedura

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: aggiornato alla data del 03/04/2025

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: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di **BANCA DELLE MARCHE S.P.A. SEDE ANCONA, contro OMISSIS per la quota di 1/1,** a firma di Notaio Fulvio Sbrolli in data 08/07/2009 ai nn. 172098/33338 iscritto a Terni in data 09/07/2009 ai nn. 1513 di Reg. Part.
importo ipoteca: € 1.200.000,00
importo capitale: € 600.000,00
Tra altri immobili.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di **UNICREDIT SPA SEDE ROMA, contro OMISSIS per la quota di 1/2, OMISSIS per la quota di 1/1, OMISSIS per la quota di 1/1,** a firma di Tribunale TERNI in data 31/07/2013 ai nn. 2375 di Reg. Part. iscritto a Terni in data 09/09/2013 ai nn. 965 di Reg. Part.
importo ipoteca: € 100.652,00
importo capitale: € 76.882,89
Tra altri immobili. Relativamente al lotto riguarda i diritti di 1/1 di OMISSIS.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **GOLD ART CERAMICA S.P.A. SEDE PAVULLO NEL FRIGNANO (MO), contro OMISSIS per la quota di 1/2, OMISSIS per la quota di 1/1,** a firma di Tribunale di Modena in data 28/01/2014 ai nn. 267/2014 di Rep. iscritto a Terni in data 25/03/2014 ai nn. 241 di Reg. Part.
importo ipoteca: € 55.000,00
importo capitale: € 52.000,00
Tra altri immobili. Relativamente al lotto riguarda i diritti di 1/1 di OMISSIS.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da verbale pignoramento immobili a favore di UNICREDIT SPA sede Roma contro **OMISSIS** per la quota di 1/2, **OMISSIS** per la quota di 1/1, **OMISSIS** per la quota di 1/1 a firma di Ufficiale Giudiziario Terni in data 23/07/2014 ai nn. 2285 di Rep. trascritto a Terni in data 07/08/2014 ai nn. 5465 di Reg. Part. - Tra altri immobili. Relativamente al lotto riguarda i diritti di 1/1 di **OMISSIS**.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Sentenza di fallimento derivante da SENTENZA DI FALLIMENTO a favore di MASSA DEI CREDITORI DI **OMISSIS** e dei soci **OMISSIS** contro **OMISSIS** per 1/2; **OMISSIS** per la quota di 1/1 a firma di TRIBUNALE DI TERNI in data 19/09/2014 ai nn. 41 Rep. trascritto a Terni in data 10/10/2014 ai nn. 6737 Reg. Part. - Tra altri immobili. Relativamente al lotto riguarda i diritti di 1/1 di **OMISSIS**.

CONCORDATO PREVENTIVO a favore di MASSA DEI CREDITORI DI **OMISSIS** contro **OMISSIS** a firma di TRIBUNALE FALLIMENTARE DI TERNI in data 24/10/1996 ai nn. 4491 Rep. trascritto a TERNI in data 08/02/1997 ai nn. 1161 Reg. Part. - Nella formalità l'immobile è indicato con numero particella errato 554 doveva essere 544. La formalità non è stata mai cancellata nonostante l'impegno assunto dal commissario liquidazione in sede di vendita.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: nessuna ai titoli edilizi ma non si è riusciti a reperire l'agibilità del garage dopo il cambio d'uso del 1984
spese tecniche stimate: 500,00 € per nuova agibilità
Oneri totali: 5000,00 €

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: nessuna
lievi difformità riconducibili alla tolleranza della scala di rappresentazione

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Dati condominio non pervenuti nonostante le numerose richieste ultima del 20/02/25, amministratore è il Sig. Andrea Pambianco via Curio Dentato 88 Terni si presume una spesa media ordinaria annua di circa € 150,00

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 150,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Non pervenute	
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: stimate	€ 300,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

OMISSIS con sede in Terni prop.
1/1 proprietario dal 08/07/2009 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Sbrolli Fulvio in data 08/07/2009 ai nn. 172097 di Rep. trascritto a Terni in data 09/07/2009 ai nn. 5346 di Reg. Part. Trasferimento di immobile a seguito dell'esercizio di riscatto in contratto di leasing immobiliare

6.2 Precedenti proprietari:

OMISSIS nata a Terni il 25/08/1941 prp.1/1 proprietario da data antecedente il ventennio al 06/06/2000 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Sbrolli Fulvio in data 16/12/1993 ai nn. 72540 di Rep. trascritto a Terni in data 13/01/1994 ai nn. 231 Reg. Part.

OMISSIS con sede in Roma prop. 1/1 proprietario dal 06/06/2000 al 08/07/2009 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Sandro Serra in data 06/06/2000 ai nn. 47072 di Rep. registrato a Bologna in data 26/06/2000 ai nn. 2444 serie 1V trascritto a Terni in data 17/06/2000 ai nn. 4079 Reg. Part.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Licenza di costruzione n. 10876 del 19/09/1973 per lavori di Progetto di casa di Abitazione zona Via Tre Venezie - Pal. A intestata a OMISSIS. Licenza Edilizia rilasciata in data 19/09/1973- n. prot. 10876 l'abitabilità è stata rilasciata in data 11/11/1975- n. prot. 14908 come magazzino

Riferito limitatamente a: Corpo A

P.E. n. Licenza di costruzione n. 28918 del 12/12/1974 intestata a OMISSIS. Licenza Edilizia Variante rilasciata in data 12/12/1974- n. prot. 28918 l'abitabilità è stata rilasciata in data 11/11/1975- n. prot. 14908 come magazzino

Riferito limitatamente a: Corpo A

P.E. n. Licenza di Costruzione n. 23054 del 20/10/1975 per lavori di Progetto di casa di Abitazione zona Via Tre Venezie - Pal. A intestata a OMISSIS. Licenza Edilizia Variante l'abitabilità è stata rilasciata in data 11/11/1975- n. prot. 14908 Nel Progetto manca la pianta del Piano Interrato, presente solo nella sezione l'abitabilità è stata rilasciata in data 11/11/1975- n. prot. 14908 come magazzino

P.E. n. Concessione Edilizia n. 32901 del 24/11/1984 per lavori di Cambiamento destinazione d'uso da magazzino a garage del piano interrato dell'edificio A intestata a OMISSIS. Concessione Edilizia presentata in data 29/08/1984 rilasciata in data 24/11/1984- n. prot. 32901 Cambio d'uso dell'intero piano interrato corpo A non risulta rilasciata l'abitabilità per il locale come garage

Descrizione **box singolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di box singolo sito in Terni (Terni) Via Tre Venezie 226/A/C.

Composto da Garage posto al piano interrato della palazzina A, accessibile da rampa carrabile esterna individuata dalla part 491, transitando sulla part 1080 area di corte dei fabbricati. Ampio locale di forma trapezia al grezzo delle strutture, parete di fondo in calcestruzzo, pareti laterali in muratura di blocchetti in cemento, soffitti in travi c.a. precompressi e pignatte di laterizio. Nella parete di fondo sono presenti in alto n. 3 aperture finestrate in ferro e vetro che si affacciano su bocca di lupo (presenza di infiltrazioni dalla bocca di lupo). Internamente è presente un soppalco realizzato in tavolato di legno (palanche) sorretto da travi in acciaio poggianti sulle murature perimetrali. L'altezza utile interna totale è di m. 4, il tavolato è posto a m. 2,15 dal pavimento. Pavimento in battuto di cemento. Ampio accesso con porta in acciaio zincato a 2 ante e sovrastante grigliato metallico di areazione.

posto al piano interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **20**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS
foglio 87 mappale 54 subalterno 35, categoria C/6, classe 5, superficie
catastale mq 19, posto al piano S1, - rendita: € 41,21.

Note: Derivante da: Variazione del 15/09/1984 n. 7351/1984 in atti dal 04/07/1990 FRAZIONAMENTO.

L'edificio è stato costruito nel 1975.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m. 4.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage	Sup. reale lorda	20,00	1,00	20,00
	Sup. reale lorda	20,00		20,00

Caratteristiche strutturali: Giudice Dr. Claudia Tordo CAPRIOLI
Fondazioni: Curatore/Custode: Dott.ssa Raffaella PROIETTI
tipologia: Non visibile Fabbrica c.a., condizioni: buone.

Note: non si rilevano fessurazioni nelle strutture riconducibili a cedimenti fondali

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

Travi: Riferito limitatamente a: pilastri e parete di fondo.

materiale: c.a., condizioni: buone

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: non visibile, materiale: c.a., condizioni: buone. Note: non si rilevano fessurazioni nelle strutture riconducibili a cedimenti fondali
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone. Riferito limitatamente a: pilastri e parete di fondo.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: vasistas e fissi, materiale: ferro, condizioni: sufficienti. Note: vetro retinato
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: parete in c.a., coibentazione: inesistente, rivestimento: al rustico, condizioni: sufficienti. Note: le pareti divisorie interne sono in blocchi di cemento al grezzo
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, condizioni: sufficienti. Note: con sovrastante ampia griglia di areazione in ferro
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Considerate le caratteristiche costruttive, intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del più probabile valore di mercato si adotta il sistema per comparazione con beni analoghi venduti in zona in tempi recenti, adottando come parametro il mq. Catastale.

Per mq. catastale si intende quello definito dall'allegato C al DPR 138/98 e si ricava, apportando alle diverse tipologie di superfici, delle percentuali di riduzione od aumento ottenendo una superficie omogenea virtuale al quale applicare il valore unitario rilevato e attribuito.

In pratica la percentuale applicata in riduzione od aumento tiene conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci delle varie tipologie di superficie. Per tipologia di superficie si intende la destinazione d'uso dei singoli locali che implica gradi di finitura diversi e diversi costi di realizzazione.

Il valore unitario di stima deriva da indagine di mercato, nel caso della fonte OMI è riferito ad uno stato di conservazione considerato medio della zona in esame, fornendo una forbice tra un minimo ed un massimo. In questa forbice dovrebbero essere compresi i vari gradi di finitura e lo stato di manutenzione. Partendo dal dato rilevato per beni simili e apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti in funzione della vetustà, particolarità di posizione, grado di finitura, tipologia di superficie, particolarità intrinseche ed estrinseche ecc. si riesce a determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, simili per tipologia alla indagine effettuata ma in condizioni nettamente diverse.

Si osservi che è indifferente se l'apprezzamento oggettivo e soggettivo è espresso con il variare del parametro applicato per determinare la superficie commerciale oppure variando il valore unitario attribuito. Rimane comunque fondamentale partire dal dato medio indicato dalle rilevazioni del mercato.

L'indagine effettuata ha fornito i seguenti risultati per immobili simili e in stato normale di conservazione:

Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare II semestre 2024) Agenzia del territorio, zona C19, microzona 100

- BOX €/mq 600,00 - 1.000,00 Media €/mq 800,00 (stato normale di conservazione)
- MAGAZZINO €/mq 400,00- 700,00 Media €/mq 550,00 (stato normale di conservazione)

L'importo base unitario sarà apprezzato o deprezzato in base all'apprezzamento dell'immobile oggetto di stima, oltre ad eventuali detrazioni o aggiunte per riportare l'immobile alla ordinarietà della stima.

Sulla base dei dati rilevati e tenendo conto delle caratteristiche del sito, dell'immobile in cui è inserito e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della presente; il sottoscritto reputa di assumere come parametro base di stima l'importo di **€/mq. 750,00** (per immobile in normale stato di conservazione) in ragione della notevole altezza interna.

I valori rilevati sono solamente orientativi e saranno opportunamente corretti in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili ed in base alla propria esperienza diretta.

Situazione particolare dell'immobile è la presenza di un rinforzo strutturale in acciaio lungo la corsia di accesso al garage. Il rinforzo, con la presenza di pilastri in acciaio nella corsia, ostacola agevole accesso al garage per cui l'immobile viene stimato come utilizzo di magazzino.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Terni, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia delle Entrate, II semestre 2024.

8.3. Valutazione corpi

A. box singolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Garage	20,00	750,00 €	15.000,00 €
- Valore corpo:			15.000,00 €
- Valore accessori:			0,00 €
- Valore complessivo intero:			15.000,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:			15.000,00 €

Riepilogo:

Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
box singolo	20	15.000,00 €	15.000,00 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

2.250,00 €

- Detrazione spese condominiali insolute ultimi 2 anni forfettari

300,00 €

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

500,00 €

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

11.950,00 €

Relazione lotto 002 creata in data 03/04/2025
Codice documento: F141-14-000040-002

Beni in Terni (Terni) Via Tre Venezie 226/A/C
Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di box singolo sito in Terni (Terni) Via Tre Venezie 226.

Composto da Garage posto al piano terra della palazzina C, all'angolo Sud-Est della palazzina. Con accesso dalla strada esterna del complesso edilizio posta sulla part. 108 corte dei fabbricati. Ingresso porta basculante in acciaio verniciato. Il retro del garage affaccia sul portico sottostante la palazzina, dove è posta una finestra a nastro. Internamente intonacato e tinteggiato. Altezza interna m. 2,50. Pavimento in battuto di cemento. Infisso finestra in ferro e vetro opaco retinato.

posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 23

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS
foglio 87 mappale 553 subalterno 1, categoria C/6, classe 3,
superficie catastale mq 21, posto al piano T, - rendita: € 32,54.

Note: Derivante da: Variazione del 06/05/2014 in atti dal 06/05/2014 (protocollo n. TR0036172) G.A.F. RETTIFICA ZONA CENSUARIA; identificativo attribuito da impianto meccanografico del 30/06/1987

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Terni è una città di 112.021 abitanti dell'Umbria, capoluogo della provincia omonima e 41° comune italiano per popolazione.

Città ad elevato tasso di sviluppo industriale sin dal XIX secolo, quando furono costituite le acciaierie, rimane uno dei fulcri dell'economia dell'Umbria.

Terni è anche nota come la "Città degli Innamorati", dato che San Valentino ne fu vescovo e le sue spoglie sono ivi custodite.

Il processo di industrializzazione ed un parallelo sviluppo economico-imprenditoriale hanno portato la città a diventare un importante polo siderurgico, metallurgico e chimico dell'economia italiana.

Terni è capolinea di una linea regionale (la Ferrovia Centrale Umbra), di una linea interregionale (Ferrovia Terni-Sulmona) e del servizio TAF con l'aeroporto Leonardo da Vinci.

Inoltre Terni è servita dalla linea ferroviaria Orte - Falconara, sulla direttrice Roma - Ancona. La SS 675 Umbro-Laziale collega Terni all'autostrada del Sole A1 attraverso il casello di Orte; la collega, inoltre, alla città di Viterbo. La SS 675 fa parte dell'itinerario europeo E45, che proseguendo attraverso la SS 3bis Tiberina, la collega con Perugia, Cesena e la A14 Adriatica.

Verso il resto dell'Umbria si utilizza la SS 209 Valnerina verso Cascia e Norcia; oppure la vecchia Statale n. 3 Flaminia, verso Spoleto, Foligno e le Marche. Nuova strada realizzata è quella per Rieti.

Il fabbricato cui fa parte il garage oggetto della presente è composto da n. 3 palazzine disposte a corte e realizzate negli anni 1975-77. Le tre palazzine sono distinte in corpi A-B e C, cui corrispondono diversi titoli edilizi. I fabbricati si trovano in area periferica della città di Terni (zona Est) a poca distanza dal complesso industriale acciaierie di Terni. Gli edifici, collocati leggermente arretrati rispetto al fronte della via principale Tre Venezie, si raggiungono tramite breve traversa di collegamento senza uscita. Il complesso si caratterizza per grandi spazi di manovra e parcheggio, oltre a spazio verde all'interno della corte. Il sito confina a Nord con area a verde agricolo, a Est con sponda del torrente Serra e a Ovest con sede ferrovia Orte Ancona. Le tre palazzine sono unite al piano terra da garage in linea che delimitano la corte interna. La tipologia costruttiva è a torre improntata alla massima semplicità con struttura in c.a. regolare.

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: centro commerciale (sufficiente), centro sportivo (buono), negozio al dettaglio (sufficiente).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e verde agricolo i principali centri limitrofi sono Narni, S. Gemini, Spoleto, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Cascata delle Marmore, le attrazioni storiche presenti sono: sito archeologico di Carsulae.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,1), autostrada (33), ferrovia (2,6), superstrada (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Nel garage sono rimasti alcuni beni mobili oggetto della procedura

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: aggiornato alla data del 03/04/2025

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: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di **BANCA DELLE MARCHE S.P.A. SEDE ANCONA, contro OMISSIS** per la

quota di 1/1, a firma di Notaio Fulvio Sbrolli in data 08/07/2009 ai nn. 172098/33338 iscritto a Terni in data 09/07/2009 ai nn. 1513 di Reg. Part.

importo ipoteca: € 1.200.000,00

importo capitale: € 600.000,00

Tra altri immobili..

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di **UNICREDIT SPA SEDE ROMA, contro OMISSIS** per la quota di

1/2, OMISSIS per la quota di 1/1, OMISSIS per la quota di 1/1,

a firma di Tribunale TERNI in data 31/07/2013 ai nn. 2375 di Reg. Part. iscritto a Terni in data 09/09/2013 ai nn. 965 di Reg. Part.

importo ipoteca: € 100.652,00

importo capitale: € 76.882,89

Tra altri immobili. Relativamente al lotto riguarda i diritti di 1/1 di OMISSIS.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **GOLD ART CERAMICA S.P.A. SEDE PAVULLO NEL FRIGNANO (MO), contro OMISSIS** per la quota di 1/2, OMISSIS

per la quota di 1/1, a firma di Tribunale di Modena in data 28/01/2014 ai nn. 267/2014 di Rep. iscritto a Terni in data 25/03/2014 ai nn. 241 di Reg. Part.

importo ipoteca: € 55.000,00

importo capitale: € 52.000,00

Tra altri immobili.

Relativamente al lotto riguarda i diritti di 1/1 di OMISSIS.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale pignoramento immobili a favore di UNICREDIT SPA sede Roma contro OMISSIS per la quota di 1/2, OMISSIS per la quota di 1/1, OMISSIS per la quota di 1/1 a firma di Ufficiale Giudiziario Terni in data 23/07/2014 ai nn. 2285 di Rep. trascritto a Terni in data 07/08/2014 ai nn. 5465 di Reg. Part. Tra altri immobili. Relativamente al lotto riguarda i diritti di 1/1 di OMISSIS.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

CONCORDATO PREVENTIVO a favore di MASSA DEI CREDITORI DI OMISSIS contro OMISSIS a firma di TRIBUNALE FALLIMENTARE DI TERNI in data 24/10/1996 ai nn. 4491 Rep. trascritto a TERNI in data 08/02/1997 ai nn. 1161 Reg. Part. - La formalità non è stata mai cancellata nonostante l'impegno assunto dal commissario liquidazione in sede di vendita.

Sentenza di fallimento derivante da SENTENZA DI FALLIMENTO a favore di MASSA DEI CREDITORI DI OMISSIS e dei soci OMISSIS contro OMISSIS per 1/2; OMISSIS per la quota di 1/1 a firma di TRIBUNALE DI TERNI in data 19/09/2014 ai nn. 41 Rep. trascritto a Terni in data 10/10/2014 ai nn. 6737 Reg. Part - Tra altri immobili. Relativamente al lotto riguarda i diritti di 1/1 di OMISSIS.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Da attento esame dei titoli edilizi, si rileva che nella ultima variante 6504 del 21/04/1978 i previsti garage al piano terra angolo Sud Est della palazzina C, dovevano essere lasciati a portico aperto su tutti i lati per compensare l'aumento volumetrico dei piani sovrastanti, eccedente la volumetria ammesse dall'indice di fabbricazione. L'abitabilità è stata rilasciata a seguito di sopralluogo dei tecnici comunali in data 08/05/1978 che hanno constatato l'osservanza di quanto prescritto nella ultima variante.

Subito dopo, in data 18/07/1978 è stata presentata la planimetria catastale dell'attuale immobile. Si presume quindi che subito dopo il rilascio della abitabilità, la porzione di portico sia stato abusivamente chiuso per realizzare i previsti garage. Il termine abusivamente sta ad indicare che il sottoscritto non ha rilevato presso il comune di Terni, titoli edilizi in autorizzazione dell'opera ma la ricerca dei titoli non è eseguita dal sottoscritto ma dall'ufficio.

L'immobile oggetto della presente non risulta sanabile per mancanza della doppia conformità con riferimento all'epoca di realizzazione dell'abuso che si presume al 18/07/1978.

Si può osservare che attualmente l'opera potrebbe risultare conforme agli strumenti urbanistici attuali, in considerazione del parere reso dal Servizio Urbanistica della Regione Umbria n. 26626 del 17/02/2012. Nel parere l'organo della Regione Umbria, ritiene che la chiusura di un portico esistente non sia un ampliamento planivolumetrico dell'edificio esistente, facendo rientrare il caso nel concetto di ristrutturazione edilizia ex art 3 lettera d) della L.R. 1/2004 attuale (con modifiche) art 7 lettera d) della L.R. 1/2015. Inoltre lo stesso regolamento del comune di Terni, fin dal 2010 considera le superfici dei porticati escluse dal calcolo della superficie coperta fino al 50% della superficie di piano. Nel nostro caso la porzione di portico occupata dal garage eccede il 50% della superficie di piano lasciata a portico quindi costituisce superficie coperta e la sua tamponatura non modifica la volumetria dell'edificio. Classico esempio di sanatoria giurisprudenziale dove si è costretti alla demolizione dell'opera per poi poterla realizzare di nuovo. regolarizzabili mediante L'abuso non è sanabile Si prevede la rimissione in pristino delle opere abusive, demolizione tamponatura sui lati Est Sud e Ovest del garage lasciando uno spazio porticato utilizzabile come posto macchina esclusivo.

spese tecniche stimate: 500,00 €

Opere di demolizione stimate: 1.500,00 €

opere di ripristini stimate: 1.500,00 €

tinteggiature: 250,00 €

Oneri totali: 3.750,00 €

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: si dovrà procedere a variazione catastale a seguito della demolizione dei muri perimetrali, da garage a posto auto coperto

regolarizzabili mediante Variazione Nella planimetria attuale si rilevano lievi difformità riconducibili alla tolleranza della scala di rappresentazione

Spese tecniche: 400,00 €

diritti catastali: 70,00 €

Oneri totali: 470,00 €

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Dati condominio non pervenuti nonostante le numerose richieste ultima del 20/02/25, amministratore è il Sig Andrea Pambianco via Curio Dentato 88 Terni si presume una spesa media ordinaria annua di circa € 150,00

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **150,00 €**

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

0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

300,00 €

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

OMISSIS

con sede in Terni

prop. 1/1 proprietario dal 08/07/2009 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Sbrolli Fulvio in data 08/07/2009 ai nn. 172097 di Rep. trascritto a Terni in data 09/07/2009 ai nn. 5346 di Reg. Part. Trasferimento di immobile a seguito dell'esercizio di riscatto in contratto di leasing immobiliare

6.2 Precedenti proprietari:

OMISSIS nata a Terni il 25/08/1941 prop.1/1proprietario da data antecedente il ventennio al 06/06/2000 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Sbrolli Fulvio in data 16/12/1993 ai nn. 72540 di Rep. trascritto a Terni in data 13/01/1994 ai nn. 231 Reg. Part.

OMISSIS

con sede in Roma prop. 1/1 proprietario dal 06/06/2000 al

08/07/2009 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Sandro Serra in data 06/06/2000 ai nn. 47072 di Rep. registrato a Bologna in data 26/06/2000 ai nn. 2444 serie 1V trascritto a Terni in data 17/06/2000 ai nn. 4079 Reg. Part.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Licenza di Costruzione n. 1009 del 03/03/1976 e successive varianti per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione in Via Tre Venezie (Palazzina C) intestata a OMISSIS. Licenza Edilizia presentata in data 16/12/1975 l'agibilità è stata rilasciata in data 03/06/1978- n. prot. 34048

P.E. n. Variante n. 30443 del 22/01/1977 e successive varianti per lavori di Variante di un edificio ad uso civile abitazione in Via Tre Venezie, Ristrutturazione del piano attico e redistribuzione interna del piano tipo intestata a OMISSIS. Licenza Edilizia presentata in data 25/08/2015 rilasciata in data 22/01/1977 l'agibilità è stata rilasciata in data 03/06/1978- n. prot. 34048

Riferito limitatamente a: NON riguarda il garage

P.E. n. Variante n. 31607 del 30/12/1977 e successive varianti per lavori di Variante di un edificio ad uso civile abitazione in Via Tre Venezie intestata a OMISSIS. Licenza Edilizia rilasciata in data 30/12/1977 l'agibilità è stata rilasciata in data 03/06/1978- n. prot. 34048

Riferito limitatamente a: NON riguarda il garage

P.E. n. Variante n. 6504 del 21/04/1978 per lavori di Variante di un edificio ad uso civile abitazione in Via Tre Venezie (Corpo C) intestata a Impresa OMISSIS. Licenza Edilizia presentata in data 02/03/1978 l'agibilità è stata rilasciata in data 03/06/1978- n. prot. 34048
Nella variante, ai fini del recupero di maggior cubatura realizzata nei piani sovrastanti per aumento di superficie e di altezza, si prevede di compensare lasciando a portico i 2 garage previsti al piano terreno all'angolo sud-est della palazzina C. In realtà il garage è stato realizzato e corrisponde a quello oggetto della presente che risulta quindi abusivo.

Descrizione **box singolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di box singolo sito in Terni (Terni) Via Tre Venezie 226/A/C. Composto da Garage posto al piano terra della palazzina C, all'angolo Sud-Est della palazzina. Con accesso dalla strada esterna del complesso edilizio posta sulla part. 108 cortei dei fabbricati. Ingresso porta basculante in acciaio verniciato. Il retro del garage affaccia sul portico sottostante la palazzina, dove è posta una finestra a nastro. Internamente intonacato e tinteggiato. Altezza interna m. 2,50. Pavimento in battuto di cemento. Infisso finestra in ferro e vetro opaco retinato. Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **23**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS
foglio 87 mappale 553 subalterno 1, categoria C/6, classe 3, superficie catastale mq 21, posto al piano T, - rendita: € 32,54.

Note: Derivante da: Variazione del 06/05/2014 in atti dal 06/05/2014 (protocollo n. TR0036172) G.A.F. RETTIFICA ZONA CENSUARIA; identificativo attribuito da impianto meccanografico del 30/06/1987

L'edificio è stato costruito nel 1975.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m. 2,50.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage	Sup. reale lorda	23,00	1,00	23,00
	Sup. reale lorda	23,00		23,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: non visibile, materiale: c.a., condizioni: buone.

Note: non si rilevano fessurazioni nelle strutture riconducibili a cedimenti fondali

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Note: pilastri

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: vasistas e fissi, materiale: ferro, condizioni: sufficienti.
Note: vetro retinato

Pareti esterne: materiale: muratura di blocchi di cls vibrato si presume, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.

Plafoni: materiale: stabilitura, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso: tipologia: anta basculante, materiale: ferro, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Elettrico: tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: non a norma.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Considerate le caratteristiche costruttive, intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del più probabile valore di mercato si adotta il sistema per comparazione con beni analoghi venduti in zona in tempi recenti, adottando come parametro il mq. Catastale.

Per mq catastale si intende quello definito dall'allegato C al DPR 138/98 e si ricava, apportando alle diverse tipologie di superfici, delle percentuali di riduzione od aumento ottenendo una superficie omogenea virtuale al quale applicare il valore unitario rilevato e attribuito.

In pratica la percentuale applicata in riduzione od aumento tiene conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci delle varie tipologie di superficie. Per tipologia di superficie si intende la destinazione d'uso dei singoli locali che implica gradi di finitura diversi e diversi costi di realizzazione.

Il valore unitario di stima deriva da indagine di mercato, nel caso della fonte OMI è riferito ad uno stato di conservazione considerato medio della zona in esame, fornendo una forbice tra un minimo ed un massimo. In questa forbice dovrebbero essere compresi i vari gradi di finitura e lo stato di manutenzione. Partendo dal dato rilevato per beni simili e apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti in funzione della vetustà, particolarità di posizione, grado di finitura, tipologia di superficie, particolarità intrinseche ed estrinseche ecc. si riesce a determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, simili per tipologia alla indagine effettuata ma in condizioni nettamente diverse.

Si osservi che è indifferente se l'apprezzamento oggettivo e soggettivo è espresso con il variare del parametro applicato per determinare la superficie commerciale oppure variando il valore unitario attribuito. Rimane comunque fondamentale partire dal dato medio indicato dalle rilevazioni del mercato.

L'indagine effettuata ha fornito i seguenti risultati per immobili simili e in stato normale di conservazione:

Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare II semestre 2024) Agenzia del territorio, zona C19, microzona 100

- BOX € /mq 600,00 - 1.000,00 Media € /mq 800,00 (stato normale di conservazione)

L'importo base unitario sarà apprezzato o deprezzato in base all'apprezzamento dell'immobile oggetto di stima, oltre ad eventuali detrazioni o aggiunte per riportare l'immobile alla ordinarietà della stima.

Sulla base dei dati rilevati e tenendo conto delle caratteristiche del sito, dell'immobile in cui è inserito e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della presente; il

sottoscritto reputa di assumere come parametro base di stima l'importo di **€/mq. 750,00** (per immobile in normale stato di conservazione)

I valori rilevati sono solamente orientativi e saranno opportunamente corretti in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili ed in base alla propria esperienza diretta.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Terni, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia delle Entrate, II semestre 2024.

8.3. Valutazione corpi

A. box singolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Garage	23,00	750,00 €	17.250,00 €
			17.250,00 €
- Valore corpo:			
- Valore accessori:			0,00 €
- Valore complessivo intero:			17.250,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:			17.250,00 €

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	box singolo	23	17.250,00 €	17.250,00 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

2.587,50 €

- Riduzione percentuale: Detrazione in considerazione che a seguito dei lavori di demolizione opere abusive, l'attuale garage diventa un posto auto coperto -20%

3.450,00 €

- Riduzione percentuale: Detrazione in considerazione della vetustà dei manufatti -10%

1.725,00 €

- Detrazione spese condominiali insolute

300,00 €

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

4.220,00 €

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

9.187,50 €

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

5.067,50 €

Allegato **A**: Visura Catastale, Estratto di Mappa, Planimetrie Catastali

Allegato **B**: Planimetrie di Rilevo

Allegato **C**: Provenienza: LOTTO 1- Atto Rep. 129687 del 03/06/2003

LOTTO 2- Atto Rep. 172097 del 08/07/2009

Allegato **D**: Comune:

LOTTO 1- Licenza di costruzione prot. 2756 del 12/07/1975, Abitabilità prot. 30661/1976 del 24/05/1977

LOTTO 2- Licenza di costruzione prot. 23054 del 20/10/1975, C.E. prot. 32901 del 24/11/1984, Abitabilità prot. 14908 del 11/11/1975

LOTTO 3- Licenza di costruzione prot. 1009 del 03/03/1976, Variante prot. 6504 del 21/04/1978, Abitabilità prot. 34048 del 03/06/1978

Allegato **E**: Documentazione Fotografica

Relazione lotto 003 creata in data 03/04/2025
Codice documento: F141-14-000040-003

il perito
Geom. Fabio Ciancuti