

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI TERNI
UFFICIO FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fallimento

ASTE
GIUDIZIARIE®

R.G.F. N. 34/2018

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice: **Dott. FRANCESCA GROTTERIA**
Curatore fallimentare: **Dott. Marco Chiori**
C.T.U.: **Ing. Giovanni Moscato**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTE 39 - 40 - 41 - 42

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tecnico incaricato: **MOSCATO Ing. Giovanni**
codice fiscale MSCGNN72P15L049X - partita IVA 02816530543

Via Magenta, 15 - Terni (TR)

tel. (+39) 0744 423686

cellulare (+39) 393.9657405

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INDICE SINTETICO

Lotto 39 – Immobile commerciale

1. Dati catastali attuali

Corpo: **A**
Categoria: **Immobile commerciale**
Ubicazione: **Via Marzabotto, 16/C – Terni (TR) 05100**

Identificazione al Catasto Fabbricati di Terni (TR)

[redacted] nato a [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di 1/4 del diritto di nuda proprietà, [redacted] nato a [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di 1/4 del diritto di proprietà, [redacted] nata a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di 1/4 del diritto di proprietà, [redacted] nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di 1/4 del diritto di proprietà e [redacted] nata a [redacted] per la quota di 1/4 del diritto di usufrutto - **foglio 104, particella 117 sub 5**, indirizzo Via Marzabotto n. 10/B, piano 1, Comune Terni (TR), categoria C/1, classe 5, consistenza 86 mq, superficie catastale 115 mq, rendita € 2.180,79.

2. Stato di possesso

Corpo: **A**
Categoria: **Immobile commerciale**
Ubicazione: **Via Marzabotto, 16/C – Terni (TR) 05100**
Possesso: alla data del sopralluogo di rito effettuato il 31/01/2025, l'immobile risulta occupato da [redacted] senza titolo opponibile alla procedura, in quanto il Contratto di locazione n° 577 3T del 2012 non viene più rinnovato dal 2017.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Corpo: **A**
Categoria: **Immobile commerciale**
Ubicazione: **Via Marzabotto, 16/C – Terni (TR) 05100**
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: **SI**

4. Creditori Iscritti

Corpo: **A**
Categoria: **Immobile commerciale**
Ubicazione: **Via Marzabotto, 16/C – Terni (TR) 05100**
Creditori Iscritti:

- Massa di creditori della soc [redacted]

5. Prezzo

Corpo: **A**
Categoria: **Immobile commerciale**
Ubicazione: **Via Marzabotto, 16/C – Terni (TR) 05100**

Prezzo DI STIMA del diritto e quota: **€ 57.980,25**

Prezzo A BASE D'ASTA del diritto e quota: € 48.283,21

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto 40 – Immobile adibito a garage

1. Dati catastali attuali

Corpo: **A**

Categoria: **Immobile residenziale adibito a garage**

Ubicazione: **Via Marzabotto, 10/B – Terni (TR) 05100**

Identificazione al Catasto Fabbricati di Terni (TR)

██████████ nato a ██████████ codice fiscale
██████████ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, - **foglio 104, parti-
cella 117 sub 51**, indirizzo Via Marzabotto, piano S1, Comune Terni (TR), categoria
C/6, classe 5, consistenza 17 mq, superficie catastale 17 mq, rendita € 36,88.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2. Stato di possesso

Corpo: **A**

Categoria: **Immobile residenziale adibito a garage**

Ubicazione: **Via Marzabotto, 10/B – Terni (TR) 05100**

Possesso: alla data del sopralluogo di rito effettuato il 31/01/2025, l'immobile risulta oc-
cupato dal Sig. Martelli senza titolo opponibile alla procedura. Il garage verrà riconse-
gnato libero da persone e cose.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Corpo: **A**

Categoria: **Immobile commerciale**

Ubicazione: **Via Marzabotto, 10/B – Terni (TR) 05100**

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: **SI**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4. Creditori Iscritti

Corpo: **A**

Categoria: **Immobile residenziale adibito a garage**

Ubicazione: **Via Marzabotto, 10/B – Terni (TR) 05100**

Creditori Iscritti:

- Massa di creditori della soc ██████████

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

5. Prezzo

Corpo: **A**

Categoria: **Immobile residenziale adibito a garage**

Ubicazione: **Via Marzabotto, 10/B – Terni (TR) 05100**

Prezzo DI STIMA del diritto e quota: € 12.750,00

Prezzo A BASE D'ASTA del diritto e quota: € 10.837,50

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Lotto 41 – Immobile adibito a garage



1. Dati catastali attuali

Corpo: **A**
Categoria: **Immobile residenziale adibito a garage**
Ubicazione: **Via Irma Bandiera n. 32 – Terni (TR) 05100**

Identificazione al Catasto Fabbricati di Terni (TR)

██████████ nato a ██████████ codice fiscale ██████████ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà - **foglio 138, particella 271 sub 55**, indirizzo Via Irma Bandiera n. 32, piano S1, Comune Terni (TR), categoria C/6, classe 4, consistenza 47 mq, superficie catastale 47 mq, rendita € 87,38.



2. Stato di possesso

Corpo: **A**
Categoria: **Immobile residenziale adibito a garage**
Ubicazione: **Via Irma Bandiera n. 32 – Terni (TR) 05100**
Possesso: alla data del sopralluogo di rito effettuato il 06/02/2025, l'immobile risulta occupato dal Sig. ██████████ senza alcun titolo opponibile alla procedura. Il garage verrà consegnato libero da persone e cose.



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Corpo: **A**
Categoria: **Immobile residenziale adibito a garage**
Ubicazione: **Via Irma Bandiera n. 32 – Terni (TR) 05100**
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: **SI**



4. Creditori Iscritti

Corpo: **A**
Categoria: **Immobile residenziale adibito a garage**
Ubicazione: **Via Irma Bandiera n. 32 – Terni (TR) 05100**
Creditori Iscritti:

- Massa di creditori della soc ██████████



5. Prezzo

Corpo: **A**
Categoria: **Immobile residenziale adibito a garage**
Ubicazione: **Via Irma Bandiera n. 32 – Terni (TR) 05100**

Prezzo DI STIMA del diritto e quota: **€ 21.360,00**

Prezzo A BASE D'ASTA del diritto e quota: **€ 17.898,06**





Lotto 42 – Immobile adibito a cantina/magazzino



1. Dati catastali attuali

Corpo: **A**

Categoria: **Immobile residenziale adibito a cantina/magazzino**

Ubicazione: **Via Prati n. 2 – Terni (TR) 05100**

Identificazione al Catasto Fabbricati di Terni (TR)

codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà - **foglio 113, particella 468 sub 12**, indirizzo Via Prati n. 2, piano S1, Comune Terni (TR), categoria C/2, classe 4, consistenza 2 mq, superficie catastale 3 mq, rendita € 3,72.



2. Stato di possesso

Corpo: **A**

Categoria: **Immobile residenziale adibito a cantina/magazzino**

Ubicazione: **Via Prati n. 2 – Terni (TR) 05100**

Possesso: alla data del sopralluogo di rito effettuato il 03/02/2025, l'immobile risulta occupato dal [REDACTED] senza alcun titolo opponibile alla procedura. La cantina verrà consegnata libero da persone e cose.



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Corpo: **A**

Categoria: **Immobile residenziale adibito a cantina/magazzino**

Ubicazione: **Via Prati n. 2 – Terni (TR) 05100**

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: **SI**



4. Creditori Iscritti

Corpo: **A**

Categoria: **Immobile residenziale adibito a cantina/magazzino**

Ubicazione: **Via Prati n. 2 – Terni (TR) 05100**

Creditori Iscritti:

- Massa di creditori della soc [REDACTED]



5. Prezzo

Corpo: **A**

Categoria: **Immobile residenziale adibito a cantina/magazzino**

Ubicazione: **Via Prati n. 2 – Terni (TR) 05100**

Prezzo DI STIMA del diritto e quota: **€ 1.200,00**

Prezzo A BASE D'ASTA del diritto e quota: **€ 1.020,00**



LOTTO 39

Bene sito nel Comune di **Terni (TR)**
- **Via Marzabotto 16/C** -

- **NEGOZIO** -

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

Immobile sito in Terni, (TR) CAP 05100, Via Marzabotto, 16/C

Identificato al Catasto Fabbricati di Terni:

Intestazione catastale attuale:

██████████ nato a ██████████ codice fiscale ██████████ per la quota di 1/4 del diritto di nuda proprietà, ██████████ nato a ██████████ 24/10/1964 codice fiscale ██████████ per la quota di 1/4 del diritto di proprietà, ██████████ nata a ██████████ codice fiscale ██████████ per la quota di 1/4 del diritto di proprietà, ██████████ nato a Terni (TR) il ██████████ codice fiscale ██████████ per la quota di 1/4 del diritto di proprietà e **TRIPPA Fiorella** nata a ██████████ ██████████ per la quota di 1/4 del diritto di usufrutto - **foglio 104, particella 117 sub 5**, indirizzo Via Marzabotto n. 10/B, piano 1, Comune Terni (TR), categoria C/1, classe 5, consistenza 86 mq, superficie catastale 115 mq, rendita € 2.180,79.

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di stima nonché dall'analisi degli atti presenti presso l'Agenzia del Entrate Ufficio del Territorio del Comune di Terni, lo scrivente ha rilevato le seguenti difformità.

Conseguentemente al rilievo metrico dei locali componenti l'oggetto di stima, lo scrivente ha rilevato la presenza sulla planimetria catastale di una scala che, presumibilmente rappresenta la scala condominiale dalla parte residenziale del fabbricato contenente l'oggetto di stima. in corrispondenza di tale scala, il sottoscritto ha rilevato la presenza di un ripostiglio. Tale vano risulta - viste le sue altezze - essere sicuramente il sotto della suddetta scala.

Tale difformità, per lo scrivente risulta essere un errore di rappresentazione grafica dell'unità immobiliare rappresentata.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Regolarizzabile mediante:

- presentazione di Docfa

Spese catastali e tecniche: **€ 1.000,00** (l'importo tiene conto delle spese ed imposte catastali stimate alla data di stesura della presente)

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona:	periferica/residenziale
Area urbanistica:	periferica/residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
	La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziale
Principali collegamenti pubblici:	Stazione ferroviaria Terni (TR) 3,8 Km Superstrada (Terni-Orte) 4,2 Km

Autostrada (Orte) 28,5 Km

3. STATO DI POSSESSO:**Negoziato sito in Terni (TR) CAP 05100, Via Marzabotto n. 16/C**

alla data del sopralluogo di rito effettuato il 31/01/2025, l'immobile risulta occupato da [REDACTED] di [REDACTED] senza titolo opponibile alla procedura, in quanto il Contratto di locazione n° 577 3T del 2012 non viene più rinnovato dal 2017.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna

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

Nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

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

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] con sede a Brescia (BS) contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 150.558,33; A rogito di Tribunale Civile di Brescia in data 04/02/2014; Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 03/10/2014 ai nn. Reg. Gen. 8310 Reg. Part. 924

4.2.2 Pignoramenti:

- **Atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento** emessa dal Tribunale di Terni Sezione Fallimentare in data 26.07.2018 Repertorio 36 a favore Massa di creditori della soc [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni - Servizio pubblicità immobiliare in data 13.08.2020 ai nn. Reg. Gen. 7012 Reg. Part. 4789.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- **Atto notarile pubblico – Atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 2645 ter del C.C.** a rogito del Dott. Festa Ferrante Gianluca Notaio in Terni (TR) in data 27/01/2012 ai nn. Rep. 2936/1215; Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Terni Servizio pubblicità immobiliare in data 03/02/2012 ai nn. Reg. Gen. 1473 Reg. Part. 1166 con il quale i signori [REDACTED] hanno vincolato con atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 2645 ter del C.C., tra gli altri, il bene in studio.
 1. **Annotazione:** con **Atto Giudiziario** emesso dal Tribunale di Terni per **INNEFICACIA PARZIALE** in data 23/07/2019 Rep. 618 Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Terni Servizio pubblicità

immobiliare in data 05/12/2019 ai nn. Reg. Gen. 12048 Reg. Part. 1920 a favore della [REDACTED], il quale dichiarava la inefficacia dell'atto a rogito del Dott. Festa Ferrante Gianluca Notaio in Terni (TR) in data 27/01/2012 ai nn. Rep. 2936/1215 contro [REDACTED].

2. **Annotazione:** con **Atto Giudiziario** emesso dal Tribunale di Terni per **INNEFFICACIA PARZIALE** in data 09/10/2021 Rep. 806 Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Terni Servizio pubblicità immobiliare in data 18/11/2022 ai nn. Reg. Gen. 13211 Reg. Part. 1798 a favore della [REDACTED], il quale dichiarava la inefficacia dell'atto a rogito del Dott. Festa Ferrante Gianluca Notaio in Terni (TR) in data 27/01/2012 ai nn. Rep. 2936/1215 contro [REDACTED].

- **Atto notarile pubblico – Atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 2645 ter del C.C.** a rogito del Dott. Festa Ferrante Gianluca Notaio in Terni (TR) in data 27/01/2012 ai nn. Rep. 2936/1215; Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Terni Servizio pubblicità immobiliare in data 03/02/2012 ai nn. Reg. Gen. 1474 Reg. Part. 1167, con il quale i signori [REDACTED] hanno vincolato con atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 2645 ter del C.C., tra gli altri, il bene in studio.

1. **Annotazione:** con **Atto Giudiziario** emesso dal Tribunale di Terni per **INNEFFICACIA PARZIALE** in data 23/07/2019 Rep. 618 Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Terni Servizio pubblicità immobiliare in data 05/12/2019 ai nn. Reg. Gen. 12049 Reg. Part. 1921 a favore della [REDACTED], il quale dichiarava la inefficacia dell'atto a rogito del Dott. Festa Ferrante Gianluca Notaio in Terni (TR) in data 27/01/2012 ai nn. Rep. 2936/1215 contro [REDACTED].
2. **Annotazione:** con **Atto Giudiziario** emesso dal Tribunale di Terni per **INNEFFICACIA PARZIALE** in data 18/11/2021 Rep. 1457 Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Terni Servizio pubblicità immobiliare in data 20/01/2022 ai nn. Reg. Gen. 560 Reg. Part. 93 a favore delle parti Attrice e del Fallimento “[REDACTED] società in accomandita semplice” e dei soci illimitatamente responsabili “[REDACTED]”, il quale dichiarava la inefficacia dell'atto a rogito del Dott. Festa Ferrante Gianluca Notaio in Terni (TR) in data 27/01/2012 ai nn. Rep. 2936/1215 contro [REDACTED].

- **Domanda Giudiziale – Dichiarazione di nullità di atti** emessa dal Tribunale di Terni in data 07/12/2016 ai nn. Rep. 14413; Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Terni Servizio pubblicità immobiliare in data 21/12/2016 ai nn. Reg. Gen. 12027 Reg. Part. 8506, a favore di [REDACTED], il quale documento dichiarava la inefficacia dell'atto a rogito del Dott. Festa Ferrante Gianluca Notaio in Terni (TR) in data 27/01/2012 ai nn. Rep. 2936/1215, trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Terni Servizio pubblicità immobiliare in data 03/02/2012 ai nn. Reg. Gen. 1474 Reg. Part. 1167, con il quale i signori [REDACTED] hanno vincolato con

atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 2645 ter del C.C., tra gli altri, il bene in studio **contro** [REDACTED]

- **Domanda Giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione** emessa dal Tribunale di Terni in data 25/01/2017 ai nn. Rep. 496; Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Terni Servizio pubblicità immobiliare in data 08/02/2017 ai nn. Reg. Gen. 1382 Reg. Part. 888, a favore di [REDACTED], il quale documento dichiarava la inefficacia dell'atto a rogito del Dott. Festa Ferrante Gianluca Notaio in Terni (TR) in data 27/01/2012 ai nn. Rep. 2936/1215, trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Terni Servizio pubblicità immobiliare in data 03/02/2012 ai nn. Reg. Gen. 1474 Reg. Part. 1167, con il quale i signori [REDACTED] hanno vincolato con atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 2645 ter del C.C., tra gli altri, il bene in studio **contro** [REDACTED].

- **Domanda Giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione** emessa dal Tribunale di Terni in data 02/02/2017 ai nn. Rep. 1087; Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Terni Servizio pubblicità immobiliare in data 13/02/2017 ai nn. Reg. Gen. 1544 Reg. Part. 982, a favore di **Banca popolare di Spoleto S.p.A.**, il quale documento dichiarava la inefficacia dell'atto a rogito del Dott. Festa Ferrante Gianluca Notaio in Terni (TR) in data 27/01/2012 ai nn. Rep. 2936/1215, trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Terni Servizio pubblicità immobiliare in data 03/02/2012 ai nn. Reg. Gen. 1473 Reg. Part. 1166, con il quale i signori [REDACTED] hanno vincolato con atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 2645 ter del C.C., tra gli altri, il bene in studio **contro** [REDACTED].

- **Domanda Giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione** emessa dal Tribunale di Terni in data 02/02/2017 ai nn. Rep. 2888; Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Terni Servizio pubblicità immobiliare in data 29/03/2017 ai nn. Reg. Gen. 3222 Reg. Part. 2131, a favore di [REDACTED], il quale documento dichiarava la inefficacia dell'atto a rogito del Dott. Festa Ferrante Gianluca Notaio in Terni (TR) in data 27/01/2012 ai nn. Rep. 2936/1215, trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Terni Servizio pubblicità immobiliare in data 03/02/2012 ai nn. Reg. Gen. 1473 Reg. Part. 1166 e 1167, con il quale i signori [REDACTED] hanno vincolato con atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 2645 ter del C.C., tra gli altri, il bene in studio **contro** [REDACTED].

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

L'IMMOBILE FA PARTE DI UN CONDOMINIO COSTITUITO.

Corpo A

Immobile sito in Terni (TR) CAP 05100, Via Marzabotto, 16/C

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	IMPORTO SCONOSCIUTO
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	IMPORTO SCONOSCIUTO
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:	accessibile
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:	SCONOSCIUTO
Attestazione Prestazione Energetica (APE):	Non presente
Indice di prestazione energetica (<i>presunta</i>):	G

Note: Al momento del sopralluogo allo scrivente non è stato consegnato il Libretto d'Impianto indispensabile per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica. Data la normativa di riferimento che prevede, in mancanza del predetto libretto, l'eventuale rilascio dell'A.P.E. con scadenza al 31 dicembre dell'anno successivo all'emissione del certificato, si ritiene di non redigerlo fin quando al sottoscritto non sarà consegnato il dovuto o comunque al momento dell'aggiudicazione del bene successivamente all'eventuale vendita.

I dati condominiali dell'unità immobiliare oggetto di stima non sono stati messi a disposizione dall'Amministratore del condominio di cui fa parte. Nel momento in cui lo stesso Amministratore fornirà quanto dovuto, il sottoscritto provvederà ad integrare l'elaborato peritale.

Si precisa inoltre che per quanto riguarda le spese condominiali sono state effettuati vari tentativi di contatto con l'amministratore di Condominio, senza alcun risultato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [REDAZIONE] con sede in Terni (TR) codice fiscale [REDAZIONE], **dalla data di edificazione dell'immobile al 28/12/1988**

- [REDAZIONE] nato a [REDAZIONE] codice fiscale [REDAZIONE] per la quota di 1/4 del diritto di usufrutto, [REDAZIONE] nato a [REDAZIONE] codice fiscale [REDAZIONE] per la quota di 2/4 del diritto di nuda proprietà, [REDAZIONE] nato a [REDAZIONE] codice fiscale [REDAZIONE] per la quota di 2/4 del diritto di usufrutto, [REDAZIONE] nata a [REDAZIONE] codice fiscale [REDAZIONE] per la quota di 1/4 del diritto di nuda proprietà, [REDAZIONE] nato a [REDAZIONE] codice fiscale [REDAZIONE] per la quota di 1/4 del diritto di nuda proprietà e [REDAZIONE] per la quota di 1/4 del diritto di usufrutto, **dal 29/12/1988 al 01/08/2016**, in forza di atto a firma di Notaio in Terni (TR) Dr. Carlo Filippetti in data 29/12/1988 Repertorio 12506, trascritto a Terni in data **18/01/1989** al Registro Particolare n. **450**.

- [REDAZIONE] nato a [REDAZIONE] codice fiscale [REDAZIONE] per la quota di 1/4 del diritto di usufrutto, [REDAZIONE] nato a [REDAZIONE] codice fiscale [REDAZIONE] per la quota di 2/4 del diritto di nuda proprietà, [REDAZIONE] nata a [REDAZIONE] codice fiscale [REDAZIONE] per la quota di 1/4 del diritto di proprietà, [REDAZIONE] nato a [REDAZIONE] codice fiscale [REDAZIONE] per la quota di 1/4 del diritto di proprietà e [REDAZIONE] nata a [REDAZIONE] per la quota di 1/4 del diritto di usufrutto, **dal 01/08/2016 a data non rilevabile dagli atti**, per ricongiungimento di usufrutto in morte di [REDAZIONE]

[REDAZIONE] nato a [REDAZIONE] codice fiscale [REDAZIONE] per la quota di 1/4 del diritto di nuda proprietà, [REDAZIONE] nato a [REDAZIONE] codice fiscale [REDAZIONE] per la quota di 1/4 del diritto di proprietà, [REDAZIONE] nata a [REDAZIONE] codice fiscale [REDAZIONE] per la quota di 1/4 del diritto di proprietà, [REDAZIONE] nato a [REDAZIONE] codice fiscale [REDAZIONE] per la quota di 1/4 del diritto di proprietà e [REDAZIONE] nata a Terni (TR) 11/02/1940 per la quota di 1/4 del diritto di usufrutto **da data non rilevabile dagli atti ad OGGI**, per

ricongiungimento di usufrutto in morte di [REDACTED].

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato richiesta di accesso agli atti al Comune di Terni.

7. Conformità edilizia:

Come da accesso agli atti, preso visione dei titoli edilizi, PdC n°33/1985 – PdCn°344/1986 – PdC n°345 del 1986 e Agibilità n°4395/1987, l'immobile risulta conforme al netto di un modestissimo spostamento di una tamponatura, facilmente sanabile.

Descrizione: **Negozio**

Immobile a destinazione commerciale, con sviluppo su un unico piano fuori terra, composto due locali principali uniti da un piccolo corridoio, oltre locali accessori quale un bagno con antibagno ed un ripostiglio.

Superficie utile complessiva **131,75 mq**

L'immobile risulta in buone condizioni di conservazione.

CONSISTENZA EFFETTIVA DELL'IMMOBILE

Destinazione	Parametro	Superficie reale
Negozio – piano terra	superficie reale netta	127,10 mq
Bagno e antibagno – piano terra	superficie reale netta	2,86 mq
Ripostiglio – piano terra	superficie reale netta	1,80 mq

8. 8.1 Criterio di stima

Lo scopo del presente rapporto di valutazione è la determinazione il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto del compendio pignorato riferito alla data della stesura della presente relazione.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, stato di conservazione, si ritiene opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quelli da stimare entro la quale collocare quelli oggetto di stima. Parte dei dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti.

Nel "Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria" redatto dalla Bii-Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura dell'Umbria" riferito al IV Trimestre 2024, le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare siti nel Comune di Terni sono comprese, per i fabbricati ad uso "Commerciale" con stato di conservazione "agibile", posti nella zona Semicentro compresa tra € 1.200,00 ed € 1.800,00 al mq. di superficie commerciale.

Altri dati di mercato a disposizione di una certa importanza giacché formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ovvero relativamente alla tipologia "Negozzi" con stato di conservazione "Normale" e

con epoca di riferimento I° semestre 2024, propone prezzi di mercato compresi tra € 600,00 ed € 1.000,00 al mq. di superficie lorda.

Sul Borsino immobiliare Servizi & Valutazione immobiliari Nazionali, per immobili relativamente alla tipologia "Box-Autorimesse" in fascia media, propone valori compresi tra € 572,00 ed € 888,00 al mq. di superficie commerciale.

Dal quadro mercantile rappresentato la scelta si pone quindi in una forbice compresa tra € 572,00 ed € 1.800,00 al mq. di superficie commerciale.

Nell'ambito di tale forbice si inserisce il giudizio soggettivo dello scrivente che, in considerazione di ulteriori quotazioni di beni simili, o comunque assimilabili, e ricadenti in zona di ubicazione simile a quella dell'immobile in oggetto, ritiene ragionevole adottare, visto lo stato di conservazione, la vicinanza alle principali arterie stradali, nonché per la dotazione impiantistica, un valore unitario al mq di superficie commerciale pari ad € 950,00.

8.2 Fonti per la stima:

- "Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria" redatto dalla Bii-Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura dell'Umbria" riferito al IV Trimestre 2024.
- Banca dati delle Quotazioni Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riferito al I° semestre 2024.
- Borsino immobiliare.it
- Banca dati del sottoscritto Esperto.
- Operatori del settore delle compravendite immobiliari.

8.3 Valutazione corpo:

Valore di stima dell'immobile

€ 123.845,00

Valore di stima per il diritto e quota (1/2)

€ 57.980,25

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima per 1/2:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

€ 8.697,04

Totale costi ed oneri per sanatorie

€ 1.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto per il diritto di 1/2:

Valore immobile per il diritto e quota al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 48.283,21

LOTTO 40
Bene sito nel Comune di **Terni (TR)**
- **Via Marzabotto, 10/B** -

- **AUTORIMESSA** -

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

Immobilie sito in Terni, (TR) CAP 05100, Via Marzabotto, 10/B

Identificato al Catasto Fabbricati di Terni:

Intestazione catastale attuale:

nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà - **foglio 104, particella 117 sub 51**, indirizzo Via Marzabotto n. 10/B, piano S1, Comune Terni (TR), categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, superficie catastale 17 mq, rendita € 36,88.

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di stima nonché dall'analisi degli atti presenti presso l'Agenzia del Entrate Ufficio del Territorio del Comune di Terni, lo scrivente non ha rilevato difformità.

Per quanto sopra SI dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona:	periferica/residenziale
Area urbanistica:	periferica/residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
	La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziale
Principali collegamenti pubblici:	Stazione ferroviaria Terni (TR) 3,8 Km Superstrada (Terni-Orte) 4,2 Km Autostrada (Orte) 28,5 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Garage sito in Terni (TR) CAP 05100, Via Marzabotto, 10/B

alla data del sopralluogo di rito effettuato il 31/01/2025, l'immobile risulta occupato dal Sig. [REDACTED], senza titolo opponibile alla procedura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

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

Nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna

4.2.2 Pignoramenti:

- **Atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento** emessa dal Tribunale di Terni Sezione Fallimentare in data 26.07.2018 Repertorio 36 a favore Massa di creditori della soc. [REDACTED] contro [REDACTED].
Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni - Servizio pubblicità immobiliare in data 13.08.2020 ai nn. Reg. Gen. 7012 Reg. Part. 4789.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- **Atto notarile pubblico – Atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 2645 ter del C.C.** a rogito del Dott. Festa Ferrante Gianluca Notaio in Terni (TR) in data 27/01/2012 ai nn. Rep. 2936/1215; Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Terni Servizio pubblicità immobiliare in data 03/02/2012 ai nn. Reg. Gen. 1474 Reg. Part. 1167, con il quale i signori [REDACTED] hanno vincolato con atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 2645 ter del C.C., tra gli altri, il bene in studio.
 1. **Annotazione:** con **Atto Giudiziario** emesso dal Tribunale di Terni per **INNEFFICACIA PARZIALE** in data 23/07/2019 Rep. 618 Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Terni Servizio pubblicità immobiliare in data 05/12/2019 ai nn. Reg. Gen. 12049 Reg. Part. 1921 a favore della [REDACTED] il quale dichiarava la inefficacia dell'atto a rogito del Dott. Festa Ferrante Gianluca Notaio in Terni (TR) in data 27/01/2012 ai nn. Rep. 2936/1215 contro [REDACTED].
 2. **Annotazione:** con **Atto Giudiziario** emesso dal Tribunale di Terni per **INNEFFICACIA PARZIALE** in data 18/11/2021 Rep. 1457 Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Terni Servizio pubblicità immobiliare in data 20/01/2022 ai nn. Reg. Gen. 560 Reg. Part. 93 a favore delle parti Attrice e del Fallimento "[REDACTED] il quale dichiarava la inefficacia dell'atto a rogito del Dott. Festa Ferrante Gianluca Notaio in Terni (TR) in data 27/01/2012 ai nn. Rep. 2936/1215 contro [REDACTED].
- **Domanda Giudiziale – Dichiarazione di nullità di atti** emessa dal Tribunale di Terni in data 07/12/2016 ai nn. Rep. 14413; Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Terni Servizio pubblicità immobiliare in data 21/12/2016 ai nn. Reg. Gen. 12027 Reg. Part. 8506, a favore di [REDACTED], il

quale documento dichiarava la inefficacia dell'atto a rogito del Dott. Festa Ferrante Gianluca Notaio in Terni (TR) in data 27/01/2012 ai nn. Rep. 2936/1215, trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Terni Servizio pubblicità immobiliare in data 03/02/2012 ai nn. Reg. Gen. 1474 Reg. Part. 1167, con il quale i signori [REDACTED] hanno vincolato con atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 2645 ter del C.C., tra gli altri, il bene in studio contro [REDACTED].

- **Domanda Giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione** emessa dal Tribunale di Terni in data 25/01/2017 ai nn. Rep. 496; Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Terni Servizio pubblicità immobiliare in data 08/02/2017 ai nn. Reg. Gen. 1382 Reg. Part. 888, a favore di [REDACTED], il quale documento dichiarava la inefficacia dell'atto a rogito del Dott. Festa Ferrante Gianluca Notaio in Terni (TR) in data 27/01/2012 ai nn. Rep. 2936/1215, trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Terni Servizio pubblicità immobiliare in data 03/02/2012 ai nn. Reg. Gen. 1474 Reg. Part. 1167, con il quale i signori [REDACTED] hanno vincolato con atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 2645 ter del C.C., tra gli altri, il bene in studio contro [REDACTED].

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

L'IMMOBILE FA PARTE DI UN CONDOMINIO COSTITUITO.

Corpo A

Immobile sito in Terni (TR) CAP 05100, Via Marzabotto, 10/B

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

IMPORTO SCONOSCIUTO

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

IMPORTO SCONOSCIUTO

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

SCONOSCIUTO

Attestazione Prestazione Energetica (APE):

Non necessario

Indice di prestazione energetica (*presunta*):

-

Note: I dati condominiali dell'unità immobiliare oggetto di stima non sono stati messi a disposizione dall'Amministratore del condominio di cui fa parte. Nel momento in cui lo stesso Amministratore fornirà quanto dovuto, il sottoscritto provvederà ad integrare l'elaborato peritale.

Si precisa inoltre che per quanto riguarda le spese condominiali sono state effettuati vari tentativi di contatto con l'amministratore di Condominio, senza alcun risultato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [REDACTED] con sede in Terni (TR) codice fiscale [REDACTED], dalla data di edificazione dell'immobile al 28/12/1988

[REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, dal 29/12/1988 ad OGGI, in forza di atto a firma di Notaio in Terni (TR) Dr. Carlo Filippetti in data 29/12/1988 Repertorio 12505, trascritto a Terni in data 18/01/1989 al Registro Particolare n. 451.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato richiesta di accesso agli atti al Comune di Terni.

7. Conformità edilizia:

Come da accesso agli atti, preso visione dei titoli edilizi, PdC n°33/1985 – PdCn°344/1986 – PdC n°345 del 1986 e Agibilità n°4395/1987, il garage risulta conforme.

Descrizione: **Garage**

Immobile a destinazione garage, con sviluppo su un unico piano seminterrato, composto un unico locale.

Superficie lorda catastale **17,00 mq**

CONSISTENZA EFFETTIVA DELL'IMMOBILE

Destinazione	Parametro	Superficie reale
Garage – piano seminterrato	superficie catastale	17,00 mq

8.**8.1 Criterio di stima**

Lo scopo del presente rapporto di valutazione è la determinazione il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto del compendio pignorato riferito alla data della stesura della presente relazione.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, stato di conservazione, si ritiene opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quelli da stimare entro la quale collocare quelli oggetto di stima. Parte dei dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti.

Nel "Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria" redatto dalla Bii-Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura dell'Umbria" riferito al IV Trimestre 2024, le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare siti nel Comune di Terni sono comprese, per i fabbricati ad uso "Residenziale" con stato di conservazione "agibile", posti nella zona Semicentro compresa tra € 800,00 ed € 1.050,00 al mq. di superficie commerciale.

Altri dati di mercato a disposizione di una certa importanza giacché formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ovvero relativamente alla tipologia "Box-Autorimesse" con stato di conservazione "Normale" e con epoca di riferimento I° semestre 2024, propone prezzi di mercato compresi tra € 600,00 ed € 1.000,00 al mq. di superficie lorda.

Sul Borsino immobiliare Servizi & Valutazione immobiliari Nazionali, per immobili relativamente alla tipologia "Box-Autorimesse" in fascia media, propone valori compresi tra € 536,00 ed € 785,00 al mq. di superficie commerciale.

Dal quadro mercantile rappresentato la scelta si pone quindi in una forbice compresa tra € 536,00 ed € 1.000,00 al mq. di superficie commerciale.

Nell'ambito di tale forbice si inserisce il giudizio soggettivo dello scrivente che, in considerazione di ulteriori quotazioni di beni simili, o comunque assimilabili, e ricadenti in zona di ubicazione simile a quella dell'immobile in oggetto, ritiene ragionevole adottare, visto lo stato

di conservazione, la vicinanza alle principali arterie stradali, nonché per la dotazione impiantistica, un valore unitario al mq di superficie commerciale pari ad € 800,00.

8.2 Fonti per la stima:

- “Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell’Umbria” redatto dalla Bii-Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la “Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura dell’Umbria” riferito al IV Trimestre 2024.
- Banca dati delle Quotazioni Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate, riferito al I° semestre 2024.
- Borsino immobiliare.it
- Banca dati del sottoscritto Esperto.
- Operatori del settore delle compravendite immobiliari.

8.3 Valutazione corpo:

Valore di stima dell’immobile

12.750,00

Valore di stima per il diritto e quota

€ 12.750,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima per 1/1:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all’immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

€ 1.912,50

Totale costi ed oneri per sanatorie

€ 0,00

8.5 Prezzo base d’asta del lotto per il diritto di 1/1:

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

€ 10.837,00

LOTTO 41
Bene sito nel Comune di **Terni (TR)**
- **Via Irma Bandiera n. 32** -

- **AUTORIMESSA** -

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

Immobilie sito in Terni, (TR) CAP 05100, Via Irma Bandiera n. 32

Identificato al Catasto Fabbricati di Terni:

Intestazione catastale attuale:

██████████ nato a ██████████ codice fiscale ██████████ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà - **foglio 138, particella 271 sub 55**, indirizzo Via Irma Bandiera n. 32, piano S1, Comune Terni (TR), categoria C/6, classe 4, consistenza 47 mq, superficie catastale 47 mq, rendita € 87,38.

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di stima nonché dall'analisi degli atti presenti presso l'Agenzia del Entrate Ufficio del Territorio del Comune di Terni, lo scrivente non ha rilevato difformità.

Per quanto sopra SI dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona:	periferica/residenziale
Area urbanistica:	periferica/residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
	La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziale
Principali collegamenti pubblici:	Stazione ferroviaria Terni (TR) 3,7 Km Superstrada (Terni-Orte) 5,9 Km Autostrada (Orte) 30,9 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Garage sito in Terni (TR) CAP 05100, Via Irma Bandiera n. 32

alla data del sopralluogo di rito effettuato il 06/02/2025, l'immobile risulta occupato dal Sig. ██████████, senza titolo opponibile alla procedura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

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

Nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna

4.2.2 Pignoramenti:

- **Atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento** emessa dal Tribunale di Terni Sezione Fallimentare in data 26.07.2018 Repertorio 36 a favore Massa di creditori della soc [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni - Servizio pubblicità immobiliare in data 13.08.2020 ai nn. Reg. Gen. 7012 Reg. Part. 4789.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- **Atto notarile pubblico – Atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 2645 ter del C.C.** a rogito del Dott. Festa Ferrante Gianluca Notaio in Terni (TR) in data 27/01/2012 ai nn. Rep. 2936/1215; Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Terni Servizio pubblicità immobiliare in data 03/02/2012 ai nn. Reg. Gen. 1473 Reg. Part. 1166 con il quale i signori [REDACTED] hanno vincolato con atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 2645 ter del C.C., tra gli altri, il bene in studio.
 1. **Annotazione:** con **Atto Giudiziario** emesso dal Tribunale di Terni per **INEFFICACIA PARZIALE** in data 23/07/2019 Rep. 618 Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Terni Servizio pubblicità immobiliare in data 05/12/2019 ai nn. Reg. Gen. 12048 Reg. Part. 1920 a **favore della** [REDACTED], il quale dichiarava la inefficacia dell'atto a rogito del Dott. Festa Ferrante Gianluca Notaio in Terni (TR) in data 27/01/2012 ai nn. Rep. 2936/1215 **contro** [REDACTED].
 2. **Annotazione:** con **Atto Giudiziario** emesso dal Tribunale di Terni per **INEFFICACIA PARZIALE** in data 09/10/2021 Rep. 806 Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Terni Servizio pubblicità immobiliare in data 18/11/2022 ai nn. Reg. Gen. 13211 Reg. Part. 1798 a **favore della** [REDACTED], il quale dichiarava la inefficacia dell'atto a rogito del Dott. Festa Ferrante Gianluca Notaio in Terni (TR) in data 27/01/2012 ai nn. Rep. 2936/1215 **contro** [REDACTED].

- **Atto notarile pubblico – Atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 2645 ter del C.C.** a rogito del Dott. Festa Ferrante Gianluca Notaio in Terni (TR) in data 27/01/2012 ai nn. Rep. 2936/1215; Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Terni Servizio pubblicità immobiliare in data 03/02/2012 ai nn. Reg. Gen. 1474 Reg. Part. 1167, con il quale i signori [REDACTED] hanno vincolato con atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 2645 ter del C.C., tra gli altri, il bene in studio.
 1. **Annotazione:** con **Atto Giudiziario** emesso dal Tribunale di Terni per

INNEFFICACIA PARZIALE in data 23/07/2019 Rep. 618 Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Terni Servizio pubblicità immobiliare in data 05/12/2019 ai nn. Reg. Gen. 12049 Reg. Part. 1921 a **favore della** [REDACTED], il quale dichiarava la inefficacia dell'atto a rogito del Dott. Festa Ferrante Gianluca Notaio in Terni (TR) in data 27/01/2012 ai nn. Rep. 2936/1215 **contro** [REDACTED].

2. **Annotazione:** con **Atto Giudiziario** emesso dal Tribunale di Terni per **INNEFFICACIA PARZIALE** in data 18/11/2021 Rep. 1457 Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Terni Servizio pubblicità immobiliare in data 20/01/2022 ai nn. Reg. Gen. 560 Reg. Part. 93 a **favore delle parti Attrice e del Fallimento** "[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] il quale dichiarava la inefficacia dell'atto a rogito del Dott. Festa Ferrante Gianluca Notaio in Terni (TR) in data 27/01/2012 ai nn. Rep. 2936/1215 **contro** [REDACTED].

- **Domanda Giudiziale – Dichiarazione di nullità di atti** emessa dal Tribunale di Terni in data 07/12/2016 ai nn. Rep. 14413; Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Terni Servizio pubblicità immobiliare in data 21/12/2016 ai nn. Reg. Gen. 12027 Reg. Part. 8506, a **favore di** [REDACTED], il quale documento dichiarava la inefficacia dell'atto a rogito del Dott. Festa Ferrante Gianluca Notaio in Terni (TR) in data 27/01/2012 ai nn. Rep. 2936/1215, trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Terni Servizio pubblicità immobiliare in data 03/02/2012 ai nn. Reg. Gen. 1474 Reg. Part. 1167, con il quale i signori [REDACTED] hanno vincolato con atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 2645 ter del C.C., tra gli altri, il bene in studio [REDACTED].

- **Domanda Giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione** emessa dal Tribunale di Terni in data 25/01/2017 ai nn. Rep. 496; Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Terni Servizio pubblicità immobiliare in data 08/02/2017 ai nn. Reg. Gen. 1382 Reg. Part. 888, a **favore di** [REDACTED], il quale documento dichiarava la inefficacia dell'atto a rogito del Dott. Festa Ferrante Gianluca Notaio in Terni (TR) in data 27/01/2012 ai nn. Rep. 2936/1215, trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Terni Servizio pubblicità immobiliare in data 03/02/2012 ai nn. Reg. Gen. 1474 Reg. Part. 1167, con il quale i signori [REDACTED] hanno vincolato con atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 2645 ter del C.C., tra gli altri, il bene in studio **contro** [REDACTED].

- **Domanda Giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione** emessa dal Tribunale di Terni in data 02/02/2017 ai nn. Rep. 1087; Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Terni Servizio pubblicità immobiliare in data 13/02/2017 ai nn. Reg. Gen. 1544 Reg. Part. 982, a **favore di** [REDACTED], il quale documento dichiarava la inefficacia dell'atto a rogito del Dott. Festa Ferrante Gianluca Notaio in Terni (TR) in data 27/01/2012 ai nn.

Rep. 2936/1215, trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Terni Servizio pubblicità immobiliare in data 03/02/2012 ai nn. Reg. Gen. 1473 Reg. Part. 1166, con il quale i signori [REDACTED] hanno vincolato con atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 2645 ter del C.C., tra gli altri, il bene in studio **contro** [REDACTED].

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

L'IMMOBILE FA PARTE DI UN CONDOMINIO COSTITUITO.

Corpo A

Immobile sito in Terni (TR) CAP 05100, Via Irma Bandiera n. 32

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: IMPORTO €. 1,50

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: IMPORTO €. 257,94

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: SCONOSCIUTO

Attestazione Prestazione Energetica (APE): Non necessario

Indice di prestazione energetica (*presunta*): -

Note:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [REDACTED] con sede in Terni (TR) codice fiscale [REDACTED], **dalla data di edificazione dell'immobile al 21/12/1990**

- [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, **dal 21/12/1990 al 09/07/1992**, in forza di atto a firma di Notaio in Terni (TR) Dr. Carlo Filippetti in data 21/12/1990 Repertorio 16001, trascritto a Terni in data **19/01/1991** al Registro Particolare n. **672**.

- [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà e [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], **dal 09/07/1992 a data non rilevabile dagli atti**, in forza di atto del 09/07/1992 Repertorio 18820, trascritto a Terni in data **17/07/1992** al Registro Particolare n. **4925**.

- [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà **da data non rilevabile dagli atti ad OGGI**, per ricongiungimento di usufrutto in morte di [REDACTED].

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato richiesta di accesso agli atti al Comune di Terni.

7. Conformità edilizia:

Non è stata possibile verificare la conformità in quanto dall'accesso agli atti non risulta nulla.

Descrizione: **Garage**

Immobile a destinazione garage, con sviluppo su un unico piano seminterrato, composto da un unico locale.

Superficie utile complessiva **53,40 mq**

CONSISTENZA EFFETTIVA DELL'IMMOBILE

Destinazione	Parametro	Superficie reale
Garage – piano seminterrato	superficie reale netta	53,40 mq

8.

8.1 Criterio di stima

Lo scopo del presente rapporto di valutazione è la determinazione il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto del compendio pignorato riferito alla data della stesura della presente relazione.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, stato di conservazione, si ritiene opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quelli da stimare entro la quale collocare quelli oggetto di stima. Parte dei dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti.

Nel "Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria" redatto dalla Bii-Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura dell'Umbria" riferito al IV Trimestre 2024, le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare siti nel Comune di Terni sono comprese, per i fabbricati ad uso "Residenziale" con stato di conservazione "agibile", posti nella zona Semicentro compresa tra € 800,00 ed € 1.050,00 al mq. di superficie commerciale.

Altri dati di mercato a disposizione di una certa importanza giacché formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ovvero relativamente alla tipologia "Box-Autorimesse" con stato di conservazione "Normale" e con epoca di riferimento I° semestre 2024, propone prezzi di mercato compresi tra € 600,00 ed € 1.000,00 al mq. di superficie lorda.

Sul Borsino immobiliare Servizi & Valutazione immobiliari Nazionali, per immobili relativamente alla tipologia "Box-Autorimesse" in fascia media, propone valori compresi tra € 536,00 ed € 785,00 al mq. di superficie commerciale.

Dal quadro mercantile rappresentato la scelta si pone quindi in una forbice compresa tra € 536,00 ed € 1.000,00 al mq. di superficie commerciale.

Nell'ambito di tale forbice si inserisce il giudizio soggettivo dello scrivente che, in considerazione di ulteriori quotazioni di beni simili, o comunque assimilabili, e ricadenti in zona di ubicazione simile a quella dell'immobile in oggetto, ritiene ragionevole adottare, visto lo stato di conservazione, la vicinanza alle principali arterie stradali, nonché per la dotazione impiantistica, e lo stato definito DA ULTIMARE (mancanza della pavimentazione, mancanza degli impianti-elettrico esistente è fuori norma, presenza di evidenti infiltrazioni) un valore unitario al mq di superficie commerciale pari ad € 400,00.

8.2 Fonti per la stima:

- “Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell’Umbria” redatto dalla Bii-Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la “Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura dell’Umbria” riferito al IV Trimestre 2024.
- Banca dati delle Quotazioni Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate, riferito al I° semestre 2024.
- Borsino immobiliare.it
- Banca dati del sottoscritto Esperto.
- Operatori del settore delle compravendite immobiliari.

8.3 Valutazione corpo:

Valore di stima dell’immobile

€ 21.360,00**Valore di stima per il diritto e quota****€ 21.360,00****8.4 Adeguamenti e correzioni della stima per 1/1:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all’immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

€ 3.204,00

Totale costi ed oneri per debiti condominiali

€ 257,94

8.5 Prezzo base d’asta del lotto per il diritto di 1/1:

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

€ 17.898,06ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 42
Bene sito nel Comune di **Terni (TR)**
- Via Prati n. 2 -

- **MAGAZZINO** -

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

Immobilie sito in Terni, (TR) CAP 05100, Via Prati n. 2

Identificato al Catasto Fabbricati di Terni:

Intestazione catastale attuale:

██████████ codice fiscale ██████████ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà - **foglio 113, particella 468 sub 12**, indirizzo Via Prati n. 2, piano S1, Comune Terni (TR), categoria C/2, classe 4, consistenza 2 mq, superficie catastale 3 mq, rendita € 3,72.

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di stima nonché dall'analisi degli atti presenti presso l'Agenzia del Entrate Ufficio del Territorio del Comune di Terni, lo scrivente non ha rilevato difformità.

Per quanto sopra SI dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona:	centrale/residenziale
Area urbanistica:	centrale/residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
	La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziale
Principali collegamenti pubblici:	Stazione ferroviaria Terni (TR) 2,1 Km Superstrada (Terni-Orte) 2,7 Km Autostrada (Orte) 27,9 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Cantina/magazzino sito in Terni (TR) CAP 05100, Via Prati n. 2

alla data del sopralluogo di rito effettuato il 03/02/2025, l'immobile risulta occupato dal Sig. ██████████, senza titolo opponibile alla procedura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

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

Nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED]; Derivante da: Lodo Arbitrale; Importo ipoteca: € 262.959,03; Importo capitale: € 201.624,80; A rogito di Tribunale di Terni in data 12/10/2015 Repertorio 1809; Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 21/04/2017 ai nn. Reg. Gen. 4087 Reg. Part. 565

4.2.2 Pignoramenti:

- **Atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento** emessa dal Tribunale di Terni Sezione Fallimentare in data 26.07.2018 Repertorio 36 a favore Massa di creditori della soc [REDACTED] contro [REDACTED] Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni - Servizio pubblicità immobiliare in data 13.08.2020 ai nn. Reg. Gen. 7012 Reg. Part. 4789.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

L'IMMOBILE FA PARTE DI UN CONDOMINIO COSTITUITO.

Corpo A

Immobile sito in Terni (TR) CAP 05100, Via Irma Bandiera n. 32

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	IMPORTO SCONOSCIUTO
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	IN REGOLA CON PAGAMENTI
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:	accessibile
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:	SCONOSCIUTO
Attestazione Prestazione Energetica (APE):	Non necessario
Indice di prestazione energetica (<i>presunta</i>):	-

Note:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], dalla data di edificazione dell'immobile ad OGGI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato richiesta di accesso agli atti al Comune di Terni.

7. Conformità edilizia:

Come da accesso agli atti, preso visione dei titoli edilizi, PdC n°202/2000 – PdCn°222/2001, l'immobile risulta conforme.

Descrizione: **Cantina/magazzino**

Immobile a destinazione cantina/magazzino, con sviluppo su un unico piano seminterrato, composto un unico locale.

Superficie lorda catastale **3,00 mq**

CONSISTENZA EFFETTIVA DELL'IMMOBILE

Destinazione	Parametro	Superficie reale
Cantina/magazzino – piano seminterrato	superficie catastale	3,00 mq

8.

8.1 Criterio di stima

Lo scopo del presente rapporto di valutazione è la determinazione il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto del compendio pignorato riferito alla data della stesura della presente relazione.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, stato di conservazione, si ritiene opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quelli da stimare entro la quale collocare quelli oggetto di stima. Parte dei dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti.

Nel "Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria" redatto dalla Bii-Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura dell'Umbria" riferito al IV Trimestre 2024, le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare siti nel Comune di Terni sono comprese, per i fabbricati ad uso "residenziale" con stato di conservazione "agibile", posti nella zona centrale compresa tra € 900,00 ed € 1.150,00 al mq. di superficie commerciale.

Altri dati di mercato a disposizione di una certa importanza giacché formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ovvero relativamente alla tipologia "Residenziale" con stato di conservazione "Normale" e con epoca di riferimento I° semestre 2024, propone prezzi di mercato compresi tra € 900,00 ed € 1.600,00 al mq. di superficie lorda.

Sul Borsino immobiliare Servizi & Valutazione immobiliari Nazionali, per immobili relativamente alla tipologia "Residenziale" in fascia media, propone valori compresi tra € 491,00 ed € 765,00 al mq. di superficie commerciale.

Dal quadro mercantile rappresentato la scelta si pone quindi in una forbice compresa tra € 491,00 ed € 1.600,00 al mq. di superficie commerciale.

Nell'ambito di tale forbice si inserisce il giudizio soggettivo dello scrivente che, in considerazione di ulteriori quotazioni di beni simili, o comunque assimilabili, e ricadenti in zona di ubicazione simile a quella dell'immobile in oggetto, ritiene ragionevole adottare, visto lo stato di conservazione, la vicinanza alle principali arterie stradali, nonché per la dotazione impiantistica, un valore unitario al mq di superficie commerciale pari ad € 400,00.

8.2 Fonti per la stima:

- "Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria" redatto dalla Bii-Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria

Artigianato e Agricoltura dell'Umbria" riferito al IV Trimestre 2024.

- Banca dati delle Quotazioni Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riferito al I° semestre 2024.
- Borsino immobiliare.it
- Banca dati del sottoscritto Esperto.
- Operatori del settore delle compravendite immobiliari.

8.3 Valutazione corpo:

Valore di stima dell'immobile

€ 1.200,00

Valore di stima per il diritto e quota

€ 1.200,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima per 1/1:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

€ 180,00

Totale costi ed oneri per sanatorie

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto per il diritto di 1/1:

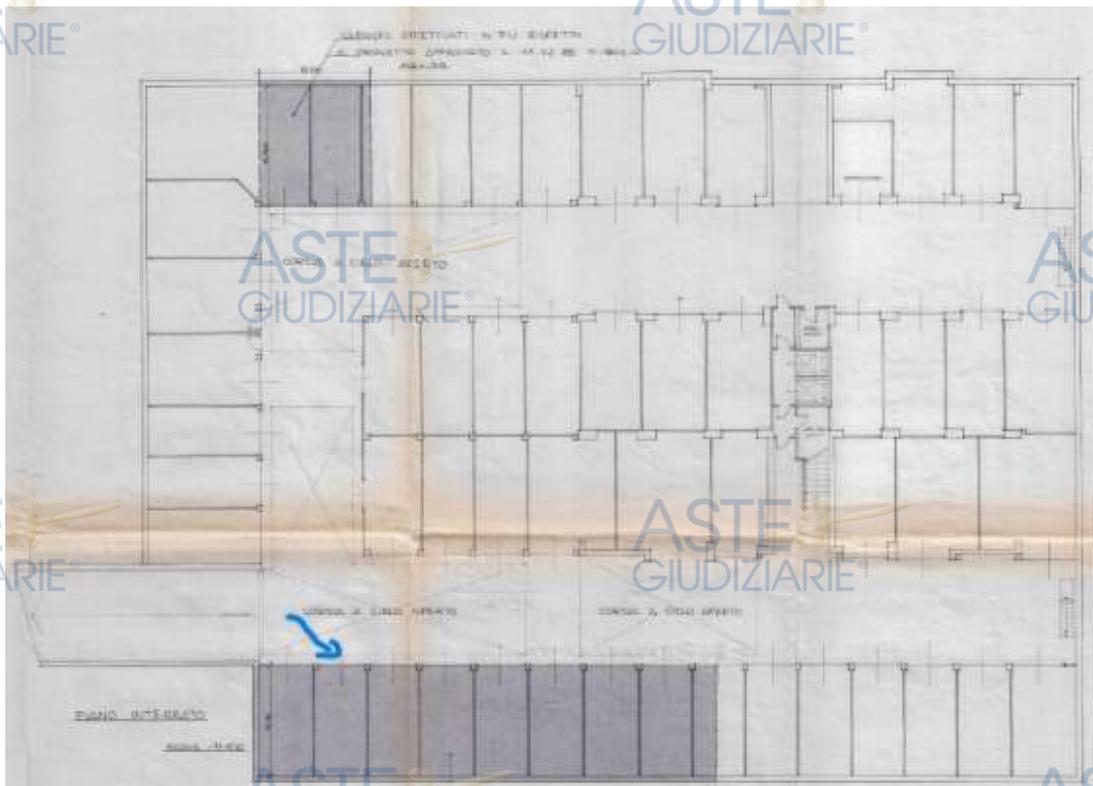
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 1.020,00

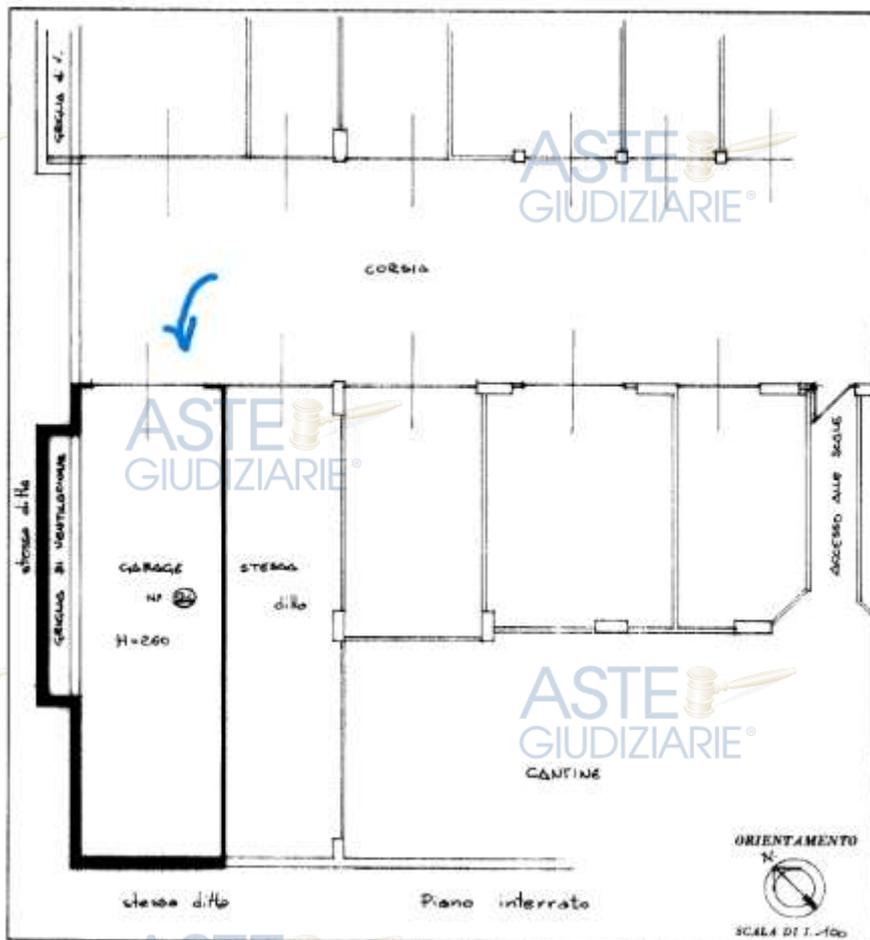
Terni, 03 marzo 2025

L'Esperto alla stima
Ing. MOSCATO GIOVANNI

LOCALIZZAZIONE GARAGE VIA MARZABOTTO 10/B



LOCALIZZAZIONE GARAGE VIA BANDIERA 32





LOCALIZZAZIONE CANTINA VIA PRATI

