

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

16/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CERVED LEGAL SERVICES S.r.l.

DEBITORE:

OMISSIS

GIUDICE:

Dott. Francesco ANGELINI

CUSTODE:

Rag. Gaetano LACAGNANA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/05/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

arch. Maurizio TALAMONI

CF: TLMMRZ60S06H501U

con studio in ORVIETO (TR) VIA LOGGIA DEI MERCANTI 10

telefono: 0763340896

email: cidos.arch@libero.it

**TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI -
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 16/2024**

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A Appartamento in TERNI Via dei Forgiatori, 4, per la quota di 1/2 di piena proprietà (***OMISSIS***) e per la quota di 1/2 di piena proprietà (***OMISSIS***), coniugi in comunione dei beni.

Trattasi di un appartamento in edificio plurifamiliare in tipologia a blocco in zona periferica situato tra il polo acciaierie e il raccordo stradale Terni-Orte (Terni Est). L'appartamento è posto al piano primo del corpo di fabbrica. Fa parte dell'unità immobiliare un portico esterno con antistante area di corte al piano terra e un locale sgombero al piano S1.

- L'appartamento a Piano Primo è disposto su un unico livello con una superficie pari a mq. 79 catastali escluse aree scoperte e mq 98 catastali totali, comprensivo di aree scoperte. E' composto da una zona giorno (Ingresso-Pranzo-Soggiorno, Cucina) e da una zona notte comprendente due camere da letto con ingresso dal disimpegno di distribuzione interno da cui si accede anche all'unico bagno. E' presente una veranda da cui si accede dalla cucina. E' presente anche un balcone da cui si accede dal soggiorno posto sul fronte anteriore (lato strada – prospetto sud-ovest). L'appartamento oggetto di valutazione ha un'altezza interna di m.2,70.
- Il porticato a Piano Terreno, di forma rettangolare, ha una superficie di mq. 37,50 ed è aperto su due lati con un'altezza variabile da m. 3,75 a m. 2,65.
- La corte antistante al portico (Piano Terreno), anch'essa di forma rettangolare, ha una superficie di mq. 38,00 ed è completamente scoperta.
- Il locale sgombero a Piano S1, di forma regolare rettangolare, con accesso da una scala esterna, ha una superficie netta di mq. 29,20 ed altezza costante di m. 2,66.

Identificazione catastale:

- Foglio 90 - Particella 308 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: Via dei Forgiatori, 4, piano S1, T, 1 intestato a:

OMISSISC.F.: ***OMISSIS*** (piena proprietà per ½) e ***OMISSIS*** C.F.: ***OMISSIS*** (piena proprietà per ½), coniugi in regime di comunione dei beni, attualmente separati legalmente - derivante da:
- Variazione del 01.12.2004 – pratica n. TR0083037 in atti dal 01.12.2004 (Divisione-Fusione-Ampliamento n. 4077.1/2004);

- Atto di Compravendita Notaio ***OMISSIS***in Terni in data 22.02.2005 – Rep. n. 10712 e trascritto al n. 1296, in atti dal 28.02.2005.

- L'intero edificio sviluppa 4 piani, di cui 3 fuori terra ed uno seminterrato. Fa parte del fabbricato anche un corpo aggiunto disposto su due livelli (Piano S1 e T) adibito a locali sgombero, oltre ad una tettoia a PT adibita ad autorimessa. Immobile costruito ante 1967 e ampliato e modificato anno 1974 e seguenti.

N.B.: Casa coniugale assegnata alla Sig.ra *OMISSIS***e alla figlia ***OMISSIS***in virtù di sentenza di separazione Tribunale di Terni n. 718/2019 pubblicata il 19.09.2019 – RG 3022/2016.**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

Appartamento

(Sup. lorda appartamento mq 88,00 + Sup. comm. Locali accessori mq 40,00)

128,00 mq

Totale Sup. commerciale lorda

128,00 mq

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 115.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 93.000,00

Data della valutazione: 27/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla Sig.ra [redacted] e dalla figlia [redacted]
Lo stesso risultava con presenza di mobilia. [redacted]

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

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione n. 542 del 25.02.2005 nascente da Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto rogito Notaio ***OMISSIS*** in Terni in data 22.02.2005 – Rep. n. 10713 a favore di cassa di Risparmio di Orvieto S.p.A. – P.zza della Repubblica, 21 – 05018 Orvieto (TR) contro ***OMISSIS*** nato a Terni il ***OMISSIS*** C.F.: ***OMISSIS*** e ***OMISSIS*** nata a Nuoro il ***OMISSIS*** C.F.: ***OMISSIS***;

Iscrizione n. 883 del 18.07.2023 nascente da Ipoteca Volontaria in rinnovazione dell'ipoteca n. 542 del 25.02.2005 – Concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto rogito Notaio ***OMISSIS*** in Terni in data 22.02.2005 – Rep. n. 10713 a favore di cassa di Risparmio di Orvieto S.p.A. – P.zza della Repubblica, 21 – 05018 Orvieto (TR) contro ***OMISSIS*** nato a Terni il ***OMISSIS*** C.F.: ***OMISSIS*** e ***OMISSIS*** nata a Nuoro il ***OMISSIS*** C.F.: ***OMISSIS***;

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento.

Pignoramento immobiliare n. 5175 del 17.06.2022 a favore di cassa di Risparmio di Orvieto S.p.A. – P.zza della Repubblica, 21 – 05018 Orvieto (TR) contro ***OMISSIS*** nato a Terni il ***OMISSIS*** C.F.: ***OMISSIS*** e ***OMISSIS*** nata a Nuoro il ***OMISSIS*** C.F.: ***OMISSIS*** – Pubblico Ufficiale: Unep Tribunale di Terni in data 16.05.2022, Rep. n. 972;

Pignoramento immobiliare n. 971 del 02.02.2024 a favore di cassa di Risparmio di Orvieto S.p.A. – P.zza della Repubblica, 21 – 05018 Orvieto (TR) contro ***OMISSIS*** nato a Terni il ***OMISSIS*** C.F.: ***OMISSIS*** e ***OMISSIS*** nata a Nuoro il ***OMISSIS*** C.F.: ***OMISSIS*** – Pubblico Ufficiale: Unep Tribunale di Terni in data 28.12.2023, Rep. n. 2700;

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

In sede di accesso all'immobile, gli occupanti l'immobile hanno dichiarato che non esiste un condominio costituito e, pertanto, non sussistono spese condominiali insolute e pregresse, sia ordinarie che straordinarie.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

L'immobile risulta di piena proprietà (per 1/2 ciascuno) dei Sig. ***OMISSIS*** nato a Terni il ***OMISSIS*** C.F.: ***OMISSIS*** e ***OMISSIS*** nata a Nuoro il ***OMISSIS*** C.F.: ***OMISSIS***, coniugi in comunione dei beni, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

I Signori di cui sopra divennero proprietari per la quota di 1/2 ciascuno del bene oggetto di pignoramento mediante Atto di Compravendita Notaio ***OMISSIS*** in Terni in data 20.02.2005 Rep. n. 10712, trascritto a Terni il 25.02.2005 al n. 1296, da ***OMISSIS*** nato a Rieti il ***OMISSIS*** (proprietà per 1/2) C.F.: ***OMISSIS*** e ***OMISSIS*** nata a Terni il ***OMISSIS*** (proprietà per 1/2) C.F.: ***OMISSIS***;

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI (AL VENTENNIO):

Ai Sigg. ***OMISSIS*** e ***OMISSIS***, il bene, ciascuno per la quota di 1/2 di piena proprietà, pervenne in virtù di:

- Atto di donazione accettata, rogito Notaio ***OMISSIS*** in data 17.05.1982 – Rep. n. 43809 e trascritto a Terni in data 15.06.1982 al n. 3378;
- Atto di compravendita, rogito Notaio ***OMISSIS*** in data 30.03.1982 – Rep. n. 43596 e trascritto a Terni il 23.04.1982 al n. 2383.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

In data 08.04.2024 il sottoscritto richiedeva all'Ufficio Urbanistica del Comune di Terni tutti gli atti autorizzativi riguardanti l'immobile oggetto di stima.

Dopo numerosi giorni, l'Ufficio Urbanistica del Comune di Terni informava che erano presenti numerosissime pratiche edilizie relative al fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata oggetto di stima.

Pertanto, in data 03.05.2024, previo appuntamento, il sottoscritto si recava presso lo stesso Ufficio per prendere visione delle pratiche edilizie recuperate.

A quella data, però, ha potuto solamente verificare una minima parte delle pratiche edilizie in quanto molte altre ancora non erano disponibili in quanto ancora non recuperate presso i vari archivi comunali.

Il tecnico comunale riferiva che sull'intero fabbricato, realizzato dall'allora proprietario (venditore del bene agli esecutati), erano presenti 23 titoli edilizi tra Concessioni, D.I.A., Sanatorie e Condoni.

Si è reso, pertanto, indispensabile il recupero di tutte le pratiche edilizie riguardanti il fabbricato al fine della ricostruzione esatta degli atti autorizzativi riguardanti il bene pignorato oggetto di stima.

Solamente in data 17.05.2024, l'Ufficio Urbanistica del Comune di Terni è riuscito ad inviare al sottoscritto solo parte della documentazione richiesta in quanto alcune pratiche riguardanti soprattutto la realizzazione del locale sgombero al Piano S1 e del porticato al Piano terra, risultavano non reperibili in archivio, come specificato da nota del tecnico comunale che si allega alla presente relazione.

Nel frattempo, il sottoscritto contattava anche la progettista e redattrice delle ultime pratiche edilizie, la quale indicava l'elenco dei titoli che hanno interessato espressamente l'unità immobiliare in questione.

Dopo un'accurata e complicata analisi delle numerosissime pratiche si è potuto ricostruire l'iter degli atti autorizzativi rilasciati riferiti al solo bene oggetto di stima che si riportano di seguito:

Il nucleo originario del fabbricato risulta esistente al 1967.

Successivamente e relativamente solo al bene pignorato (Via dei forgiatori, 4 – Foglio 90 – P.lla 308 – sub. 32), sono stati rilasciati i seguenti atti autorizzativi:

- 1 - C.E. n. 24339 del 30.12.1974 (Originaria) – NON DISPONIBILE;
- 2 - C.E. n. 33352 del 19.11.1983 (Ampliamento e sopraelevazione) - DISPONIBILE;
- 3 - C.E. n. 41328/91 del 19.03.1992 (Progetto per piccole modifiche e ampliamento) - DISPONIBILE;
- 4 - C.E. in sanatoria n. 12750/93 del 16.09.1994 (Difficoltà eseguite in corso di costruzione dell'ampliamento e sopraelevazione) - DISPONIBILE;
- 5 - C.E. n. 6770 dell'11.09.1996 (Ampliamento) – DISPONIBILE;
- 6 - D.I.A. n. 52969 del 22.10.1996 (Variante alla C.E. n. 6770/1996) – DISPONIBILE;
- 7 - D.I.A. n. 12997 del 12.03.1997 (Modifiche porticato) – NON DISPONIBILE;
- 8 - Autorizzazione n. 44226 del 19.12.1997 (Realizzazione Sgombero P.SI) – NON DISPONIBILE;
- 9 - Autorizzazione in Sanatoria n. 78356/00 del 03.04.2001 (Locale interrato e porticato) – NON DISPONIBILE
- 10 - P.d.C. in Sanatoria n. 13223 del 22.01.2007 (Copertura balcone) – DISPONIBILE.

N.B.: Relativamente a tre titoli edilizi rilasciati di seguito indicati:

- Autorizzazione Prot. n. 44226 del 19.12.1997;
- Autorizzazione in Sanatoria Prot. n. 78356/00 del 03.04.2001;
- D.I.A. Prot. n. 12997 del 12.03.1997;

L'Ufficio Urbanistica del Comune di Terni comunica che:

"I progetti al momento risultano indisponibili all'archivio e pertanto non è possibile produrre copia degli elaborati grafici allegati. Fermo restando che i titoli di cui sopra hanno a suo tempo legittimato l'intervento, per la verifica della sua consistenza e destinazione d'uso si applica quanto disposto dall'art. 9 bis del D.P.R. 380/2001 in combinato disposto dall'art. 22, comma 4 del R.R. n. 2 del 18.02.2015."

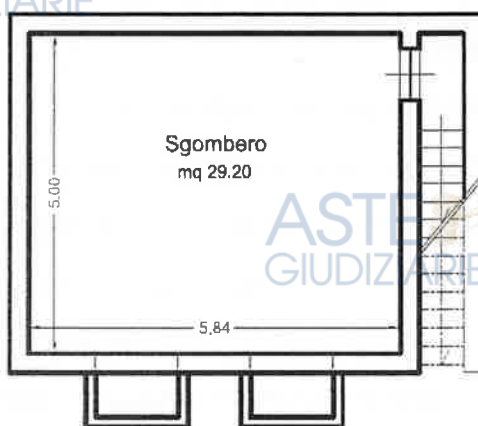
Pertanto, la legittimazione dell'unità immobiliare è dimostrata ed attestata dagli altri atti autorizzativi e dalla planimetria catastale depositata.

N.B.: Gli atti autorizzativi disponibili sono riportati negli allegati alla presente relazione.

STATO ATTUALE DEI LUOGHI
E STATO AUTORIZZATO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano Interrato



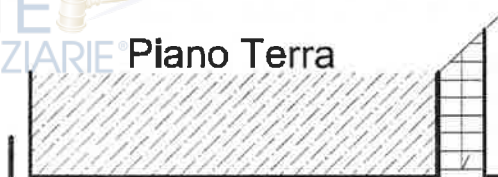
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano Terra



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Porticato
mq 37.50

ASTE
GIUDIZIARIE®

Cortile
mq 38.00

ASTE
GIUDIZIARIE®

FABBRICATO

Sup. Netta sgombero PS1 mq 29.20
Sup. Lorda sgombero PS1 mq 36.06
Sup. Netta portico P.T. mq 37.50
Sup. Netta cortile mq 38.00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Rapp. 1:100

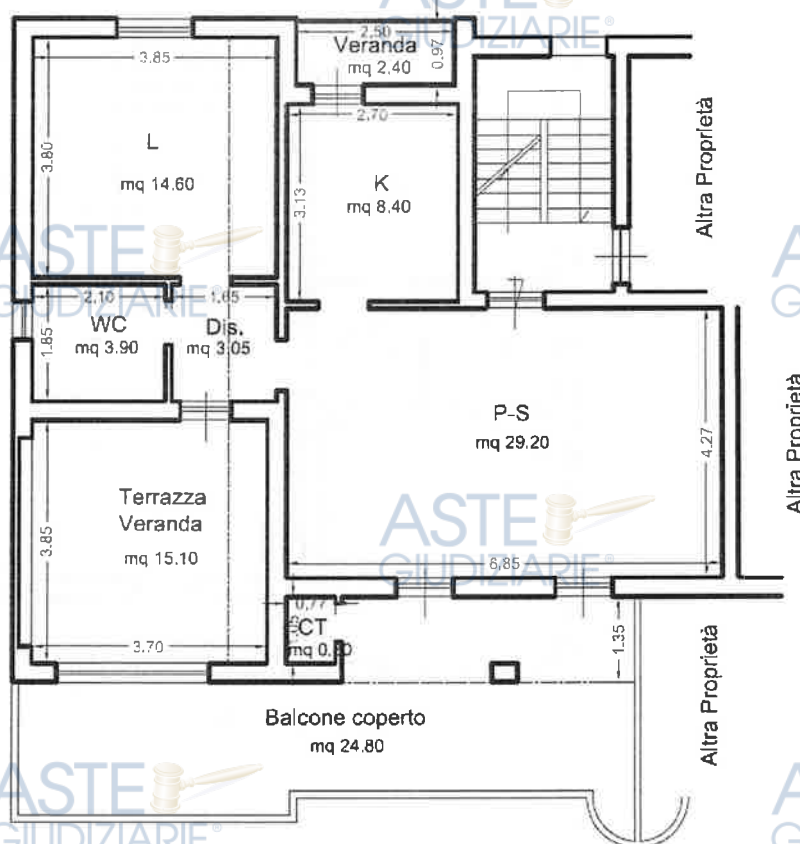
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE STATO AUTORIZZATO
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano Primo



Sup. Netta
esclusa veranda
mq 59,95

Sup. Netta
compresa veranda
mq 75,05

Sup. Netta
veranda piccola K
mq 2,40

Sup. Netta Balcone
mq 24,80

Sup. Lorda
esclusa veranda
mq 70,60

Sup. Lorda
compresa veranda
mq 87,82

Sup. Lorda
veranda piccola K
mq 2,77

Sup. Lorda Balcone
mq 26,30

Rapp. 1:100

STATO ATTUALE DEI LUOGHI

Piano Primo



Sup. Netta esclusa veranda mq 59.95
Sup. Netta compresa veranda mq 75.05
Sup. Netta veranda piccola K mq 2.40
Sup. Netta Balcone mq 24.80

Sup. Lorda esclusa veranda mq 70.60
Sup. Lorda compresa veranda mq 87.82
Sup. Lorda veranda piccola K mq 2.77
Sup. Lorda Balcone mq 26.30



Zona urbanisticamente differme

Rapp. 1:100

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Piano Regolatore Generale vigente, in forza di Adozione D.D.C. n. 88 del 21.03.2004 e Approvazione D.D.C. n. 307 del 15.12.2008.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sulla scorta della documentazione fornita dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Terni e del materiale reperito autonomamente, il sottoscritto C.T.U., dopo un'analisi degli stessi, formula le seguenti considerazioni:

Dalla documentazione reperita si evince che l'unità immobiliare, così come si presenta attualmente, è stata legittimata dagli atti autorizzativi sopra riportati, tranne che per il locale adibito attualmente a camera da letto confinante con il terrazzo coperto su Via dei forgiatori, urbanisticamente destinato a terrazzo/veranda.

Pertanto:

L'unità immobiliare non è conforme, ma regolarizzabile.

Per la regolarizzazione delle opere difformi (diversa destinazione d'uso della veranda coperta in abitazione) sarà necessaria la presentazione di una pratica edilizia per accertamento di conformità.

La trasformazione della veranda in abitazione si rende possibile in virtù dell'art. 118 bis del R.E.C. del Comune di Terni mediante il quale è possibile la trasformazione in S.U.C. con chiusura di portici e loggiati con variazione d'uso in residenziale nel caso in cui:

- trattasi di costruzioni realizzate antecedentemente alla data del 13.05.2009;
- la parte realizzata non abbia concorso alla volumetria del fabbricato;
- la superficie della parte realizzata (edifici residenziali) non ecceda il 50% della superficie del piano di riferimento (nel caso di specie non ecceda il 50% della superficie dell'appartamento).

Essendo soddisfatti tutti i punti sopra elencati, sarà pertanto possibile richiedere un P.d.C. per accertamento di conformità per ristrutturazione edilizia.

- Oneri tecnici e spese di regolarizzazione (oblazione, sanzione, diritti comunali, ecc.) per presentazione pratica edilizia:

€ 5.000,00.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

- Appartamento Piano S1-T-1.

Rispetto alla situazione riportata nella planimetria catastale si rileva la difformità della destinazione d'uso del locale attualmente adibito a camera da letto, riportato in planimetria con destinazione terrazzo/veranda.

L'unità immobiliare non è conforme, ma regolarizzabile.

Per la regolarizzazione sarà necessaria nuova presentazione modello DOCFA c/o Agenzia del Territorio con esatta destinazione d'uso dei locali.

- Oneri tecnici e spese di presentazione DOCFA c/o Ufficio del Territorio :

€ 700,00.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti	difficoltà:	VEDERE	CONFORMITÀ'	EDILIZIA
Le difficoltà sono regolarizzabili	mediante:	VEDERE	CONFORMITÀ'	EDILIZIA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:
Non è stato possibile reperire la documentazione attestante la conformità degli impianti poiché la comproprietaria residente non è riuscita a fornirla, pertanto non si può attestare la stessa. Si può solamente supporre che non esista una conformità recente in quanto gli impianti sono stati realizzati contestualmente alla realizzazione dell'edificio. Per tale regolarizzazione, pertanto, non si possono prevedere oneri e costi.
E' possibile prevedere solamente il costo per la redazione dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica, quantificabile in € 300,00).

BENI IN TERNI, VIA DEI FORGIATORI, 4**APPARTAMENTO****DI CUI AL PUNTO A**

Appartamento in Terni, Via dei Forgiatori, 4, facente parte di un condominio composto da cinque unità immobiliari residenziali disposte su tre livelli fuori terra. L'appartamento è posto al piano primo di un edificio a blocco con destinazione d'uso residenziale. Trattasi di un appartamento di superficie calpestabile di circa mq. 77 a cui si aggiunge un terrazzo coperto sul fronte anteriore di circa mq 25 con accesso dal soggiorno. L'appartamento è disposto su un unico livello con ingresso posto sul disimpegno condominiale di piano, composto da: ingresso-pranzo-soggiorno, cucina, una camera da letto, un bagno, disimpegno di distribuzione, centrale termica e un'ulteriore stanza attualmente adibita a camera da letto, ma urbanisticamente destinata a terrazza/veranda. Possiede tre affacci su altrettanti lati (nord-est, nord-ovest, sud-ovest). L'altezza media interna è variabile e oscilla tra cm 260 e cm 354 (copertura in parte inclinata). La zona Pranzo-Soggiorno ha altezza costante di cm 270 circa.

Completano la proprietà:

- un locale sgombero al piano S1 (interrato) di circa complessivi mq. 29 calpestabili a cui si accede da una scala esterna. L'altezza interna è di cm 266 costante;
- un porticato esterno di circa mq. 37,50 costituito da montanti verticali in acciaio e copertura in listelli di legno sormontati da tegole in laterizio ad uso rimessa auto a falda inclinata con altezza variabile da cm 2,65 a cm 3,75;
- un'area di pertinenza (cortile) posta tra la strada di accesso (Via dei forgiatori) e il porticato di cui al punto precedente di circa mq. 38 pavimentata con basole di porfido irregolari.

Identificazione catastale:

- Comune di Terni - Foglio 90 - Particella 308 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: Via dei forgiatori, 4, piano S1-T-I intestato a:
OMISSISC.F.: ***OMISSIS*** (piena proprietà per ½) e ***OMISSIS***C.F.: ***OMISSIS*** (piena proprietà per ½), coniugi in regime di comunione dei beni (attualmente separati) derivante da:
- Variazione del 01.12.2004 – pratica n. TR0083037 in atti dal 01.12.2004 (Divisione-Fusione-Ampliamento n. 4077.1/2004);
- Atto di Compravendita Notaio ***OMISSIS***in Terni in data 22.02.2005 – Rep. n. 10712 e trascritto al n. 1296, in atti dal 28.02.2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica di Terni, in prossimità delle acciaierie. La zona è caratterizzata da edifici di tipo residenziale di varia tipologia edilizia. Si tratta di una zona a traffico veicolare modesto e sprovvista di sufficienti parcheggi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Possiede le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico di Terni a pochi chilometri e Zone collinari limitrofe.

SERVIZI

scuola media inferiore

COLLEGAMENTI

autobus distante 0,5 Km

ferrovia distante 3 Km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di stima è composta da un appartamento al piano primo, un cortile e un porticato coperto al piano terra e da un locale sgombero al piano interrato.

L'appartamento fa parte di un complesso immobiliare di cinque unità abitative ed è composto da un ambiente ingresso-pranzo-soggiorno, una cucina, un bagno, una camera da letto ed un'altra camera, urbanisticamente con destinazione terrazza/veranda, ma utilizzata come camera da letto.

Dalla cucina si accede ad una veranda esterna e dal soggiorno ad un terrazzo posto sul fronte anteriore del fabbricato (Via dei forgiatori).

Le condizioni generali dell'appartamento sono in generale discrete.

Gli infissi (finestre e portefinestre) sono in alluminio in stato conservativo accettabile. Essi sono provvisti di vetri singoli. Gli infissi esterni (persiane), anch'esse in alluminio, denotano uno stato conservativo non ottimale.

Gli infissi interni (porte) sono in legno in buono stato di conservazione.

I pavimenti sono in monocottura anche se di forma e dimensioni diverse. Tutti sono in discreto stato conservativo.

I pavimenti e i rivestimenti dei servizi sono in piastrelle di gres in discreto stato conservativo.

Si evidenziano zone di condensa all'interno del bagno e scrostamenti di vernice nel soffitto della cucina.

La struttura di sostegno della copertura del terrazzo (lato via dei forgiatori) è costituita da pilastri in legno a sezione quadrata. Anche la copertura dello stesso è stata realizzata in struttura di legno sormontata da tavolato.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia autonoma a gas del tipo a elementi radianti in alluminio. Esternamente, l'appartamento risulta in discreto stato conservativo con pareti intonacate.

La struttura portante è stata realizzata in c.a. Le tamponature, non visibili, presumibilmente sono state realizzate in blocchi di tufo.

Le condizioni generali del fabbricato, risalente agli inizi degli anni settanta e terminato alla fine degli anni novanta del secolo scorso, sono abbastanza buone.

Il cortile esterno, posto al piano strada, è delimitato anteriormente da un cancello scorrevole basso in metallo verniciato ed è destinato ad area parcheggio. Esso è pavimentato con basole di porfido irregolari unite da malta cementizia. Le condizioni generali sono buone.

Il porticato esterno, anch'esso al piano strada, è in continuità con il cortile esterno ed è adibito ad area parcheggio. Esso è costituito da una parte in muratura dove appoggia la copertura composta da struttura tubolare in acciaio sormontata da doghe in legno. La copertura è in coppi di laterizi. Le condizioni generali sono buone.

Il locale sgombero, posto al piano interrato è stato realizzato in muratura. Ad esso si accede tramite scala esterna in cemento con accesso dal porticato superiore. Il locale, di forma rettangolare, risulta rifinito e pavimentato con piastrelle di monocottura. Esso è provvisto di due finestre del tipo "a bocca di lupo" che prendono aria dal soprastante porticato. Le condizioni generali sono buone.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

VALORE DI MERCATO 1

Tipo fonte: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2023

Agenzie Immobiliari

Descrizione: Appartamento - P.S1-T-1 - Distinto in Catasto fabbricati del Comune di Terni al Foglio 90 - Particella 308 sub. 32 Indirizzo: Comune di Terni, Via dei forgiatori, 4.

Superfici principali e secondarie (lorde):

Appartamento (P1): mq 87,82 – Arrotondamento	mq 88,00
Veranda Cucina (P1): mq 2,77 – Arrotondamento	mq 3,00
Balcone coperto (P1): mq 26,30 - Arrotondamento	mq 26,00
Superfici accessorie:	
Locale sgombero (PS1) : mq 29,20 – Arrotondamento	mq 29,00
Porticato (PT) :	mq 37,50
Cortile (PT):	mq 38,00

Prezzo € 121.600,00 pari a 950,00 Euro/mq

In cifra tonda Euro 122.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Calcolo superficie lorda:

Appartamento	mq 88,00 =	Sup. Commerciale = mq 88,00
Veranda cucina	mq 3,00 x 0,80 =	Sup. Commerciale = mq 2,40
Balcone coperto	mq 26,00 x 0,35 =	Sup. Commerciale = mq 9,10
Sgombero	mq 29,00 x 0,40 =	Sup. Commerciale = mq 11,60
Porticato	mq 37,50 x 0,35 =	Sup. Commerciale = mq 13,12
Cortile esterno	mq 38,00 x 0,10 =	Sup. Commerciale = mq 3,80

Totale Sup. Commerciale	mq 128,02
-------------------------	-----------

Arrotondamento	mq 128,00
----------------	-----------

VALUTAZIONE :

mq 128,00 x €950,00/mq = **€ 115.200,00****In cifra tonda € 115.000,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

115.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):**€. 115.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€. 115.000,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare - 2° semestre 2022;

Agenzie immobiliari.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

	descrizione	Consistenza appartam. mq	cons. accessori mq	valore intero €	valore diritto €
	Appartamento + Locali access.	88,00	40,00	115.000,00	115.000,00
				115.000,00	115.000,00

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene oggetto di stima, per le sue caratteristiche morfologiche, distributive e funzionali e trattandosi di un unico appartamento di modeste dimensioni non consente una comoda divisibilità.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 5.700,00

Eventuali spese condominiali saranno dovute nei limiti dell'art. 63 Disp. di Att. al C.C.
qualora si dovesse accertare la presenza di insoluti al momento non evidenziati.

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 109.300,00
(€ 122.000,00 - € 5.700,00)

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: - €. 16.395,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: - €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: - €. 0,00

Arrotondamento: + €. 95,00

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

€. 93.000,00

Ritenendo esaustiva la presente Relazione di Stima, il sottoscritto C.T.U. rimane comunque a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento.

data 27.05.2024

il tecnico incaricato
arch. MAURIZIO TALAMONI