

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:

SELF24H.COM S.R.L.S.

Contro:

...OMISSIS...

Lotto Unico

N. Gen. Rep. **29/2024**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **16/04/2025**

Giudice: **Dott. Francesco ANGELINI**

Custode Giudiziario: **Avv. Roberta SCARCHINI**

RAPPORTO DI STIMA - ELABORATO PERITALE

Perito Estimatore: **Geometra PAOLO CASALI**
C.F. CSLPLA70P24L117C - P.Iva 00643270556
con Studio in: Terni (TR) Via Alberto Mario n. 29/A
Telefono Ufficio: 0744.406293 Cellulare: 392.6707455
E-Mail: studiocasali@gmail.com
PEC: paolo.casali@geopec.it

LOTTO: UNICO**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Fabbricato cielo-terra costituito da un locale commerciale** al piano terreno **con locale di sgombero/cantina** al piano interrato, **un appartamento** di civile abitazione al piano primo **e corte esclusiva** circostante, sito nel Comune di Terni (TR) Strada di Marmore n. 32.

Identificato al Catasto**Fabbricati:**

Intestato a **...OMISSIS...** nata a Terni (TR) il **...OMISSIS...** - C.F. **...OMISSIS...** - proprietaria per la quota di 1/1

- **Comune di Terni (TR) Foglio 162 Particella 263 sub 3**, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 9, consistenza 234 mq, superficie catastale 259 mq, piano T/S1, rendita € 3.154,21

Derivante da: Variazione Toponomastica del 17/07/2020 Pratica N. Tr0036626 in Atti dal 17/07/2020
Variazione Toponomastica d'ufficio (N. 22578.1/2020)

- **Comune di Terni (TR) Foglio 162 Particella 263 sub 4**, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 8, consistenza 5 vani, superficie catastale 99 mq, piano 1, rendita € 271,14

Derivante da: Variazione Toponomastica del 17/07/2020 Pratica N. Tr0036626 in Atti dal 17/07/2020
Variazione Toponomastica d'ufficio (N. 22579.1/2020)

Terreni:

Intestato a **...OMISSIS...** nata a Terni (TR) il **...OMISSIS...** - C.F. **...OMISSIS...** - proprietaria per la quota di 1/1

- **Comune di Terni (TR) Foglio 162 Particella 263**, categoria **Ente Urbano** (corte di pertinenza) della superficie complessiva tra coperto e scoperto pari a mq. 1.140

Coerenze:

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione confina sul lato Nord con Strada di Marmore, sul lato Est con Strada Ponte Pacelli; sul lato Ovest con fosso; salvo altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di:

Fabbricato cielo-terra ubicato in Strada di Marmore n. 32, zona agricola e parzialmente residenziale del Comune di Terni e più precisamente in prossimità della Strada suddetta che collega la città di Terni con la frazione di Marmore.

Lo stesso è così composto:

- **un locale commerciale a destinazione ristorante** al piano terreno costituito da ingresso con nr. 2 vani ad uso bar, disimpegno, **nr. 2 sale ristorante, nr. 4 vani ad uso cucina** e antibagno con nr. 2 bagni;

- **unico vano ad uso sgombero/cantina** al piano interrato collegato internamente al ristorante con accesso dal vano cucina;

- **appartamento di civile abitazione** al piano primo con accesso tramite una scala esterna dal piano terreno, costituito da pianerottolo/terrazzo, ingresso, bagno, corridoio, soggiorno, cucina e nr. 2 camere da letto.

- **corte di pertinenza circostante** in parte ad uso piazzale/parcheggio dell'attività commerciale posta sulla parte anteriore del fabbricato, in parte ad uso cortile/giardino e in parte incolta e difficilmente accessibile a causa del particolare stato dei luoghi e della presenza di vegetazione infestante, dei manufatti ivi presenti (muri di contenimento della strada adiacente) e delle diverse quote, tanto che è difficoltoso e impossibile stabilirne i limiti di confine allo stato attuale (posta sulla parte posteriore del fabbricato).

Caratteristiche zona: mista agricola-residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi

Area urbanistica: Zona E, sottozona E1 spazio rurale e E5 boschiva

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole

Importanti centri limitrofi: Terni (TR), Rieti (RI)

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore, Lago di Piediluco, Parco Fluviale del Nera

Attrazioni storiche: Centri storici dei paesi limitrofi

Principali collegamenti pubblici (km): autobus (20 ml)

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo effettuato dal sottoscritto Perito C.T.U. Estimatore unitamente al Custode Giudiziario il giorno 29/10/2024 e successivamente il giorno 12/11/2024, gli immobili risultavano essere liberi.

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 al coniuge:* nessuno

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* nessuno

4.1.4 *Altri pesi o limitazioni d'uso:* nessuno

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

4.2.1 - Iscrizioni:

-**Ipoteca Giudiziale** attiva a favore di **...OMISSIS...** con sede in Bernareggio (MI) C.F. **...OMISSIS...** per la quota di 1/1 di proprietà contro **...OMISSIS...** nata a Terni (TR) il **...OMISSIS...** - C.F. **...OMISSIS...** per la quota di 1/1 di proprietà

Derivante da Ipoteca Giudiziale - Decreto Ingiuntivo, Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Milano (MI) C.F. 80188650156 Rep. n. 13337 del 26/08/2019

Iscritta a Terni (TR) in data 28/11/2019 al n. 1616 Reg. Part. e n. 11726 Reg. Gen.

Importo ipoteca: **€ 12.993,57**

Importo capitale: **€ 11.593,29**

-**Ipoteca Giudiziale** attiva a favore di **...OMISSIS...** nato a Terni (TR) il **...OMISSIS...** C.F. **...OMISSIS...** per la quota di 1/1 di proprietà contro **...OMISSIS...** nata a Terni (TR) il **...OMISSIS...** - C.F. **...OMISSIS...** per la quota di 1/1 di proprietà

Derivante da Ipoteca Giudiziale - Sentenza di Condanna, Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Terni (TR) C.F. 80006930558 Rep. n. 590/2021 del 16/07/2021

Iscritta a Terni (TR) in data 10/02/2022 al n. 173 Reg. Part. e n. 1404 Reg. Gen.

Importo ipoteca: € 40.000,00

Importo capitale: € 20.000,00

4.2.2 - Pignoramenti:

-**Pignoramento a favore** di **...OMISSIS...** con sede in Roma (RM) C.F. ...OMISSIS... per la quota di 1/1 di proprietà **contro** **...OMISSIS...** nata a Terni (TR) il ...OMISSIS... - C.F. ...OMISSIS... per la quota di 1/1 di proprietà

Derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Atto Giudiziario del Tribunale di Terni Rep. n. 348/2024 del 16/02/2024

Trascritto a Terni in data 24/04/2024 al n. 3426 Reg. Part. e n. 4431 Reg. Gen.

4.3 - Giudizio di Conformità Catastale:

In conseguenza dello stato attuale degli immobili così come rilevato in sede di sopralluogo; sulla scorta dei Titoli abilitativi edilizi assentiti; sulla scorta delle difformità rilevate come meglio evidenziate e descritte in dettaglio al Capitolo 6.1 che segue, che sono state realizzate sulla corte esterna e che dovranno essere rimosse e pertanto non accatastate in quanto realizzate abusivamente senza alcun titolo edilizio autorizzativo; nonché in base alla nuova disposizione di cui all'articolo 19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010 n. 78, **è stato accertato che gli stessi risultano essere conformi alle Planimetrie Catastali depositate all'Ufficio del Territorio di Terni - Catasto Fabbricati.**

4.4 - Altre informazioni per l'acquirente:

- | | |
|--|------------------------------|
| -Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | non accertabili |
| -Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della Perizia | non accertabili/non presenti |
| -Spese condominiali scadute ed insolute alla data della Perizia | non accertabili/non presenti |

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali Titolari/Proprietari:

...OMISSIS... nata a Terni (TR) il ...OMISSIS... - C.F. ...OMISSIS..., proprietaria per la quota di 1/1 **dal 22/10/2018 ad oggi (attuale proprietario)**

in forza di Atto di Compravendita a rogito Notaio FILIPPO CLERICO' di Terni (TR) Rep. N. 20044 Raccolta n. 14195 del 22/10/2018, Registrato a Terni il 08/11/2018 al N° 7278 serie 1T e **Trascritto** a Terni il 08/11/2018 al N. 7822 Reg. Part e N. 11084 Reg. Gen.

Precedenti Titolari/Proprietari:

...OMISSIS... nato a Terni (TR) il ...OMISSIS... - C.F. ...OMISSIS..., proprietario per la quota di 1/1 **dal 17/02/1969 al 22/10/2018**

in forza di Atto di Compravendita a rogito Notaio ANTONIO MACRI' di Spoleto (PG) Rep. n. 8428 Fascicolo n. 2041 del 17/02/1969 Registrato a Spoleto (PG) il 07/03/1969 al N. 168 Vol. 174

6. PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accessi e indagini esperiti dallo scrivente Perito presso gli Uffici Edilizia e Urbanistica del Comune di Terni (TR) è emerso che l'immobile oggetto di Procedura e stima è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967 e che successivamente i Titoli autorizzativi edilizi che lo riguardano sono i seguenti:

Licenza Edilizia n. 24953 del 30/10/1954

Dato desunto dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 5155/13529 e 5155/13530 del 13/06/2012 rilasciata dal Comune di Terni a seguito di Domanda di Condono

Licenza Edilizia n. 23600 del 31/10/1961

Dato desunto dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 5155/13529 e 5155/13530 del 13/06/2012 rilasciata dal Comune di Terni a seguito di Domanda di Condono

Autorizzazione Edilizia in Sanatoria Prot. N. 22730 del 16/07/1984

Intestazione: ...OMISSIS...

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria per il periodo estivo fino al 15/10/1984 (provvisoria)

Per lavori di: installazione tettoia con tubi innocenti e copertura in plexiglass

Rilascio in data: 16/07/1984 - Domanda in data: 08/06/1984 Prot.n. 22730

Concessione Edilizia in sanatoria Prot. N. 92398 del 13/06/2012 Pratica N. 5131/13530

Intestazione: ...OMISSIS...

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria a seguito di Domanda di Condono prot. n. 21497 del 19/04/1986

Per lavori di: costruzione di una scala esterna nel fabbricato ad uso attività di ristorazione e residenziale (anno abuso 1976)

Rilascio in data: 13/06/2012

Concessione Edilizia in sanatoria Prot. N. 92393 del 13/06/2012 Pratica n. 5131/13529

Intestazione: ...OMISSIS...

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria a seguito di Domanda di Condono prot. n. 21497 del 19/04/1986

Per lavori di: modifiche esterne ai prospetti nel fabbricato ad uso attività di ristorazione e residenziale (anno abuso 1976)

Rilascio in data: 13/06/2012

Concessione Edilizia in sanatoria Prot. n. 92389 del 13/06/2012 Pratica n. 9897

Intestazione: ...OMISSIS...

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria a seguito di Domanda di Condono prot. n. 62507 del 31/12/1986

Per lavori di: costruzione di locali ad uso attività di ristorazione (anno abuso 1966)

Rilascio in data: 13/06/2012

Concessione Edilizia in sanatoria Prot. n. 92390 del 13/06/2012 Pratica n. 10177

Intestazione: ...OMISSIS...

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria a seguito di Domanda di Condono prot. n. 16235 del 31/03/1987

Per lavori di: costruzione di locali ad uso attività di ristorazione (anno abuso 1976)

Rilascio in data: 13/06/2012

A.E.L.2 Prot. n. 111504 del 20/07/2012

Intestazione: ...OMISSIS...

Tipo pratica: Comunicazione Attività Edilizia Libera

Per lavori di: adeguamento ai requisiti di visitabilità della L.13/89 e successive modificazioni nel piano terra del fabbricato già uso ristorante-bar

6.1 - Giudizio di Conformità Urbanistico-Edilizia:

A seguito del sopralluogo e dei rilievi effettuati sugli immobili oggetto di esecuzione e stima; dalle indagini esperite presso gli Uffici Edilizia e Urbanistica del Comune di Terni (TR); presa visione dei Titoli Edilizi rilasciati e degli Elaborati progettuali approvati ed allegati agli stessi, **lo scrivente C.T.U. ha rilevato che gli immobili SONO CONFORMI.**

Sono stati però rilevati dei manufatti realizzati abusivamente e senza alcun titolo autorizzativo edilizio sulla corte esterna di pertinenza, costituiti da:

- Tettoie in lamiera con struttura in metallo poste sul retro dell'edificio, ad uso ricovero materiali vari;
- Struttura metallica con sovrastante copertura costituita da Telo in pvc, posta sul lato Ovest del Fabbricato;

Le difformità rilevate e sopra indicate non sono sanabili, pertanto al fine di regolarizzare l'intero compendio immobiliare oggetto di procedura si prevede il ripristino dello stato assentito tramite la demolizione e rimozione delle stesse.

Il costo per l'esecuzione delle demolizioni e rimozioni, per il carico e trasporto di tutti i materiali di risulta e lo smaltimento degli stessi presso una discarica autorizzata, viene stimato dallo scrivente Perito pari a circa **Euro 6.000,00**= oneri fiscali compresi.

Va inoltre segnalato che non è presente né è stato mai rilasciato il Certificato di Agibilità degli immobili, pertanto **sarà necessario presentare una pratica per la richiesta dell'Agibilità** da parte di un Tecnico abilitato.

Il costo complessivo che rimarrà a carico dell'acquirente per l'ottenimento del Certificato di Agibilità, viene stimato dallo scrivente Perito sulla scorta degli adempimenti da fare, degli interventi di revisione e messa a norma degli Impianti Tecnologici, delle certificazioni/asseverazioni e di eventuali collaudi che dovranno essere rilasciati da parte di Impiantisti e/o Tecnici qualificati (comprese le spese tecniche) e degli oneri/diritti da versare, in via presuntiva pari a circa **Euro 6.000,00**= oneri fiscali compresi.

7. RIEPILOGO GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

7.1. Conformità Catastale:

(normativa di riferimento: D.L. 31 maggio 2010 n. 78 articolo 19, comma 14)
Gli immobili risultano essere **conformi**.

7.2. Conformità Edilizia:

(normativa di riferimento: D.P.R. N. 380/2001 del 06.06.2001, Legge Regionale Umbria N. 1/2015 del 21.01.2015, Regolamento Regionale Umbria N. 2/2015 del 18.02.2015)
Gli immobili risultano essere **conformi**.

7.3. Conformità Urbanistica:

(normativa di riferimento: D.P.R. N. 380/2001 del 06.06.2001, Legge Regionale Umbria N. 1/2015 del 21.01.2015, Regolamento Regionale Umbria N. 2/2015 del 18.02.2015)
Gli immobili risultano essere **conformi**.

7.4. Conformità Dati Catastali/Atti di provenienza:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
Gli immobili risultano essere **conformi**.

8. CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Gli immobili oggetto di procedura attualmente **non sono in possesso dell'A.P.E. - Attestati di Prestazione Energetica** per i quali, presumibilmente, viene indicato da parte dello scrivente Perito come facenti parte della **Classe Energetica G** - i relativi Attestati verranno redatti all'Atto del trasferimento degli immobili.

Il costo stabilito dal G.E. per la redazione di nr. 2 Attestati (uno per il locale commerciale e uno per l'appartamento) che rimarrà a carico dell'acquirente, è pari a circa **Euro 800,00** oltre fiscali compresi.

9. DESTINAZIONE URBANISTICA del Compendio oggetto di Procedura:

Gli immobili oggetto di stima in base P.R.G. (Piano Regolatore Generale) del Comune di Terni ricadono come Destinazione Urbanistica in Zona Agricola NON EDIFICABILE e più precisamente per gran parte in zona E - Spazio Rurale sottozona E1 annessi agricoli normato dagli Articoli 94 e 100 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) e in piccola parte in zona E - Boscata sottozona E5 normata dall'Articolo 107 delle N.T.A.

10. DESCRIZIONE ANALITICA:

Descrizione analitica del Compendio Immobiliare

Fabbricato cielo-terra costituito da un locale commerciale al piano terra **con locale di sgombero/cantina** al piano interrato, **un appartamento** di civile abitazione al piano primo **e corte esclusiva** circostante, sito nel Comune di Terni (TR) Strada di Marmore n. 32

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un **Fabbricato indipendente cielo-terra** che si sviluppa su tre livelli (due fuori terra e uno interrato) realizzato in epoca remota (anni '50) con struttura portante in muratura; solai in latero-cemento; copertura del piano primo a falde della tipologia a padiglione in latero-cemento con manto di tegole, copertura del piano terra in parte piana (lastrico) in latero-cemento con solo manto di guaina impermeabilizzante e parte inclinata a falda unica in legno con manto di guaina impermeabilizzante e sovrastanti pannelli ondulati in pvc; pareti esterne intonacate e tinteggiate.

Lo stesso è così composto:

- **locale commerciale** posto al piano terra, adibito a Ristorante-Bar, costituito da ingresso con nr. 2 vani ad uso bar, disimpegno, nr. 2 sale ristorante, nr. 4 vani ad uso cucina e servizi igienici con antibagno e nr. 2 bagni dei quali uno per portatori di handicap;
- **unico vano ad uso locale di sgombero/cantina** posto al piano seminterrato, collegato internamente al ristorante con accesso dal vano cucina tramite anguste scale;
- **appartamento di civile abitazione** posto al piano primo con accesso tramite una scala esterna dal piano terreno, costituito da pianerottolo/terrazzo, ingresso, bagno, corridoio, soggiorno, cucina e nr. 2 camere da letto.
- **corte di pertinenza circostante** in parte ad uso piazzale/parcheggio dell'attività commerciale posta sulla parte anteriore del fabbricato, in parte ad uso cortile/giardino e in parte incolta e difficilmente accessibile a causa del particolare stato dei luoghi e della presenza di vegetazione infestante, dei manufatti ivi presenti (muri di contenimento della strada adiacente) e delle diverse quote, tanto che è difficoltoso e impossibile stabilirne i limiti di confine allo stato attuale (posta sulla parte posteriore del fabbricato).

Lo stato di manutenzione e conservazione attuale dell'immobile è pessimo: lo stesso infatti versa ormai da molto tempo in totale stato di abbandono e disuso e necessita di numerosi e importanti interventi di manutenzione straordinaria da eseguire immediatamente per renderlo nuovamente utilizzabile e fruibile. L'appartamento al piano primo non è mai stato ristrutturato sin dalla sua costruzione e gli impianti tecnologici sono vetusti e non rispettosi delle vigenti normative.

Per quanto riguarda il riscaldamento, il Ristorante-Bar è dotato di condizionatori a pompa di calore con split vetusti posti su alcune stanze, mentre l'appartamento di civile abitazione al piano 1° è privo di impianto.

Gli infissi esterni del piano terreno sono alcuni in metallo in sufficienti condizioni di conservazione e alcuni in legno molto vetusti e ammalorati; quelli al piano primo sono tutti in legno, anch'essi vetusti e degradati; gli intonaci esterni sono ammalorati dal tempo e dagli agenti atmosferici e in alcune zone sono parzialmente distaccati; sono inoltre presenti infiltrazioni diffuse di acqua piovana sia al piano terreno

provenienti dalla copertura piana/lastrico, sia sull'appartamento al piano primo provenienti dalla copertura a tetto sovrastante, infiltrazioni ripetute e copiose che hanno causato anche parziali crolli dei controsoffitti nei bagni e in una sala ristorante al piano terreno. Infine, sono presenti fenomeni di umidità da risalita dal terreno e dalle fondazioni sulle murature perimetrali del ristorante.

Fabbricato indipendente cielo-terra costituito da un Locale Commerciale al P.T. con locale di sgombero/cantina al P.S1, Appartamento di civile abitazione al P.1° e corte di pertinenza esclusiva circostante (Comune di Terni - Foglio 162 P.IIa 263 sub 3 e sub 4)				
Destinazione	Parametro	Superficie Commerciale	Coefficiente ragguglio	Valore Equivalente
Locale commerciale Ristorante-Bar con cucina e servizi al P.T.	sup. reale lorda	285 mq	1,00	285,00 mq
Vano sgombero/cantina al P.S1	sup. reale lorda	46 mq	0,25	11,50 mq
Appartamento di civile abitazione al P.1°	sup. reale lorda	90 mq	0,90	81 mq
Terrazza/pianerottolo di ingresso all'appartamento del P.1°	sup. reale lorda	24 mq	0,20	4,80 mq
Corte di pertinenza ad uso piazzale e parcheggio al P.T.	sup. reale lorda	500 mq	0,02	10,00 mq
Corte di pertinenza incolta/Terreno	sup. reale lorda	640 mq	0,002	1,28 mq
Superficie Totale Commerciale raggugliata				393,58 mq

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche Strutturali:**

Fondazioni tipologia: **a sacco**
materiale: **muratura**
condizioni: **discrete**

Strutture verticali materiale: **muratura**
condizioni: **discrete**

Travi materiale: **cemento**
condizioni: **discrete**

Solai materiale: **latero-cemento**
condizioni: **discrete**

Copertura tipologia: **parte a falde (padiglione) e parte piana a terrazza**
materiale: **latero-cemento e legno**
condizioni: **scarse**



tipologia: **a 2 rampe**
 materiale: **cemento armato**
 condizioni: **discrete**



Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta o anta singola apribili a battente**
 materiale: **parte in legno e parte in metallo**
 protezione: **serrande in ferro al P.T. e avvolgibili in pvc al P.1°**
 condizioni: **scarse**



Infissi interni

tipologia: **a battente**
 materiale: **legno**
 condizioni: **scarse**



Manto di copertura

materiale: **parte in tegole, parte in pannelli ondulati di pvc e parte solo con guaina impermeabilizzante**
 coibentazione: **assente**
 condizioni: **scarse**



Pareti esterne

materiale: **muratura**
 coibentazione: **assente**
 rivestimento: **intonaco e tinteggiatura**
 condizioni: **scarse**



Paviment. Interna

materiale: **piastrelle grès ceramico**
 condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso

tipologia: **a doppia anta**
 materiale: **struttura in legno al P.1° e struttura in metallo con vetro integrato al P.T.**
 accessori: **con serratura di sicurezza**
 condizioni: **discrete**



Rivestimenti

ubicazione: **bagni e cucina**
 materiale: **piastrelle monocottura**
 condizioni: **discrete**

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia e in parte canalizzazione esterna**
 tensione: **220V-380V**
 condizioni: **sufficienti**
 conformità: **da verificare**



Fognatura

tipologia: **tubi e pozzetti di raccolta reflui acque nere e bianche**
 rete di smaltimento: **non verificabile**
 recapito: **non verificabile**
 ispezionabilità: **impossibile allo stato attuale**
 condizioni: **non verificabili**
 conformità: **da verificare**



Idrico

tipologia: **sottotraccia e in parte tubature esterne**
 alimentazione: **allaccio alla rete pubblica**
 rete di distribuzione: **tubi in ferro e polipropilene**



**Termico**

condizioni: **scarse**
conformità: **da verificare**



tipologia: **Split a pompa di calore al P.T. e caldaia a GPL**
alimentazione: **Caldaia a GPL per produzione acqua calda sanitaria e Split a pompa di calore per riscaldamento al P.T. e scaldabagno elettrico al P.1°**

rete di distribuzione: **tubi in ferro e rame**

diffusori: **split**

condizioni: **scarse**

conformità: **da verificare**

**Gas**

tipologia: **Serbatoio GPL posto sulla corte esclusiva**

alimentazione: **GPL**

rete di distribuzione: **tubi in ferro e rame**

conformità: **da verificare**

**Citofonico**

non presente

**11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****11.1 - Criterio di stima:**

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, riferito alla data di stesura della presente relazione peritale.

A tal proposito, lo scrivente ritiene doveroso esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del cosiddetto più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima.

Nel caso di specie, considerato lo scopo della stima stessa, si è ritenuto opportuno procedere con il criterio della comparazione. All'uopo, sono state esperite indagini conoscitive per verificare i prezzi medi correnti e praticati in recenti trattative di compravendita per beni simili ed assimilabili che, pur soggetti ad interpretazioni e correttivi da parte del Tecnico-estimatore, danno pur sempre giuste ed attendibili indicazioni di mercato.

L'oggetto di stima, nel caso in esame, è costituito da un fabbricato indipendente cielo-terra composto da un locale commerciale al piano terra adibito a ristorante-bar con cucina, servizi e locale sgombero/cantina al piano seminterrato; da un appartamento di civile abitazione al piano primo e da una corte esclusiva di pertinenza circostante. L'immobile è ubicato lungo la strada che collega il centro città di Terni alla frazione denominata Marmore, zona periferica a destinazione prettamente residenziale e agricola.

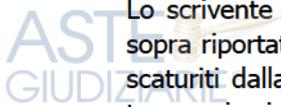
L'immobile oggetto di esecuzione è molto vetusto (costruzione risalente agli anni '50) e si trova attualmente in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.

Lo stesso è infatti ormai da molto tempo in totale stato di abbandono e in disuso e necessita di numerosi e importanti interventi di manutenzione straordinaria da eseguire immediatamente per renderlo nuovamente utilizzabile e fruibile. L'appartamento al piano primo non è mai stato ristrutturato sin dalla sua costruzione e gli impianti tecnologici sono vetusti e non rispettosi delle vigenti normative.

A causa della totale assenza di interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria, non più eseguiti da tempo, sono presenti ammaloramenti e danneggiamenti sia alle coperture, alle pareti, agli intonaci e alle tinteggiature, dovuti sia agli agenti atmosferici che a infiltrazioni di acque meteoriche.

Lo scrivente nella determinazione dei singoli valori al mq. ha quindi ben tenuto conto di tutto quanto sopra riportato, e, a seguito di ulteriori indagini conoscitive, è riuscito a formare i prezzi al mq. che sono scaturiti dalla media del valore di mercato attuale dei fabbricati somiglianti a quello in oggetto, che si trovano in simile stato di manutenzione e conservazione.

Nella valutazione, si è inoltre tenuto conto della possibile appetibilità commerciale dello stesso, o meno, viste la "pezzatura", la particolare posizione, la tipologia, l'accessibilità, le finiture e dotazioni, lo stato di manutenzione e conservazione, la vetustà, nonché da ultimo dell'attuale andamento del mercato immobiliare che sta purtroppo attraversando ormai da diversi anni una vera e propria fase "critica", con



continua discesa dei prezzi degli immobili e soprattutto calo della domanda.

Per quanto concerne la determinazione dei singoli prezzi al mq., lo scrivente tecnico ha inoltre preso come riferimento "ufficiale", anche i dati riportati dal **"Listino dei Prezzi degli Immobili sulle Piazze dell'Umbria"**, accertati presso la Borsa Immobiliare - 4° Trimestre 2024 (ultimo disponibile), redatto dalle Camere di Commercio di Terni e Perugia, i dati e le analisi riportati dal "Borsino Immobiliare", nonché i dati riportati dall'**O.M.I. Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio** - 1° Semestre 2024 (ultimo disponibile).

Sulla base dei dati acquisiti; tenuto conto dello stato attuale dell'immobile e di tutte le sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche; in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui lo stesso fa parte; della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali; del tipo di utilizzo, ubicazione e quant'altro utile e concorrente alla formazione del più probabile valore di mercato, le quotazioni afferenti agli immobili siti nel Comune di Terni ed assimilabili a quello da valutare, sono comprese tra € 300,00= ed € 500,00= al mq. di superficie lorda "commerciale" vendibile.

Detta superficie lorda "commerciale" vendibile (criterio utile per la misurazione degli immobili), così come stabilito anche dalla Borsa Immobiliare Umbra che si uniforma alla norma UNI 10750 che è stata elaborata dall'Uniter (ente federato all'Uni) e come approvato dalla Commissione Centrale Tecnica il 26.03.1998, è costituita dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dalle tramezzature interne (100%) e da quelle dei muri portanti e perimetrali (50%).

Nell'ambito di detta forbice obiettiva, si può inserire il giudizio personale dello scrivente che ritiene ragionevole adottare, tenuto conto della particolare ubicazione, collocazione, contesto, accessibilità, delle caratteristiche e dotazioni dell'immobile, dello stato di manutenzione e conservazione dello stesso, **un valore unitario al mq. di superficie commerciale, pari ad Euro 400,00=.**

11.2 - Fonti di informazione:

Catasto di Terni; Conservatoria dei RR.II. di Terni; Ufficio del Registro di Terni; Ufficio Tecnico del Comune di Terni (TR) Urbanistica/Edilizia; Agenzie immobiliari e/o Osservatori del mercato immobiliare; Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria, accertati presso la Borsa Immobiliare, redatto con la collaborazione delle Camere di Commercio con riferimento al 4° Trimestre 2024 (ultimo disponibile); Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Pubblicazioni OMI con quotazioni e rapporti immobiliari riferiti al 1° Semestre 2024 (ultimo disponibile); Recenti Atti di compravendita stipulati sia nel Comune di Terni (TR), sia nelle frazioni del Comune stesso, sia nei Comuni limitrofi, su immobili della tipologia simile a quelli oggetto di stima. Esperienza personale professionale.

11.3 - Valutazione Corpo:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Descrizione/Destinazione	Superficie lorda Equivalente (Mq)	Valore unitario (Euro)	Valore complessivo (Euro)
Piena proprietà per la quota di 1/1 di Fabbricato indipendente cielo-terra costituito da un Locale Commerciale al P.T. con locale di sgombero/cantina al P.S1, Appartamento di civile abitazione al P.1° e Corte di pertinenza esclusiva circostante (Foglio 162 P.IIa 263 sub 3 e sub 4)	393,58 mq	400,00	€ 157.432,00



11.4 - Adeguamenti e correzioni della stima:

-Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per rimborso forfettario di eventuali spese insolute e per assenza di garanzia per vizi eventuali e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	- € 23.614,80
-Spese/Oneri necessari per il ripristino dello stato assentito e regolarizzazione urbanistico/edilizia degli immobili oggetto di esecuzione	- € 6.000,00
-Spese/Oneri necessari per la presentazione/richiesta e ottenimento del Certificato di Agibilità degli immobili, comprensivi delle spese tecniche, degli oneri e diritti da versare e degli oneri fiscali	- € 6.000,00
-Spese tecniche e/o onorari relativi a professionista abilitato per la redazione degli A.P.E. Attestati di Prestazione Energetica degli immobili, comprensivi degli oneri fiscali	- € 800,00



11.5 - Prezzo base d'asta del Lotto:

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano (in cifra tonda):

Euro 121.000,00 (diconsi Euro Centoventunomila/00)



11.6 - Considerazioni conclusive:

Si precisa che il trasferimento degli immobili è soggetto a imposta di registro.



Terni, 11/03/2025



Il Perito Estimatore
Geom. PAOLO CASALI

