TRIBUNALE DI TERNI

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE AL R.G.E. 52/2023

PROMOSSA DA:

OMISSIS

CONTRO:

OMISSIS

Giudice **Dr. Francesco ANGELINI**

Custode: Avv. TAVERNI FABIOLA

ELABORATO PERITALE
LOTTO 1

Tecnico incaricato: Geom. MARCO UBALDI
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Terni al N. 678
Iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 98
C.F. BLDMRC60C14L117V – P.iva 00766920557
Studio: Terni Viale Donato Bramante 3/A
Telefono: 0744303112
Cellulare: 3296356981
Email: m.ubaldi@m5studio.it
Pec: marco.ubaldi@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto 001

Abitazione di tipo civile con cantina ubicata in Terni (Collescipoli), Via Luigi Masi, 74 - Piano T-2, Censito nel Catasto Fabbricati del predetto Comune al **Fl. 154 p.lla 309 sub. 9,** con diritti pro quota su BCNC **Fl. 154 p.lla 309 sub. 11**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Quota pari a 1/1 della proprietà del sig. OMISSIS, di appartamento ubicato al piano secondo con annessa cantina al piano terra, porzione di un fabbricato ad uso residenziale articolato su quattro piani fuori terra , distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Terni foglio 154 particella 309 sub 9 piano T-2 , Categoria A/2 - classe 6 - consistenza 5 vani - superficie 95 mq. - rendita € 322,79, disposto su un livello al piano secondo, con annessa cantina al piano terra . Il bene e' situato nel pieno centro storico di Collescipoli , in Via Luigi Masi n. 74 a pochi passi dalla porta principale del paese. L'appartamento è costituito da pranzo soggiorno, cucina, due camere, due disimpegni e un bagno. L'accesso dalla pubblica via avviene dal civico 74, mediante vano scala e pianerottolo comuni , censiti come beni comuni non censibili al sub 11, anch'esso oggetto, tra gli altri, della presente procedura esecutiva, che verrà dettagliatamente descritto successivamente ai punti B, della presente relazione composta da n. 2 Lotti (lotto 1 e lotto 2).

B. Alla cantina posta al piano terra , si accede sia dalla via pubblica , che dal pianerottolo comune . L'edificio è stato costruito nel periodo medievale di realizzazione dell'abitato storico di Collescipoli , ed è stato ristrutturato negli anni 2011/2012 . L'appartamento e' in discreto stato di conservazione e manutenzione e presenta discrete finiture interne.

Confini: L'abitazione confina a nord con altro immobile p.lle 310, a sud con altro immobile p.lla 308, ad est con affaccio su via Masi, ed a ovest con altri immobili p.lla 309.

DESCRIZIONE STORICA CATASTALE

L'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Terni **foglio 154 particella 309 sub 9** piano T-2 - Categoria A/2 - classe 6 - consistenza 5 vani - superficie 95 mq. - rendita € 322,79;

Intestato: **OMISSIS** – Proprietà 1000/1000

- Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie) dal F.154 part.309 sub.9, cat A/2, cl.6, di vani 5;
- Derivante per Variazione nel Classamento del 28/01/2013 dal F.154 part.309 sub.9, cat A/2, cl.4, di vani 5;
- Derivante per Variazione 23/04/2012 (frazione e fusione con cambio destinazione), dal F.154 part.309 sub.8, cat A/2, cl.4, di vani 7,5;
- Derivante per Variazione nel Classamento del 19/10/2010, dal F.154 part.309 sub.8, cat A/2, cl.4, di vani 7,5;
- Derivante per Variazione (diversa distribuzione degli spazi interni) dal F.154 part.309 sub.8, cat A/2, cl.6, di vani 7;
- Derivante per Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 dal F.154 part.309 sub.8, cat A/4, cl.6, di vani 7;
- Derivante per Variazione del 07/06/1991 (fusione e classamento).

C. Diritti pro-quota sul bene comune non censibile scala e pianerottolo (comune ai sub 9 e 10).

Trattasi di vano scala e pianerottolo facente parte di un fabbricato cielo terra , distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Terni foglio 154 particella 309 sub 11 piano T-1-2 - SENZA INTESTATI - posto a servizio esclusivo delle unità immobiliari sub 9 e sub 10 oggetto della presente relazione composta da n. 2 Lotti (lotto 1 e lotto 2).

DESCRIZIONE STORICA CATASTALE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene Comune distint al Catasto Fabbricati del Comune di Terni **foglio 154 particella 309 sub 11** piano T-1-2; Intestato: Partita 1.
- Derivante per Variazione del 23/04/2012 (Frazionamento e fusione con cambio di destinazione) dal F.154 part.309 sub.8, cat A/2, cl.4, di vani 7,5;
- Derivante per Variazione nel Classamento del 19/10/2010 dal F.154 part.309 sub.8, cat A/2, cl.4, di vani 7,5;
- Derivante per Variazione (diversa distribuzione dei spazi interni-ristrutturazione) del 18/03/2010 dal F.154 part.309 sub.8, cat A/4, cl.6, di vani 7;
- Derivante per Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 dal F.154 part.309 sub.8, cat A/4, cl.6, di vani 7;
- Derivante per Variazione del 07/06/1991 (Fusione e Classamento).

Al catasto terreni :
F.154 part.309 sub.8, Unità immobiliare soppressa in data 23/04/2012 con Variazione (Frazionamento e fusione con cambio destinazione) e derivante dal F.154 part.309 sub.8, cat A/2, cl.4, di vani 7,5;
- Derivante per Variazione nel Classamento del 19/10/2010 dal F.154 part.309 sub.8, cat A/2, cl.4, di vani 7,5;
- Derivante per Variazione (diversa distribuzione dei spazi interni-ristrutturazione) del 18/03/2010 dal F.154 part.309 sub.8, cat A/4, cl.6, di vani 7;
- Derivante per Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 dal F.154 part.309 sub.8, cat A/4, cl.6, di vani 7;
- Derivante per Variazione del 07/06/1991 (Fusione e Classamento).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Collescipoli, frazione del Comune di Terni.
Il paese, abitato da circa 1.090 persone, si trova a 238 m s.l.m. sulla sommità di una bassa collina , che si eleva a Sud dalla conca ternana. Dista pochi km da Terni, giacendo a SO rispetto al capoluogo, lungo la via Flaminia in direzione di Narni.
Principali collegamenti pubblici: stazione F.S. 6.3 km, fermata linea urbana autobus 150 mt, superstrada Terni-Orte 7 km
Servizi offerti dalla zona: scuola materna (buona), scuola primaria (buona), scuole secondarie (scarse), negozi al dettaglio (scarsi), ufficio postale (buona), farmacia (buona)

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è occupato senza titolo dalla medesima conduttrice dell'appartamento censito al F. 154 Part. 309/10 (Lotto 2) , così come ampliamente verbalizzato dal Custode al momento del sopralluogo, documentazione già agli atti della procedura.
Dall' "ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO" Art 106 e 108 D.P.R. 3.11.2000, n. 396, risulta che dal Registro degli Atti di Matrimonio del comune di TERNI al N. 1 P. 1 Uff. 3 anno 2013 il giorno 20 del mese di Marzo dell'anno 2013 alle ore 12:30 hanno contratto matrimonio in TERNI (TR) il debitore esecutato OMISSIS con Atto N. 915 P. 1 S. A anno 1958 TERNI e OMISSIS (terzo soggetto non esecutato) con "DICHIARAZIONE RESA NELL'ATTO DI MATRIMONIO CONTROSCRITTO, GLI SPOSI HANNO SCELTO IL REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI".

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: NESSUNO
4.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA n.447 del 13/03/2009 (Concessione a garanzia di mutuo): con atto a rogito del Notaio Paolo Cirilli di Terni, in data 12/03/2009, rep.36936, per un totale di € 105.000,00 di cui capitale € 70.000,00 per la durata di 20 anni, a favore di OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro il Sig. OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

IMMOBILE: Sito in Comune di Terni e censito al:

- F.154 part.309 sub.8 cat A/2.

IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE n.240 del 23/02/2017 (Concessione a garanzia di mutuo): Altro atto emesso da [redacted] in data 22/07/2017, rep.782, per un totale di € 104.646,50 di cui capitale € 52.323,25, a favore di OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro il Sig. OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

IMMOBILE: Sito in Comune di Terni e censito al:

- F.154 part.309 sub.8 cat A/2.

IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE n.793 del 27/05/2022 (Concessione a garanzia di mutuo): Altro atto emesso da [redacted], in data 26/05/2022, rep.1356, per un totale di € 105.347,82 di cui capitale € 52.673,91, a favore di [redacted], per i diritti di 1000/1000 di piena proprietà, contro il Sig. OMISSIS per i diritti di 1000/1000 di piena proprietà.

IMMOBILI: Siti in Comune di Terni e censiti al:

- F.154 part.309 sub.10 cat A/2;
- F.154 part.309 sub.9 cat A/2.

4.2.2. Pignoramenti:

PIGNORAMENTO n.4347 del 25/05/2023: Atto Giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni, in data 28/04/2023 rep.823, a favore di OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro il Sig. OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

IMMOBILI: Siti in Comune di Terni e censiti al:

- F.154 part.309 sub.9 cat A/2;
- F.154 part.309 sub.10 cat A/2;
- F.154 part.309 sub.11 Ente Comune.

PIGNORAMENTO n.937 del 10/02/2020: Atto Giudiziario emesso da U.N.E.P. del Tribunale di Terni con sede in Terni, in data 20/01/2020 rep.62, a favore di OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro il Sig. OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

IMMOBILI: Siti in Comune di Terni e censiti al:

- F.154 part.309 sub.9 cat A/2;
- F.154 part.309 sub.10 cat A/2;
- F.154 part.309 sub.11 Ente Comune.

REPERTORIAZIONE: A TUTTO IL 13/09/2023

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Relativamente all'immobile di cui al punto A e B):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata è stata stato edificato in epoca remota anteriore 01/09/1967, successivamente è stato oggetto di interventi edilizi in forza di;

- D.I.A prot. 154791 presentata in data 13/09/2008 con presa d'atto del 17/09/2008 prot. 174199, per interventi edilizi e cambio d'uso, finanziato dal Programma operativo annuale (POA) 2006 di edilizia residenziale pubblica – recupero alloggi di proprietà privata da destinare a locazione a studenti universitari in attuazione della L.R. n. 23/03, DEL.G.R. n. 1344 del 25/07/06 e D.G.R. 1137 del 02/07/07.
- D.I.A prot. 176670 presentata in data 06/10/2009 con presa d'atto del 27/10/2009 prot. 191739;
- D.I.A prot. 231499 presentata in data 24/12/2009 con presa d'atto del 11/01/2010 prot. 3198;
- Certificato di Agibilità, rilasciato in data 20/05/2010 prot. 96618, della parte funzionale costituita da n. 1 u.i. destinata ad abitazione (sub 8) a datare dal 28/05/2010 (data di adozione del provvedimento)
- Autorizzazione Paesaggistico Ambientale n. 265 rilasciata in data 22/06/2011;
- Permesso di Costruire n. 321 adottato il 10/08/2011;
- Domanda per il rilascio del Certificato di Agibilità presentata in data 02/05/2012.

A seguito di formale richiesta di accesso atti presentata al Comune di Terni dallo scrivente con prot. 155497 del 28/09/2023, relativamente alla suddetta domanda di agibilità presentata in data 02/05/2012 non e' stato fornito alcun rilascio del certificato di agibilità, inoltre dallo stesso Comune veniva evasa solo n. 1 pratica abilitativa, mentre i restanti, al fine della ricostruzione edilizia dell'edificio, venivano forniti dal debitore esecutato in possesso dei duplicati rilasciati all'epoca dei lavori allo stesso.

- I beni oggetto di perizia **non ricadono** in zona PAIP o PIIP

Dalle verifiche effettuate, lo stato di fatto rilevato dalla consultazione dei suddetti titoli edilizi sopra citati e dalle relative tavole grafiche, si evidenzia il mancato rilascio del certificato di agibilità per il frazionamento in n. 2 unità immobiliari dell'originaria singola unità immobiliare subalterno 8 e la rimozione di una tramezzatura ed una porta tra bagno e disimpegno ed ampliato il suddetto bagno.

Lo scrivente precisa inoltre che la risposta al presente quesito è stata redatta sulla base degli unici documenti probatori reperiti ad oggi consegnati allo scrivente Esperto ausiliario del Giudice dai competenti uffici del Comune di Terni, sulla base delle richieste dallo stesso formulate in forza dell'incarico ricevuto e che si allegano al presente elaborato peritale e ad evasione dello stesso, e dagli ulteriori titoli edilizi reperiti da approfondite ricerche oltre al formale accesso, escludendosi ogni assunzione di responsabilità da parte del sottoscritto derivante da una successiva eventuale documentazione che dovesse in seguito risultare presente agli atti del Comune medesimo.

Gli oneri totali, per la pratica di sanatoria edilizia, oltre sanzioni, costi di adeguamento e rilascio della agibilità ammonta a complessivi: € 5.000,00

4.3.2. Conformità catastale:

Relativamente all'immobile di cui al punto A):

Relativamente all'allineamento catastale ai sensi del comma 1 bis dell'art. 29 L. n. 52 del 1985, introdotto dal comma 14 dell'art. 19 D.L. n. 78 del 2010, ai fini della commerciabilità futura del bene da parte dell'acquirente e della finanziabilità dell'operazione di acquisto, non si rilevano difformità, in quanto le opere abusivamente realizzate (segnalate al precedente punto) dovranno essere rimosse, ripristinando lo stato dei luoghi come da progetto.

Oneri totali oltre spese ammontano a complessivi: NESSUNO

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile è dotato di aree comuni e non risulta costituito un condominio.
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Ulteriori avvertenze:

Relativamente al quesito n. 8, il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e il diritto di proprietà non è derivante da suddetti titoli.

Relativamente al quesito n. 13, il sottoscritto non ha competenze nel definire il regime fiscale cui sarà soggetto il trasferimento, qualora necessiti si richiede l'autorizzazione al Giudice alla nomina di un ausiliario esperto contabile.

6. ATTUALI E PRECENDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

In proprietà di:

- **OMISSIS,** per i diritti di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione legale dei beni.
- 6.2. Precedenti Proprietari:

PROPRIETA' AL VENTENNIO:

- **OMISSIS,**, per i diritti di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione legale dei beni.

PROVENIENZA

Per formalità n.4744 del 23/07/1991 (Compravendita): con atto a rogito del Notaio Filippo Federici di Terni, in data 16/07/1991 rep.17746, il Sig. OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, vendeva al Sig. OMISSIS, che acquistava per i diritti di 1/1 di piena proprietà, in regime di separazione legale dei beni, il seguente bene sito in Comune di Terni, e censito al F.154 part.309 sub.8 (fabbricato).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata è stata stato edificato in epoca remota , anteriore 01/09/1967, successivamente è stato oggetto di interventi edilizi in forza di;

- D.I.A prot. 154791 presentata in data 13/09/2008 con presa d'atto del 17/09/2008 prot. 174199, per interventi edilizi e cambio d'uso, finanziato dal Programma operativo annuale (POA) 2006 di edilizia residenziale pubblica – recupero alloggi di proprietà privata da destinare a locazione a studenti universitari in attuazione della L.R. n. 23/03, DEL.G.R. n. 1344 del 25/07/06 e D.G.R. 1137 del 02/07/07.
- D.I.A prot. 176670 presentata in data 06/10/2009 con presa d'atto del 27/10/2009 prot. 191739;
- D.I.A prot. 231499 presentata in data 24/12/2009 con presa d'atto del 11/01/2010 prot. 3198;
- Certificato di Agibilità, rilasciato in data 20/05/2010 prot. 96618, della parte funzionale costituita da n. 1 u.i. destinata ad abitazione (sub 8) a datare dal 28/05/2010 (data di adozione del provvedimento)
- Autorizzazione Paesaggistico Ambientale n. 265 rilasciata in data 22/06/2011;
- Permesso di Costruire n. 321 adottato il 10/08/2011;
- Domanda per il rilascio del Certificato di Agibilità presentata in data 02/05/2012.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Abitazione di tipo civile con cantina in Terni (Collescipoli), Via Luigi Masi, 74 - Piano T-2, censito nel Catasto Fabbricati del predetto Comune al **Fl. 154 p.lla 309 sub. 9** con diritti pro quota su BCNC **Fl. 154 p.lla 309 sub. 11** di cui ai Punti A e B.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente, il suddetto immobile nel suo complesso come da N.T.A. L.R. 1/2015 in:
Tavola A - Zonizzazione Zone di piano regolatore: [AA0] Zone A centri storici minori (art. 56)
Tavola B - Modalità di attuazione Piani Attuativi di iniziativa pubblica: [36] (art. 22)
Perimetro centri abitati (art. 28)
Tavola C - Vincoli ambientali e beni culturali Edificabilità condizionata classe B - rischio geomorfologico e/o geotecnico (art. 35)
Tavola D - Zonizzazione acustica Zonizzazione acustica: [III] (art. 32)
Tavola F - Unità di paesaggio, individuazione ambiti e macro aree
Perimetri unità di paesaggio: [2Ca] Collescipoli (art. 2Ca)
Perimetri macro aree (art. s123-124)
Ambiti: [7] Ambito Urbano Centro Minore - Collescipoli (art. s123-125-A7)
Tavola 7.2 - Carta dei vincoli Ambientali Sovraordinati
Vincolo paesaggistico-Bene_39 (art. 43)
Gestione del Piano
Monetizzazione DGC.342/2017: [1] Monetizzazione zona 1 (art. monetizz)
Varianti NTA generali al Piano Operativo
L.R. 13/2009 (Piano casa): [L_13_09_no] Zone escluse L.R. 13/2009 (piano casa) (art. L_13_09_no)
Centri Storici A attuazione R.R. n.2/2015 (art. Aa0)

Per le specifiche di Piano si rimanda alle N.T.A. consultabili sul sito dell'Amministrazione Comunale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Appartamento (P.2)	Sup. lorda	80,00	1,00	80,00
Cantina (P.T)	Sup. lorda	17,00	0,40	6,80
Totale		**97,00**		**86,80**

N.B.: Nella presente determinazione delle superfici non vengono ricompresi il vano scala e pianerottolo individuato al Punto B della presente relazione con il subalterno 11 - (B.C.N.C.) ai sub 9 e11, in quanto sono da considerarsi utilities delle abitazioni e quindi da ricomprendersi nel valoremq. espresso .

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: Muratura portante

Strutture verticali: materiale: Muratura portante, condizioni: buone, per quanto visionabile.

Solai: tipologia: Solai in legno, condizioni: discrete, per quanto visionabile.

Copertura: tipologia: a falde, materiale: Solaio in Legno, condizioni: buone, per quanto visionabile.

Scale: tipologia: a rampa unica, materiale: muratura, ubicazione: interna, condizioni: buone.

Cantina/ripostiglio: Autonomo su livello differente dall'abitazione, con finiture tipiche dei locali di sgombero, condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, condizioni: diescrete.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: normali.

Manto di copertura: materiale: elementi in laterizio, coibentazione: non rilevabile, condizioni: sufficienti, per quanto visionabile.

Pareti esterne: materiale: muratura di pietrame, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco di cemento e tinteggiatura, condizioni: buone per quanto visionabile.

Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica H=2,20 m, condizioni: normali.

Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: blindato tinta legno, condizioni: normali.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle, condizioni: normali.

Impianti:

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: discrete, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.

Gas: tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabile, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.

Fognatura: tipologia: non rilevabile, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non rilevabile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: Metano con caldaia murale standard, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
Dalle sommarie verifiche effettuate direttamente sul posto in relazione alla indicazione della Classe Energetica dell'immobile in esame si può dichiarare che la stessa rientra nella Classe G.
L'esatta valutazione della stessa potrà essere eseguita con apposita ed accurata verifica.

8.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

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 si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione nel caso in esame scadente), ampiezza dei vani, estetica, ubicazione e la posizione che la rende appetibile nel segmento di mercato in oggetto.

Questo procedimento basandosi sul confronto ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

Lo scrivente per la determinazione del valore richiesto ha consultato; **Fonti Indirette** che forniscono quotazioni medie minime e massime ottenute dalla acquisizione e successiva elaborazione di valori, quali studi di Società Specializzate, Osservatori Immobiliari di Enti Istituzionali (OMI), Banche Dati di natura Commerciali (Listino della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Borsino Immobiliare.it ecc.) e Periodici Specializzati (Consulente Immobiliare) e **Fonti Dirette** che forniscono indicazioni quantitative puntuali (prezzi) ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato, quali Contratti di Compravendita, Offerte di Vendita, Perizie Giudiziarie, Valutazioni dell'Agenzia del Territorio

I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti.

E' evidente che nello stabilire il più probabile valore di mercato dei beni in questione si è tenuta in considerazione la significativa crisi in cui attualmente versa ancora il settore edilizio.

Tutte le considerazioni sopra esposte, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, l'ubicazione del cespite e il suo complessivo stato di conservazione e manutenzione che può essere definito mediocre, fanno collocare, il bene in questione, all'interno di un segmento di mercato discretamente appetibile e con scarsa domanda.

Da quanto sopra ne risulta che la commerciabilità del medesimo può ritenersi sufficiente e si stima in definitiva il seguente più probabile valore di mercato da considerarsi libero da qualsiasi vincolo pregiudizievole e contratti di locazione, fattori quindi che possono apportare deprezzamenti relativamente al valore mq. espresso.

Per il computo delle superfici, si è adottato il Sistema di calcolo della superficie commerciale redatto secondo il codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, che prevede l'utilizzo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV) calcolata sulla base della somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile e meglio specificato come segue:

1) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (Superfici Principali);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini (Superfici di ornamento);
3) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.) (Superfici Vani accessori e parcheggi).
Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:
a) 100% delle superfici calpestabili;
b) 100% dei muri perimetrali, fino allo spessore massimo di 50 cm;
c) 50% dei muri perimetrali in comunione, fino allo spessore massimo di 25 cm;
Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%.
Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:
a) 25% dei balconi e lastrici solari, applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
b) 35% dei terrazzi e logge, applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
c) 40% dei terrazzi di attici (a tasca), applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
d) 35% dei portici e patii, applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%.
Per il computo delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.) (Superfici Vani accessori e parcheggi) devono essere utilizzati i seguenti criteri, stabiliti in quota percentuale.
a) 20% per cantine, soffitte e locali accessori (non collegati ai dei vani principali), fino ad una altezza minima di mt 1,50;
b) 35% per locali accessori (collegati ai dei vani principali) fino ad una altezza minima di mt 2,40;
c) 15% per locali tecnici, fino ad una altezza minima di mt 1,50;
Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali, sono previsti i seguenti criteri:
a) giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;
b) giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%, con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

8.2. Fonti di informazione
Listino della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Osservatorio Mercato immobiliare (OMI), Borsino Immobiliare.it,.
I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti.
Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare si è ritenuto opportuno adottare il valore unitario a mq di superficie lorda commerciale indicato nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale dell'immobile in argomento.

8.3. Valutazione corpi

A. Abitazione di tipo civile con cantina in Terni (Collescipoli), Via Luigi Masi, 74 - **Fl. 154 p.lla 309 sub. 9**
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde vendibili:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento (P.2)	80,00	€ 800,00	€ 64.000,00
Cantina (P.T)	6,80	€ 800,00	€ 5.440,00
Valore complessivo intero:	**86,80**		**€ 69.440,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie complessiva	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (intero)
A	Abitazione di tipo civile con cantina in Terni (Collescipoli), Via Luigi Masi, 74 - **Fl. 154 p.lla 309 sub. 9**	**97,00**	€ 69.440,00	€ 69.440,00
	TOTALE		**€ 69.440,00**	**€ 69.440,00**

N.B.: Nella Presente valutazione si intende ricompreso il valore dei diritti pro quota del vano scala e pianerottolo individuato al Punto B della presente relazione con il subalterno 11 - (B.C.N.C.) ai sub 9 e11.

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

-Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 10.416,00**

-Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 5.000,00**

-Spese condominiali insolute alla data odierna: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **€ 0,00**

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

Spese per Attestato di Prestazione Energetica A.P.E.: **€ 300,00**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

-Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **€ 59.024,00**

-Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: **€ 53.724,00**

Relazione lotto 001 creata in data 02/01/2024 –
Codice documento: E141-23-000052-001

L'esperto
Geom. Marco Ubaldi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009