



Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **OMISSIS**
(e per essa: la mandataria OMISSIS)

contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **71/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-01-2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO ANGELINI**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento P. 2°
+ Cantina P. S1



Esperto alla stima: Geom. Sandro Ursini
Codice fiscale: RSNSDR68H11E812C
Studio in: Vicolo Menichelli 1 - 05032 Calvi dell' Umbria (TR)
Telefono: 0744-710544
Email: ursini@tiscali.it
Pec: sandro.ursini@geopec.it



ASTE GIUDIZIARIE INDICE SINTETICO



1 Dati Catastali

Bene: Via Lombardia 1 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento al piano 2° + Cantina al piano S1

Corpo: A (appartamento + cantina)

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

OMISSIS c.f. OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, **foglio 110**,

particella 71, subalterno 6, indirizzo **via Lombardia n. 1** , piano **S1-2**, comune **TERNI**,

categoria **A/3**, classe **3**, consistenza **5**, superficie **93**, rendita **€ 387,34**



ASTE GIUDIZIARIE 2 Stato di possesso



Bene: Via Lombardia 1 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento al piano 2° + Cantina al piano S1

Corpo: A (appartamento + cantina)

Possesso: Occupato da Locatario (meglio generalizzato nelle note) e il suo nucleo familiare con regolare contratto di locazione, con contratto di locazione stipulato in data 15/12/2016 per l'importo di euro 3.600,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il contratto prevede l'aggiornamento del canone ogni anno con riferimento alle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo delle famiglie degli operai e degli impiegati nella misura del 75% Istat; Inoltre il contratto prevede che successivamente (durata 4+4) esso sia tacitamente rinnovato di quattro anni in quattro anni, in mancanza di disdetta da recapitare mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.Registrato a Terni il 04/05/2017 ai nn.T3K17T002346000EE - Tipologia contratto: 4+4, scadenza 13/12/2024 - Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 14/12/2024 - Data di rilascio: 12/12/2028



ASTE GIUDIZIARIE

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Lombardia 1 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento al piano 2° + Cantina al piano S1

Corpo: A (appartamento + cantina)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. Creditori Iscritti

Bene: Via Lombardia 1 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento al piano 2° + Cantina al piano S1

Corpo: A (appartamento + cantina)

Creditori Iscritti: OMISSISI - OMISSIS.



5 Comproprietari

Beni: Via Lombardia 1 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento al piano 2° + Cantina al piano S1

Corpo: A (appartamento + cantina)

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: Via Lombardia 1 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento al piano 2° + Cantina al piano S1

Corpo: A (appartamento + cantina)

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Lombardia 1 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento al piano 2° + Cantina al piano S1

Corpo: A (appartamento + cantina)

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via Lombardia 1 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento al piano 2° + Cantina al piano S1

Valore complessivo intero: 49.000,00

Lotto: 001 - Appartamento al piano 2° + Cantina al piano S1

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

E' stata prodotta nel fascicolo di procedura la relazione notarile, rispondente ai dettami di cui all.art. 567 del c.p.c. redatta in data 24 giugno 2024 dal Notaio OMISSIS di OMISSIS, che copre la provenienza al ventennio anteriore al pignoramento, essendo la stessa riferibile all'Atto notarile pubblico di compravendita trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Spoleto, in data 01/10/1963 al n.4356 di formalità.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

- La provenienza in capo al soggetto esecutato è ultraventennale, quindi non sussistono ulteriori titoli riferibili al ventennio anteriore al pignoramento.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A (appartamento + cantina).

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (TR) CAP: 05100, Via Lombardia n. 1

Note: APPARTAMENTO+CANTINA: l'appartamento è posto al piano secondo, e la cantina al piano interrato, di palazzina con copertura in piano che si sviluppa su un totale di 5 livelli di piano, dei quali uno interrato e quattro fuori terra; La palazzina in questione, con totale destinazione residenziale, ha una forma rettangolare con una scala condominiale centrale, che si raggiunge dall'androne prospiciente il portone d'ingresso e da alcuni gradini che sopraelevano il piano terra dal livello strada; il prospetto principale è quello posto su Via Lombardia, mentre risultano contigui i due laterali con altre costruzioni anch'esse residenziali; il lato posteriore ha un affaccio su cortile e fabbricati di terzi condomini.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Note: Piena proprietà della quota di 1/1 di OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS c.f. OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, foglio 110, particella 71, subalterno 6, indirizzo via Lombardia n. 1 , piano S1-2, comune TERNI, categoria A/3, classe 3, consistenza 5, superficie 93, rendita € 387,34

Derivante da: Il condominio se pur possa considerarsi di fatto non è costituito

Millesimi di proprietà di parti comuni: Al sopralluogo del 25 settembre 2024, l'esecutato, ha affermato che non sussiste un condominio costituito, anche se il totale delle unità residenziali dell'ente urbano è pari a 7, delle quali tre al piano terra, una al piano primo, due al piano secondo (tra cui quella oggetto della presente perizia) ed una al piano terzo; delle 7 abitazioni, in quanto ad oggi ben 4 sono di proprietà esclusiva dell'esecutato (inclusa quella oggetto della presente esecuzione); Pertanto non sono state fornite Tabelle millesimali per le parti comuni, e quindi la suddivisione dei diritti sulle stesse debba intendersi come disciplinata dal codice civile.

Confini: Coerenze riferite all'appartamento del secondo piano: - sullo stesso livello di piano con l'alloggio subalterno 5 - Via Lombardia con l'affaccio principale - particella 72 del foglio 110, sub vari - cortile p.lla 73 del foglio 110 con l'affaccio posteriore

Note: L'esecutato in merito ha anche indicato in circa 3-3,5 euro/mese pro-quota l'importo bonariamente ripartito della luce elettrica che illumina le scale, e le parti comuni; rimettendo le pulizie e la manutenzione degli spazi comuni ad una gestione per così dire amichevole, effettuata a turno tra gli stessi condomini.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

APPARTAMENTO P. 2: - diverso posizionamento della porta della camera con affaccio nel cortile posteriore (L2 nello schema dello stato attuale) - nuova apertura di accesso alla camera con affaccio su via Lombardia (L1 nello schema dello stato attuale) - chiusura della preesistente apertura tra soggiorno e camera (lato Via Lombardia) - presenza di una seconda finestra nel soggiorno/pranzo - nicchia muraria sul corridoio - diverso spessore della parete divisoria tra cuncia e bagno - piccolo armadio/rip. nel balcone con affaccio su cortile posteriore

CANTINA P. S1: - non esiste la seconda apertura lato sud della cantina (e non si vedono segni di richiusura successiva sul muro grezzo a vista).

Regolarizzabili mediante: docfa di variazione per una esatta rappresentazione grafica sia dell'appartamento che della cantina, che dovranno essere rappresentate separatamente.

Descrizione delle opere da sanare: difformità distributive interne ed esterne, come all'elenco puntuale esposto nelle irregolarità riscontrate (sia per l'appartamento che per la cantina):

- Onorario per variazione catastale: € 850,00
- Diritti di natura catastale: € 100,00
- Oneri fiscali su onorari professionali: € 238,85
- Oneri Totali: € **1.188,85**

Note: In merito ai chiarimenti ed istruzioni in tema di autonomo censimento in catasto delle cantine e delle autorimesse (cfr. punto 3.3.2 della circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016), appare inevitabile che, prevedendo per la presente regolarizzazione catastale, la necessità di produrre una variazione catastale, come non sia possibile evitare un "autonomo censimento" della cantina, che non è direttamente connessa con l'appartamento, non occupa impianti ad esso funzionali (come ad esempio una centrale termica, o locale tecnico), ed è accessibile da spazi condominiali. Si evidenzia come la scheda di u.i.u. attuale presso l'Agenzia Entrate è quella prodotta in data 08 febbraio 1952 - prot. 20453 dalla allora proprietaria OMISSIS a firma del geom. OMISSIS che l'aveva redatta in data 20 novembre 1951.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: L'articolo 19, comma 14, del D.L. 31 maggio 2010, n. 78, ha aggiunto il comma 1-bis all'art. 29 della Legge 27 febbraio 1985, n. 52 ha tra l'altro ha imposto che negli atti pubblici di trasferimento immobiliare a decorrere dal 1° luglio 2010 venga fatto espresso riferimento alle planimetrie depositate in Catasto con la dichiarazione della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie stesse. In tal senso la Circolare n. 2 del 9 luglio 2010 della Direzione dell'Agenzia (allora Agenzia del Territorio) esplicita ed individua la cosiddetta "coerenza oggettiva", e la dove definisce i casi di esclusione dalla necessità di variazione che non hanno rilevanza catastale in quanto contemplano "lievi modifiche interne", comunque esplicita che: "Comportano, invece, l'obbligo di presentazione della dichiarazione di variazione l'effettuazione di interventi con cui si realizza una rilevante redistribuzione degli spazi interni, ovvero si modifica l'utilizzazione di superfici scoperte, quali balconi o terrazze"; pertanto, sussistendo proprio quest'ultima previsione (parziale utilizzazione del balcone), appare necessaria la preventiva regolarizzazione catastale, con i costi sopra dettagliati, e quindi la dichiarazione di non conformità catastale.

Note generali: E' opinione del sottoscritto CTU come l'evoluzione normativa, fintanto al recente D.L. "salva casa" e relativa Legge di conversione n. 105/2024, abbiano in un certo modo attribuito alle planimetrie catastali un valore non più meramente fiscale, così come nelle previsioni originarie, ma anche "probatorio" in determinate circostanze di assenza di altre prove documentali (titoli edilizi); pertanto sembra che il legislatore abbia voluto intendere che i tecnici devono uscire da questo rigido schema delle "lievi difformità", che se non incidono nella determinazione della rendita e dei dati metrici dell'unità immobiliare, possono non comportare produzione di variazioni catastali. Nel caso specifico qui trattato il sottoscritto non vede come può essere dichiarata la conformità catastale, quando per qualsiasi ragione (che analizzeremo nella sezione relativa alla conformità edilizia) essa non "fotografa" corrispondenza nemmeno delle aperture (oltre a contemplare anche peraltro una se pur insignificante, presenza di utilizzazione di superfici scoperte del balcone).

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Via Lombardia 1, è la prima traversa laterale di sinistra di Via Eugenio Chiesa; quindi i beni di cui alla presente perizia di CTU sono ubicati in zona semi-centrale ben collegata con il centro cittadino; posta a soli 200 metri da Viale Curio Dentato che segna l'inizio della cosiddetta "zona centrale" Trattasi di una zona di remota edificazione probabilmente antecedente al 1942, già censita nelle mappe cosiddette d'impianto, nata a ridosso delle acciaierie, dalle quali distano in linea d'aria circa 350 metri. Il quartiere è a prevalente destinazione residenziale, con la presenza di piccole attività commerciali, e in prossimità del Centro Multimediale di Terni, e della vasta area parcheggi prossima alla Stazione Ferroviaria e al capolinea di Bus Italia. Una buona posizione rispetto quindi ai servizi essenziali al cittadino, e con sufficiente disponibilità di parcheggi liberi nella stessa via Lombardia, antistanti l'edificio ove è sito l'appartamento in esame.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Terni Smart-City Project - Polo scientifico didattico di Terni, Università degli Studi di Perugia.

Servizi offerti dalla zona: Centro multimediale Terni (Piazzale Bosco) (buona - distanza 65 m.), Comune di Terni (ufficio contravvenzioni-Via Porta (buona - distanza 260 m.), Ospedale di Terni (percorso pedonale) (buona - distanza 2,2 km.), Municipio (percorso pedonale) (buona - distanza 1,2 km.), Acciaierie Terni - ingresso principale (buona - distanza 1,5 km.)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Narni, Spoleto.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore, Valnerina, Lago di Piediluco.

Attrazioni storiche: Città di Terni, Carsulae.

Principali collegamenti pubblici: Stazione treni di Terni 600 m., Casello A1 di Orte 32 km, Innesto SS3bis (Terni-Perugia) 8 km, Bus Terminal Terni 500 m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Locatario (meglio generalizzato nelle note) e il suo nucleo familiare con regolare contratto di locazione, con contratto di locazione stipulato in data 15/12/2016 per l'importo di euro 3.600,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il contratto prevede l'aggiornamento del canone ogni anno con riferimento alle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo delle famiglie degli operai e degli impiegati nella misura del 75% Istat; Inoltre il contratto prevede che successivamente ai primi 8 anni (durata 4+4) esso sia tacitamente rinnovato di quattro anni in quattro anni, in mancanza di disdetta da recapitare mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.

Registrato a Terni il 04/05/2017 ai nn.T3K17T002346000EE

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 13/12/2024

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 14/12/2024

Data di rilascio: 12/12/2028

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: contratto di locazione n. 2346 serie 3T registrato a Terni il 04/05/2017.

Data inizio locazione: 15/12/2016 data fine locazione: 14/12/2020.

La presente scrittura privata presentava come *dante causa*: OMISSIS (C.F. OMISSIS) e in qualità di *avente causa*: OMISSIS (C.F. OMISSIS); **canone annuale: € 3.600,00**

Si specifica che il contratto prevede un tacito rinnovo, salvo disdetta, per ulteriori 4 anni; pertanto stante l'assenza di estinzione non certificata dall'Agenzia Entrate, il contratto in essere va considerato ancora valido fino alla data del 12/12/2028, in considerazione che non risultano al CTU recessi espletati nei termini di contratto, che avrebbero evitato la proroga automatica della imminevolmente originaria scadenza (4+4) del 14 dicembre c.a..

Nel merito della sopra dichiarata NON viltà del canone di locazione, preme sottolineare come il richiamato art. 2923 comma 3 del c.c. definisca vile quel canone di locazione inferiore ad 1/3 al giusto prezzo "o a quello risultante da precedenti contratti di locazione"; in tal senso nella attestazione rilasciata da Agenzia Entrate in merito ai contratti riferibili al locatario, qui esecutato, vengano elencati anche precedenti contratti, pur senza esplicitarne i relativi estremi catastali; purtuttavia considerando che l'esecutato ha altri appartamenti posti nella stessa palazzina, con caratteristiche dimensionali e reddituali simili a quello oggetto della presente esecuzione, e rilevando in specifico che il prezzo più alto di un preesistente contratto sia pari a € 4.800,00 annui (vedasi: contratto di locazione n. 110 serie 3T registrato a Terni il 07/02/2012. Data inizio locazione: 11/12/2011 data fine locazione: 10/12/2014), espletando la dovuta valutazione, sarebbe stato vile qualora fosse stato inferiore a €/annui 3.200,00 (€ 4.800,00 - 1/3);

quindi essendo l'importo dell'attuale contratto di locazione in essere pari ad €/annui 3.600,00 **esso NON è vile**, e peraltro appare essere anche un canone definibile, secondo le indagini di mercato: di "giusto prezzo".

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 volontaria cancellata il 26/02/2009 contro ; A rogito di DE ROSSI ANTONIO

FELICE in data 29/05/2003 ai nn. 3385/1257



- Ipoteca volontaria cancellata il 13/09/2011 contro ; A rogito di DE ROSSI ANTONIO
FELICE in data 04/01/2007 ai nn. 19192/3368



- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: GAR-
ANZIA DI MUTUO CONTRATTO DEL 21-07-2011; Importo ipoteca: € 236000; Importo
capitale: € 118000 ; A rogito di Notaio Fulvio Sbrilli in data 21/07/2011 ai nn.
182032/36697; Iscritto/trascritto a TERNI in data 22/07/2011 ai nn. 9155/1386



4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS. contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TERNI in data
10/05/2024 ai nn. 1148 iscritto/trascritto a TERNI in data 13/06/2024 ai nn.
6337/4965;



4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.



4.3 Misure Penali

Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: approssimativamente 50 euro/anno circa per illuminazione scale / apriporta e citofono.

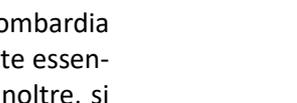
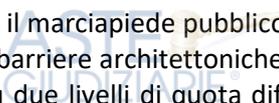
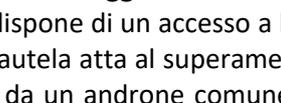
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non risultano. Non sono state dichiarate in sede di sopralluogo spese condominiali scadute

Millesimi di proprietà: Non risulta un regolamento di condominio, né l'esistenza di Tabelle millesimali, in quanto il Condominio non è costituito anche se l'edificio si compone di ben 7 abitazioni, in quanto l'esecutato fin d'ora ha avuto la proprietà di ben 4 appartamenti (*tra cui quella oggetto della presente perizia*).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

La palazzina, anche se dispone di un accesso a livello con il marciapiede pubblico di Via Lombardia è priva di qualsivoglia cautela atta al superamento delle barriere architettoniche, costituite essenzialmente dalle scale e da un androne comune posto su due livelli di quota differenti. Inoltre, si osserva, che se per le unità residenziali del piano terra, potrebbe sussistere la possibilità con una "pedanasali scala" di superare i pochi ed ampi gradini, l'"accesso ai piani superiori e quindi all'appartamento in oggetto risulta praticamente di difficile soluzione adottare sistemi di salita, in quanto le scale sono a doppia rampa, praticamente prive di spazio libero (atto ad esempio ad installare un ascensore) e non sono sufficientemente ampie per sistemi alternativi (sedia o pedana sali scale);



anche una valutazione alternativa per un sistema esterno appare praticamente impossibile da realizzare, in quanto non sussistono spazi liberi atti all'installazione di una infrastruttura che magari potesse essere aggiunta nei prospetti esterni liberi.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Il condominio non risulta costituito, cosicché i condomini si 'auto regolano' in merito alla pulizia delle parti comuni ed alla gestione degli stessi (luce, manutenzione, ecc)

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: G (presumibile stante le caratteristiche termiche che connotano l'appartamento)

Note Indice di prestazione energetica: nel contratto di locazione vigente sottoscritto tra le parti, esse dichiarano ed attestano espressamente in merito, che è stata effettuata la: "consegna al conduttore di attestato di prestazione energetica - tutti i documenti non vengono allegati alla presentazione del contratto". Lo stesso APE non è stato consegnato al CTU, che ne ignora quindi l'esatta classificazione energetica e la durata.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non risultano

Avvertenze ulteriori: Non risultano

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS per la quota di 1/1 di piena proprietà **proprietario/i ante ventennio ad oggi.** In forza di Ante ventennio - a rogito di ANTONIO MACRI', in data 23/09/1963, ai nn. 6851/902; registrato a , in data 26/09/1963, ai nn. 652/1; trascritto a SPOLETO, in data 01/10/1963, ai nn. 5666/4356.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PRATICA EDILIZIA N. 13370 del 05/12/1952 - 525

Intestazione: Progetto di sopraelevazione di fabbricato in Terni, in via Lombardia

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Sopraelevazione di fabbricato in Terni, in via Lombardia

Oggetto: ampliamento

NOTE: Proprietari OMISSIS, OMISSIS ed altri

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

l'esame comparativo tra stato rilevato al sopralluogo e planimetria catastale (depositata in data 08 febbraio 1952), si evincono le seguenti discordanze: - diverso posizionamento della porta della camera con affaccio nel cortile posteriore (L2 nello schema dello stato attuale) - nuova apertura di accesso alla camera con affaccio su via Lombardia (L1 nello schema dello stato attuale) - presenza di una seconda finestra nel soggiorno/pranzo - nicchia muraria sul corridoio - diverso spessore della parete divisoria tra cuncia e bagno - piccolo armadio/rip. nel balcone con affaccio su cortile posteriore La comparazione dello stato di fatto al sopralluogo con la planimetria -Allegato "A"- dell'atto di compravendita del 23 settembre 1963 (titolo di provenienza dell'esecutato), evidenzia, in merito all'interno in oggetto denominato "5" quanto segue: - diverso posizionamento della porta della camera con affaccio nel cortile posteriore (L2 nello schema dello stato attuale) - nicchia muraria sul corridoio (probabilmente un ex camino) - piccolo armadio/rip. nel balcone con affaccio su cortile posteriore.

Regolarizzabili mediante: NON occorre regolarizzazione

Descrizione delle opere da sanare:

Non ci sono opere da sanare per i principi esposti nelle Note del presente paragrafo.

Demolizione setto di fondello che sul balcone delimita l'armadiatura/rip.: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Note: La suddetta comparazione indiretta tra lo stato di sopralluogo e i tre documenti rinvenuti: planimetria del catasto del 1952, progetto di sopraelevazione dell'edificio del 1952 e planimetria "allegato A" atto di compravendita del 1963 - permette di giungere alle seguenti conclusioni: a) non è stato rinvenuto il titolo originario (vista la vetustà e la non obbligatorietà dell'epoca di dotarsi di titoli edilizi); b) la simmetria prospettica della facciata di Via Lombardia è tale da escludere aperture esterne realizzate successivamente alla originaria edificazione della palazzina; c) nella planimetria "allegato A" dell'atto di acquisto, l'omessa finestra su Via Lombardia è correttamente rappresentata, come invero non lo è in quella catastale; d) la porta di accesso alla cameretta, presente sul muro portante di spina è correttamente indicata nella planimetria "allegato A" dell'atto di acquisto, diversamente da come è stata erroneamente omessa nella planimetria catastale (conformando di fatto un vano senza accesso); e) oltre al richiamato muro di spina centrale, tutte le altre suddivisioni sono realizzate chiaramente in fondelli, come meglio evidenziato nella planimetria del richiamato "allegato A", mentre in quella catastale il fondello che divide bagno e cucina sembrerebbe per dimensioni una parete. Pertanto, stante il modus operandi dell'epoca è oggettivamente certificabile, come la planimetria catastale agli atti dell'unità immobiliare in esame, sia stata realizzata in maniera grossolana ed assai imprecisa, e che quindi tutte le differenze sopra evidenziate, non possono essere considerate abusi, ma meri errori di rappresentazione grafica dovuti ad una accentuata imprecisione, tipica dell'epoca. Va infine sottolineato come il progetto di sopraelevazione sia privo della pianta del piano secondo (livello dove si trova l'appartamento in questione), e del prospetto posteriore, in merito al quale anche dalla piantina "allegato A" dell'atto di acquisto, molto più accurata di quella catastale, non si evidenzia il piccolo setto di fondello del balcone che delimita l'armadio/ripostiglio ivi presente; in tal senso il fatto che al piano superiore (terzo) detto fondello non esista, indirizza il CTU a dubitare che quello dell'unità immobiliare in oggetto sia stato aggiunto in una fase successiva; pertanto essendo di facile rimozione, esso andrà rimosso considerando costi nettamente più bassi di quelli necessari solo per valutarne una eventuale sanatoria; i costi di rimozione e messa in pristino sono sopra approssimati. In merito alla cantina, non vi sono tracce di interventi edilizi successivi alla originaria edificazione, e la sua conformazione e dimensionamento sono corrispondenti a quelli della planimetria di assegnazione "allegato A" dell'atto di acquisto; mentre anche la sua rappresentazione la scheda di u.i.u. agli atti del catasto appare ripercorrere gli errori individuati per l'appartamento, in quanto riporta una seconda apertura di accesso in direzione Nord, che chiaramente NON esiste, ne vi sono tracce (muro grezzo a vista) che dimostrino una richiusura successiva alla originaria costruzione.

Note sulla conformità edilizia: Il giudizio di conformità che il CTU è chiamato qui a esprimere, è basato su un solo titolo pervenuto dall'accesso agli atti del Comune di Terni; esso è inerente la licenza edilizia per lavori di sopraelevazione del piano terzo; la documentazione a corredo è realmente scarsa, secondo il diffuso costume dell'epoca, dove ai progettisti non veniva chiesto altro che un progetto che oggi definiremmo "di massima".

Peraltro nella tavola grafica di progetto reperita viene rappresentata la sola pianta del prospetto terzo piano, omettendo quelle degli altri livelli di piano, e quindi anche del piano secondo, interessato dalla presente perizia.

Nel citato progetto, non v'è altro che il prospetto frontale, e una sezione longitudinale che si presume sia nell'asse del portone di Via Lombardia 1, con andamento perpendicolare alla strada (che quindi rappresenta solo spazi comuni delle scale e dell'androne).

Purtuttavia sussiste un ulteriore documento da attenzionare, il quale, anche se privo di timbro di tecnico professionista, è costituito da un elaborato grafico accluso all'atto di acquisto dell'esecutato del 23 settembre 1963 (rep. 6851/902) - individuato quale Allegato "A"; anch'esso essendo controfirmato dalle parti e dal Notaio, ed essendo accluso ad atto pubblico trascritto, costituisce un elemento di prova per il giudizio di conformità.

E' il caso di porre quindi attenzione alle norme recentemente introdotte con il Decreto "Salva Casa" e la relativa Legge di conversione n. 105/2024, che hanno modificato il testo unico DPR 380/2001, e nello specifico hanno introdotto all'articolo 9 bis, delle modifiche di rilevanza sostanziale quali quelle al comma

1-bis di detto articolo, che testualmente recita : ""Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interbentivi parziali"". Pertanto detta disposizione ricalca esattamente le circostanze inerenti l'immobile oggetto della presente perizia di CTU.

Infine allo stesso articolo 9-bis è stato aggiunto il comma 1-ter, che dispone come ""ai fini della dimostrazione dello stato legittimo sulle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'articolo 1117 del c.c.. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso.""; pertanto esso permette di asserire la conformità del singolo alloggio, non dovendo ricorrere ad estendere le indagini all'intero edificio.

Note generali sulla conformità: La presenza del fabbricato nelle cosiddette 'mappe d'impianto' testimonia la sua vetusta', che molto probabilmente è antecedente al 1942, ovvero alla data del 21 ottobre 1942, data di entrata in vigore della legge quadro urbanistica L. 1150/42.

Ulteriore elemento atto a far risalire la data di costruzione della palazzina quale ante 1942 (sopraelevata del piano terzo avvenuta con l'unico titolo edilizio rinvenuto del 1952), è la dichiarazione rilasciata come nota a margine dell'atto di compravendita del 23 settembre 1963, la dove alla nota 3) la venditrice, allora avente titolo, Sig.ra OMISSIS, fa riferimento alla sua provenienza, citando l'atto Notaio Federici di Terni del 15 dicembre 1948 (registrato a Terni il 4 gennaio 1949 n. 1040 vol. 162 e trascritto a Spoleto il 19 gennaio 1949 vol. 1790 n.ri reg. part. 161,162,163 e 164.

Pertanto nel merito, essendo il caseggiato proprio a ridosso delle ex Officine Meccaniche Bosco, oggi centro multimediale, diviso da questo proprio da Via Lombardia, e considerando che questo complesso industriale si insediò nel 1890, si presume che l'edificazione della palazzina ove è ubicata l'unità immobiliare in esame, possa collocarsi nei primi anni 20 del '900; anche l'esame della tipologia costruttiva e l'architettura stessa vertono in tal senso.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	D.C.C. n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Bb di Completamento Urbano
Norme tecniche di attuazione:	Zona Bb (2.3)c Nuclei di conservazione e completamento Articolo 137 delle NTA Vedasi sezione allegati per le NTA e le ulteriori tavole di PRG
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	INCREMENTO 0(a), + 7.5% (b), + 15% (c) e +25% (d).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:
Nessuna.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

note: Ad oggi il vigente P.R.G. inquadra l'abitato ricompreso tra Via Lombardia e Via Eugenio Chiesa nei nuclei di conservazione e completamento, quindi "fotografando" per così dire un abitato di remota edificazione, che non può essere stravolto, ma conservato. Pertanto, anche nei limiti dei piccoli incrementi di zona (come sopra dettagliati), in relazione alle porzioni immobiliari in oggetto, essendo per così dire intercluse in ogni direzione spaziale (differentemente ad esempio da un ultimo piano, o da edifici dotati di residua corte libera pertinenziale), non sussistono possibili future diverse soluzioni, che possa incidere nel seguente giudizio di stima, come mero valore di trasformazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A (appartamento + cantina)**

ASTE
GIUDIZIARIE®

APPARTAMENTO:

Nella palazzina di Via Lombardia, per il tramite del portone civico n. 1, si accede ad un androne e scale comuni, dalle quali si raggiunge il pianerottolo del secondo piano, dove sussistono i due portoncini contrapposti dei due appartamenti di cui si compone detto livello di piano.

L'appartamento in oggetto si compone di: un ingresso/corridoio sul quale si affacciano le porte di ingresso di tutti i vani, che sono: due camere da letto, un soggiorno/pranzo, un bagno e una cucina che usufruisce di affaccio diretto sul balcone esclusivo, ove è stato ricavato anche un piccolo armadio/ripostiglio. In sede di sopralluogo sono state rilevate le misure, che hanno permesso di verificare che la superficie utile di calpestio interna è pari a circa mq. 77,50, mentre la superficie lorda (*esclusi gli accessori esterni*) è pari a circa mq. 97.

La caldaia a gas è posizionata all'interno del vano cucina, e riporta il Codice Catasto regionale AA452551.

CANTINA

Nella medesima palazzina, servita dalla suddetta medesima scala e spazi comuni, al piano interrato, o meglio seminterrato (dato che il piano terra è rialzato rispetto a livello strada) si trova la piccola cantina in oggetto, esattamente individuata nelle planimetrie di dettaglio riportate in allegato all'atto di acquisto; essa è attualmente in disuso e totalmente ingombra di materiali di scarto, situazione che ha impedito la misurazione, ma che approssimativamente è pari ad una superficie utile di mq. 5,60.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **110,08**

E' posto al piano: S1+2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1942

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1953

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno 5 (dichiarato all'atto di acquisto); ha un'altezza utile interna di circa m. circa 3.10

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Pag. 12
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

Condizioni generali dell'immobile: La descrizione delle condizioni generali dell'immobile, deve innanzitutto essere estesa anche all'intera palazzina; questa in particolare nella facciata libera principale posta lungo Via Lombardia appare decorosa e in buono stato di conservazione; sussiste una simmetria delle aperture dell'intero palazzo, ed un preciso allineamento tra i vari livelli di piano; la facciata è completamente intonacata e tinteggiata, eccetto la parte bassa, dove sussiste un rivestimento in travertino esteso fino ai davanzali del piano terra (o piano rialzato); le finestre sono tutte dotate di avvolgibile esterno di stessa fattura e colore; il portone è in legno, con sopra luce; La facciata libera retrostante è solo intonacata e appare non molto curata nei vari componenti; alla stregua di quella anteriore anch'essa denota una simmetria prospettica ed un allineamento delle aperture esterne nei vari livelli visibili. La copertura a diversa quota del palazzo è in piano. L'androne antistante il portone principale è disposto su due livelli, e da quello rialzato si posizionano gli ingressi alle abitazioni del piano terra (rialzato) e diparte la scala a doppia rampa che sale all'appartamento e scende alle cantine.

L'appartamento nel suo insieme ha discrete finiture ben sufficientemente conservate, che conferiscono una buona impressione, pur sempre palesando una edilizia basica e datata, ma dignitosa.

Portoncino a doppia anta e porte interne sono in legno, i pavimenti sono disomogenei e prevalentemente in marmette a scaglie di marmo; le finestre sono in legno con vetro semplice e tapparelle avvolgibili esterne in plastica; la cucina ed il bagno sono maiolicati; il bagno è dotato di vasca; la caldaia a gas è in cucina e gli elementi radianti sono in metallo. Nel balcone esterno è posizionata un lavabo da esterno e un armadio/ripostiglio. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, ed è funzionante.

L'altezza superiore ai 3 metri conferisce una discreta sensazione spaziale.

Nel corso del sopralluogo è stato osservato come l'appartamento fosse sufficientemente silenzioso, forse stante anche il contenuto traffico di Via Lombardia che è prevalentemente locale e per i residenti. La cantina al piano interrato (seminterrato, in quanto talune cantine, ma non la presente, sono dotate di finestratura a livello del marciapiede della strada pubblica) è allo stato rustico, priva di finiture ed impianti e totalmente ingombra di scarti legnosi; essa ha un soffitto fatto a volta a botte con mattoni a vista, nel cui intradosso corrono delle tubature, forse di natura condominiale.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone Note: la facciata principale è tinteggiata
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: facciata posteriore
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: sufficienti Note: marmette in scaglie di marmo di differente tonalità e consistenza per ciascun vano
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: portoncino appartamento
Rivestimento	ubicazione: cucina condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: rivestimento in monocottura originario
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: klinker condizioni: sufficienti

Riferito limitatamente a: la tipologia del rivestimento denota una epoca di posa non originaria

posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **scarse**

Riferito limitatamente a: scale condominiali

**Impianti:**

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti**

Elettrico

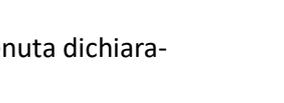
tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: Non è stata rinvenuta dichiarazione di conformità

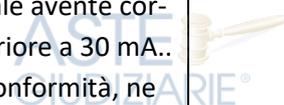
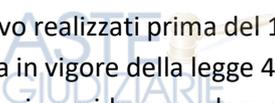
Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: non è stata rinvenuta dichiarazione di conformità

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1970
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	<p>Gli impianti elettrici nelle unità immobiliari ad uso abitativo realizzati prima del 13 marzo 1990 (data di entrata in vigore della legge 46/90), come nel caso in esame, si considerano adeguati se dotati di sezionamento e protezione contro le sovracorrenti posti all'origine dell'impianto, di protezione contro i contatti diretti, di protezione contro i contatti indiretti o protezione con interruttore differenziale avente corrente differenziale nominale non superiore a 30 mA.. Non è prevista ne la certificazione di conformità, ne quella di rispondenza (in assenza di questa) in quanto entrambe riguardano impianti installati o modificati in epoca successiva al 13 marzo 1990. Nel caso in esame, essendo un impianto preesistente, il proprietario può redigere un "atto notorietà" nel quale dichiara, sotto la sua personale responsabilità che l'impianto esistente è antecedente all'entrata in vigore della L. 46/90 ed è conforme alla regola dell'arte secondo la L. 186/68;</p>



Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a gas
Stato impianto	sufficiente
Potenza nominale	25,8
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Si specifica che, in merito al fatto se esista la dichiarazione di conformità e se l'impianto sia a norma, il CTU ha risposto in modo affermativo, pur non avendo ricevuto in sede di sopralluogo tale documentazione, nonché il libretto d'impianto, ma avendo accertato che sulla caldaia c'è il QR del Codice Catasto CURIT della Regione Umbria - n. AA452551, è ovvio che l'impianto è censito, e quindi obbligatoriamente provvisto di dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza si rimanda ai criteri generali elaborati dall'Agenzia delle Entrate "regole tecniche di cui all'art 3, comma 2, del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013 (N. 39724/2013 protocollo) Note generali: - nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. - la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale. - la superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. - la superficie catastale viene arrotondata al metro quadrato."

(* La somma delle superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, ragguagliate con i coefficienti in tabella, entrano nel computo complessivo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie ("A1" + "A2") (la superficie "A2" ragguagliata, è presa in

considerazione solo ove presente).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento (escluso parti esterne e cantina) Vani (o locali) con funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6	sup reale lorda	96,97	1,00	96,97
Balcone + ripostiglio sul balcone. Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale.	sup reale lorda	3,11	0,30	0,93
Cantina	sup reale lorda	10,00	0,25	2,50
		110,08		100,40

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° semestre 2024

Zona: Terni-semicentrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 800

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: Indagine a vista - Eventuali ulteriori informazioni: In sede di sopralluogo non sono state ravvisate da un esame per così dire "a vista" presenza di parti costruttive e/o di complemento realizzate in amianto; purtroppo, vista l'epoca costruttiva, non si può escludere la presenza di componenti nascosti alla vista, come tubi di scarico, canne fumarie, ecc.; quindi in caso di future ristrutturazioni sarà compito e responsabilità dei preposti procedere con le cautele ed in base alle procedure che la legge prevede, la dove possa presumersi presenza di parti contenenti amianto.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Il sottoscritto C.T.U. ha sviluppato la valutazione attraverso il metodo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale (S.E.L. ragguagliata per accessori e dipendenze) e deducendo il più probabile prezzo unitario attraverso una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare.

Il valore di mercato di una unità residenziale e delle sue pertinenze, determinato con il criterio "sintetico-comparativo", rappresenta il più probabile valore che la vendita di un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sul mercato immobiliare che gli compete alla data odierna.

Questo procedimento si concretizza nello sviluppo di un'analisi economica di beni i cui prezzi siano noti, attraverso la individuazione e la ponderazione di tutte le caratteristiche che li determinano e la successiva comparazione con il bene da stimare.

Quindi dopo aver effettuato opportuno sopralluogo, il sottoscritto, reso edotto dello stato dei luoghi, della consistenza, delle finiture ed impianti, e di ogni circostanza ravvisabile da un esame a vista dei luoghi, si è opportunamente documentato sul contesto ove è ubicato il compendio in oggetto;

sono stati valutati una serie di fattori, quali l'esposizione, il contesto, la viabilità, la reperibilità di parcheggi, le offerte commerciali e ludiche/sociali di prossimità, ed ogni aspetto estrinseco al bene che ne accentua o meno il suo reale valore immobiliare.

Fatto ciò il sottoscritto ha provveduto a documentarsi sulle dinamiche del mercato immobiliare locale, per immobili di caratteristiche il più possibile similari a quelle dei beni oggetto di stima; tale indagine è stata svolta presso le locali agenzie immobiliari, e ricercando le valutazioni svolte nell'ambito di diverse procedure esecutive.

Tutti questi elementi hanno permesso al sottoscritto di definire il più probabile valore unitario di mercato, e di applicare questi, alle superfici lorde con ragguaglio di quelle relative all'accessorio (cantina), e determinare così il più probabile valore di mercato per il compendio immobiliare stimato.

Occorre ricordare che, dopo aver autonomamente raccolte le informazioni utili a determinare, come descritto sopra, il valore di mercato, il sottoscritto ha provveduto a consultare le consuete pubblicazioni: O.M.I. - borsino immobiliare ed analoghi strumenti (1° semestre 2024 - ultima pubblicazione rinvenuta per la zona C19 semi-centrale del Comune di Terni), le cui indicazioni debbano considerarsi mere quotazioni e non stime; detti valori vengono utilizzati infatti per confronto ed eventuale aggiustamento, essendo ben chiaro che i valori raccolti sono "quotazioni" e non sostituiscono la "stima".

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari che operano in zona, e Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) ultima pubblicazione utile 1° semestre 2024 (zona semicentrale C19);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazione di tipo economico in uno stato di conservazione definibile "normale" = €/mq. 650,00

N.B.: il CTU valutate tutte le variabili intrinseche ed estrinseche del compendio immobiliare oggetto di stima, reputa congruo applicare un valore unitario, leggermente più basso di quello medio di zona.;

Altre fonti di informazione: Tribunale di Terni - perizie di stima per esecuzioni immobiliari similari.

A tal proposito si considera in specifico quella per un immobile simile (ma con caratteristiche intrinseche differenti) posto nello stesso fabbricato, come riferibile alla procedura esecutiva

R.G. 160/2023, la cui stima è datata 10 luglio 2024.

8.3 Valutazione corpi:**A (appartamento + cantina). Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 60.240,00.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento (escluso parti esterne e cantina)	96,97	€ 600,00	€ 58.182,00
Vani (o locali) con funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6			
Balcone + ripostiglio sul balcone. Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale.	0,93	€ 600,00	€ 558,00
Cantina	2,50	€ 600,00	€ 1.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 60.240,00
Valore corpo			€ 60.240,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 60.240,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 60.240,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A (appartamento + cantina)	Abitazione di tipo economico [A3]	100,40	€ 60.240,00	€ 60.240,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 9.036,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.188,85

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Arrotondamento alle migliaia € -15,15

Giudizio di comoda divisibilità: Per le ragioni ampiamente dettagliate nelle descrizioni dei singoli cespiti, sussiste un legame di interconnessione funzionale gli uni agli altri. Inoltre non appare ipotizzabile una

alienazione separata della cantina, che priverebbe l'appartamento di un essenziale accessorio funzionale, senza ottenere vantaggi economici, stante l'esiguità del suo prezzo di stima. Pertanto è parere dello scrivente che NON sussista una comoda divisibilità dei singoli cespiti del compendio esecutato, che quindi, è preferibile vendere in "unico blocco".

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 49.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

L'esecutato è un privato, quindi il regime fiscale della vendita è assoggettata a imposta di registro, e quindi esente da IVA, secondo i seguenti vigenti criteri:

"acquisto seconda casa":

l'imposta di registro proporzionale del 9% (con un minimo di 1000 euro)

l'imposta ipotecaria fissa di 50 euro

l'imposta catastale fissa di 50 euro.

"acquisto prima casa":

l'imposta di registro proporzionale del 2% (con un minimo di 1000 euro)

l'imposta ipotecaria fissa di 50 euro

l'imposta catastale fissa di 50 euro.

Il requisito della categoria catastale dell'appartamento, per usufruire delle agevolazioni prima casa, sussiste, essendo censito in cat. A/3; parimenti dovranno essere rispettati i requisiti soggettivi richiesti all'acquirente.

Data generazione:

04-12-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Sandro Ursini