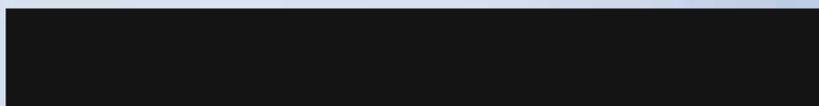




TRIBUNALE ORDINARIO
di TERNI
SEZIONE CIVILE UNICA

Procedura Fallimentare n. R.F. **2/2018**

Fallimento:



Giudice: **Dott.ssa Claudia TORDO CAPRIOLI**

Curatore Fallimentare:

Avv. Agnese IACOVETTA

C.T.U.:

Geom. Mirko CARLINI

Oggetto:

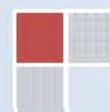
- **ELABORATO PERITALE**
- **ALLEGATO "A"**
 - Estratto di mappa catastale;
 - Visura catastale;
 - Planimetria catastale.
- **ALLEGATO "B"**
 - Planimetria di rilievo.
- **ALLEGATO "C"**
 - Visura sintetica conservatoria.
- **ALLEGATO "D"**
 - Documentazione Edilizia.
- **ALLEGATO "E"**
 - Documentazione fotografica.

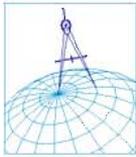
ASTE
GIUDIZIARIE.it



Geometra Mirko CARLINI
Via Giacinto Menotti Serrati n. 11/A
- 05100 - TERNI -

n.c.f. CRL MRK 75C26 L117 Z P.ta iva 00773520556
Tel e fax 0744 460062 cell. 328/1538507
Email : mirko.carlini@geopec.it





PREMESSA

Il sottoscritto, **Geometra Mirko CARLINI** (con studio in Terni, **Via Giacinto Menotti Serrati n. 11/A**, iscritto al Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni, con il **n. 960** ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Terni, con il **n. 796**), ad evasione dell'incarico conferito dall'**Ill.mo Giudice Dott.ssa Claudia Tordo Caprioli**, con provvedimento di nomina emesso in data 12 settembre 2022, redige il seguente elaborato peritale relativo al bene immobile sito in **San Venanzo (TR) – Frazione Ripalvella n. 43**, quale unità immobiliare con destinazione residenziale, oggetto del procedimento civile pendente dinnanzi al Tribunale di Terni al n. r. f. 2/2018, Fallimento [REDACTED], in ottemperanza ai quesiti posti.

Individuazione dei beni

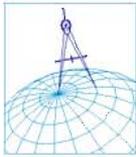
Così gli identificativi all'attualità del bene immobile oggetto della presente procedura:

1. Bene sito nel Comune di San Venanzo (TR), frazione Ripalvella n. 43, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, al Foglio 91, particella 65, subalterno 9, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 165 m², Totale escluse aree scoperte 165 m², posta al piano primo e secondo, rendita catastale € 415,75, proprietà per 1/1 della sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] n.c.f. [REDACTED]

ELABORATO PERITALE

A seguito dell'incarico conferitomi in data 12.09.2018, lo scrivente effettuava, in data **22.09.2018**, alle ore 17.00 circa, un primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di causa alla presenza del [REDACTED].

Il sottoscritto effettuava, alla data sopra menzionata, la ricognizione dello stato dei luoghi e la conseguente elaborazione di rilievo della pianta dell'immobile oggetto di causa, nonché documentazione fotografica.



LOTTO 01 – Appartamento con destinazione residenziale in Frazione Ripalvella n. 43 – San Venanzo (TR)

Descrizione dello stato dei luoghi.

L'edificio, di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di indagine, è sito nella zona centrale del piccolo borgo denominato Frazione Ripalvella ricadente nel Comune di San Venanzo, recentemente interessato da lavori di rifacimento della pavimentazione stradale sia interna che limitrofa alle mura che delimitano il piccolo borgo.

Il tipo di edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del presente elaborato è del tipo contiguo, in quanto risulta essere edificato affiancato ad altre unità immobiliari realizzate in varie epoche; l'unità immobiliare si sviluppa su due piani, praticamente il c.d. cielo terra. L'ingresso avviene direttamente dalla viabilità comunale, di ridotte dimensioni (la strada è percorribile con mezzi di piccole dimensioni); la destinazione è quella di residenziale.

L'appartamento in studio non è parte di un condominio.

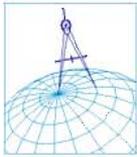
Il primo ingresso dell'unità immobiliare è posto in maniera perpendicolare rispetto alla strada e superato il portone in metallo ci si trova su un piccolo disimpegno, alla destra si accede ai vani posti al piano primo (piano strada); frontalmente vi è una scala a rampa unica che permette l'accesso ai vani posti al piano secondo.

Vi è un secondo accesso posto sul via pubblica, il quale permette di accedere direttamente al vano cucina posto al piano primo (piano strada).

Al piano primo si rileva la presenza di un vano cucina con camino, un vano soggiorno, una camera da letto ed un bagno.

Al piano secondo, superata la scala a rampa unica si accede ad un vano dove si riscontra la presenza di un camino, due camere da letto ed un bagno.

I vani al piano primo risultano essere stati oggetto di una recente ristrutturazione (risalente all'anno 2012) e quindi si presentano in buono stato conservativo, ben illuminati ed areati. Si rileva la presenza di infissi in legno protetti da persiane in legno; pavimenti in gres, la



cucina ed il bagno hanno le pareti rivestite con piastrelle in gres di media qualità, le pareti intonacate e tinteggiate.

La parte dell'unità immobiliare che si sviluppa al piano superiore, piano secondo, risulta essere invece in uno stato conservativo insufficiente. Si rileva infatti che l'unità immobiliare risulta essere ancora allo stato originario e necessita di lavori di manutenzione generale che interessano tutti i vani che compongono la consistenza dell'unità immobiliare in questione. Gli infissi sono in ferro con vetro semplice protetti da persiane in ferro, il vano bagno versa in condizioni di insufficienza, presumibilmente all'attualità inutilizzabile.

Stato di possesso

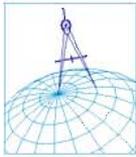
Abitazione di tipo civile (A/2) sita nel Comune di San Venanzo (TR) Frazione Ripalvella n. 43:

- Libero alla data del sopralluogo

N.B.:

Dalla visura catastale in atti alla data della presente si rileva che l'immobile risulta intestato alla sig.ra [REDACTED]. All'interno del corpo dell'atto giudiziario derivante dalla Sentenza [REDACTED] rogante il Tribunale di Terni Repertorio 3/2018 del 18.01.2018, iscritta alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Terni al Reg. Gen. 10765, Reg. Part. 7959, si rileva l'accettazione beneficiata dell'eredità relitta della sig.ra [REDACTED] in luogo degli eredi ([REDACTED]) da parte della Curatela ex art. 35 L.F., effettuata con atto del funzionario Giudiziario Tribunale di Terni del 07.04.2022, registrato presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 12.04.2022 al Reg. Gen. 4162 e Reg. Part. 2979.

Stante quanto sopra è necessario procedere alla presentazione della Denuncia di Successione in morte della sig.ra [REDACTED] al fine di avere la corretta intestazione del bene oggetto di valutazione.



Conformità edilizia



Conseguentemente al sopralluogo ed al rilievo interno eseguito dallo scrivente, si dichiara la **NON rispondenza** edilizia del compendio immobiliare in questione.

Dalla richiesta di accesso agli atti espletata dallo scrivente presso il Comune di San Venanzo, è stata rinvenuta una sola pratica edilizia con oggetto l'unità immobiliare in studio e cioè:



- Permesso di Costruire prot. 5338 n. 169/2012.

A seguito della verifica tra lo stato di fatto e quanto presente agli atti del Comune di San Venanzo lo scrivente rileva le seguenti difformità edilizie:

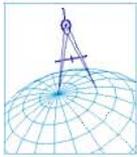
- il fondello posto al piano primo che divide la cucina dalla camera da letto risulta essere difforme a quanto riportato nelle planimetrie allegare al titolo edilizio;
- apertura sulla muratura portante in pietra della finestra nel vano cucina;
- apertura sulla muratura portante in pietra della finestra nel vano bagno.

Si rileva inoltre la mancanza del certificato di agibilità/abitabilità.

I costi per la presentazione della pratica edilizia in sanatoria e conseguente richiesta del certificato di abitabilità all'Amministrazione Comunale da parte di un tecnico abilitato sono quantificabili in € 2.500,00.

Si precisa, che le opere rilevate difformi dal titolo edilizio rilasciato dall'amministrazione comunale del Comune di San Venanzo, sono sanabili previa verifica della corretta realizzazione delle due aperture sulla muratura portante al piano primo. Conseguentemente alla verifica della modifica strutturale è possibile procedere sia alla presentazione della pratica edilizia in sanatoria presso l'Amministrazione comunale sia della pratica strutturale presso la Regione dell'Umbria a firma di un tecnico abilitato. Si rende inoltre noto che, qualora si rendesse necessario procedere alla presentazione di una pratica strutturale in sanatoria, l'Ente Regione, preposto al rilascio





dell'autorizzazione strutturale, d'ufficio, potrebbe procedere a comunicare alla Procura della Repubblica detta difformità.

Si precisa altresì che l'importo sopra indicato dallo scrivente, riguarda la sola presentazione della pratica di sanatoria presso l'Amministrazione comunale e sono escluse le competenze di altre figure professionali qualora necessarie alla presentazione di tutte le pratiche per il rilascio della sanatoria edilizia (ingegnere per la parte strutturale) e sono ancorché escluse le relative sanzioni o diritti di segreteria da versare alle competenti amministrazioni per la presentazione delle pratiche di sanatoria.

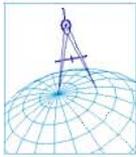
Restano escluse le eventuali spese per presentazione del certificato di agibilità inerenti le dichiarazioni di conformità/rispondenza degli impianti esistenti oltre ad eventuali opere necessarie a rendere conformi alla normative attuale gli impianti e sono ancorché escluse le relative sanzioni o diritti di segreteria da versare alle competenti amministrazioni.

Conformità catastale

Conseguentemente al sopralluogo ed al rilievo interno eseguito dallo scrivente, si rileva la **NON rispondenza catastale** del compendio immobiliare in questione.

Dalla documentazione agli atti alla data di redazione della presente presso l'Agenzia delle Entrate – dipartimento territorio – catasto, si rileva che la planimetria catastale rilasciata con prot. T10265 del 21.09.2022, si riscontrano le seguenti difformità:

- modifica della distribuzione interna al piano primo per la modifica della sagoma della camera da letto;
- mancata rappresentazione della finestra sul vano cucina;
- mancata rappresentazione della finestra nel vano bagno.



A seguito di ciò lo scrivente dichiara la **NON rispondenza catastale** dell'unità immobiliare in trattazione.

Al fine di poter rendere conforme l'unità immobiliare allo stato esistente è necessario procedere alla redazione di un atto di aggiornamento catastale denominato Do.C.Fa. per esatta rappresentazione per la mancanza delle finestre e diversa distribuzione interna per la modifica del fondello al piano primo tra la camera da letto e la cucina.

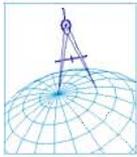
Per la presentazione dell'atto di aggiornamento si presume una spesa pari ad € 500,00 oltre diritti di consegna all'Agenzia delle Entrate - dipartimento territorio quantificabili in € 50,00, complessivamente quindi un importo di € 550,00.

Dall'importo sopra indicato sono da ritenersi esclusi e gli oneri di Legge da corrispondere al professionista incaricato.

Vincoli ed oneri giuridici

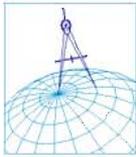
- Atto giudiziario derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento rogante Tribunale di Terni Repertorio 3/2018 del 18.01.2018, iscritta alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Terni al Reg. Gen. 10765, Reg. Part. 7959, con oggetto l'unità immobiliare censita al Catasto fabbricati del Comune di San Venanzo al fg. 91, p.lla 65, sub. 9, a favore della massa dei creditori iscritti contro [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED] ncf [REDACTED]) proprietario per 1/2 e [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED] ncf [REDACTED]) proprietario per 1/2.

note: la proprietà deriva a seguito dell'accettazione beneficiata dell'eredità relitta della sig.ra [REDACTED] in luogo degli eredi ([REDACTED]) da parte della Curatela ex art. 35 L.F., effettuata con atto del funzionario Giudiziario Tribunale di Terni del 07.04.2022, registrato presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 12.04.2022 al Reg. Gen. 4162 e Reg. Part. 2979.



Altre trascrizioni:

- Atto per causa di morte derivante da accettazione tacita di eredità a rogito Notaio Patrizia Sara SICILIANO in Perugia al Rep. 15420/7065 del 22.04.2013 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni al n. Reg. Gen. 5143 Rag. Part. 3382 del 10.05.2013 in morte del sig. ██████████ deceduto in data 20.09.2003 a favore della sig.ra ██████████ (nata a ██████████ il ██████████ ncf ██████████) proprietario per 1/6, ██████████ (nato a ██████████ il ██████████ ncf ██████████) proprietario per 1/6 e ██████████ (nato a ██████████ il ██████████ ncf ██████████) proprietario per 1/6, con oggetto tra latri beni anche l'appartamento censito al C.F. del Comune di San Venanzo al Fg. 91 p.la 65 sub. 9.
- Atto derivante da divisione a stralcio a rogito Notaio Patrizia Sara SICILIANO in Perugia al Rep. 15420/7065 del 22.04.2013 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni al n. Reg. Gen. 5142 Rag. Part. 3381 del 10.05.2013 contro i sig.ri ██████████ (nato a ██████████ il ██████████ ncf ██████████) proprietario per 2/12 e ██████████ (nato a ██████████ il ██████████ ncf ██████████) proprietario per 2/12 a favore della sig.ra ██████████ (nata a ██████████ il ██████████ ncf ██████████) proprietaria per 1/1.



Attuali e precedenti proprietari



Titolare/Proprietario:

- Sig. ██████████ (nato a ██████████ il ██████████ ncf ██████████
██████████) proprietario per 1/2;



Sig. ██████████ (nato a ██████████ il ██████████ ncf ██████████
██████████) proprietario per 1/2

a seguito dell'accettazione beneficiata dell'eredità relitta della sig.ra ██████████
in luogo degli eredi (██████████) da parte della curatela ex art.
35 L.F., effettuata con atto del funzionario Giudiziario Tribunale di Terni del
07.04.2022, registrato presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni
il 12.04.2022 al Reg. Gen. 4162 e Reg. Part. 2979

proprietari dal 07.04.2022 ed attuali proprietari;

* * *

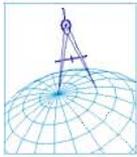
- sig.ra ██████████ (nata a ██████████ il ██████████ ncf ██████████
██████████) proprietaria per 1/1

a seguito dell'atto di stralcio di quota divisionale a rogito Notaio Patrizia Sara
SICILIANO in Perugia al Rep. 15420/7065 del 22.04.2013 trascritto alla
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni al n. Reg. Gen. 5142 Rag. Part.
3381 del 10.05.2013

proprietaria dal 22.04.2013 al 07.04.2022;

* * *

- Sig. ██████████ (nato a ██████████ il ██████████ ncf ██████████
██████████) proprietario per 2/12;



- Sig. ██████████ (nato a ██████████ il ██████████ ncf ██████████
██████████) proprietario per 2/12;
 - sig.ra ██████████ (nata a ██████████ il ██████████ ncf ██████████
██████████) proprietaria per 6/12
- a seguito della Denuncia di successione in morte del sig. ██████████ in data 20.09.2003 denuncia n. 65 Vol. 341 presentata in Orvieto in data 15.03.2004 e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni al n. Reg. Part. 4848 del 26.06.2004
- proprietari dal 20.09.2003 al 22.04.2013;

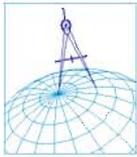
* * *

- sig.ra ██████████ (nata a ██████████ il ██████████ ncf ██████████
██████████) proprietaria per 1/2
 - sig. ██████████ (nato a ██████████ il ██████████ ncf ██████████
██████████) proprietario per 1/2
- a seguito dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Sergio Ludovici in data 29.09.1977 rep. 28363/4060 registrato a Perugia in data 19.10.1977 al n. 6336 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 14.10.1977 al n. Reg. Part. 4601
- proprietari dal 29.09.1977 al 20.09.2003

Altre informazioni per l'acquirente

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

- Inesistenti. L'appartamento non è parte di un edificio Condominiale
Si denota però il fatto che al piano terra del sedime dell'appartamento in studio sono compresi dei locali di altra proprietà, per cui la copertura viene utilizzata anche da questi, condividendone altresì la parte strutturale dell'intero edificio.



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

- Nessuna



Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

- L'immobile per la sua ubicazione e conformazione interna non è fruibile dalle persone con impedite capacità motorie a meno che non si eseguano interventi all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

- Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica:

- Non presente

Indice di prestazione energetica:

- Lo scrivente, ritiene che presumibilmente la classe energetica di appartenenza dell'unità immobiliare sia la "G"

Note Indice di prestazione energetica:

- Lo scrivente si riserva di produrre la documentazione attestazione prestazione energetica al momento dell'aggiudicazione dell'unità immobiliare in questione, sempre su richiesta del G.E.

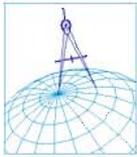
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:

- Nessuno

Avvertenze ulteriori:

- Nessuno





Determinazione del valore del compendio immobiliare

Per poter pienamente ed esaurientemente rispondere al quesito sottoposto allo scrivente, si dovrà determinare il valore venale in comune commercio dell'unità immobiliare oggetto di valutazione ed eventuale divisione o, come d'accezione comune, "il più probabile valore di mercato", ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato; in definitiva un valore adeguato alla realtà economica all'epoca della valutazione.

In proposito si rileva che tali beni presentano destinazioni e caratteristiche intrinseche per le quali è possibile paragonarli con beni analoghi compravenduti nello stesso periodo.

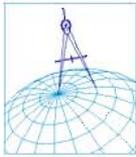
Le particolari condizioni del mercato immobiliare urbano inducono lo scrivente a risolvere il quesito di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo.

Diversamente, il procedimento di stima per capitalizzazione dei redditi, noto anche come metodo analitico, induce serie perplessità sulla affidabilità degli elementi che vi concorrono, non sempre recuperabili attraverso l'adozione del tasso di capitalizzazione che, per quanto attentamente ponderato, lascia ampi spazi di opinabilità.

Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche del cespite immobiliare, rispetto alle quali è stata esperita una appropriata indagine economica incentrata su immobili di analoghe od analogabili condizioni tecnico-economiche, lo scrivente ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni, le quali debbono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

Pertanto, nella determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha tenuto conto di alcuni fattori, intrinseci ed estrinseci, che necessariamente influiscono sulla stima dei beni e, precisamente:

- le tecniche costruttive e le finiture;
- la salubrità e sicurezza dei locali;
- l'ubicazione rispetto al centro abitato di Terni;



- l'accessibilità e la distanza sia dalla strada che dal centro cittadino;
- la distanza dalle principali arterie stradali;
- il servizio dei mezzi pubblici;
- la quantità e possibilità di parcheggio;
- servizi ed infrastrutture pubbliche.



Per quanto riguarda le fonti di informazione utilizzate per il caso specifico per desumere i dati per la comparazione, gli stessi sono stati:

Fonte **OMI** (Osservatorio Mercato Immobiliare I Semestre 2022) Agenzia del Territorio.

Ubicazione: Comune di San Venanzo

Fascia/zona: Extraurbana/Rurale e Frazioni

Codice zona: R 1

Microzona catastale n.: 1

Stato di conservazione: Normale

Tipologia: residenziale/abitazioni civili da € 500,00 ad € 800,00 per mq. di superficie lorda



Fonte **LISTINO DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI** (Borsa Immobiliare Italiana III Trimestre 2022).

Ubicazione: Comune di Marsciano

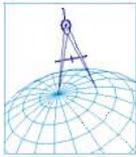
Stato di conservazione: Ristrutturato

Tipologia: residenziale/zona Agricola da € 700,00 ad € 900,00 per mq. di superficie lorda.

Stato di conservazione: Da Ristrutturare

Tipologia: residenziale/zona Agricola da € 250,00 ad € 400,00 per mq. di superficie lorda.





Note: Non essendo presente il Comune di San Venanzo tra quelli in studio da parte della Camera di Commercio dell'Umbria riportate sulla rivista specialistica "Listino dei prezzi degli immobili sulle Piazza della Regione Umbria" lo scrivente ha analizzato il mercato limitrofo a quello in studio valutando, per vicinanza e tipologia, il Comune di Marsciano come quello più simile a quello ove è ubicato l'immobile, considerando come se l'oggetto da valutare fosse ubicato nella c.d. "zona agricola" determinando così un'ulteriore informazione per la valutazione dell'appartamento in causa.

Fonte **BORSINO IMMOBILIARE**.

Ubicazione: Comune di San Venanzo – Frazione Ripalvella

Fascia/zona: Frazione Ripalvella

Tipologia: Abitazioni in stabili di fascia media da € 488,00 ad € 700,00 per mq. di superficie lorda.

Tipologia: Abitazioni in stabili di fascia inferiore da € 412,00 ad € 564,00 per mq. di superficie lorda.

Dopo accurata ricerca e, conseguentemente, da un confronto tra l'immobile oggetto di valutazione e quelli con caratteristiche simili (intrinseche ed estrinseche) il valore di compravendita per immobili con destinazione residenziale, si attesta in una forbice di valore che oscilla tra € 500,00 mq fino a € 800,00 mq, di superficie commerciale lorda per gli immobili classificati come ristrutturati.

Nella forbice dei valori, si inserisce, il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili -anche se non ufficiali- ed in considerazione della peculiarità dell'immobile in questione, ritiene ragionevole adottare il valore unitario di:

- €/mq 630,00 di superficie commerciale netta per gli immobili con destinazione residenziale stato ristrutturato



- €/mq 300,00 di superficie commerciale netta per gli immobili con destinazione residenziale stato da ristrutturare
(intendendosi con ciò la superficie in proprietà esclusiva, calcolata al netto delle pareti interne e perimetrali, desunte attraverso misurazioni effettuate sul posto);

Valutazione con destinazione Residenziale:

U.L.U.	Vano/Destinazione	Superficie netta	x	percentuale di ragguglio	=	Superficie raggugliata per valore	x	Valore al mq netto	=	Valore vano	Valore totale unità immobiliare
LOTTO 01 - Direzionale in diritto di superficie											
LOTTO UNICO Bene immobile n. 01	Appartamento	Ingresso (piano 1)	2,55	x	1	=	2,55	x	€ 630,00	=	€ 1.606,50
	Piano primo e secondo	Soggiorno (piano 1)	24,65	x	1	=	24,65	x	€ 630,00	=	€ 15.529,50
		Ripostiglio (piano 1)	5,05	x	1	=	5,05	x	€ 630,00	=	€ 1.921,50
	Fg. 91 p.lla 65 sub. 6	Cucina (piano 1)	16,00	x	1	=	16,00	x	€ 630,00	=	€ 10.080,00
		w.c. (piano 1)	3,95	x	1	=	3,95	x	€ 630,00	=	€ 2.488,50
		Letto (piano 1)	11,15	x	1	=	11,15	x	€ 630,00	=	€ 7.024,50
		Cucina (piano 2)	17,00	x	1	=	17,00	x	€ 300,00	=	€ 5.100,00
	Letto (piano 2)	19,60	x	1	=	19,60	x	€ 300,00	=	€ 5.880,00	
	Letto (piano 2)	27,75	x	1	=	27,75	x	€ 300,00	=	€ 8.325,00	
	w.c. (piano 2)	2,40	x	1	=	2,40	x	€ 300,00	=	€ 720,00	
		128,10				128,10					€ 58.675,50
Importo da detrarre per la sanatoria delle difformità rilevate nella fase di sopralluogo per la redazione della perizia depositata. Si precisa che sono escluse le spese per diritti richiesti dalla Amministrazione Comunale e dalla Regione per la presentazione della pratica, oltre ai pagamenti delle eventuali sanzioni o la necessità di nominare eventuali altri tecnici necessari allo svolgimento delle lavorazioni e gli oneri come per Legge ai professionisti coinvolti. Sono incluse le spese da sostenere per l'aggiornamento da presentare presso l'Agenzia delle Entrate Dipartimento Territoriale (catasto).											-€ 3.050,00

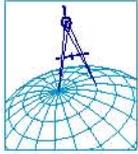
Adeguamenti e correzioni della stima:

Valore del compendio immobiliare	€ 58.675,50
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi (min.15%):	€ 49.874,17
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale:	€ 3.050,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 46.824,17
--	--------------------





CONCLUSIONI



In definitiva:

- A)** ...Conseguentemente al sopralluogo ed al rilievo interno eseguito dallo scrivente, si dichiara la **NON rispondenza edilizia del compendio immobiliare in questione...**
- B)** ...Conseguentemente al sopralluogo ed al rilievo interno eseguito dallo scrivente, si dichiara la **NON rispondenza catastale del compendio immobiliare in questione...**
- C)** Il valore dell'immobile costituente l'intero compendio immobiliare è riassunto come di seguito:
- Unità immobiliare **appartamento** al piano primo e secondo un valore di mercato pari ad € 58.675,50 (cinquantottomilaseicentasettantacinque/50).
- D)** Il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni e delle spese tecniche per la regolarizzazione edilizia e catastale, nello stato di fatto in cui si trova è pari ad € 46.824.17 (quarantaseimilaottocentoventiquattro/17).

Ad evasione dell'incarico ricevuto, lo scrivente ha redatto la presente relazione peritale, che viene notificata a mezzo pec al Curatore, rimanendo a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.



Tanto dovevo per l'incarico conferito.

Terni, lì 15 dicembre 2022

