



TRIBUNALE DI TERNI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE



Liquidazione Giudiziale
OMISSIS



N. Gen. Rep. **000023/24**

Giudice Delegato Dr. Cluadia TORDO CAPRIOLI
Curatore Avv. Leonardo VECCHIONE



ELABORATO PERITALE

LOTTO 5



Tecnico incaricato: Geom. Fabio Ciancuti
iscritto all'Albo della provincia di Terni al N. 737
iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 470
C.F. CNCFBA63H06F844L- P.Iva 00569910537
con studio in Narni (Terni) Via della Doga, 71
email: fabio.ciancuti@gmail.com



Heimdall Studio - www.hestudio.it



Giudice Dr. Cluadia TORDO CAPRIOLI
Curatore/Custode: Avv. Leonardo VECCHIONE
Perito: Geom. Fabio Ciancuti
Pagina 1 di 10



Beni in Terni (Terni) Via Irma Bandiera n. Omissis Lotto 005

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Terni (Terni) Via Irma Bandiera n. Omissis.

Composto da Appartamento al piano 8° composto da soggiorno con angolo cottura, camera e bagno. Al bagno si accede dalla camera. Le finiture interne sono quelle dell'epoca di costruzione, finestre in legno e vetro semplice con tapparelle in pvc, pavimenti e rivestimenti in ceramica, vecchi sanitari, porte in legno tamburate. La caldaia riscaldamento è posta all'interno nello spazio angolo cottura. Non è dotato di spazi esterni. posto al piano 8° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **50**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Omissis....., nato a TERNI (TR) il Omissis....., prop. 1/1 foglio 138 mappale 271 subalterno 24, categoria A/3, classe 3, superficie catastale Totale: 50 mq Totale escluse aree scoperte b): 50 mq, composto da vani 3 vani, posto al piano 8, - rendita: Euro 232,41.

Coerenze: Da Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confina con a N.E. una sola parete esterna, pianerottolo scala, altri appartamenti

Note: **Compresi i proporzionali diritti su tutte le parti comuni del palazzo come da regolamento di condominio**

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di cantina sito in Terni (Terni) Via Irma Bandiera n. ...

Composto da Cantina al piano interrato, porta in lamiera standard, pavimento in cemento muri al grezzo dei blocchi di cemento posto al piano interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **5**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Omissis....., nato a TERNI (TR) il Omissis....., prop. 1/1 foglio 138 mappale 271 subalterno 75, categoria C/2, classe 5, superficie catastale Totale: 5 mq, composto da 4 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 8,68.

Coerenze: Da Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confina con muro contro terra sul lato S.O., corridoio e altre cantine

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Terni è una città di 112.021 abitanti dell'Umbria, capoluogo della provincia omonima e 41° comune italiano per popolazione.

Città ad elevato tasso di sviluppo industriale sin dal XIX secolo, quando furono costituite le acciaierie, rimane uno dei fulcri dell'economia dell'Umbria.

Terni è anche nota come la "Città degli Innamorati", dato che San Valentino ne fu vescovo e le sue spoglie sono ivi custodite.

Il processo di industrializzazione ed un parallelo sviluppo economico-imprenditoriale hanno portato la città a diventare un importante polo siderurgico, metallurgico e chimico dell'economia italiana.

Terni è capolinea di una linea regionale (la Ferrovia Centrale Umbra), di una linea interregionale (Ferrovia Terni-Sulmona) e del servizio TAF con l'aeroporto Leonardo da Vinci. Inoltre Terni è servita dalla linea ferroviaria Orte - Falconara, sulla direttrice Roma - Ancona. La SS 675 Umbro-Laziale collega Terni all'autostrada del Sole A1 attraverso il casello di Orte; la collega, inoltre, alla città di Viterbo. La SS 675 fa parte dell'itinerario europeo E45, che proseguendo attraverso la SS 3bis Tiberina, la collega con Perugia, Cesena e la A14 Adriatica.

Verso il resto dell'Umbria si utilizza la SS 209 Valnerina verso Cascia e Norcia; oppure la vecchia Statale n. 3 Flaminia, verso Spoleto, Foligno e le Marche. Una strada della quale si sta ultimando la costruzione è quella per Rieti.

Fabbricato edificato con i criteri della edilizia popolare su area concessa al costruttore dal Comune di Terni per intervento di edilizia residenziale pubblica nel quartiere Cesure di Terni in zona periferica a Sud della città. Fabbricato di 11 piani fuori terra, piano terra piano pilotts aperto, 10 piani residenziali. Il fabbricato è dotato di ampia area esterna condominiale aree a verde e parcheggi. Architettonicamente conferma la tipologia popolare del palazzo, pianta rettangolare regolare, mancanza di spazi esterni delle unità immobiliari.

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi buoni.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Cascata delle Marmore, le attrazioni storiche presenti sono: Carsulae, Narni.
- Collegamenti pubblici (km): superstrada (4), ferrovia (3,4), autobus (,1).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Omissis.....parentela diretta senza titolo

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:

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Le spese di cancellazione sono previste a carico dell'acquirente

4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**

4.2.2. Pignoramenti: **Nessuna**

4.2.3. Altre trascrizioni:

Liquidazione Giudiziale derivante da sentenza di liquidazione giudiziale a favore di MASSA DEI CREDITORI OMISSIS.....S.A.S. DI OMISSIS..... E C. E DEL SOCIO OMISSIS..... contro OMISSIS..... S.A.S. DI OMISSIS..... E C. e del socio OMISSIS..... a firma di Tribunale di Terni in data 13/12/2024 ai nn. 39 di Rep. trascritto a Terni in data 27/12/2024 ai nn. 10760 di formalità

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A Sono state riscontrate le seguenti difformità: Rispetto a ultimo al titolo edilizio del Condono L. 47/85 si rilevano le seguenti difformità:
la larghezza del bagno è di circa m 2,00 mentre nella planimetria allegata al titolo graficamente risulta di circa m. 1,65 si veda **Allegato B** rilievo regolarizzabili mediante CILA a Sanatoria o tardiva art 146 comma 13 Si potrebbe ipotizzare anche errore grafico visto la modalità e la scala di rappresentazione grafica. Inoltre non si rileva l'utilità della eventuale modifica e i materiali di finitura del bagno, sanitari pavimenti e rivestimenti sembrano essere quelli dell'epoca di costruzione. In tal caso si potrebbe rientrare nelle tolleranze di cui all'art 34-bis del DPR 380/2001 in base al comma 4 dell'art. 34-ter.

Spese tecniche stimate: 800,00 €

Sanzione: 1.000,00 €

Oneri totali: 1.800,00 €

Riferito limitatamente a: Corpo A

B Sono state riscontrate le seguenti difformità:
L'appartamento non è dotato della certificazione di Agibilità, ovvero l'intero fabbricato è stato dichiarato abitabile in data 27/10/1983- n. prot. 29148. Tuttavia l'abitabilità fa riferimento a 30 appartamenti senza tener conto del frazionamento dell'appartamento che ha generato unità immobiliare oggetto della presente.

regolarizzabili mediante: SCA Segnalazione certificata

In proposito si rileva come il frazionamento abbia generato delle superfici di pavimento cui non corrisponde il prescritto rapporto di 1/8 delle superfici finstrate. Non avendo tale requisito nello specifico il vano soggiorno. Il condono ottenuto ai sensi della L. 47/85 a mio avviso non deroga ai principi di salubrità dell'immobile imposti dal D.M. 05/07/1975 quindi sarà obbligatorio ottenere la deroga o regolarizzare mediante idonei sistemi di ventilazione o diminuire la superficie del soggiorno rivedendo la suddivisione interna.

Spese tecniche stimate: 600,00 €

Costi stimati impianto ventilazione 900,00 €

Oneri totali: 1.500,00 €

Riferito limitatamente a: Corpo A

C Sono state riscontrate le seguenti difformità: Rispetto a ultimo al titolo edilizio di variante si rilevano le seguenti difformità:

La cantina al piano interrato non ha la forma regolare rappresentata nel titolo edilizio, presenta un lato diagonale che ha permesso di realizzare accesso ad altra cantina si veda **Allegato B** Rilievo regolarizzabili mediante Tolleranze costruttive art 34-bis DPR 380/2001 Per la cantina la planimetria catastale è stata presentata in data 19/09/1983 precedentemente al rilascio della abitabilità avvenuta con sopralluogo del tecnico comunale in data 18/10/1983. La planimetria catastale conferma lo stato attuale dell'immobile, tenuto conto delle modalità e della scala di rappresentazione.

Le tolleranze vanno dichiarate nella CILA a sanatoria prevista per il corpo A

Riferito limitatamente a: Corpo B

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Per l'appartamento si prevede l'aggiornamento della planimetria per esatta rappresentazione grafica. Per la cantina si rileva modesto aumento della larghezza di circa 20 cm rispetto a quanto rappresentato ma visto le modalità e la scala di rappresentazione si ritiene che la differenza rientri nelle tolleranze ammesse. regolarizzabili mediante Docfa di variazione

Spese tecniche stimate: 450,00 €

diritti catasto: 70,00 €

Oneri totali: 520,00 €

Riferito limitatamente a: Corpo A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

330,00 €

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

Spese ordinarie e straordinarie ultimi 2 anni

1.458,94 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

0,00 €

Ulteriori avvertenze: L'amministratore comunica i seguenti dati:

Millesimi proprietà geniale 13,90

Millesimi scale e ascensore 18,00

Non risultano deliberate opere di manutenzione straordinaria

Si veda **allegato F**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Omissis..... nato a TERNI (TR) il Omissis..... prop. superficaria per 1/1 proprietario dal 05/03/2009 ad oggi in forza di Cessione diritti dell'area a firma di Segretario generale Comune di Terni in data 05/03/2009 ai nn. 37044 di Rep. registrato a Terni in data 24/03/2009 trascritto a Terni in data 20/04/2001 ai nn. 3565/2492.

Nella nota di trascrizione dell'atto di cessione dell'area è specificato che l'acquirente diventa pieno proprietario senza alcun vincolo.

Riferito limitatamente a: Cessione in proprietà dell'area part.lla 271 in quota di 139/10.000

6.2 Precedenti proprietari:

Omissis.....nato a TERNI (TR) il aProprietà Superficiaria 1/1

Comune di Terni Prop. per l'area 1/1proprietario da data antecedente il ventennio al 22/03/2001 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Luciano CLERICO' in data 06/11/1986 ai nn. 30307 di Rep. registrato a Terni in data 24/11/1986 ai nn. 4300, Vol. 563 Mod. I trascritto a Terni in data 12/11/1986 ai nn. 6090 di Reg. Part. Acquista dalla ditta costruttrice si allega copia atto **Allegato C**

Omissis..... nato a TERNI (TR) il Omissis..... proprietà superficaria. 1/1

Comune di Terni Prop. Per l'area 1/1

proprietario dal 22/03/2001 al 22/03/2001 in forza di decreto di trasferimento immobili a firma di TRIBUNALE CIVILE E PENALE Sede TERNI in data 22/03/2001 ai nn. 379 di Rep. trascritto a Terni in data 20/04/2001 ai nn. 3495/2395

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Concessione Edilizia n. 28050 del 03/05/1982 e successive varianti per lavori di Costruzione palazzina in Via Irma Bandiera intestata a S.A.S. Società Edilizia Ternana. Concessione Edilizia l'agibilità è stata rilasciata in data 27/10/1983- n. prot. 29148 Intervento di edilizia economica popolare in area P.E.E.P del Comune

P.E. n. Concessione Edilizia Variante n. 25785 del 15/10/1983 e successive varianti per lavori di Costruzione palazzina in Via Irma Bandiera intestata a S.A.S. Società Edilizia Ternana. Concessione Edilizia l'agibilità è stata rilasciata in data 27/10/1983- n. prot. 29148

P.E. n. C.E. L. 47/85 Condono n. 7870 del 23/01/1997 per lavori di Frazionamento unità immobiliare intestata a EDILIZIA TERNANA S.A.S di Ponteggia. Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 29/07/1986- n. prot. 39669 rilasciata in data 23/01/1997- n. prot. 7870 L'impresa costruttrice del palazzo ha richiesto condono edilizio per aver frazionato appartamento tipo al piano 8° ricavando 2 appartamenti più piccoli. La concessione edilizia del condono veniva rimessa anche a nome di Omissis.....acquirente appartamento oggetto della presente.

L'originaria agibilità veniva rilasciata per n. 30 appartamenti del palazzo quindi non comprendeva il 31° appartamento derivato dal frazionamento

Riferito limitatamente a: Corpo A della presente

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Terni (Terni) Via Irma Bandiera n. Omissis.

Composto da Appartamento al piano 8° composto da soggiorno con angolo cottura, camera e bagno. Al bagno si accede dalla camera. Le finiture interne sono quelle dell'epoca di costruzione, finestre in legno e vetro semplice con tapparelle in pvc, pavimenti e rivestimenti in ceramica, vecchi sanitari, porte in legno tamburate. La caldaia riscaldamento è posta all'interno nello spazio angolo cottura. Non è dotato di spazi esterni. posto al piano 8° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **50**

Identificato al catasto fabbricati: partita 31808 intestata a Omissis....., nato a TERNI (TR) il Omissis....., prop. 1/1 foglio 138 mappale 271 subalterno 24, categoria A/3, classe 3, superficie catastale Totale: 50 mq Totale escluse aree scoperte b): 50 mq, composto da vani 3 vani, posto al piano 8, - rendita: Euro 232,41.

Coerenze: Da Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confina con a N.E. una sola parete esterna, pianerottolo scala, altri appartamenti

Note: Compresi i proporzionali diritti su tutte le parti comuni del palazzo come da regolamento di condominio

L'edificio è stato costruito nel 1983.

Giudice Dr. Cluadia TORDO CAPRIOLI
Curatore/Custode: Avv. Leonardo VECCHIONE

Perito: Geom. Fabio Ciancusi

Pagina 5 di 10

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m 2,70.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15/12/2008 l'immobile è identificato nella zona BbV - Conservazione dei volumi (art. 57)

Norme tecniche ed indici: Inizio modulo

DCC 279 del 07/10/2019

OP-Art.57

Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.))

1. Nelle zone di conservazione dei volumi BbV è prevista la conservazione della densità edilizia degli edifici esistenti nonché l'ubicazione; nei casi in cui non sia stata raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità o non siano stati realizzati gli ampliamenti previsti dagli strumenti urbanistici previgenti, è ammesso il completamento fino al raggiungimento della cubatura massima ammessa calcolata nel rispetto degli allineamenti e sedimi edificabili ad essi relativi. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo.

2. Qualora si debba procedere alla demolizione e ricostruzione degli edifici, fatto salvo quanto prescritto al comma precedente, la volumetria consentita è pari a quella esistente, calcolata senza tenere conto delle superfetazioni ed in genere delle sovrastrutture aggiunte all'edificio da demolire a meno che non siano assentite in via di sanatoria edilizia; l'altezza massima non può superare quella degli edifici preesistenti.

3. Nel caso di edifici ricadenti in parte in zona di rispetto, in caso di demolizione, la volumetria consentita dovrà essere concentrata nell'area edificabile restante.

4. Nelle zone di conservazione dei volumi in cui la sigla BbV è seguita da un numero, riferito agli indici di seguito elencati, nei casi in cui siano presenti lotti liberi o edifici esistenti di volume inferiore, può essere realizzata nuova edificazione o ampliamenti fino al raggiungimento dell'indice massimo ammesso nel rispetto dei parametri previsti dall'art.55 per ciascun indice.

La codifica degli indici è la seguente:

IF 1.8 mc/mq: BbV6

IF 3.0 mc/mq: BbV7

5. Nelle zone di conservazione dei volumi in cui la sigla è Bb(0)4 è ammesso un ampliamento di 180 mc o con la sigla Bb(0)5 un ampliamento di 300 mc per gli edifici residenziali esistenti con l'esclusione di quelli che abbiano già usufruito di tale facoltà con la previgente normativa.

6. Non è prescritta la dimensione minima del lotto.

7. L'attuazione avviene con intervento edilizio diretto così come definito nell'art.18 delle presenti norme.

8. Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art.55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme. Sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art.11 fino alla lettera e).

9. Sono state individuate con apposita sigla alcune zone di conservazione, una a voc. Rosaro Bb(4)c e due nei pressi di S.Valentino Bb(5)c, per le quali valgono le prescrizioni e gli incrementi di cui al successivo art.137.

10. Per la zona di Marmore le aree di conservazione dei volumi esistenti, oltre a quanto stabilito nei precedenti commi 1, 2 e 3, sono soggette alle seguenti prescrizioni:

10.1. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui al precedente art.55.

10.2. Nei fabbricati a destinazione mista residenziale e commerciale il piano ammette l'esercizio delle attività commerciali anche in deroga alle normative vigenti di settore.

10.3. Negli interventi di ristrutturazione edilizia nei lotti in cui si è raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità previgente, è consentito un incremento del 10% della volumetria esistente o, in alternativa, un aumento del 3% della superficie utile netta per adeguamento igienico funzionale.

.....

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
--------------	-----------	-------------------------	--------------	--------------------

Giudice Dr. Cluadia TORDO CAPRIOLI
Curatore/Custode: Avv. Leonardo VECCHIONE
Perito: Geom. Fabio Ciancuti
Pagina 6 di 10

Appartamento piano 8°	Sup. reale lorda	50,00	1,00	50,00
	Sup. reale lorda	50,00		50,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: non visibile.

Note: Il fabbricato non presenta segni di alterazioni riconducibili a cedimenti fondali

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.

Riferito limitatamente a: Condominiali.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.

Note: Vetro semplice

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne:

materiale: a doppia fodera, coibentazione: non visibile, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Rivestimento:

ubicazione: cucina e bagno, materiale: ceramica, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso:

tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

Scale:

posizione: interna, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti.

Riferito limitatamente a: condominiale.

Portone di ingresso:

tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: buone.

Riferito limitatamente a: Condominiale accesso al piano terra.

Impianti:*Ascensore:*

tipologia: a fune, condizioni: sufficienti, conformità: con certificato di collaudo.

Riferito limitatamente a: condominiale.

Citofonico:

tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Riferito limitatamente a: condominiale.

Termico:

tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Accessori:Descrizione **cantina** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di cantina sito in Terni (Terni) Via Irma Bandiera n. 33.
Composto da Cantina al piano interrato, porta in lamiera standard, pavimento in cemento muri al grezzo dei blocchi di cemento posto al piano interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 5

Identificato al catasto fabbricati: partita 31808 intestata a Omissis....., nato a TERNI (TR) il Omissis....., prop. 1/1 foglio 138 mappale 271 subalterno 75, categoria C/2, classe 5, superficie catastale Totale: 5 mq, composto da 4 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 8,68.

Coerenze: Da Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confina con muro contro terra sul lato S.O., corridoio e altre cantine

L'edificio è stato costruito nel 1983.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m 2,60.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente; in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15/12/2008 l'immobile è identificato nella zona BbV] Conservazione dei volumi (art. 57)

Norme tecniche ed indici: Come corpo A

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cantina pertinenza appartamento	Sup. reale lorda	5,00	1,00	5,00
	Sup. reale lorda	5,00		5,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Considerate le caratteristiche costruttive, intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del più probabile valore di mercato si adotta il sistema per comparazione con beni analoghi venduti in zona in tempi recenti, adottando come parametro il mq. Catastale.

Per mq catastale si intende quello definito dall'allegato C al DPR 138/98 e si ricava, apportando alle diverse tipologie di superfici, delle percentuali di riduzione od aumento ottenendo una superficie omogenea virtuale al quale applicare il valore unitario rilevato e attribuito.

In pratica la percentuale applicata in riduzione od aumento tiene conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci delle varie tipologie di superficie. Per tipologia di superficie si intende la destinazione d'uso dei singoli locali che implica gradi di finitura diversi e diversi costi di realizzazione.

Il valore unitario di stima deriva da indagine di mercato, nel caso della fonte OMI è riferito ad uno stato di conservazione considerato medio della zona in esame, fornendo una forbice tra un minimo ed un massimo. In questa forbice dovrebbero essere compresi i vari gradi di finitura e lo stato di manutenzione. Partendo dal dato rilevato per beni simili e apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti in funzione della vetustà, particolarità di posizione, grado di finitura, tipologia di superficie, particolarità intrinseche ed estrinseche ecc. si riesce a determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, simili per tipologia alla indagine effettuata ma in condizioni nettamente diverse.

Si osservi che è indifferente se l'apprezzamento oggettivo e soggettivo è espresso con il variare del parametro applicato per determinare la superficie commerciale oppure variando il valore unitario attribuito. Rimane comunque fondamentale partire dal dato medio indicato dalle rilevazioni del mercato.

L'indagine effettuata ha fornito i seguenti risultati per immobili simili e in stato normale di conservazione:

Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare semestre 2/2025) Agenzia del territorio, zona C23

- Appartamento di tipo economico €/mq 650,00 - 1.100,00 Media €/mq 875,00 (stato normale di conservazione)

L'importo base unitario sarà apprezzato o deprezzato in base all'apprezzamento dell'immobile oggetto di stima, oltre ad eventuali detrazioni o aggiunte per riportare l'immobile alla ordinarietà della stima.

Sulla base dei dati rilevati e tenendo conto delle caratteristiche del sito, dell'immobile in cui è inserito e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della presente; il sottoscritto reputa di assumere come parametro base di stima l'importo per l'abitazione di **€/mq 850,00**. Per la cantina di pertinenza al piano interrato in genere vengono valutate al 25% del prezzo per appartamento, per eccesso si stima come parametro base unitario l'importo di €/mq 300,00 (per immobile in normale stato di conservazione). Le cantine di modesta superficie hanno un valore di scambio non legato alla loro estensione ma alla loro utilità intrinseca per cui si reputa di applicare un valore unitario di **€/mq 400,00**.

I valori rilevati sono solamente orientativi e saranno opportunamente corretti dal sottoscritto in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili ed in base alla propria esperienza diretta.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Terni, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia delle Entrate, semestre 2024/2.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Giudice Dr. Cluadia TORDO CAPRIOLI
Curatore/Custode: Avv. Leonardo VECCHIONE
Perito: Geom. Fabio Ciancuti

Pagina 9 di 10

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento piano 8°	50,00	850,00 €	42.500,00 €
- Valore corpo:			42.500,00 €
- Valore accessori:			0,00 €
- Valore complessivo intero:			42.500,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:			42.500,00 €

B. cantina*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Cantina pertinenza appartamento	5,00	400,00 €	2.000,00 €
- Valore corpo:			2.000,00 €
- Valore accessori:			0,00 €
- Valore complessivo intero:			2.000,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:			2.000,00 €

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	50	42.500,00 €	42.500,00 €
B	cantina	5	2.000,00 €	2.000,00 €
			44.500,00 €	44.500,00 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% 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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

4.450,00 €

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

3.820,00 €**Oneri notarili a carico dell'acquirente**

Non quantificati

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Non quantificate

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:

40.050,00 €

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:

36.230,00 €

Relazione lotto 005 creata in data 20/03/2026
Codice documento: F141-24-000023-005

ALLEGATI:

- A – Documentazione Catastale
- B – Rilievo
- C – Atti Provenienza
- D – Documentazione Comune
- E – Documentazione Fotografica
- F – Spese Condominiali

il perito
Geom. Fabio Ciancuti

Giudice Dr. Cluadia TORDO CAPRIOLI
Curatore/Custode: Avv. Leonardo VECCHIONE
Perito: Geom. Fabio Ciancuti
Pagina 10 di 10