

PERIZIA DI STIMA DELL'IMMOBILE SITO IN TERNI VIA MANARA N. 7 DI PROPRIETA' DEL SIG. [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE
PREMESSA

Il sottoscritto geom. Paolo Trabalza, con studio in Terni via G. Ferraris n. 38, iscritto all'Albo Provinciale dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Terni con il n. 860, a seguito dell'incarico ricevuto dal sig. [REDACTED] dopo aver svolto gli opportuni rilievi e lo studio del materiale fornito e ricercato, dopo aver esperito le opportune indagini di mercato, riassume il proprio lavoro nella seguente relazione che contiene le generalità, l'individuazione del bene, le caratteristiche tipologiche, la consistenza e lo stato dell'immobile, la determinazione della stima, i criteri di valutazione, le valutazioni e le conclusioni.

DESCRIZIONE GENERALE

In relazione all'espletamento dell'incarico, lo scrivente ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile in Terni Via Manara n. 7 dal quale sono state rilevate le caratteristiche del fabbricato e le rifiniture strutturali, nonché lo stato dei luoghi e la loro destinazione catastale, lo stato di conservazione e di manutenzione generale.

A seguito di ciò lo scrivente esprime il motivato parere, sviluppato di seguito, facendo presente che verrà indicato il più probabile valore di mercato nello stato di fatto in cui l'immobile trovasi.

DATI CATASTALI

L'immobile, di proprietà del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f.:

[REDACTED] è censito al Catasto Fabbricati – Ufficio Provinciale di Terni come di seguito:

1. Foglio 124 p.lla 444 sub 17 cat. A3 classe 4, consistenza vani 5, superficie catastale mq 106, rendita € 451,90, VIA Luciano Manara n. 7 al piano 4;

PROVENIENZA AL VENTENNIO

Al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f.: [REDACTED] le unità immobiliari sopra elencate sono pervenute nel modo appresso descritto:

1. Foglio 124 p.lla 444 sub 17 cat. A3 classe 4, consistenza vani 5, superficie catastale mq 106, rendita € 451,90, VIA Luciano Manara n. 7 al piano 4:

- dai SIG.RI [REDACTED] E [REDACTED] AI SIG.RI [REDACTED] E [REDACTED] atto di compravendita rogito notaio Angelo Alcini repertorio 44209 del 03/09/1982 registrato a Terni il 14/09/1982 vol. 449 n. 3377 Voltura in atti dal 24/09/1987;

- dai SIG.RI [REDACTED] E [REDACTED] al SIG. [REDACTED] con atto di compravendita rogito notaio Filippetti del 13/06/1989 Repertorio n. 13400- UR Sede TERNI (TR) Registrazione Volume 32 n. 1723 registrato in data 03/07/1989 Voltura n. 2462.1/1989 in atti dal 29/08/1995;
- dal SIG. [REDACTED] al SIG. [REDACTED] con atto di compravendita del 31/10/1990 a rogito notaio FILIPPETTI CARLO Repertorio n. 15582 Trascrizione n. 6759.1/1990 in atti dal 29/08/1995;
- dal SIG. [REDACTED] AL SIG. [REDACTED] in proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni con atto di compravendita rogante notaio Carlo Filippetti del 23/07/1997 Repertorio n. 28293 Voltura n. 3612.1/1997 in atti dal 10/11/1998;
- Atto notarile pubblico di costituzione di fondo patrimoniale a rogito notaio Fulvio Sbrilli rep. 186808/38225 del 19/09/2012, trascritto a Terni il 21/09/2012 al n. 7346 RP a favore di [REDACTED] [REDACTED] E [REDACTED] e contro [REDACTED]

Note: LA PROPRIETA' DEI BENI E LA TITOLARITA' DEI DIRITTI COSTITUENTI IL FONDO PATRIMONIALE RESTA AI SIGNORI [REDACTED] E [REDACTED] PER CUI NESSUN TRASFERIMENTO DI DIRITTO DI PROPRIETA' E' AVVENUTO CON LA STIPULA DELL'ATTO. L'AMMINISTRAZIONE DEI BENI STESSI E' REGOLATA DALLE NORME DELL'ART. 168, ULTIMO COMMA, COD. CIV., CON RINVIO ALL'ART. 180 COD. CIV. (NORME RELATIVE ALLA AMMINISTRAZIONE DELLA COMUNIONE LEGALE).

ISPEZIONE IPOTECARIA

Per l'immobile oggetto di stima, risultano le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna con Atto giudiziario del 30/03/2012 rep. 498 pubblico ufficiale Tribunale di Terni, Iscrizione n. 1332 RP del 16/11/2015 a Favore di SII-SERVIZIO IDRICO INTEGRATO S.C.P.A. e contro [REDACTED] E [REDACTED]

CARATTERISTICHE GENERALI

L'immobile è ubicato in zona semicentrale della città di Terni, la zona risulta completamente urbanizzata, sufficientemente servita da strade e servizi pubblici, parcheggi, scuole, farmacie e supermercati.

DESCRIZIONE DEL BENE

Gli immobili sono parte di un complesso immobiliare di remota costruzione, antecedente al

1967, di tipo residenziale edificato con licenza edilizia 22834 del 22/10/1960 e reso agibile in data 10/08/1962 con prot. 6526, successivamente è stato oggetto di concessione edilizia in sanatoria prot. 3940 in base alla legge 47/85 a nome di [REDACTED]

L'edificio ha una struttura portante in muratura con tamponatura in blocchi di laterizio, esternamente rivestita con cortina di mattoni faccia vista e al piano terra, dove sono ubicate le autorimesse, con cortina di pietra faccia vista ed intonaco ai piani superiori, la copertura è costituita in parte da terrazza di proprietà e parte a tetto piano non praticabile (lastrico solare). Il fabbricato non è dotato di ascensore. Le condizioni generali sono discrete.



L'unità immobiliare uso abitativo oggetto della stima è posta al piano quarto (attico) è composta da ingresso, corridoio, cucina abitabile con veranda e soggiorno, due camere, disimpegno e bagno per una superficie utile di mq 78.15 e lorda di mq 94.00 oltre ad un terrazzo di proprietà esclusiva di mq 94.00 L'altezza utile interna è ml 2.92

Tutti gli ambienti risultano pavimentati con piastrelle in ceramica smaltata, pareti intonacate e tinteggiate con il bagno maiolicato nelle pareti.

Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro dotati di tapparelle di protezione mentre quelli interni sono in legno tamburato.

E' presente l'impianto elettrico, idrico sanitario e gas tutti rispettosi delle vigenti normative di settore realizzati circa 20 anni fa ma privi di certificazione di legge.

CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE

I sopralluoghi hanno evidenziato le seguenti difformità:

Catastale

- Non più esistenti le tramezzature fra cucina e soggiorno con la creazione di un unico ambiente soggiorno;

Le suddette difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di variazione catastale.

Edilizia

A parere dello scrivente ad oggi l'edificio è da ritenersi conforme in quanto dotato di abitabilità

Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Terni n. 860

Tribunale di Terni: Albo CTU n.586

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

rilasciata in data 10/08/1962 con prot. 6526 e successivamente oggetto di concessione edilizia in sanatoria prot. 3940 in base alla legge 47/85. Si precisa che ad oggi sono stati approvati gli emendamenti della II commissione della Regione Umbria al testo dell'attuale Legge 1/2015 che a breve permetteranno, agli edifici dotati di abitabilità rilasciata previo accertamento di funzionari incaricati, di dichiarare conformi tali edifici.

Riguardo le modifiche interne sopra richiamate nella sezione catastale, dovrà essere stabilita l'esatta data di realizzazione delle stesse al fine di individuare la corretta modalità operativa da seguire la quale determinerà l'applicazione o meno di eventuali sanzioni.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Destinazione	%	Sup. lorda commerciale (mq)	Sup. ragguagliata (mq)
Locale abitazione distinto al Foglio 124 p.lia 444 sub 17	100%	Mq 87	Mq 87
veranda	80%	7	5.60
Terrazza di proprietà	25%	25	6.25
Terrazza di proprietà	10%	69	6.90
Totale superficie commerciale		Mq 105.75	Mq 105.75

CRITERIO DI STIMA

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, degli immobili descritti, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico comparativo.

A tal fine il sottoscritto si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato.

Sulla scorta quindi dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter formulare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

Fonti di informazione:

Catasto di Terni; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni; Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Terni; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: osservatori del mercato immobiliare maggiori Agenzie Immobiliari, Osservatorio Mercato Immobiliare, Borsino Immobiliare Regione dell'Umbria.



VALORI DI STIMA

In base alle indagini effettuate, si è potuto riscontrare una quotazione per immobili ad uso residenziale in una forbice ricompresa fra **€/mq 550,00 e €/mq 650.**

Si ha pertanto:

U.I.U.	Superficie ragguagliata (mq)	Valore di mercato (€/mq)	Valore di mercato (€)	In c.t. (€)
Locale abitazione distinto al Foglio 124 p.IIa 444 sub 17	105.75	600,00	63.450,00	63.500,00



CONCLUSIONI

Si può pertanto stabilire che, sulla base di quanto descritto, il più probabile valore di mercato attuale del bene in oggetto possa ragionevolmente esprimersi in cifra tonda pari a:

- **€ 63.500,00 (Euro sessantatremilacinquecento/00)** Locale abitazione distinto al Foglio 124 p.IIa 444 sub 17.

Allegati:

- Planimetria catastale Foglio 117 P.IIa 91 sub 29;
- Planimetria catastale Foglio 117 P.IIa 91 sub 58;
- Visura catastale;
- Estratto di mappa ed estratto di PRG;
- Documentazione fotografica.

Firmato digitalmente da

paolo trabalza

O = Collegio dei
Geometri di Terni
C = IT