



TRIBUNALE DI TERNI SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE AL R.G.E. 115/2023

PROMOSSA DA:
OMISSIS

CONTRO:

OMISSIS
e
OMISSIS

Giudice Dr. Francesco ANGELINI

Custode: Dott.ssa PATRIZIA CIANCHINI

ELABORATO PERITALE LOTTO 1

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

Giudice Dr. Francesco ANGELINI
Custode: Dott.ssa Patrizia Cianchini
Perito: Geom. MARCO UBALDI

Lotto 001

Abitazione di tipo civile con cantina ubicata in Terni Via Vittorio Alfieri n. 15 - Piano S1-2,
Censito nel Catasto Fabbricati del predetto Comune al **Fl. 106 p.lla 109 sub. 14.**

2

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

A) **Quota pari a 1/1 della piena proprietà** della sig.ra OMISSIS, per i *diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni* e del Sig. OMISSIS, per i *diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni*, di appartamento per civile abitazione sito in Terni alla Via Vittorio Alfieri n. 15, ubicato al piano secondo con annessa cantina al piano interrato, porzione di un fabbricato ad uso residenziale articolato su quattro piani fuori terra, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al **Foglio 106 particella 109 sub 14** - Piano S1-2 , Categoria A/4 - classe 5 - consistenza 6 vani - superficie 117 mq. - rendita €. 433,82, disposto su un livello al piano secondo, con annessa cantina al piano interrato.

Il bene è situato nel centro della città di Terni (zona Stadio), in zona a prevalente tipologia edilizia residenziale, dotata di tutte le infrastrutture sociali, economico-commerciali.

L'appartamento è costituito da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, disimpegno, un bagno e due balconi. L'accesso dalla pubblica via, avviene dal civico 15, mediante accesso ad una area di pertinenza esclusiva condominiale recintata, vano scala e pianerottolo comuni.

Il fabbricato è privo di ascensore.

Alla cantina posta al piano interrato, si accede dal portoncino d'ingresso condominiale, mediante scala interna anch'essa condominiale , che porta al piano in oggetto .

L'edificio è stato costruito nei primi anni del 1950 ed al momento del sopralluogo è in corso una ristrutturazione completa della copertura.

L'appartamento è in discreto stato di conservazione e manutenzione e presenta discrete finiture interne.

Confini: L'abitazione affaccia a nord su area comune, a sud su via G. Leopardi, ad ovest su via U. Foscolo, e ad est in aderenza con altro appartamento del fabbricato.

DESCRIZIONE STORICA CATASTALE

L'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Terni **foglio 106 particella 109 sub 14** piano S1-2 - Categoria A/4 - classe 5 - consistenza 6 vani - superficie 117 mq. - rendita €. 433,82.

Intestato:

- OMISSIS, , per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.
- OMISSIS, , per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Derivante per Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 dal F.106 part.109 sub.14 cat A/4, cl.5, di vani 6;

Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie) dal F.106 part.109 sub.14, cat A/4, cl.5, di vani 6, che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Al catasto terreni, il foglio 106 particella 109, Ente Urbano a Partita 1 di mq 890 è così censito sin dall'Impianto meccanografico del 31/01/1971.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Centro della Citta' di Terni – Zona Stadio

Principali collegamenti pubblici: stazione F.S. 1,0 km, fermate linee urbane presenti. Ottimi i collegamenti con le principali arterie Provinciali e Regionali.

Servizi offerti dalla zona: scuola materna (ottima), scuola primaria (ottima), scuole secondarie (ottima), negozi al dettaglio e grande distribuzione (ottima), ufficio postale (ottima), farmacie (ottima) , banche (ottima) .

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta essere libero da persone e/o cose, così come ampiamente verbalizzato dal Custode Dott.ssa Cianchini Patrizia, al momento del sopralluogo, con documentazione già agli atti della procedura.

Dalla consultazione degli atti presenti nel fascicolo della procedura è certificato che:

- Dal Certificato Anagrafico di Matrimonio, OMISSIS e OMISSIS, risultano aver contratto matrimonio il 02/12/1995 a GURA OCNITEI (ROMANIA);
- Dal Certificato di Stato Civile, OMISSIS e OMISSIS, risultano coniugati a GURA OCNITEI (ROMANIA) il 02/12/1995.

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: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno

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

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA n.2057 del 23/09/2010 (Concessione a garanzia di mutuo): Con atto a rogito del Notaio Carlo Filippetti di Terni, in data 17/09/2010 rep.50745, per un totale di € 238.380,00 di cui capitale € 158.920,00 per la durata di 30 anni a favore di UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.P.A. con sede in Milano per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS per i diritti di 1/2 di piena proprietà ciascuno.

IMMOBILE: Sito in Comune di Terni e censito al:

- F.106 part.109 sub.14 cat A/4.

4.2.2. Pignoramenti:

PIGNORAMENTO n.8286 del 09/10/2023: Atto Giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni, in data 04/10/2023 rep.1773, a favore di PRISMA SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS per i diritti di 1/2 di piena proprietà ciascuno in comunione legale dei beni.

IMMOBILE: Sito in Comune di Terni e censito al:

- F.106 part.109 sub.14 cat A/4.

REPERTORIAZIONE: A TUTTO IL 12/12/2023

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Relativamente all'immobile di cui al punto A):

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata è stata stato edificato in epoca remota anteriore 01/09/1967 , piu' precisamente con Progetto approvato dal Comune di Terni in data 13/04/1951 con nota n. 5074 e successivamente è stato oggetto di interventi edilizi di natura condominiale (rifacimento della copertura) , con CILA per manutenzione straordinaria prot. 113293 del 12/07/2021 .

A seguito di formale richiesta di accesso atti presentata al Comune di Terni dallo scrivente con prot. 51691 del 26/03/2024 , il Comune di Terni invia allo scrivente , esclusivamente il titolo edilizio del 1951 come sopra indicato .

Non risulta essere stata rilasciata la relativa ABITABILITA' .

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

Dalle verifiche effettuate, lo stato di fatto rilevato dalla consultazione dei suddetti titoli edilizi sopra citati e dalle relative tavole grafiche, si evidenzia la presenza nel piccolo balcone posto sul lato Nord , di una chiusura fissa realizzata con vetro e alluminio anodizzato , che andra' rimossa con costi quantificati in specifico computo metrico estimativo , oltre la modifica dei prospetti sul lato Sud del bene (spostamento di una finestra della camera) , da sanare mediante SCIA in sanatoria da presentare presso il Comune di Terni .

Lo scrivente precisa inoltre che la risposta al presente quesito è stata redatta sulla base degli unici documenti probatori reperiti e ad oggi consegnati allo scrivente Esperto ausiliario del Giudice dai competenti uffici del Comune di Terni, sulla base della richiesta in data 26/03/2024, prot. 51691, dallo stesso formulata in forza dell'incarico ricevuto e che si allegano al presente elaborato peritale e ad evasione dello stesso, e dagli ulteriori titoli edilizi reperiti da approfondite ricerche oltre al formale accesso, escludendosi ogni assunzione di responsabilità da parte del sottoscritto derivante da una successiva eventuale documentazione che dovesse in seguito risultare presente agli atti del Comune medesimo.

Gli oneri totali per gli adeguamenti di cui sopra , sono pari a €. 3.000,00 per quanto riguarda la sanatoria edilizia e €. 547,93 per la rimozione dell'infilso in alluminio e le conseguenti opere di finitura .

4.3.2. Conformità catastale:

Relativamente all'immobile di cui al punto A):

Relativamente all'allineamento catastale ai sensi del comma 1 bis dell'art. 29 L. n. 52 del 1985, introdotto dal comma 14 dell'art. 19 D.L. n. 78 del 2010, ai fini della commerciabilità futura del bene da parte dell'acquirente e della finanziabilità dell'operazione di acquisto, si rilevano nell'appartamento, difformità consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni, della zona soggiorno e delle camere lato ovest, oltre allo spostamento di una finestratura della camera lato sud .

Le opere abusivamente realizzate (segnalate al precedente punto) dovranno essere regolarizzate con pratica DO.C.FA., in conformità alla situazione edilizia assentita, ripristinando lo stato dei luoghi come da progetto ove necessari.

Oneri totali oltre spese ammontano a complessivi: €. 800,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'immobile è dotato di aree comuni e risulta costituito un condominio.

L'amministratore Pro-Tempore è il Rag. Liurni Leonardo di Terni;

A seguito di richiesta dello scrivente Esperto CTU, l'Amministratore Pro-Tempore con mail del 13/03/2024, in risposta illustra la situazione contabile relativa ai soggetti ed immobile esegutati.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non dichiarate

Saldo consuntivo insoluto al 30/09/2021: € 1.786,95;

rate condominiali insoluto al 30/09/2022: € 369,49;

rate condominiali insoluto al 30/09/2023: € 369,49;

rate condominiali insoluto al 30/03/2024: € 184,74.

Per un totale insoluto di: € 2.710,67 (salvo conguaglio)

Spese di manutenzione straordinaria inerenti al rifacimento del tetto e delle gronde, l'importo spettante insoluto è pari ad €. 12.086,13.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Ulteriori avvertenze:

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

In proprietà di:

- OMISSIS, , per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.
- OMISSIS, , per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

PROPRIETA' AL VENTENNIO:

- OMISSIS, per i diritti di 3/9 di piena proprietà;
- OMISSIS, per i diritti di 2/9 di piena proprietà;
- OMISSIS, per i diritti di 2/9 di piena proprietà;
- OMISSIS, per i diritti di 1/9 di piena proprietà;
- OMISSIS, per i diritti di 1/9 di piena proprietà.

PROVENIENZA

Per formalità n.5042 del 28/09/1979 (Compravendita): Con atto dell'Avv. Gabriele Bonini, Ufficiale rogante dell'I.A.C.P. di Terni, in data 04/09/1979 rep.24.360 I.I.A.C.P. di Terni ha ceduto in proprietà al Sig. OMISSIS, l'alloggio sito in Terni, Via V. Alfieri n.15, int.6, composto di numero 4 stanze utili e 2 accessori, oltre la proprietà pro-quota e l'uso in comune delle cose indivise.

L'alloggio è segnato al N.C.E.U. alla partita n.8393, F.106 part.109 sub.14 del Comune di Terni.

Per formalità n.6150 del 05/11/1982 (Successione): Successione in morte del Sig. OMISSIS deceduto in Terni il 24/12/1981, den.90/570, a favore per legge del coniuge Sig.ra OMISSIS e dei figli Sig.ri OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, sul seguente bene:

- Alloggio in Terni, Via Alfieri n.15, censito al Catasto Urbano vigente alla Partita 27625, F.106 part.109 sub.14 cat A/4.

Per formalità n.3476 del 05/06/2001 (Successione): Successione in morte del Sig. OMISSIS deceduto il 10/09/2000, den.37/885, a favore per legge del coniuge Sig.ra OMISSIS e della figlia Sig.ra OMISSIS per i diritti di 2/18 di piena proprietà ciascuno.

I diritti pari a 2/9 di piena proprietà, sul seguente bene sito in Comune di Terni e censito al:

- F.106 part.109 sub.14 cat A/4.

Per formalità n.6600 del 17/08/2009 (Successione): Successione in morte della Sig.ra OMISSIS, deceduta il 04/07/2008, den.36/1035/9, a favore per legge dei figli Sig.ri OMISSIS e OMISSIS per i diritti di 3/27 di piena proprietà ciascuno e della nipote figlia ex figlio Sig.ra OMISSIS per i diritti di 3/27 di piena proprietà.

I diritti pari a 3/9 di piena proprietà, sul seguente bene sito in Comune di Terni e censito al:

- F.106 part.109 sub.14 cat A/4.

Per formalità n.7311 del 23/09/2010 (Compravendita): Con atto a rogito del Notaio Carlo Filippetti di Terni, in data 17/09/2010 rep.50744, la Sig.ra OMISSIS per i diritti di 3/9 di piena proprietà (bene personale), il Sig. OMISSIS per i diritti di 3/9 di piena proprietà, la Sig.ra OMISSIS per i diritti di 2/9 di piena proprietà e la Sig.ra OMISSIS per i diritti di 1/9 di piena proprietà, vendevano ai Sig.ri OMISSIS e OMISSIS, che acquistavano per i diritti di 1/2 di piena proprietà ciascuno, in regime di comunione legale dei beni, il seguente bene, sito in Comune di Terni al F.106 part.109 sub.14 cat A/4.

Per formalità n.7312 del 23/09/2010 (Accettazione tacita di eredità): Con atto a rogito del Notaio Carlo Filippetti di Terni, in data 17/09/2010 rep.50744, Accettazione tacita di eredità in morte del Sig. OMISSIS per i diritti di 9/9 di piena proprietà a favore degli eredi Sig.ra OMISSIS, per i diritti di 3/9 di piena proprietà e Sig.ri OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS per i diritti di 2/9 di piena proprietà ciascuno, sul seguente bene sito in Comune di Terni e censito al F.106 part.109 sub.14 cat A/4.

Per formalità n.7313 del 23/09/2010 (Accettazione tacita di eredità): Con atto a rogito del Notaio Carlo Filippetti di Terni, in data 10/09/2000 rep.50744, Accettazione tacita di eredità in morte del Sig. OMISSIS per i diritti di 2/9 di piena proprietà a favore degli eredi Sig.ra OMISSIS e Sig.ra OMISSIS per i diritti di 1/9 di piena proprietà ciascuno, sul seguente bene sito in Comune di Terni e censito al F.106 part.109 sub.14 cat A/4.

Per formalità n.7314 del 23/09/2010 (Accettazione tacita di eredità): Con atto a rogito del Notaio Carlo Filippetti di Terni, in data 04/07/2008 rep.50744, Accettazione tacita di eredità in morte della Sig.ra OMISSIS per i diritti di 3/9 di piena proprietà a favore degli eredi Sig.ri OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS per i diritti di 1/9 di piena proprietà ciascuno, sul seguente bene sito in Comune di Terni e censito al F.106 part.109 sub.14 cat A/4.

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

- Concessione Edilizia prot. 5074 del 13/04/1951;
- CILA per manutenzione straordinaria prot. 113293 del 12/07/2021;

Abitazione di tipo civile con cantina in Terni Via Vittorio Alfieri n. 15 - Piano S1-2,
censito nel Catasto Fabbricati del predetto Comune al **Fl. 106 Part. 109 sub 14**

7

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente, il suddetto immobile nel suo complesso come da N.T.A. L.R. 1/2015 in:

Tavola A - Zonizzazione

Zone di piano regolatore: [Bb(9.18)a] Nuclei di conservazione e completamento (art. 137)

Tavola B - Modalità di attuazione

Perimetro aree centrali (art. 132)

Singoli edifici nei nuclei di completamento: [Bb(3)] Ristrutturazione edilizia (art. 137)

Perimetro centri abitati (art. 28)

Tavola C - Vincoli ambientali e beni culturali

Vulnerabilità elevata acque sotterranee (art. 39)

Tavola D - Zonizzazione acustica

Zonizzazione acustica: [III] (art. 32)

Tavola F - Unità di paesaggio, individuazione ambiti e macro aree

Perimetri unità di paesaggio: [2CT1] Terni centro (art. 2CT1)

Perimetri macro aree (art. s123-124)

Ambiti: [5] Ambito Centro (art. s123-125-A5)

Gestione del Piano

Monetizzazione DGC.342/2017: [2] Monetizzazione zona 2 (art. monetizz)

Varianti NTA generali al Piano Operativo (art. opnapprge)

Ambiti soggetti a parere colore degli edifici (art. DGC_104-2023)

L.R. 13/2009 (Piano casa): [L_13_09_si] Zone incluse L.R. 13/2009 (piano casa) (art. L_13_09_si)

Adeguamento articolo 1 al DPAC (art. var03OP124)

Piano del Commercio

Ambito di rigenerazione urbana (art. commercio_tav16)

Localizzazione strutture: [5(2)] Strutture di vendita fino a M2 (art. strutt_5(2))

Programmazione commerciale: [5(2)] AREE a vocazione commerciale di qualita' della zona centrale (art. aree_5(2))



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

| Destinazione | Parametro | Superficie lorda | Coefficiente | Superficie commerciale |
|--------------------|------------|------------------|--------------|------------------------|
| Appartamento (P.2) | Sup. lorda | 112,90 | 1,00 | 112,90 |
| Balcone 1 (P.2) | Sup. lorda | 15,60 | 0,25 | 3,90 |
| Balcone 1 (P.2) | Sup. lorda | 2,05 | 0,25 | 0,51 |
| Cantina (P.S1) | Sup. lorda | 5,70 | 0,40 | 2,28 |
| Totale | | 136,25 | | 119,59 |

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: Muratura portante
- Strutture verticali:* materiale: Muratura portante, condizioni: buone, per quanto visionabile.
- Solai:* tipologia: Solai in latero-cemento, condizioni: discrete, per quanto visionabile.
- Copertura:* tipologia: a falde, materiale: c.a. e laterizio, condizioni: ottime, in corso di manutenzione straordinaria di rifacimento del manto di copertura e delle gronde.
- Scale:* tipologia: a rampa unica, materiale: muratura, ubicazione: interna, condizioni: buone.
- Cantina/ripostiglio:* Autonomo su livello differente dall'abitazione, con finiture tipiche dei locali di sgombero, condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente di varie tipologie, materiale: legno – alluminio verniciato e alluminio anodizzato, protezione: avvolgibili, condizioni: discrete.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: normali.

| | |
|-----------------------------|---|
| <i>Manto di copertura:</i> | materiale: elementi in laterizio, coibentazione: non rilevabile, condizioni: ottime, in corso di manutenzione straordinaria di rifacimento del manto di copertura e delle gronde. |
| <i>Pareti esterne:</i> | materiale: muratura di pietrame intonacate e tinteggiate, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco di cemento e tinteggiatura, condizioni: buone per quanto visionabile. |
| <i>Rivestimento:</i> | ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica H=2,20 m, condizioni: normali. |
| <i>Portone di ingresso:</i> | tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, condizioni: normali. |
| <i>Pavim. Interna:</i> | materiale: piastrelle di varia tipologia graniglia e gres; listoni di parquet nelle camere, condizioni: normali. |

Impianti:

| | |
|--------------------|--|
| <i>Citofonico:</i> | tipologia: audio, condizioni: discrete, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare. |
| <i>Gas:</i> | tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare. |
| <i>Elettrico:</i> | tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabile, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare. |
| <i>Fognatura:</i> | tipologia: non rilevabile, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non rilevabile. |
| <i>Idrico:</i> | tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare. |
| <i>Termico:</i> | tipologia: autonomo, alimentazione: Metano, con generatore a gas “mod. ARGO”, diffusori: stufa ventilata ad infrarossi, ACS con caldaia autonoma standard, condizioni: scadenti, conformità: non accertabile in quanto l’impianto è sprovvisto di certificazioni. Dalle sommarie verifiche effettuate direttamente sul posto in relazione alla indicazione della Classe Energetica dell’immobile in esame si può dichiarare che la stessa rientra nella Classe G. L’esatta valutazione della stessa potrà essere eseguita con apposita ed accurata verifica. |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

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

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione nel caso in esame scadente), ampiezza dei vani, estetica, ubicazione e la posizione che la rende appetibile nel segmento di mercato in oggetto.

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

Lo scrivente per la determinazione del valore richiesto ha consultato; **Fonti Indirette** che forniscono quotazioni medie minime e massime ottenute dalla acquisizione e successiva elaborazione di valori, quali studi di Società Specializzate, Osservatori Immobiliari di Enti Istituzionali (OMI), Banche Dati di natura Commerciali (Listino

della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Borsino Immobiliare.it ecc.) e Periodici Specializzati (Consulente Immobiliare) e **Fonti Dirette** che forniscono indicazioni quantitative puntuali (prezzi) ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato, quali Contratti di Compravendita, Offerte di Vendita, Perizie Giudiziarie, Valutazioni dell'Agenzia del Territorio

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

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

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

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

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

- 1) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (Superfici Principali);**
- 2) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini (Superfici di ornamento);**
- 3) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.) (Superfici Vani accessori e parcheggi).**

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;**
- b) 100% dei muri perimetrali, fino allo spessore massimo di 50 cm;**
- c) 50% dei muri perimetrali in comunione, fino allo spessore massimo di 25 cm;**

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e lastrici solari, applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;**
- b) 35% dei terrazzi e logge, applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;**
- c) 40% dei terrazzi di attici (a tasca), applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;**
- d) 35% dei portici e patii, applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%.**

Per il computo delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.) (Superfici Vani accessori e parcheggi) devono essere utilizzati i seguenti criteri, stabiliti in quota percentuale.

- a) 20% per cantine, soffitte e locali accessori (non collegati ai dei vani principali), fino ad una altezza minima di mt 1,50;**
- b) 35% per locali accessori (collegati ai dei vani principali) fino ad una altezza minima di mt 2,40;**
- c) 15% per locali tecnici, fino ad una altezza minima di mt 1,50;**

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali, sono previsti i seguenti criteri:

- a) giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;**
- b) giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%, con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.**

8.2. Fonti di informazione

Listino della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Osservatorio Mercato immobiliare (OMI), Borsino Immobiliare.it,.

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

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare si è ritenuto opportuno adottare il valore unitario a mq di superficie lorda commerciale indicato nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale dell'immobile in argomento.

8.3. Valutazione corpi

A. Abitazione di tipo civile con cantina in Terni – Via Alfieri n. 15 - **Fl. 106 P.lla 109 sub. 14**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | valore complessivo |
|-----------------------------------|---------------------------|-----------------|--------------------|
| Appartamento (P.2) | 112,90 | € 800,00 | € 90.320,00 |
| Balcone 1 (P.2) | 3,90 | € 800,00 | € 3.120,00 |
| Balcone 2 (P.2) | 0,51 | € 800,00 | € 408,00 |
| Cantina (P.S1) | 2,28 | € 800,00 | € 1.824,00 |
| Valore complessivo intero: | 119,59 | | € 95.672,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie complessiva | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota (intero) |
|----|--|---------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| A | Abitazione di tipo civile con cantina in Terni Via Vittorio Alfieri n. 15 – Fl. 106 p.la 109 sub. 14 | 136,25 | € 95.672,00 | € 95.672,00 |
| | TOTALE | | € 95.672,00 | € 95.672,00 |

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ **14.350,80**

-Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ **4.347,93**

-Spese condominiali insolute alla data odierna:

€ **14.796,80**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

€ **0,00**

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

€ **0,00**

Spese per Attestato di Prestazione Energetica A.P.E.:

€ **300,00**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 81.321,20

-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:

€ 61.876,47

Relazione lotto 001 creata in data 11/04/2024 –
Codice documento: E141-23-000115-001

L'esperto
Geom. Marco Ubaldi