

ing. **Alessandro ARCANGELI**

Iscriz. Ordine Ingegneri della Prov. di Terni n. A 648

Studio

Viale Cesare Battisti, 26 - 05100 Terni (TR)

strada delle Campore, 12 - 05100 Terni (TR)

tel 335.322591

ing.alessandroarcangeli@gmail.com

alessandro.arcangeli648@ingpec.eu

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.1/2023

TRIBUNALE DI TERNI

**RELAZIONE PERITALE DI STIMA
DEL VALORE COMMERCIALE
DEGLI IMMOBILI SITI NEL COMUNE
DI TERNI, APPARTENENTI ALLA
XXXXXXXXXX, SOCIO
ACCOMANDATARIO DELLA
XXXXXXXXXX.**

Terni, 20 luglio 2023

ing. Alessandro Arcangeli

Sommario

PREMESSA	pag. 3
IMMOBILE N. 1	pag. 11
IMMOBILE N. 2	pag. 15
IMMOBILI N. 3 - 4	pag. 17
ALLEGATI	pag. 41

PREMESSA

Sono stato incaricato dall'avv. Francesco Angeli, curatore nel procedimento di liquidazione giudiziale della **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, a redigere una stima del valore commerciale delle proprietà immobiliari site nel Comune di Terni facenti capo alla **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** ed al socio accomandatario **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

Dalle indagini catastali non risultano immobili intestati alla **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, mentre risultano i seguenti immobili per i quali **XXXXXXXXXXXX** risulta proprietaria o in diritto di usufrutto:

IMMOBILE 1)

Catasto FABBRICATI - Comune di TERNI (TR)

Foglio 116 Particella 316 Subalterno 1

VIA SAN NICANDRO n. 17 Piano S1 - T

Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani

Intestatari:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**) - Diritto di: Nuda proprietà per 1000/1000

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**) - Diritto di: Usufrutto per 1000/1000 in regime di comunione dei beni con **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

IMMOBILE 2)

Catasto FABBRICATI - Comune di TERNI (TR)

Foglio 104 Particella 117 Subalterno 5

VIA MARZABOTTO n. 10B Interno 4 Piano T

Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 86 m²

Intestatari:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**) - Diritto di: Nuda proprietà per 2/4

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**) - Diritto di: Proprietà per 1/4

XXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXX) - Diritto di: Proprieta' per 1/4

XXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXX) - Diritto di: Usufrutto per 1/4

XXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXX) - Diritto di: Usufrutto per 1/4

IMMOBILE 3)

Catasto TERRENI - Comune di TERNI (TR)

Foglio 104 Particella 753

Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 2 Superficie: 81 m²

Intestatari:

Vari

XXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXX) - Diritto di: Proprieta' per 133/1.000.000 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXX

IMMOBILE 4)

Catasto TERRENI - Comune di TERNI (TR)

Foglio 104 Particella 755

Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 2 Superficie: 211 m²

Intestatari:

Vari

XXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXX) - Diritto di: Proprieta' per 133/1.000.000 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXX

Nel presente elenco non sono stati riportati i seguenti immobili che, pur se ancora presenti nelle visure catastali aggiornate alla data del 20 luglio 2023, sono stati già venduti tramite asta pubblica, come confermato dallo stesso Curatore, e quindi non periziati:

IMMOBILE 5)

Catasto FABBRICATI - Comune di TERNI (TR)

Foglio 113 Particella 541 Subalterno 108

STRADA SAN MARTINO n. 96/A Piano S1

Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 17 m²

IMMOBILE 6)

Catasto FABBRICATI - Comune di TERNI (TR)

Foglio 113 Particella 541 Subalterno 136

STRADA SAN MARTINO n. 96/A Piano S1 - T - 1

Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 9,5 vani

METODOLOGIA APPLICATA PER LA STIMA DEI BENI

La perizia è stata condotta secondo le seguenti modalità:

- Acquisizione della documentazione tecnica ed amministrativa degli immobili
- Valutazione della congruenza con la documentazione autorizzativa e catastale e lo stato di conservazione degli immobili
- Valutazione commerciale delle proprietà e dei diritti di usufrutto delle stesse.

I dati tecnici utilizzati nella relazione che segue (dati catastali, superfici dell'unità immobiliare, etc), sono stati desunti dalla documentazione richiesta presso gli uffici catastali e comunali.

Ove necessario e possibile, sono stati inoltre eseguiti gli opportuni sopralluoghi in loco, i rilievi metrici e gli accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale.

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile, in funzione della sua tipologia costruttiva, si è ritenuto opportuno applicare il procedimento estimativo sintetico comparativo.

La valutazione ha esaminato e tenuto conto di specifiche offerte immobiliari aventi per oggetto immobili di tipologia, consistenza ed ubicazione comparabili con quelle dei beni oggetto di stima oltre che prendere spunto dalle pubblicazioni di ambito e ricerche conoscitive presso tecnici operanti nel settore, raffrontando direttamente il bene in questione con altri beni simili presenti nella medesima zona, o in zone limitrofe con le stesse caratteristiche, delle quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

Per l'acquisizione di un valore di partenza della stima pienamente oggettivo è stata consultata:

- la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio che, con cadenza semestrale, mette a disposizione degli utenti i valori di mercato per le diverse tipologie di immobili, in funzione della specifica zona in cui ricadono (allo stato attuale l'aggiornamento del borsino è al II semestre del 2022);
- Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria della Camera di Commercio Industria, Artigianato ed Agricoltura di Perugia e Terni accertati presso la borsa Immobiliare (aggiornati al I trimestre 2023);
- Infine, le quotazioni sopra elencate sono quindi state corrette considerando le valutazioni da parte di agenzie immobiliari, disponibili in rete, di appartamenti e locali commerciali di qualità e stato conservativo analogo a quello in esame ed il borsino immobiliare, applicando alla media ottenuta dai due precedenti dati un coefficiente correttivo, normalmente al ribasso, rappresentante l'andamento del valore commerciale reale sul mercato.

Il procedimento scelto, successivamente definito "**media ponderata valutazioni ufficiali**", tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più

idoneo a cogliere il valore commerciale di unità immobiliari residenziali, commerciali/terziari.

DATI ECONOMICI

Per gli immobili in oggetto si sono assunti i seguenti dati economici:

Il sito dell’Agenzia delle Entrate, Osservatorio Immobiliare anno 2022 - II Semestre riporta quanto segue per immobili a destinazione commerciale e residenziale per le zone di riferimento (valori in €):

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: TERNI

Comune: TERNI

Fascia/zona: Semicentrale/COSPEA, SAN VALENTINO

Codice di zona: C16

Microzona catastale n.: 100

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	NORMALE	800	1700	L	7	10	L
Magazzini	NORMALE	400	700	L	2,8	3,9	L
Negozi	NORMALE	600	1000	L	4,5	7	L
Negozi	Ottimo	1200	1700	L	7	10	L

Provincia: TERNI

Comune: TERNI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO (CONFINI: V.CASSERO, V.GIANNELLI, V.RINASCITA, V.CESARE BATTISTI, P.TACITO, V.MAZZINI, V.BRIN, FIUME NERA)

Codice di zona: B5

Microzona catastale n.: 100

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Scadente	600	900	L			
Abitazioni civili	NORMALE	850	1600	L	5	8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	1200	L	4,2	6,3	L
Box	NORMALE	850	1800	L	6,3	9,5	L
Posti auto coperti	NORMALE	700	1000	L	3,7	5,8	L

Il listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria della Camera di Commercio Industria, Artigianato ed Agricoltura di Perugia e Terni accertati presso la borsa Immobiliare (aggiornati al II trimestre 2023):

TERNI		Nuovo		Ristrutturato		Abitabile		Da ristrutturare	
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €
ABITAZIONI	Centro/Centro storico	-	-	1.400	1.900	800	1.300	600	900
	Semicentro	1.750	2.300	1.100	1.300	800	1.200	500	800
	Semiperiferia	1.650	2.150	1.000	1.200	700	900	500	700
	Periferia	1.450	2.100	800	1.000	600	800	400	600
	Zona agricola	900	1.500	600	700	500	600	300	400
		min/mq €				max/mq €			
NEGOZI	Centro storico	1.500				2.700			
	Semicentro	1.200				1.800			
	Semiperiferia	800				1.400			
	Periferia	800				1.200			
UFFICI	Centro storico	1.000				1.400			
	Semicentro	800				1.100			
	Semiperiferia	600				900			
	Periferia	500				800			
CAPANNONI	Artigianale	Nuovo		Agibile		Da ristrutturare			
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €		
	Industriale	600	750	400	500	250	350		
		min €				max €			
TERRENI EDIFICABILI		40/m ³				100/m ³			
TERRENI AGRICOLI		2.500/Ha				20.000/Ha			

Il borsino immobiliare riporta le seguenti quotazioni:

Zone Immobiliari

Zone Centrali	Zone Semicentrali	Zone Periferiche																												
<p>Zone Centrali</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Valore M²</th> <th>Affitto</th> <th>Vendita</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Borgo Rivo, Campitello, Gabelletta, Citta Verde, Ponte Le Cave</td> <td></td> <td>€ 3,76</td> <td>€ 895</td> </tr> <tr> <td>Centro Storico Confini: V.cassero, V.giannelli, V.rinascita, V.cesare Battisti, P.tacito, V.mazzini, V.brin, Fiume Nera</td> <td></td> <td>€ 4,53</td> <td>€ 1.222</td> </tr> <tr> <td>Confini : Fiume Nera, V.centurini, V.di Vitalone, V.malnati, V.trento, V.san Valentino, V.di Vittorio, Fosso Stroncone, Fiume Nera</td> <td></td> <td>€ 4,18</td> <td>€ 966</td> </tr> <tr> <td>Cospea San Valentino San Giovanni San Rocco Cospea 2 Collesecozza</td> <td></td> <td>€ 4,14</td> <td>€ 956</td> </tr> <tr> <td>San Martino Confini : V.le Stadio, V.le Borzacchini, Ferrovia, P.dante, V.dentato, V.brin, V.rinascita, V.giannelli, V.cassero</td> <td></td> <td>€ 4,05</td> <td>€ 1.037</td> </tr> <tr> <td>Sant Agnese, Borgo Bovio, Acciaierie, Rocca S.zenone, Tuillo, Toano, San Carlo</td> <td></td> <td>€ 3,68</td> <td>€ 797</td> </tr> </tbody> </table> <p>La zona immobiliare riflette un'area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.</p>		Valore M ²	Affitto	Vendita	Borgo Rivo, Campitello, Gabelletta, Citta Verde, Ponte Le Cave		€ 3,76	€ 895	Centro Storico Confini: V.cassero, V.giannelli, V.rinascita, V.cesare Battisti, P.tacito, V.mazzini, V.brin, Fiume Nera		€ 4,53	€ 1.222	Confini : Fiume Nera, V.centurini, V.di Vitalone, V.malnati, V.trento, V.san Valentino, V.di Vittorio, Fosso Stroncone, Fiume Nera		€ 4,18	€ 966	Cospea San Valentino San Giovanni San Rocco Cospea 2 Collesecozza		€ 4,14	€ 956	San Martino Confini : V.le Stadio, V.le Borzacchini, Ferrovia, P.dante, V.dentato, V.brin, V.rinascita, V.giannelli, V.cassero		€ 4,05	€ 1.037	Sant Agnese, Borgo Bovio, Acciaierie, Rocca S.zenone, Tuillo, Toano, San Carlo		€ 3,68	€ 797		
	Valore M ²	Affitto	Vendita																											
Borgo Rivo, Campitello, Gabelletta, Citta Verde, Ponte Le Cave		€ 3,76	€ 895																											
Centro Storico Confini: V.cassero, V.giannelli, V.rinascita, V.cesare Battisti, P.tacito, V.mazzini, V.brin, Fiume Nera		€ 4,53	€ 1.222																											
Confini : Fiume Nera, V.centurini, V.di Vitalone, V.malnati, V.trento, V.san Valentino, V.di Vittorio, Fosso Stroncone, Fiume Nera		€ 4,18	€ 966																											
Cospea San Valentino San Giovanni San Rocco Cospea 2 Collesecozza		€ 4,14	€ 956																											
San Martino Confini : V.le Stadio, V.le Borzacchini, Ferrovia, P.dante, V.dentato, V.brin, V.rinascita, V.giannelli, V.cassero		€ 4,05	€ 1.037																											
Sant Agnese, Borgo Bovio, Acciaierie, Rocca S.zenone, Tuillo, Toano, San Carlo		€ 3,68	€ 797																											

STIMA DEL VALORE DELL'USUFRUTTO VITALIZIO

I valori dell'usufrutto vitalizio e della nuda proprietà sono stati calcolati applicando al valore della piena proprietà le due percentuali, determinate in base all'età del beneficiario, riportate nella tabella sottostante, riferita all'anno 2023.

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	19,00	95,00	5,00
da 21 a 30	18,00	90,00	10,00
da 31 a 40	17,00	85,00	15,00
da 41 a 45	16,00	80,00	20,00
da 46 a 50	15,00	75,00	25,00
da 51 a 53	14,00	70,00	30,00

da 54 a 56	13,00	65,00	35,00
da 57 a 60	12,00	60,00	40,00
da 61 a 63	11,00	55,00	45,00
da 64 a 66	10,00	50,00	50,00
da 67 a 69	9,00	45,00	55,00
da 70 a 72	8,00	40,00	60,00
da 73 a 75	7,00	35,00	65,00
da 76 a 78	6,00	30,00	70,00
da 79 a 82	5,00	25,00	75,00
da 83 a 86	4,00	20,00	80,00
da 87 a 92	3,00	15,00	85,00
da 93 a 99	2,00	10,00	90,00

Nel caso in questione, il valore dell'usufrutto rappresenta il 20% del valore stimato dell'immobile, valido nel caso di regime di separazione dei beni.

Nel caso di usufrutto in regime di comunione dei beni, ricorrendo alla sentenza n. 33546 del 28.12.2018 la Seconda Sezione della Corte di Cassazione e considerando che l'età del coniuge XXXXXXXXXXXXX rientra nella fascia immediatamente successiva che prevede una valutazione dell'usufrutto pari al 15%, si è considerata una riduzione del 40% del valore dello stesso.

IMMOBILE N. 1

Catasto FABBRICATI - Comune di TERNI (TR)

Foglio 116 Particella 316 Subalterno 1

VIA SAN NICANDRO n. 17 Piano S1 - T

Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani

Intestatari:

XXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXX) - Diritto di: Nuda proprieta' per 1000/1000

XXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXX) - Diritto di: Usufrutto per 1000/1000 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXX

Trattasi di un appartamento sito nel centro storico di Terni, posto al piano terra, con cantina di 8 mq al piano sotterraneo, costituito da ingresso, corridoio, tre vani, bagno, per un totale di mq 89,94 e una terrazza di mq 14, per un totale commerciale di mq 95,5

La palazzina è stata costruita subito dopo la fine della seconda guerra mondiale con tecniche realizzative tipiche dell'epoca, utilizzando muratura e materiali spesso provenienti da demolizioni.

Il fabbricato non presenta alcuna problematicità statica.

L'appartamento è in discreto stato di conservazione.

Conformità edilizia e catastale

L'accesso agli atti al Comune di Terni non ha fornito alcun risultato in quanto l'edificio è stato realizzato in data antecedente al 1 settembre 1967, e non ha subito alcuna modifica o integrazione che ha richiesto atti autorizzativi, così come anche dichiarato dai proprietari nell'atto di rogito effettuato presso il notaio dott. Carlo Filippetti in data 2 giugno 1995, neanche in data successiva alla compravendita.

Allo stato il Comune di Terni non ha rilasciato il Certificato di Agibilità.

Analogamente non si registrano depositi presso l'Ufficio Vigilanza delle Costruzioni.

Inoltre presso l'ufficio del Catasto non risulta depositata la planimetria del bene.
Pertanto non è possibile dichiarare la conformità edilizia e la conformità catastale.

POSSIBILITA' DI REGOLARIZZAZIONI

Data la vetustà dell'immobile, si ritiene inutile in questo momento procedere con eventuali richieste di atti autorizzativi o depositi documentali presso gli organismi di vigilanza.

Risulta altresì opportuno provvedere al deposito della planimetria catastale dell'immobile.

Per tale regolarizzazione si può individuare un costo totale di circa € 1.000,00.

RISPARMIO ENERGETICO

Non risulta alcun certificato energetico dell'immobile.

PREGIUDIZIEVOLI E TRASCRIZIONI

Dalla visura ipotecaria effettuata il 20.07.2023 sull'immobile in oggetto risultano le seguenti trascrizioni:

1. TRASCRIZIONE del 13/06/1995 - Registro Particolare 3869 Registro Generale 5101 Pubblico ufficiale DOTT. FILIPPETTI CARLO Repertorio 23691 del 02/06/1995 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE del 03/02/2012 - Registro Particolare 1166 Registro Generale 1473
Pubblico ufficiale FESTA FERRANTE GIANLUCA Repertorio 2936/1215 del 27/01/2012
ATTO TRA VIVI - ATTO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA AI SENSI DELL'ART. 2645 TER DEL C.C.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1920 del 05/12/2019 (INEFFICACIA PARZIALE)
2. Annotazione n. 1798 del 18/11/2022 (INEFFICACIA PARZIALE)

3. ISCRIZIONE del 03/10/2014 - Registro Particolare 924 Registro Generale 8310
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI BRESCIA Repertorio 776 del
04/02/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1017 del 20/06/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 1762 del 17/11/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. TRASCRIZIONE 13/02/2017 - Registro Particolare 982 Registro Generale 1544
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 1087 del 02/02/2017
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

5. TRASCRIZIONE del 29/03/2017 - Registro Particolare 2131 Registro Generale
3222 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI TERNI Repertorio 2888 del
02/02/2017 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

6. ANNOTAZIONE del 05/12/2019 - Registro Particolare 1920 Registro Generale
12048 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI TERNI Repertorio 618 del
23/07/2019 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 1166 del 2012

7. ANNOTAZIONE del 18/11/2022 - Registro Particolare 1798 Registro Generale
13211 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 806 del 09/10/2021
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 1166 del 2012

VALUTAZIONE

Di seguito sono riportati:

- I **dati metrici** della costruzioni, desunti dai documenti catastali e da rilevazioni effettuate sul posto
- Il **criterio di stima** utilizzato
- i **valori unitari di riferimento**, calcolati con i metodi sopra elencati per le singole tipologie di immobili, ed il **valore di stima lordo** ottenuto
- La **quantificazione degli interventi** necessari
- il **valore netto di stima** ottenuto.

Relativamente alla distinzione tra valore della nuda proprietà e valore dell'usufrutto si è utilizzato il metodo descritto in premessa.

APPARTAMENTO VIA SAN NICANDRO N. 17 - VALUTAZIONE USUFRUTTO

Superficie complessiva commerciale: mq 95,5

Criterio di stima: media ponderata valutazioni ufficiali

Valore unitario: 1.050,00 €/mq

Interventi necessari: 0,00 €

Regolarizzazione documentale: € 1.000,00

Valutazione immobile: € 99.275,00

Valutazione con la riduzione del 10% per la procedura concorsuale in corso: € 89.347,50

Valutazione Usufrutto (1000/1000) pari al 20%: € 17.869,50

VALUTAZIONE USUFRUTTO (1000/1000) in regime di comunione dei beni (-40%): € 10.721,70

IMMOBILE N. 2

Catasto FABBRICATI - Comune di TERNI (TR)

Foglio 104 Particella 117 Subalterno 5

VIA MARZABOTTO n. 10B Interno 4 Piano T

Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 86 m²

Intestatari:

XXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXX) - Diritto di: Nuda proprieta' per 2/4

XXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXX) - Diritto di: Proprieta' per 1/4

XXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXX) - Diritto di: Proprieta' per 1/4

XXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXX) - Diritto di: Usufrutto per 1/4

XXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXX) - Diritto di: Usufrutto per 1/4

Trattasi di un locale a piano terra situato nel quartiere semiperiferico di COSPEA a Terni, costituito da due locali ad uso commerciale collegati tra loro, per un totale di 86 mq.

L'edificio è stato costruito nel 1985.

L'immobile è stato acquistato dalla attuale compagine proprietaria il 29 dicembre 1988, in nuda proprietà, con usufrutto a favore XXXXXXXXXXXXXXX per 1/4 et al. Per il rimanente.

Ad oggi il locale risulta occupato da una attività di commercio di alimentari intestata alla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX (impresa individuale), cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX, num. REA XXXXXXXXXXXXXXX.

Il fabbricato non presenta alcuna problematicità statica.

Il locale appare in buono stato di conservazione.

Conformità edilizia e catastale

L'edificio è stato realizzato nel 1985, in forza della Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Terni in data 11/02/1985, prot. n. 1603/A, con successive varianti autorizzate in data 01/12/1986, prot. N. 50636 e in data 02/12/1986, prot. n. 50631.

Come appare evidente nel certificato di destinazione urbanistica e nelle planimetrie allegato rilasciato dal Comune di Terni in data 21/05/1988 n. 219/88, allegato all'atto di compravendita dell'immobile in oggetto stipulato presso il notaio dott. Carlo Filippetti il 29/08/1988, verificando lo stato attuale, si può dichiarare che l'immobile in oggetto non ha subito modifiche rispetto a quanto autorizzato.

Analogamente si può affermare la compatibilità catastale con le planimetrie depositate presso l'ufficio del catasto di Terni

Pertanto è possibile dichiarare la conformità edilizia e la conformità catastale.

RISPARMIO ENERGETICO

Non si è in possesso di alcun certificato energetico dell'immobile.

PREGIUDIZIEVOLI E TRASCRIZIONI

Dalla visura ipotecaria effettuata il 20.07.2023 sull'immobile in oggetto NON risultano trascrizioni.

Dalla visura ipotecaria per soggetto, per le voci riconducibili all'immobile in oggetto, risulta invece solamente la trascrizione del relativo atto di compravendita.

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/01/1989 - Registro Particolare 450 Registro Generale 572 Pubblico ufficiale CARLO FILIPPETTI Repertorio 12506 del 29/12/1988
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in TERNI(TR)

VALUTAZIONE

Di seguito sono riportati:

- I **dati metrici** della costruzioni, desunti dai documenti catastali e da rilevazioni effettuate sul posto
- Il **criterio di stima** utilizzato
- i **valori unitari di riferimento**, calcolati con i metodi sopra elencati per le singole tipologie di immobili, ed il **valore di stima lordo** ottenuto
- La **quantificazione degli interventi** necessari
- il **valore netto di stima** ottenuto.

Relativamente alla distinzione tra valore della nuda proprietà e valore dell'usufrutto si è utilizzato il metodo descritto in premessa, per il quale si utilizza un valore pari al 20% rispetto al valore di stima dell'immobile.

LOCALE AD USO COMMERCIALE IN VIA MARZABOTTO 10 - VALUTAZIONE USUFRUTTO

Superficie complessiva commerciale: mq 86,0

Criterio di stima: media ponderata valutazioni ufficiali

Valore unitario: 750,00 €/mq

Interventi necessari: 0,00 €

Regolarizzazione documentale: € 0,00

Valutazione immobile: € 64.500,00

Valutazione con la riduzione del 10% per la procedura concorsuale in corso: € 58.050,00

Valutazione usufrutto (1000/1000): € 11.610,00

VALUTAZIONE USUFRUTTO (1/4): € 2.902,50

IMMOBILI N. 3 - 4

Catasto TERRENI - Comune di TERNI (TR)

Foglio 104 Particella 753

Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 2 Superficie: 81 m²

Foglio 104 Particella 755

Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 2 Superficie: 211 m²

Intestatari:

Vari

XXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXX) - Diritto di: Proprieta' per 133/1.000.000 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Tali piccoli appezzamenti di terreni a ridosso degli edifici di via San Martino in Terni, non edificabili, risultano di minimo interesse ai fine di una valutazione a causa di un valore che si stima dell'ordine di qualche centesimo di euro, di gran lunga inferiore ai costi per le misure catastali ed ipotecarie necessarie.

Per questo non si ritiene congruo effettuare la stima.

Terni, 20 luglio 2023

ing. Alessandro Arcangeli

