



STUDIO TECNICO
GEOMETRA
SABATINI LUCA

TRIBUNALE DI TERNI
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice delle Esecuzioni
Dott. ANGELINI FRANCESCO

Procedimento di Esecuzione Immobiliare

(R.G. n° 93/20)

promossa

da:

...omissis...

contro

...omissis...

PERIZIA DI STIMA DEL CTU

Geometra Luca Sabatini

VIA D. Faggetti, 14 - 05100 MARMORE (TR) – Cell. 329 - 3545479
P. IVA 01363730555 - C. F. SBTLCU78D11L117V - E-mail: condoservice@alice.it

PERIZIA DI STIMA
PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

1) Premessa

Il sottoscritto **Geom. Luca Sabatini**, nato a **Terni** il **11 Aprile 1978** Cod. Fisc. **SBTLCU78D11L117V** con studio in **Marmore (TR)** via **D. Faggetti n° 14**, iscritto all'albo dei **Geometri** della Provincia di **Terni** al n° **1091** e iscritto all'Albo dei **CTU** del Tribunale di **Terni** al n° **743**, con decreto in data 24 Febbraio 2021 è stato nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Angelini Francesco quale esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva R.G. N° 93/2020.

Il conferimento dell'incarico per la stima immobiliare è avvenuto in data 04 Marzo 2021. Il sottoscritto, nell'occasione, depositava per via telematica l'accettazione dell'incarico, al fine di procedere alla stima dei beni pignorati, rispettando quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione che formulava il seguente quesito:

- a) stima dei beni;

2) Descrizione dei fatti

In data 07 Aprile 1995 presso l'ufficio del Notaio Clericò Luciano, Corso Tacito, n° 111 – Terni (TR), veniva redatto dalla Dott. Clericò Luciano contratto di compravendita, Repertorio n° 78367, Raccolta n° 27753 con il quale il Sig. ...omissis..., nato a ...omissis... in data ...omissis..., il Sig. ...omissis..., nato a ...omissis... in data ...omissis... ed il Sig. ...omissis..., nato a ...omissis... in data ...omissis..., in qualità di unici soci e quindi legali rappresentanti della società ...omissis... di ...omissis..., ...omissis..., ...omissis...” iscritta al registro delle Società del Tribunale di Terni al n° ...omissis..., con sede legali in ...omissis... Via ...omissis... Cod. Fisc. ...omissis... vendevano alla Sig.ra ...omissis..., nata a ...omissis... il ...omissis..., ivi residente in ...omissis... ...omissis... Cod. Fisc. ...omissis... di stato nubile, porzione di fabbricato trifamiliare ad uso di civile abitazione con annessa corte di pertinenza esclusiva sito in ...omissis... ...omissis..., posto al piano terra e seminterrato composto da cantina – ripostiglio – wc – garages al piano interrato e un vano e servizi al piano terra, distinto al N.C.E.U. del comune di Stroncone (TR), alla Partita n° 1435, al Foglio 14, Particella 813, Subalterno 10, Cat. A/2, Classe 2, Vani 3, Rendita Catastale Lire 420.000 – pertinenziale locale ad uso autorimessa sito in ...omissis... ...omissis..., posto al piano seminterrato, distinto al N.C.E.U. del comune di Stroncone (TR), al Foglio 14, Particella 813, Subalterno 24, Cat.

C/6, Classe 3, Consistenza mq 20, Rendita Catastale Lire 72.000. Nella vendita sono stati compresi i diritti proporzionali di comproprietà dell'area destinata a viabilità interna, parcheggi di uso pubblico, corsia di manovra e verde, il tutto censito al N.C.E.U. del comune di Stroncone (TR), al Foglio 14, Particella 813, Subalterno 1, Bene Comune Non Censibile il tutto come meglio risulta dall'elaborato planimetrico che si allega.

In data 05 Settembre 2005 presso gli uffici della Banca Intesa S.p.a., Viale Filippo Turati, 22 – Terni (TR), veniva redatto dal Dott. Cirilli Paolo contratto di compravendita, Repertorio n° 22685, Raccolta n° 5809 con il quale la Sig.ra ...omissis..., nata a ...omissis... in data ...omissis..., ivi residente in ...omissis... Cod. Fisc. ...omissis... di stato libero vendeva al Sig. ...omissis..., nato a ...omissis... in data ...omissis..., ivi residente in ...omissis... Via ...omissis... Cod. Fisc. ...omissis... ed alla Sig.ra ...omissis..., nata a ...omissis... in data ...omissis..., ivi residente in ...omissis... Via ...omissis... Cod. Fisc. ...omissis... coniugi in regime di comunione legale dei beni, porzione di fabbricato ad uso di civile abitazione con annessa corte di pertinenza esclusiva sito in ...omissis... posto al piano terra e seminterrato, distinto al N.C.E.U. del comune di Stroncone (TR), al Foglio 14, Particella 813, Subalterno 27 (ex Sub 10), Cat. A/2, Classe 2, Vani 3,5, Rendita Catastale Euro 253,06 – corte di pertinenza esclusiva della porzione di fabbricato ad uso civile abitazione sito in ...omissis... posta al piano terra, distinta al N.C.E.U. del comune di Stroncone (TR), al Foglio 14, Particella 813, Subalterno 28 (ex Sub 10), Area Urbana, Consistenza mq 7, senza rendita – locale ad uso autorimessa sito in ...omissis... V...omissis..., posto al piano seminterrato, distinto al N.C.E.U. del comune di Stroncone (TR), al Foglio 14, Particella 813, Subalterno 24, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza mq 20, Rendita Catastale Euro 37,18. Nella vendita sono stati compresi i diritti proporzionali di comproprietà dell'area destinata a viabilità interna, parcheggi di uso pubblico, corsia di manovra e verde, il tutto censito al N.C.E.U. del comune di Stroncone (TR), al Foglio 14, Particella 813, Subalterno 1, Bene Comune Non Censibile il tutto come meglio risulta dall'elaborato planimetrico che si allega.

In data 17 Febbraio 2009, con Verbale di Spearazione Repertorio n° 4040 la Sig.ra ...omissis..., nata a ...omissis... il ...omissis..., ivi residente in ...omissis... Via ...omissis... Cod. Fisc. ...omissis... trasferiva 1/2 della piena proprietà al Sig. ...omissis..., nato a ...omissis... il ...omissis... ivi residente in ...omissis..., Cod. Fisc. ...omissis... i seguenti beni immobili:

-  diritto di 1/2 di proprietà su porzione di fabbricato ad uso di civile abitazione con annessa corte di pertinenza esclusiva sito in ...omissis... posto al piano terra e seminterrato, distinto al N.C.E.U. del comune di Stroncone (TR), al Foglio 14, Particella 813, Subalterno 27, Cat. A/2, Classe 2, Vani 3,5, Rendita Catastale Euro 253,06;

H diritto di 1/2 di proprietà su locale ad uso autorimessa sito in ...*omissis*... ...*omissis*... posto al piano seminterrato, distinto al N.C.E.U. del comune di Stroncone (TR), al Foglio 14, Particella 813, Subalterno 24, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza mq 20, Rendita Catastale Euro 37,18;

In data 23 Febbraio 2010 veniva trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il verbale di separazione consensuale con attribuzione dei beni del Tribunale di Terni del 10 Marzo 2010 tra i coniugi Sig.ra ...*omissis*... ed il Sig. ...*omissis*..., Repertorio n° 4040, Registro Generale n° 2414, Registro Particolare n° 1570.

In data 22 Settembre 2011 presso l'ufficio del Notaio Francesca Romana Perrini, Via Tuderte, 52 – Narni (TR), veniva redatto dalla Dott.ssa Francesca Romana Perrini contratto di compravendita, Repertorio n° 2558, Raccolta n° 2007 con il quale il Sig. ...*omissis*..., nato a ...*omissis*... in data ...*omissis*..., ivi residente in ...*omissis*... ...*omissis*... Cod. Fisc. ...*omissis*... e la Sig.ra ...*omissis*..., nata a ...*omissis*... in data ...*omissis*..., ivi residente in ...*omissis*... Via ...*omissis*... Cod. Fisc. ...*omissis*... legalmente separati e coniugati in regime di separazione dei beni vendevano al debitore Sig. ...*omissis*..., nato a ...*omissis*... il ...*omissis*..., ivi residente in ...*omissis*... ...*omissis*... Cod. Fisc. ...*omissis*... di stato libero, porzione di fabbricato ad uso di civile abitazione con annessa corte di pertinenza esclusiva sito in ...*omissis*... ...*omissis*..., posto al piano terra e seminterrato, distinto al N.C.E.U. del comune di Stroncone (TR), al Foglio 14, Particella 813, Subalterno 27, Cat. A/2, Classe 2, Vani 3,5, Rendita Catastale Euro 253,06 – pertinenziale locale ad uso autorimessa sito in ...*omissis*... ...*omissis*..., posto al piano seminterrato, distinto al N.C.E.U. del comune di Stroncone (TR), al Foglio 14, Particella 813, Subalterno 24, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza mq 20, Rendita Catastale Euro 37,18 – corte di pertinenza esclusiva della porzione di fabbricato ad uso civile abitazione sito in ...*omissis*... ...*omissis*... posta al piano terra, distinta al N.C.E.U. del comune di Stroncone (TR), al Foglio 14, Particella 813, Subalterno 28, Consistenza mq 7, senza rendita. Nella vendita sono stati compresi i diritti proporzionali di comproprietà dell'area destinata a viabilità interna, parcheggi di uso pubblico, corsia di manovra e verde, il tutto censito al N.C.E.U. del comune di Stroncone (TR), al Foglio 14, Particella 813, Subalterno 1, Bene Comune Non Censibile il tutto come meglio risulta dall'elaborato planimetrico che si allega.

In data 22 Settembre 2011 presso presso l'ufficio del Notaio Francesca Romana Perrini, Via Tuderte, 52 – Narni (TR), veniva redatto dal notaio Dott.ssa Francesca Romana Perrini contratto di mutuo ipotecario, Repertorio n° 2559, Raccolta n° 2008, ai sensi dell'art. 38 e seguenti del decreto legislativo 1° settembre 1993 n° 385, sottoscritto dalla Banca Popolare di Spoleto S.p.a., e dal Sig. ...*omissis*..., nato a ...*omissis*... il ...*omissis*..., ivi residente in ...*omissis*... ...*omissis*... Cod. Fisc.

...omissis..., per una somma pari ad € 140.000,00 (centoquarantamilaeuro/00) e per la durata di anni 25 mediante pagamento di n° 300 rate mensili posticipate con prima scadenza il 21 Ottobre 2011.

Contestualmente veniva iscritta ipoteca volontaria a garanzia del mutuo, Registro Particolare n° 1702, Registro Generale n° 11563 sui beni immobili di proprietà del debitore e più precisamente, porzione di fabbricato ad uso di civile abitazione con annessa corte di pertinenza esclusiva sito in ...omissis... ..omissis..., posto al piano terra e seminterrato, distinto al N.C.E.U. del comune di Stroncone (TR), al Foglio 14, Particella 813, Subalterno 27, Cat. A/2, Classe 2, Vani 3,5, Rendita Catastale Euro 253,06 – pertinenziale locale ad uso autorimessa sito in ...omissis... ..omissis..., posto al piano seminterrato, distinto al N.C.E.U. del comune di Stroncone (TR), al Foglio 14, Particella 813, Subalterno 24, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza mq 20, Rendita Catastale Euro 37,18 – corte di pertinenza esclusiva della porzione di fabbricato ad uso civile abitazione sito in ...omissis... ..omissis... posta al piano terra, distinta al N.C.E.U. del comune di Stroncone (TR), al Foglio 14, Particella 813, Subalterno 28, Consistenza mq 7, senza rendita.

In data 28 Ottobre 2019 in virtù dell'Ordinanza R.G. N° 37381/2018 emessa dal Tribunale di Roma veniva condannato il Sig. ...omissis... al pagamento della somma di € 27.941,50 (ventisettemilanovecentoquarantuno/50), oltre spese processuali per inadempienze contrattuali verso la ditta ...omissis..., la quale veniva depositata in Cancelleria il 30 Ottobre 2019 e notificata all'esecutato in data 07 Gennaio 2020.

In data 24 Febbraio 2020 veniva notificato a mezzo di Ufficiale Giudiziario ai sensi dell'art. 140 c.p.c., al Sig. ...omissis... in qualità di esecutato, l'atto di precetto con il quale veniva intimato di pagare al Sig. ...omissis..., entro il termine di 10 (dieci) giorni dalla data di notifica, la somma di € 29.107,86 (ventinovemilacentosette/86) oltre interessi e spese per un totale di € 33.606,33 (trentatremilaseicentosei/33), con l'avvertenza che, in caso di mancato pagamento, si sarebbe proceduto ad esecuzione forzata ai sensi di legge.

In data 01 Luglio 2020, restando senza alcun effetto l'intimazione al pagamento contenuta nell'atto di precetto, il creditore procedente, ...omissis..., attraverso il proprio rappresentante legale, dichiarava di sottoporre a pignoramento immobiliare i beni di cui l'esecutato Sig. ...omissis... è proprietario, come appresso descritti:

- H Appartamento ad uso abitazione sito in ...omissis..., ..omissis... posto al piano terra e seminterrato, distinto al N.C.E.U. del comune di Stroncone (TR) al Foglio 14, Particella 813, Sub 27, Cat. A/2, Classe 2, Vani 3,5, Rendita Catastale Euro 253,06, di proprietà del Sig. ...omissis..., nato a ...omissis... il ...omissis..., ivi residente in ...omissis..., ..omissis... Cod. Fisc. ...omissis... per i diritti di proprietà per 1/1;

Í Locale ad uso autorimessa sito in ...*omissis*..., ...*omissis*..., posto al piano seminterrato, distinto al N.C.E.U. del comune di Stroncone (TR) al Foglio 14, Particella 813, Sub 24, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza mq 20, Rendita Catastale Euro 37,18, di proprietà del Sig. ...*omissis*..., nato a ...*omissis*... il ...*omissis*..., ivi residente in ...*omissis*..., ...*omissis*... Cod. Fisc. ...*omissis*... per i diritti di proprietà per 1/1.

Í Ente Urbano sito in ...*omissis*..., ...*omissis*..., posto al piano terra, distinto al N.C.E.U. del comune di Stroncone (TR) al Foglio 14, Particella 813, Sub 28, Consistenza mq 7, di proprietà del Sig. ...*omissis*..., nato a ...*omissis*... il ...*omissis*..., ivi residente in ...*omissis*..., ...*omissis*... Cod. Fisc. ...*omissis*... per i diritti di proprietà di 1/1.

L'atto di pignoramento veniva notificato e ricevuto, dall'esecutato, tramite consegna a mano e ritirato dalla Sig.ra ...*omissis*... in qualità di convivente dell'esecutato in data 09 Luglio 2020.

In data 18 Settembre 2020 il creditore procedente ...*omissis*..., risultato vano l'esito del pignoramento e trascorso il termine dilatorio di cui all'art. 501 c.p.c., chiedeva al Tribunale di Terni di ordinare la vendita degli immobili pignorati.

In data 22 Settembre 2020, il suddetto pignoramento veniva trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Terni, Registro Particolare n° 5334 e Registro Generale n° 7784.

In data 26 Ottobre 2020 in base all'ex Art. 498 C.P.C. veniva avvisato il Banco di Desio e della Brianca S.p.a. aventi ipoteca sui beni di proprietà dell'esecutato Sig. ...*omissis*... di aver proceduto a pignoramento immobiliare e notificato in data 04 Novembre 2020.

3) Svolgimento delle operazioni peritali.

Dopo aver preso contatto con il custode giudiziario nominato dal Tribunale di Terni nella persona dell'Avv. Marco Tudisco, il sottoscritto prendeva accordi circa il giorno per effettuare il primo accesso ai luoghi. Il custode provvedeva a convocare la parte stessa a mezzo raccomandata A/R.

Il sottoscritto ha effettuato le necessarie ricerche presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Terni ed ha ottenuto in data 09 Marzo 2021 le visure storiche per l'immobile oggetto di perizia, la planimetria catastale, lo stralcio di mappa e l'elaborato planimetrico.

Il Custode Giudiziario Avv. Marco Tudisco aveva fissato come data per effettuare il primo accesso il giorno 15 Marzo 2021, il quale però è stato rimandato a causa della positività al Coronavirus SARS-Cov-19 dell'esecutato Sig. ...*omissis*....

Le operazioni peritali sono quindi iniziate con il sopralluogo avvenuto in data 12 Aprile 2021 in ...*omissis*..., ...*omissis*..., presso l'immobile oggetto della stima, di proprietà del debitore esecutato Sig. ...*omissis*..., necessario per operazioni di rilievo e riprese fotografiche.

Nel corso di questo primo accesso erano presenti oltre al sottoscritto Geom. Sabatini Luca, il Sig. ...*omissis*... in qualità di debitore esecutato e l'Avv. Tudisco Marco in qualità di custode giudiziario dei beni pignorati.

In presenza del proprietario del bene oggetto di stima lo scrivente ha potuto procedere ad una precisa individuazione dell'unità immobiliare tramite un rilievo grafico e dimensionale dei singoli vani ed al rilievo fotografico sia esterno che interno del fabbricato. Alla fine, avendo svolto tutte le attività del caso e raccolte tutte le informazioni necessarie alla redazione della presente relazione di stima, ha dichiarato concluse le operazioni di sopralluogo ed il custode ha potuto procedere alla redazione del verbale che è stato da tutti sottoscritto.

In data 08 Aprile 2021 veniva richiesto al notaio Dott. Cirilli Paolo copia dell'atto di compravendita del bene oggetto di stima riferito all'immobile sito in ...*omissis*..., poi ritirato in data 09 Aprile 2021.

In data 16 Aprile 2021 il sottoscritto ha richiesto al Comune di Stroncone (TR), Area Urbanistica e Assetto del Territorio, richiesta di accesso formale ai documenti amministrativi per conoscere tutte le pratiche, sia in corso che precedenti, che hanno interessato l'immobile oggetto di stima ed in particolare l'esistenza di licenze o concessioni edilizie, istanze di condono o altro. Poi con pec in data 15 Giugno 2021 venivano inviate dal Comune di Stroncone le copie, i titoli abilitativi relativi agli immobili e tutti gli atti relativi alla sua realizzazione che erano stati richiesti. Dalle ricerche effettuate si è venuto a conoscenza che il fabbricato, di cui è parte la porzione immobiliare oggetto di stima è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n° 44 rilasciata dal comune di Stroncone (TR) in data 09 Ottobre 1993. Successivamente è stata presentata una Concessione Edilizia in variante n° 15 rilasciata dal comune di Stroncone (TR) in data 18 Febbraio 1995. Per i lavori successivamente eseguiti che hanno riguardato il cambio di destinazione d'uso al piano interrato da cantina in locali abitabili ed opere interne al piano terra è stato rilasciato dal comune di Stroncone (TR) Permesso di Costruire in Sanatoria in data 13 Agosto 2005 con Protocollo n° 8059.

In data 26 Aprile 2021 veniva richiesto all'Archivio Notarile Distrettuale di Terni la copia degli atti di compravendita del bene oggetto di stima riferito all'immobile sito in ...*omissis*..., redatti dal Dott. Clericò Luciano in data 07 Aprile 1995 Repertorio n° 78367 e dalla Dott.ssa Perrini Francesca Romana in data 22 Settembre 2011 Repertorio n° 2558, ritirati poi in data 05 Maggio 2021.

In data 14 Settembre 2021 si effettuava accesso all'Ufficio provinciale dell'Agenzia del Territorio al fine di reperire tutta la documentazione relativa allo stato di possesso dell'immobile, ispezioni ipotecarie, atti di provenienza.

In data 20 Settembre 2021 si effettuava un'ulteriore accesso all'Ufficio provinciale dell'Agenzia del Territorio al fine di reperire tutta la documentazione relativa allo stato di possesso dell'immobile, ispezioni ipotecarie, atti di provenienza.

A causa dell'impossibilità di poter ottenere in tempi brevi le notizie necessarie, il sottoscritto, in data 15 Aprile 2021, ha presentato al G.E. un'istanza di proroga per il deposito della perizia di stima che il G.E. accettava e concedeva termine per il deposito della perizia fino alla data del 20 Settembre 2021.

Acquisita inoltre tutta la documentazione necessaria, espletate le dovute indagini e verifiche, il sottoscritto, dopo attenta analisi degli elementi raccolti, ha proceduto alla redazione della presente relazione di stima, rispondendo al quesito formulato dal Giudice dell'Esecuzione.

4) Descrizione del bene oggetto di stima.

Il sottoscritto consulente, esaminata la documentazione presentata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 comma 2, cod. proc. Civ., dalla visione del contenuto della cartella riservata allo scrivente contenente:

- H Ordinanza Tribunale di Roma del 28/10/2019;
- H Atto di Precetto del 10/02/2020;
- H Atto di Pignoramento del 01/07/2020;
- H Istanza di Vendita del 18/09/2020;
- H Avviso Ex Art. 498 C.P.C. del 26/10/2020;
- H Nota di trascrizione del 10/07/2020;
- H Nota di Trascrizione del 22/09/2020;
- H Certificato Notarile del 13/10/2020;
- H Certificato di Stato Libero del 11/11/2020;

e a seguito di quanto ha potuto accertare in virtù delle ricerche catastali ed ipotecarie effettuate presso gli uffici competenti, ritiene che i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali detta documentazione è completa e idonea.

I beni immobili oggetto di stima, sono ubicati nel Comune di Stroncone (TR) e sono riportati al N.C.E.U. di detto comune con il seguente identificativo:

- Appartamento sito in Stroncone (TR), Vocabolo Piciolo n° 28/R, posto al piano terra e seminterrato, distinto al N.C.E.U. del comune di Stroncone al Foglio 14, Particella 813, Sub 27, Cat. A/2, Classe 2, Vani 3,5, Rendita Catastale € 253,06;

Intestato a:

Sig. ...omissis..., proprietà per 1/1, residente in ...omissis..., ...omissis... Cod. Fisc. ...omissis...;

Derivante da:

Istrumento, Atto Pubblico, Compravendita rogante Dott.ssa PERRINI FRANCESCA ROMANA Repertorio n° 2558 del 22/09/2011, visura catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – ufficio provinciale Territorio in data 09/03/2021;

- Locale ad uso Autorimessa sito in Stroncone (TR), Vocabolo Piciolo n° 28/R, posto al piano seminterrato, distinto al N.C.E.U. del comune di Stroncone al Foglio 14, Particella 813, Sub 24, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza mq 20, Rendita Catastale € 37,18;

Intestato a:

Sig. ...omissis..., proprietà per 1/1, residente in ...omissis..., ...omissis... Cod. Fisc. ...omissis...;

Derivante da:

Istrumento, Atto Pubblico, Compravendita rogante Dott.ssa PERRINI FRANCESCA ROMANA Repertorio n° 2558 del 22/09/2011, visura catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – ufficio provinciale Territorio in data 09/03/2021;

- Area Urbana sita in Stroncone (TR), Vocabolo Piciolo n° 28/R, posta al piano terra, distinto al N.C.E.U. del comune di Stroncone al Foglio 14, Particella 813, Sub 28, Consistenza mq 7;

Intestato a:

Sig. ...omissis..., proprietà per 1/1, residente in ...omissis..., ...omissis... Cod. Fisc. ...omissis...

Derivante da:

Istrumento, Atto Pubblico, Compravendita rogante Dott.ssa PERRINI FRANCESCA ROMANA Repertorio n° 2558 del 22/09/2011, visura catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – ufficio provinciale Territorio in data 09/03/2021;

Tali dati corrispondono con i dati riportati nell'atto di pignoramento, e non risulta che sussistano altre procedure esecutive gravanti sull'immobile.

In adempimento a quanto disposto ed in considerazione della normale consistenza dell'immobile in oggetto, n° 1 appartamento sito al piano primo e seminterrato, n° 1 locale uso autorimessa sito al piano seminterrato, n° 1 corte di pertinenza si è ritenuto opportuno optare per la creazione di N° **1 lotto** di vendita composto da:

A1) – Unità immobiliare sita al Piano Terra e Seminterrato (Appartamento) contraddistinta all'attualità al N.C.E.U.:

Foglio 14 - Particella 813 - Sub 27 - Cat. A/2 - Classe 2 – Vani 3,5 - Rendita Catastale € 253,06.

A2) – Unità immobiliare sita al Piano Seminterrato (Garage) contraddistinta all'attualità al N.C.E.U.:

Foglio 14 - Particella 813 - Sub 24 - Cat. C/6 - Classe 3 – Consistenza mq 20 - Rendita Catastale € 37,18.

A3) – Corte contraddistinta all'attualità al N.C.E.U.:

Foglio 14 - Particella 813 – Sub 28 - Ente Urbano - Consistenza mq 7;

L'immobile oggetto di stima confina con Proprietà *...omissis...* – *...omissis...* o aventi causa e Spazi Condominiali.

Dalla visura dell'estratto di mappa relativo al Foglio 14, Particella 813 non si evidenziano difformità rispetto all'attualità, né sulle planimetrie catastali.

L'immobile oggetto di stima è stato edificato in conformità alla Concessione Edilizia n° 44 rilasciata dal comune di Stroncone (TR) in data 09 Ottobre 1993. Successivamente è stata presentata una Concessione Edilizia in Variante n° 15 rilasciata dal comune di Stroncone (TR) in data 18 Febbraio 1995. Per i lavori successivamente eseguiti che hanno riguardato il cambio di destinazione d'uso al piano interrato da cantina in locali abitabili ed opere interne al piano terra è stato rilasciato dal comune di Stroncone (TR) Permesso di Costruire in Sanatoria in data 13 Agosto 2005 con Protocollo n° 8059.

Il bene immobile oggetto di stima, composto da unità abitativa residenziale sita al piano terra e seminterrato, è ubicato nell'area, in zona periferica rispetto al centro abitato e, raggiungibile percorrendo la strada Provinciale n° 65 in direzione Stroncone. L'area urbanistica dove è ubicato l'immobile è classificata, secondo il nuovo PRG del Comune di Stroncone, come zona “B” di conservazione, mantenimento e completamento, ove sono presenti nella maggior parte immobili destinati a civile abitazione. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione sia primaria che secondaria e sufficientemente servita a livello infrastrutturale. Nelle immediate vicinanze vi si trovano sia centri di interesse storico che paesaggistico. L'edificio è posizionato su un terreno non

completamente pianeggiante e in zona sismica, e comprende due piani indicati in progetto e catastalmente: il piano terra ed il piano seminterrato. Il fabbricato è suddiviso in n° 1 appartamenti con annessa corte pertinenziale e locale garage. Il fabbricato è stato realizzato in struttura in c.a. con pilastri e travi e solai misti in latero cemento, le tramezzature con forati ed i muri perimetrali sono stati realizzati con blocchetti termici, mentre al piano interrato le tamponature sono state realizzate con forati. Il tetto realizzato con solaio in latero cemento e la copertura è stata fatta con tegole tipo coppo. Internamente le pareti sono state intonacate con intonaco del tipo civile rifinito con l'ultimo strato di grassello di calce e tinteggiate, i pavimenti sono stati realizzati con piastrelle in gres ceramico per quanto riguarda il piano seminterrato ed i bagni, mentre il piano terra è stato realizzato con posa in opera di parquet, gli infissi interni in legno come quelli esterni con persiane alla romana e doppi vetri. Le pareti esterne sono state intonacate con intonaco del tipo civile rifinito con l'ultimo strato di grassello di calce e tinteggiate a tempera. La scala interna è formata da una struttura in ferro con pedate in legno. Le pareti del bagno al piano terra e al piano seminterrato, sono state rivestite con piastrelle di ceramica. L'appartamento è dotato degli impianti tecnologici, impianto idrico, riscaldamento autonomo.

L'Appartamento di presuntivi mq 79,12 ca. è composto da soggiorno, bagno, camera, cucina/tinello, wc, corte di mq 16,93 ca e giardino di mq 96,97 ca.

Locale garage di presuntivi mq 21,27 ca. è composto da garage, ripostiglio

Area Urbana (corte) di pertinenza del fabbricato ha una dimensione di mq 7 ca.

Dall'esame degli atti risulta che l'immobile è pervenuto al debitore esecutato, per i diritti di proprietà pari ad 1/1 a seguito di compravendita del 22 Settembre 2011 Repertorio n° 2558, Raccolta n° 2007 rogante Dott.ssa Perrini Francesca Romana.

L'immobile oggetto della procedura esecutiva, sito in ...*omissis*..., ...*omissis*... è utilizzato dal Sig. ...*omissis*... come abitazione principale.

Non risulta al sottoscritto esserci nell'appartamento allo stato di fatto pratiche edilizie in essere a nome dell'esecutato o di altri aventi diritto, né difformità edilizie ed urbanistiche poiché la costruzione è stata realizzata in conformità delle sopraccitate concessioni edilizie.

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire le visure catastali ed ipotecarie, per immobile e per soggetto, a favore e contro, aggiornate al 09 Marzo 2021 per quanto riguarda le visure catastali ed al 14 Settembre 2021 per quanto riguarda quelle ipotecarie, ed allega le stesse alla presente relazione di stima. Dalle visure è emerso che la situazione intestataria del titolo di proprietà relativa all'immobile sito in comune di Stroncone (TR) contraddistinto al N.C.E.U. al

Foglio 14 - Particella 813 - Sub 27 - Cat. A/2 - Classe 2 - Vani 3,5 - Rendita Catastale € 253,06

risulta:

Attualità – Sig. ...omissis... nato a ...omissis... il ...omissis... proprietario per 1/1, mentre nel corso degli anni precedenti si sono riscontrati i seguenti passaggi.

Dal 21/02/1995 – ...omissis... con sede in ...omissis... Cod. Fisc. ...omissis... proprietaria per 1/1 fino al 07/04/1995;

Dal 07/04/1995 – Sig.ra ...omissis... nata a ...omissis... il ...omissis... Cod. Fisc. ...omissis... proprietaria per 1/1 fino al 01/07/2005, dati derivanti da Compravendita del 07/04/1995 Repertorio n° 78367 Rogante Dott. Clericò Luciano;

Dal 01/07/2005 – Sig.ra ...omissis... nata a ...omissis... il ...omissis... Cod. Fisc. ...omissis... proprietaria per 1/1 fino al 05/09/2005, dati derivanti da Divisione del 01/07/2005 Protocollo n° TR0044670 (n° 3338,1/2005);

Dal 05/09/2005 – Sig. ...omissis... nato a ...omissis... il ...omissis... Cod. Fisc. ...omissis... proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con ...omissis... fino al 22/09/2011, Sig.ra ...omissis... nata a ...omissis... il ...omissis... Cod. Fisc. ...omissis... proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con ...omissis... fino al 10/03/2009, dati derivanti da Compravendita del 08/09/2005 Repertorio n° 22685 Rogante Dott. Cirilli Paolo;

Dal 10/03/2009 – Sig. ...omissis... nato a ...omissis... il ...omissis... Cod. Fisc. ...omissis... proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 22/09/2011, dati derivanti da Verbale di Separazione Consensuale con Assegnazione Beni del 10/03/2009 Repertorio n° 4040 Rogante Tribunale di Terni;

Per quanto riguarda i vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati e regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura si vanno ad elencare le seguenti formalità:

- Í Annotazione del 30/05/2006 Registro Particolare n° 1136, Registro Generale n° 7088, Pubblico ufficiale Dott. CIRILLI PAOLO Repertorio n° 22744 del 06/09/2005, Restrizione di Beni;
- Í Trascrizione a favore del 23/02/2010 Registro Particolare n° 1570, Registro Generale n° 2414, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Repertorio n° 4040 del 10/03/2009, Atto tra Vivi – Verbale di Separazione Consensuale con Assegnazione Beni;
- Í Iscrizione contro del 27/09/2011 Registro Particolare n° 1702 Registro Generale n° 11563, Pubblico ufficiale Dott.ssa PERRINI FRANCESCA ROMANA Repertorio n° 2559/2008 del 22/09/2011, Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario;

Í Iscrizione contro del 10/07/2020 Registro Particolare n° 645 Registro generale n° 5432, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio n° 37381 del 28/10/2019, Ipoteca Giudiziale derivante da Ordinanza di Condanna;

Í Trascrizione contro del 22/09/2020 Registro Particolare n° 5334, Registro Generale n° 7784, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio n° 1005 del 09/07/2020, Atto Esecutivo o Cautelare derivante da Verbale di Pignoramento Immobili;

Relativamente agli adempimenti legati ai disposti normativi in materia di consumi energetici e in considerazione dello stato attuale degli impianti presenti e delle fattezze costruttive dell'immobile, si chiarisce che, in via del tutto indicativa la classificazione energetica presuntiva dell'immobile è di tipo G, e che sarà redatta dallo scrivente eventualmente al momento del trasferimento del bene.

Foglio 14 - Particella 813 - Sub 24 - Cat. C/6 - Classe 3 - Consistenza mq 20 - Rendita Catastale € 37,18

risulta:

Attualità – Sig. ...omissis... nato a ...omissis... il ...omissis... proprietario per 1/1, mentre nel corso degli anni precedenti si sono riscontrati i seguenti passaggi.

Dal 21/02/1995 – ...omissis... con sede in ...omissis... Cod. Fisc. ...omissis... proprietaria per 1/1 fino al 07/04/1995;

Dal 07/04/1995 – Sig.ra ...omissis... nata a ...omissis... il ...omissis... Cod. Fisc. ...omissis... proprietaria per 1/1 fino al 01/07/2005, dati derivanti da Compravendita del 07/04/1995 Repertorio n° 78367 Rogante Dott. Clericò Luciano;

Dal 05/09/2005 – Sig. ...omissis... nato a ...omissis... il ...omissis... Cod. Fisc. ...omissis... proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con ...omissis... fino al 22/09/2011, Sig.ra ...omissis... nata a ...omissis... il ...omissis... Cod. Fisc. ...omissis... proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con ...omissis... fino al 10/03/2009, dati derivanti da Compravendita del 08/09/2005 Repertorio n° 22685 Rogante Dott. Cirilli Paolo;

Dal 10/03/2009 – Sig. ...omissis... nato a ...omissis... il ...omissis... Cod. Fisc. ...omissis... proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 22/09/2011, dati derivanti da Verbale di Separazione Consensuale con Assegnazione Beni del 10/03/2009 Repertorio n° 4040 Rogante Tribunale di Terni;

Per quanto riguarda i vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati e regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura si vanno ad elencare le seguenti formalità:

- Í Annotazione del 30/05/2006 Registro Particolare n° 1136, Registro Generale n° 7088, Pubblico ufficiale Dott. CIRILLI PAOLO Repertorio n° 22744 del 06/09/2005, Restrizione di Beni;
- Í Trascrizione a favore del 23/02/2010 Registro Particolare n° 1570, Registro Generale n° 2414, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Repertorio n° 4040 del 10/03/2009, Atto tra Vivi – Verbale di Separazione Consensuale con Assegnazione Beni;
- Í Iscrizione contro del 27/09/2011 Registro Particolare n° 1702 Registro Generale n° 11563, Pubblico ufficiale Dott.ssa PERRINI FRANCESCA ROMANA Repertorio n° 2559/2008 del 22/09/2011, Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario;
- Í Iscrizione contro del 10/07/2020 Registro Particolare n° 645 Registro generale n° 5432, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio n° 37381 del 28/10/2019, Ipoteca Giudiziale derivante da Ordinanza di Condanna;
- Í Trascrizione contro del 22/09/2020 Registro Particolare n° 5334, Registro Generale n° 7784, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio n° 1005 del 09/07/2020, Atto Esecutivo o Cautelare derivante da Verbale di Pignoramento Immobili;

Relativamente agli adempimenti legati ai disposti normativi in materia di consumi energetici e in considerazione dello stato attuale degli impianti presenti e delle fattezze costruttive dell'immobile, si chiarisce che, in via del tutto indicativa la classificazione energetica presuntiva dell'immobile è di tipo G, e che sarà redatta dallo scrivente eventualmente al momento del trasferimento del bene.

Foglio 14 - Particella 813 - Sub 28 - Consistenza mq 7 - Area Urbana

risulta:

Attualità – Sig. ...omissis... nato a ...omissis... il ...omissis... proprietario per 1/1, mentre nel corso degli anni precedenti si sono riscontrati i seguenti passaggi.

Dal 21/02/1995 – ...omissis... con sede in ...omissis... Cod. Fisc. ...omissis... proprietaria per 1/1 fino al 07/04/1995;

Dal 07/04/1995 – Sig.ra ...omissis... nata a ...omissis... il ...omissis... Cod. Fisc. ...omissis... proprietaria per 1/1 fino al 01/07/2005, dati derivanti da Compravendita del 07/04/1995 Repertorio n° 78367 Rogante Dott. Clericò Luciano;

Dal 01/07/2005 – Sig.ra ...omissis... nata a ...omissis... il ...omissis... Cod. Fisc. ...omissis... proprietaria per 1/1 fino al 05/09/2005, dati derivanti da Divisione del 01/07/2005 Protocollo n° TR0044670 (n° 3338,1/2005);

Dal 05/09/2005 – Sig. ...omissis... nato a ...omissis... il ...omissis... Cod. Fisc. ...omissis... proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con ...omissis... fino al 22/09/2011, Sig.ra

...omissis... nata a ...omissis... il ...omissis... Cod. Fisc. ...omissis... proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con ...omissis... fino al 10/03/2009, dati derivanti da Compravendita del 08/09/2005 Repertorio n° 22685 Rogante Dott. Cirilli Paolo;

Per quanto riguarda i vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati e regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura si vanno ad elencare le seguenti formalità:

- Í Annotazione del 30/05/2006 Registro Particolare n° 1136, Registro Generale n° 7088, Pubblico ufficiale Dott. CIRILLI PAOLO Repertorio n° 22744 del 06/09/2005, Restrizione di Beni;
- Í Trascrizione a favore del 23/02/2010 Registro Particolare n° 1570, Registro Generale n° 2414, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Repertorio n° 4040 del 10/03/2009, Atto tra Vivi – Verbale di Separazione Consensuale con Assegnazione Beni;
- Í Iscrizione contro del 27/09/2011 Registro Particolare n° 1702 Registro Generale n° 11563, Pubblico ufficiale Dott.ssa PERRINI FRANCESCA ROMANA Repertorio n° 2559/2008 del 22/09/2011, Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario;
- Í Iscrizione contro del 10/07/2020 Registro Particolare n° 645 Registro generale n° 5432, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio n° 37381 del 28/10/2019, Ipoteca Giudiziale derivante da Ordinanza di Condanna;
- Í Trascrizione contro del 22/09/2020 Registro Particolare n° 5334, Registro Generale n° 7784, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio n° 1005 del 09/07/2020, Atto Esecutivo o Cautelare derivante da Verbale di Pignoramento Immobili;

Relativamente agli adempimenti legati ai disposti normativi in materia di consumi energetici e in considerazione dello stato attuale degli impianti presenti e delle fattezze costruttive dell'immobile, si chiarisce che, in via del tutto indicativa la classificazione energetica presuntiva dell'immobile è di tipo G, e che sarà redatta dallo scrivente eventualmente al momento del trasferimento del bene.

5) Valutazione dell'immobile con il metodo di stima sintetico-comparativo.

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile si è calcolata la sua superficie in base ai metodi di misurazione tradizionali e al D.M. N° 801/1977 considerando le riduzioni previste per le Superfici non residenziali, calcolata sempre al netto delle pareti interne e perimetrali, desunte attraverso misurazioni di verifica effettuate sul posto.

Si è moltiplicata la stessa per il costo unitario di vendita (€/mq), riferito ad immobili della stessa zona e di analoghe caratteristiche. Il valore ottenuto è stato poi corretto con l'applicazione di

appropriati coefficienti di riduzione che tengono conte delle caratteristiche specifiche dell'immobile di cui si sta effettuando la stima.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE COMPRESO NEL LOTTO A

La superficie commerciale dell'appartamento da stimare è pari complessivamente a 193,02 mq, come risulta dalla seguente tabella:

			Superficie (mq)
Camera			14,63
Bagno			3,60
Soggiorno			21,68
Cucina / Tinello			35,36
Wc			3,85
Corte			16,93
Giardino			96,97
Superficie commerciale totale (mq)			193,02

A1 – Abitazione

Foglio 14 - Particella 813 - Sub 27 - Cat. A/2 - Classe 2 - Vani 3,5 - Rendita Catastale € 253,06

Comune di Stroncone.

Vocabolo Piciolo, n° 28/R.

Piano Terra e Seminterrato.

Accesso da Vocabolo Piciolo.

Confini: ...*omissis*..., ...*omissis*... o aventi causa, Spazi Condominiali.

Altezza: massima ml. 2,75 ca..

Composizione: Camera, Bagno, Soggiorno, Cucina / Tinello, Wc, Corte, Giardino.

Superficie netta: mq 193,02 ca..

Grado di manutenzione: Buono.

Struttura orizzontale: in buono stato di efficienza, il panorama fessurativo non presenta stati lesivi o microlesivi.

Struttura verticale: in buono stato di efficienza, il panorama fessurativo non presenta stati lesivi o microlesivi.

Struttura di Fondazione: non rilevata, presumibilmente in c.a. puntiforme collegata.

Solai: in latero cemento.

Copertura dell'immobile: con struttura in latero cemento, massetto e manto di copertura con tegole tipo coppo.

Infissi (finestre): in legno in buono stato di conservazione e funzionalità con persiane alla romana.

Tramezzature: in forati a 6 fori.

Muri Perimetrali: Blocchetti Termici

Pavimenti: in piastrelle di ceramica monocottura e parquet.

Rivestimenti: prevalentemente in piastrelle di ceramica monocottura.

Infissi (porte e portoni): in legno tamburati.

Scala interna: struttura in legno con pedata in legno.

Impianto elettrico: in buono stato; in considerazione di quanto disposto dalla vigente L.r. n° 1/2015 art. 137 comma 6, l'unità abitativa si considera agibile e pertanto non necessita verifica sulla messa a terra e sui dispositivi di protezione magnetotermici;

Impianto Idrico: in buono stato;

Impianto di Riscaldamento: Termoautonomo con caldaia a metano ed elementi radianti.

La superficie commerciale del locale garage da stimare è pari complessivamente a 21,27 mq, come risulta dalla seguente tabella:

			Superficie (mq)
Garage			15,61
Ripostiglio			5,66
Superficie commerciale totale (mq)			21,27

A2 – Locale Garage

Foglio 14 - Particella 813 - Sub 24 - Cat. C/6 - Classe 3 - Consistenza mq 20 - Rendita Catastale € 37,18

Comune di Stroncone.

Vocabolo Piciolo, n° 28/R.

Piano Seminterrato.

Accesso da scale scala interna e da spazi condominiali.

Confini: ...*omissis*..., ...*omissis*... o aventi causa, Spazi Condominiali.

Altezza: media ml. 2,55 ca..

Composizione: Garage, Ripostiglio.

Superficie netta: mq 21,27 ca..

Grado di manutenzione: Buono.

Struttura orizzontale: in discreto stato di efficienza, il panorama fessurativo non presenta stati lesivi o microlesivi.

Struttura verticale: in discreto stato di efficienza, il panorama fessurativo non presenta stati lesivi o microlesivi.

Struttura di Fondazione: non rilevata, presumibilmente in c.a. puntiforme collegata.

Solai: in latero cemento.

Copertura dell'immobile: con struttura in legno e manto di copertura con tegole tipo coppo.

Tramezzature: in forati a 6 fori.

Muri Perimetrali: Blocchetti Termici

Pavimenti: prevalentemente in piastrelle in gres monocottura.

Infissi (porte e portoni): in legno e serranda in metallo.

Impianto elettrico: in buono stato;

Impianto Idrico: in buono stato;

Impianto di Riscaldamento: Termoautonomo con caldaia a metano ed elementi radianti.

La superficie del terreno da stimare è pari complessivamente a 7 mq, come risulta dalla seguente tabella:

			Superficie (mq)
Area Urbana			7,00
Superficie totale (mq)			7,00

A3 – Area Urbana

Foglio 14 - Particella 813 - Sub 28 - Consistenza mq 7 (Ente Urbano);

Comune di Stroncone.

Vocabolo Piciolo, n° 28/R.

Piano Terra.

Accesso da Vocabolo Piciolo.

Confini: ...*omissis*..., ...*omissis*... o aventi causa.

Superficie netta: mq 7 ca..

Il quesito estimativo posto allo scrivente è stato quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà del debitore esecutato Sig. ...*omissis*... a fronte di una compravendita costituente il compendio immobiliare oggetto di causa.

Si tratta di determinare il valore venale in comune commercio dei beni 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.

Da indagini eseguite presso alcuni operatori commerciali del settore (agenzie immobiliari) è emerso che l'interesse all'acquisto è, in questa particolare fase economica scarso; alcune agenzie nella zona pongono in vendita appartamenti molto simili a quello oggetto di esecuzione immobiliare, al prezzo medio di €/mq 600,00 sino ad arrivare ad un prezzo medio di €/mq 900,00 ca.

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, sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche del cespite immobiliare, rispetto alle quali è stata esperita un'indagine economica incentrata tanto su immobili di analoghe condizioni tecnico-economiche e tipologiche quanto su informazioni relative alla potenziale richiesta di tipologia simili.

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 del bene e le fattezze stilistiche dell'immobile nella sua totalità.

Questo procedimento si basa sul confronto e perciò 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.

Il costo unitario di vendita (€/mq) del fabbricato, quindi, è stato ricavato, come già detto, effettuando consultazioni di banche dati immobiliari e ricerche di mercato riferite ad immobili di caratteristiche simili e nella stessa zona.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti:

A) – Nel prezzario pubblicato dalla Camera di Commercio di Terni riferito al II° trimestre 2021 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati definiti come di seguito:

 H Abitazioni ubicate nella semiperiferia del Comune di Stroncone definite come Abitabile un valore compreso tra € 750,00 e € 1.000,00 al mq di superficie convenzionale vendibile.

Í Abitazioni ubicate nella semiperiferia del Comune di Stroncone definite come Ristrutturato un valore compreso tra € 800,00e € 1.000,00 al mq di superficie convenzionale vendibile.

B) – Nella banca dati pubblicata dall'Agenzia del Territorio della provincia di Terni fonte O.M.I. Riferito al II° semestre 2020 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati definiti come di seguito:

Í Abitazioni di tipo civile ubicate nella zona Suburbana/Espansione E1 definite come normale tra € 700,00 e € 1.100,00 al mq di superficie lorda.

Í Abitazioni di tipo civile ubicate nella zona Periferica D8 definite come ottimo tra € 1.100,00 e € 1.550,00 al mq di superficie lorda.

C) – Nella banca dati pubblicata dal borsinoimmobiliare.it riferito a Settembre 2021 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati definiti come di seguito:

Í Abitazioni di tipo Civile ubicate in zona Periferica di Espansione definite in buono stato tra € 744,55 e € 1.058,58 al mq di superficie vendibile.

Í Abitazioni di tipo Civile ubicate in zona Periferica di Espansione definite in ottimo stato tra € 844,46 e € 1.192,18 al mq di superficie vendibile.

Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare e del loro stato di conservazione e in considerazione che il prezzo che si verrà ad applicare sarà riferito alla superficie netta, la scelta dello scrivente si pone presuntivamente intorno ad:

Í **€ 1.000,00** (milleeuro/00) al mq di superficie ragguagliata secondo i criteri di cui alle vigenti normative, ciò in considerazione del fatto che l'appartamento risulta in buono stato ed efficiente stato di funzionamento;

Il valore rappresenta, il giudizio strettamente personale dello scrivente ed è elaborato in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui gli immobili fanno parte e della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili.

Per effettuare la stima si sono adottati alcuni coefficienti correttivi tra cui:

a) Coefficiente di destinazione e di piano: 1,00

TABELLA RIASSUNTIVA CALCOLO VALORI DI STIMA LOTTO A

Locale	Sup. Resid. 100%	Sup. non Resid. 60%	Tot. Sup. Utile	Valore di stima unitario	Valore di stima parziale	Coeff. Corr. Di Piano	Valore finale
Camera	14,63	14,63	14,63	€ 1.000,00	€ 14.630,00	1,00	€ 14.630,00
Bagno	3,60	3,60	3,60	€ 1.000,00	€ 3.600,00	1,00	€ 3.600,00
Soggiorno	21,68	21,68	21,68	€ 1.000,00	€ 21.680,00	1,00	€ 21.680,00
Cucina/Tinello	35,36	35,36	35,36	€ 1.000,00	€ 35.360,00	1,00	€ 35.360,00
Wc	3,85	3,85	3,85	€ 1.000,00	€ 3.850,00	1,00	€ 3.850,00
Corte	16,93	10,16	10,16	€ 1.000,00	€ 10.160,00	1,00	€ 10.160,00
Garage	15,61	15,61	15,61	€ 1.000,00	€ 15.610,00	1,00	€ 15.610,00
Ripostiglio	5,66	5,66	5,66	€ 1.000,00	€ 5.660,00	1,00	€ 5.660,00
	117,32		110,55		€ 110.550,00		€ 110.550,00
Parziale							€ 110.550,00
Complessivamente							€ 110.550,00
Adeguamenti e Correzioni							
Riduzione per oneri tributari/catastali					-0,15		€ 16.582,50
Spese tecniche per regolarizzazione edilizia ed urbanistica							€ 0,00
Spese tecniche per regolarizzazione catastale							€ 0,00
Attestato di Prestazione Energetica							€ 300,00

Complessivamente							€ 93.667,50
Totale a base d'asta							€ 93.667,50

a) Fonti d'informazione:

- Agenzia del Territorio di Terni.
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare.
- Listino immobiliare di Terni e Provincia.
- Agenzie immobiliari.

b) 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 l'immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizione del G.E.) € 16.582,50.

c) Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o urbanistica:

- nessuna.

d) Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

- nessuna.

e) Stato d'uso, stato di possesso:

L'immobile in oggetto risulta di proprietà del Sig. ...*omissis*...

f) Vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura quali servitù, domande giudiziali, assegnazioni, convenzioni urbanistiche ecc:

- nessuna.

g) Assenza di garanzia per vizi occulti:

In considerazione di quanto rilevato durante il sopralluogo preliminare e il modesto grado di vetustà e stante le tecniche costruttive messe in opera in fase di realizzazione dell'intero complesso, non si ritiene che possano sussistere vizi occulti.

h) Spese condominiali insolute:

- nessuna.

i) Necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici:

- nessuno.

l) Altri oneri:

- nessuno.

m) Valore finale del bene:

Il valore finale del bene al netto delle decurtazioni, relativo al lotto in oggetto ammonta pertanto ad € 93.667,50 (novantatremilaseicentosessantasette/50).

n) Trasferimento del bene:

In considerazione della tipologia giuridico-fiscale della parte proprietaria si precisa che il trasferimento del bene non sarà oggetto di tassazione IVA vigente al momento del trasferimento.

6) Conclusioni.

Sulla base delle considerazioni, dei raffronti e dei calcoli di cui è stato fornito resoconto, si finisce che il valore di stima richiesto si può ritenere come di seguito specificato:

LOTTO A € **93.667,50** (novantatremilaseicentosessantasette/50).

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione costituita da n° 24 pagine più allegati, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Terni, li 20 Settembre 2021

Il CTU
Geom. Luca Sabatini

Geometra Luca Sabatini

VIA D. Faggetti, 14 - 05100 MARMORE (TR) – Cell. 329 - 3545479
P. IVA 01363730555 - C. F. SBTLCU78D11L117V - E-mail: condoservice@alice.it

ALLEGATI ALLA RELAZIONE

File Relazione

Ĥ Perizia Esecuzione 93/2020

Relazione Fotografica

Ĥ Fotografie Lotto A

File Allegati Perizia

LOTTO A

Ĥ Elaborato Planimetrico

Ĥ Estratto di Mappa

Ĥ Planimetria Catastale Sub 27

Ĥ Planimetria Catastale Sub 24

Ĥ Planimetria del tecnico scala 1:100 Sub 27

Ĥ Planimetria del tecnico scala 1:100 Sub 24

Ĥ Ispezione Ipotecaria Sub 27

Ĥ Ispezione Ipotecaria Sub 24

Ĥ Ispezione Ipotecaria Sub 28

Ĥ Ispezione Ipotecaria Panzarola Fabio

Ĥ Visura Catastale (storica) Sub 27

Ĥ Visura Catastale (storica) Sub 24

Ĥ Visura Catastale (storica) Sub 28

Ĥ Atto Compravendita del 22-09-2011

Ĥ Concessione Edilizia n° 44 del 09-10-1993

Ĥ Concessione Edilizia n° 15 del 18-02-1995

Ĥ Permesso di Costruirte in Sanatoria del 13-08-2005

Geometra Luca Sabatini

VIA D. Faggetti, 14 - 05100 MARMORE (TR) – Cell. 329 - 3545479
P. IVA 01363730555 - C. F. SBTLCU78D11L117V - E-mail: condoservice@alice.it