



TRIBUNALE DI TERNI
SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata
ESEC. IMM.RE 54/2024
(Cartabia)

promossa da:

OMISSIS

CONTRO:

OMISSIS

Giudice **Dr. Francesco ANGELINI**

Custode **Avv. Agnese IACOVETTA**

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: **Geom. MARCO DELLA SALA***
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Terni al N. 661
Iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 134
C.F. DLLMRC59M03L117V- P.iva 00766920557
Studio: Terni Viale Donato Bramante 3/A
Telefono: 0744303112
Cellulare: 3296356974
Email: m.dellasala@m5studio.it
Pec: marco.dellasala@geopec.it

Terni li 22/11/2024

L'ESPERTO
GEOM. MARCO DELLA SALA

Lotto UNICO

- Abitazione in Montecchio (TR), Via Pagliericci n°11 Piano T-1°- 2° (sottotetto) - S1 – **Sub.2**
 - Magazzino in Montecchio (TR), Via Pagliericci n°11 Piano - **Sub.3**
 - Garage in Montecchio (TR), Via Pagliericci n°11 Piano - **Sub.4**
 - Corte scoperta di pertinenza esclusiva del fabbricato (Ente Urbano)

- **Quota pari a 1/2 della proprietà in comunione dei beni di OMISSIS**
- **Quota pari a 1/2 della proprietà in comunione dei beni di OMISSIS**

di un fabbricato di civile abitazione da cielo a terra sito in Comune di Montecchio (TR), Via Pagliericci n°11, costituito da:

- Abitazione civile (particella 538 sub. 2) posta ai piani primo e secondo con ingresso dal piano terra e con cantina di pertinenza ubicata al piano seminterrato;
- Magazzino (particella 538 sub. 3) posto al piano terra;
- Garage (particella 538 sub. 2) posto al piano terra;
- Area di corte scoperta (Bene Comune non Censibile – particella 538 sub.1)
- Terreno tra coperto e scoperto di mq.710 (Ente Urbano – particella 538).

Lo scrivente Esperto ritiene di dover costituire il LOTTO UNICO in quanto per l'immobile di che trattasi la suddivisione in più lotti comporterebbe la costituzione di una serie di servitù che andrebbero a svilire il valore del bene e la potenziale commerciabilità.

SI PRECISA CHE: OMISSIS E' DECEDUTO.

Il fabbricato di che trattasi è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Montecchio (TR) con i seguenti identificativi:

- **Abitazione** - Foglio 19 particella 538 sub. 2, Via Pagliericci n°11 Piani S1 – T – 1° e 2° - cat A/2, cl. 5[^], vani 7, Superficie Catastale Totale mq 180, Superficie Catastale totale escluse aree scoperte mq 180, Rendita € 415,75;
- **Magazzino** - Foglio 19 particella 538 sub. 3, Via Pagliericci n°11 Piano T - cat C/2, cl. 2[^], Superficie Catastale mq 50, Superficie totale mq 59, Rendita € 108,46;
- **Garage** - Foglio 19 particella 538 sub. 4, Via Pagliericci n°11 Piano T - cat C/6, cl. 5[^], Superficie Catastale mq 30, Superficie totale mq 30, Rendita € 55,78;
- **Area Esterna Scoperta** – (Bene Comune non Censibile) **Foglio 19 particella 538 sub.1;**
- **Terreno** - Foglio 19 particella 538 della superficie complessiva tra coperto e scoperto di Mq. 710.

Intestatari:

- OMISSIS per la Quota pari a 1/2 della proprietà in comunione dei beni;
- OMISSIS per la Quota pari a 1/2 della proprietà in comunione dei beni;

Il fabbricato di civile abitazione è articolato su quattro livelli. Seminterrato (Cantina di pertinenza dell'abitazione) – Terra (Ingresso dell'abitazione – Magazzino – Garage) – Primo e Secondo (Abitazione e sottotetto in parte utilizzato ad abitazione) .

Esternamente è presente una rata di terreno che circonda l'edificio su tutti i fronti ad uso corte, parcheggio e giardino.

Sulla rata di terreno ad uso corte sono state realizzate opere abusive non sanabili.

Alla proprietà (particella 538) si accede dalla strada comunale (Via Pagliericci) con uno stradone che attraversa sul lato Sud due particelle intestate ad altri soggetti (Fg.19 particella 332 intestata OMISSIS e particella 400 intestata OMISSIS – OMISSIS – OMISSIS- Cfr. Allegato 8 - Estratto di Mappa).

L'abitazione è sviluppata su due livelli, Primo e Secondo con ingresso al piano terra dal portico di ingresso ed è composta da:

- Soggiorno/pranzo - tinello con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, bagno padronale e bagno di servizio e un terrazzo sul fronte Est al quale si accede dal sia dal soggiorno che dal tinello; con una scala interna sul soggiorno si accede al secondo piano (sottotetto) all'interno del quale risultano essere stati ricavati un ampio locale pluriuso, una camera da letto un bagno ed un ripostiglio sottoscala. Si precisa che il piano secondo (sottotetto) considerate le limitate altezze non ha i requisiti minimi di abitabilità. Fa parte della presente unità immobiliare anche la cantina ubicata al piano seminterrato alla quale si accede dalla scala esterna posta sul fronte Est.

Il Magazzino ubicato al piano Terra e con ingresso autonomo esterno allo stesso, risulta comunicante con il garage adiacente (asfaltato sul piano di calpestio con dislivello di corca 65 cm.) ed è composto da due locali ad uso magazzino ed un ripostiglio sottoscala. L'altezza utile interna è di Ml.2,90.

Il Garage ubicato al piano Terra con ingresso autonomo carrabile esterno allo stesso piano e porta di accesso esterna sul lato opposto, risulta comunicante con il magazzino adiacente (asfaltato sul piano di calpestio con dislivello di corca 65 cm.) è composto di un unico vano con altezza utile interna di Ml.3,55.

La Corte esterna Esclusiva (B.C.N.C.) all'interno della quale è ubicato il fabbricato risulta in parte pavimentata ed in parte a verde.

Si precisa che su parte della corte ed in aderenza all'edificio principale lato Nord risultano essere stati realizzati manufatti in muratura e C.A. (Locale Tecnico P.T. + Locale Tecnico Piano Seminterrato con copertura a lastrico solare praticabile) non autorizzati né sanabili in base alle vigenti normative edilizie, urbanistiche e antisismiche che dovranno essere demoliti per ripristinare la situazione di progetto. (Cfr. Allegato n°5 – Planimetrie di rilievo)

A chiarimento di quanto sopra esposto in relazione allo stradone di accesso alla proprietà oggetto della presente consulenza, di seguito si riporta uno stralcio dell'Art. 2 dell'atto di compravendita a rogito Notaio OMISSIS: “ omissis ... *La venditrice costituisce a favore della parte acquirente e suoi aventi causa, servitù di passaggio per l'accesso al fondo acquistato, attraverso una strada, già tracciata, della larghezza di metri quattro, posta a Sud dei lotti, lungo il confine con la proprietà OMISSIS, dipartentesi dalla strada vicinale dei Pagliaricci*”.

- L'appartamento al piano primo, comprensivo dell'ingresso al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di **mq 128,60**; il terrazzo alo stesso piano ha una superficie di **mq 12,90**;
- La cantina al piano Seminterrato sviluppa una superficie lorda di **mq 83,00**;
- Il Piano Secondo (Sottotetto utilizzato), solo la parte utilizzata senza requisiti di abitabilità, ha una superficie lorda di **mq 67,30** (si precisa che ancorché buona parte del Piano Secondo è utilizzata a scopo abitativo, non avendo i requisiti di abitabilità non verrà considerata abitabile);
- Il piano secondo soffitta (di cui solo una minima parte viene attualmente usata come ripostiglio) verrà considerata nel computo delle superfici solo al 50%) ha una superficie lorda di mq. 55,20 x 0,50 = **mq.27,60**
- Il garage al Piano Terra ha una superficie lorda di **mq 55,20**;
- Il Magazzino al Piano Terra ha una superficie lorda di **mq 56,70**;
- Il portico al Piano Terra ha una superficie lorda di **mq 13,00**;

➤ La corte esclusiva ha una superficie scoperta di circa **mq 500,00**.

Le unità immobiliari sopra descritte risultano distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montecchio (TR) come segue:

- **Appartamento ad uso Abitativo - F.19 part.538 sub.2** cat A/2, cl.5, vani 7, di mq 180, Via Pagliericci n.2 (P.S1-P.T-P.1-P.2);
 - Derivante per Variazione Toponomastica del 07/07/2022 dal F.19 part.538 sub.2, cat A/2, cl.5, di vani 7;
 - Derivante per Variazione (inserimento in visura dei dati di superficie) del 09/11/2015, dal F.19 part.538 sub.2 cat A/2, cl.,5, di vani 7;
 - Derivante per Variazione Toponomastica del 28/10/2002 dal F.19 part.538 sub.2 cat A/2, cl.,5, di vani 7;
 - Derivante per Variazione del 12/11/1998 (frazionamento per trasferimento diritti in corso di definizione) dal F.19 part.538 cat F/4, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 17/09/1998.

- **Magazzino - F.19 part.538 sub.3** cat C/2, cl.2, di mq 50, Via Pagliericci n.11 (P.T);
 - Derivante per Variazione Toponomastica del 07/07/2022 dal F.19 part.538 sub.3, cat C/2, cl.2, di mq 50;
 - Derivante per Variazione (inserimento in visura dei dati di superficie) del 09/11/2015, dal F.19 part.538 sub.3, cat C/2, cl.2, di mq 50;
 - Derivante per Variazione Toponomastica del 28/10/2002 dal F.19 part.538 sub.3, cat C/2, cl.2, di mq 50;
 - Derivante per Variazione del 12/11/1998 (frazionamento per trasferimento diritti in corso di definizione) dal F.19 part.538 cat F/4, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 17/09/1998.

- **Garage - F.19 part.538 sub.4** cat C/6, cl.5, di mq 30, Via Pagliericci n.11 (P.T);
 - Derivante per Variazione Toponomastica del 07/07/2022 dal F.19 part.538 sub.4, cat C/6, cl.5, di mq 30;
 - Derivante per Variazione (inserimento in visura dei dati di superficie) del 09/11/2015, dal F.19 part.538 sub.4, cat C/6, cl.5, di mq 30;
 - Derivante per Variazione Toponomastica del 28/10/2002 dal F.19 part.538 sub.4, cat C/6, cl.5, di mq 30;
 - Derivante per Variazione del 12/11/1998 (frazionamento per trasferimento diritti in corso di definizione) dal F.19 part.538 cat F/4, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 17/09/1998.

- **Area esterna scoperta - F.19 part.538 sub.1, Bene Comune non Censibile**, Via Pagliericci n.11 (P.T);
 - Derivante per Variazione Toponomastica del 07/07/2022 dal F.19 part.538 sub.1, Bene Comune non Censibile;
 - Derivante per Variazione Toponomastica del 28/10/2002 dal F.19 part.538 sub.1, Bene Comune non Censibile;
 - Derivante per Variazione del 12/11/1998 (frazionamento per trasferimento diritti in corso di definizione) dal F.19 part.538 cat F/4, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 17/09/1998.

SI RIPORTA PER COMPLETEZZA DEI PASSAGGI ULTRAVENTENNALI LA STORICA CATASTALE DEL CATASTO TERRENI RELATIVA ALL' ENTE URBANO

- **Terreno tra coperto e scoperto - F.19 part.538 ENTE URBANO**, di mq 710;
 - Derivante per Tipo Mappale del 15/09/1998 dal F.19 part.401, ULIVETO, cl.2, di mq 710;
 - Derivante per Frazionamento del 05/10/1980 dal F.19 part.332, ULIVETO, cl.2, di mq 2.170, che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 05/04/1971.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Zona residenziale di espansione edilizia Semicentrale e limitrofa al Centro Storico, Via Pagliericci, raggiungibile dalla Strada Provinciale n.34 e dalla Via Camillo Benso di Cavour che conduce al centro storico abitato di Montecchio (TR).

Il Comune di Montecchio (TR) dista 52 Km dalla città di Terni; 11 Km dalla cittadina di Baschi (TR) ; 25 Km. Dalla Città di Orvieto (TR) e 30 Km. Dalla città di Todi (PG).

Caratteristiche zone limitrofe: Zona residenziale.

Collegamenti pubblici (km): L'abitazione dista circa 1.000 mt dal Centro Storico servito dai mezzi pubblici.

3. STATO DI POSSESSO:

L'abitazione attualmente risulta occupata dai sottoelencati Signori:

- **OMISSIS**

Tutti residenti presso l'immobile.

Le Signore OMISSIS, presenti al sopralluogo del giorno 29 Ottobre 2024 ore 10,30, hanno concesso l'accesso agli immobili oggetto di procedura esecutiva sia allo scrivente ed al proprio collega di studio OMISSIS che al Custode Giudiziario Avv. Agnese IACOVETTA.

La Signora OMISSIS è titolare quale parte Conduttrice di un Contratto di Locazione Ultrannuale sottoscritto tra la medesima ed i signori OMISSIS quali parte Locatrice per una durata di anni 14 (quattordici) con scadenza il 26/10/2037 con scrittura privata autenticata di fronte al Notaio OMISSIS in data 27/10/2023 Rep. 553 Trascritto a terni il 30/10/2023 al n°8952. (Cfr. Allegato n° 2)

A chiarimento di quanto sopra esposto in relazione al Contratto di Locazione del 27/10/2023, di seguito si riporta uno stralcio della scrittura privata autenticata di fronte al Notaio OMISSIS in data 27/10/2023 Rep. 553 Trascritto a terni il 30/10/2023 al n°8952 “ omissis ... *premessi che la parte locatrice Sig.ri OMISSIS sono proprietari per i diritti di ½ di piena proprietà ciascuno in regime di comunione legale dei beni, della seguente porzione immobiliare sita in Comune di Montecchio, Via Pagliericci n.11 e precisamente:*

a) appartamento ad uso civile abitazione, sviluppantesi sui piani terra, primo, secondo e seminterrato, tutti collegati mediante scala interna ed esterna, censito al F.19 part.538 sub.2;

premessi che

- la parte locataria è proprietaria della porzione immobiliare sopra meglio indicata, per averla edificata a propria cura e spese;

- che i Sig.ri OMISSIS e la Sig.ra OMISSIS, intendono stipulare un contratto di locazione avente ad oggetto, una parte della porzione immobiliare, di seguito meglio descritta ed identificata;

tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue

i Sig.ri OMISSIS, concedono in locazione alla Sig.ra OMISSIS, che accetta la porzione immobiliare sita in Comune di Montecchio, Via Pagliericci n.11, consistente nell'appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano primo, costituito da ingresso-soggiorno, tinello, cucina, due camere, un bagno, un w.c., un corridoio, ed un balcone a livello.

La porzione così individuata, fa parte della unità immobiliare meglio descritta, alla precedente lettera a) delle premesse.

La parte locatrice, sotto la propria responsabilità, dichiara che lo stato di fatto della porzione immobiliare in oggetto, è conforme ai dati catastali sopra indicati.

La durata della locazione viene stabilita tra le parti in anni 14, con decorrenza dalla data odierna, e pertanto scadrà il 26 ottobre 2037.

La porzione immobiliare viene concessa in locazione, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto si trova, si possiede e dalla parte locatrice si ha diritto di possedere”.

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: **Vedi formalità appresso descritte**
4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

N.B. La Signora OMISSIS è titolare quale parte Conduttrice di un Contratto di Locazione Ultrannovennale sottoscritto tra la medesima ed i signori OMISSIS quali parte Locatrice per una durata di anni 14 (quattordici) con scadenza il 26/10/2037 con scrittura privata autenticata di fronte al Notaio OMISSIS in data 27/10/2023 Rep. 553 Trascritto a terni il 30/10/2023 al n°8952. (Cfr. Allegato n° 2)

SI PRECISA CHE IL SIG. OMISSIS E' DECEDUTO OMISSIS

PREGIUDIZIEVOLI

IPOTECA VOLONTARIA n.57 del 21/01/2013 (Concessione a garanzia di mutuo fondiario): Con atto a rogito del Notaio OMISSIS, in data 17/01/2013 rep. 23309, per un totale di € 220.000,00 di cui capitale € 110.000,00, per la durata di 15 anni, a favore di OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro i Sig.ri OMISSIS per i diritti di ½ di piena proprietà ciascuno (Terzi datori di ipoteca).

IMMOBILI: Siti in Comune di Montecchio (TR), e censiti al:

- F.19 part.538 sub.2 cat A/2;
- F.19 part.538 sub.3 cat C/2;
- F.19 part.538 sub.4 cat C/6;
- F.19 part.538 sub.1 Ente Comune.

N.B. Debitore non datore di ipoteca Sig.ri OMISSIS

REPERTORIAZIONE: A TUTTO IL 15/10/2024

4.2.2 Pignoramenti:

PIGNORAMENTO n.3733 del 07/05/2024: Atto Giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni, in data 19/04/2024 rep.827, a favore di OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro Sig.ri OMISSIS per i diritti di ½ di piena proprietà ciascuno.

IMMOBILI: Siti in Comune di Montecchio (TR), e censiti al:

- F.19 part.538 sub.2 cat A/2;
- F.19 part.538 sub.3 cat C/2;
- F.19 part.538 sub.4 cat C/6;
- F.19 part.538 sub.1 Ente Comune.

PIGNORAMENTO n.7381 del 05/09/2024: Atto Giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni, in data 19/04/2024 rep.827, a favore di OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro Sig.ri OMISSIS per i diritti di ½ di piena proprietà ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

IMMOBILI: Siti in Comune di Montecchio (TR), e censiti al:

- F.19 part.538 sub.2 cat A/2;
- F.19 part.538 sub.3 cat C/2;
- F.19 part.538 sub.4 cat C/6;
- F.19 part.538 sub.1 Ente Comune.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Il fabbricato oggetto di procedura esecutiva è stato edificato in forza di;

- 1- Concessione Edilizia n. 109/1982 del 23/05/1983 Prot. 2904/82 per Costruzione Fabbricato di Civile Abitazione;
- 2- Concessione Edilizia n. 77 del 06/10/1990 Prot. 214/89 per il Completamento e Varianti per la parte non ultimata del Fabbricato di Civile Abitazione;
- 3- Concessione Edilizia n. 35 del 22/09/1998 Prot. 2198 il Completamento e Variante del Fabbricato di Civile Abitazione;

N.B. – In data 28/08/1984 Prot. 345/84 è stata rilasciata dal Comune di Montecchio (TR) l'Autorizzazione di Agibilità solo del vano garage;

N.B. Il D.L. Geom. OMISSIS in data 16/06/2000 con nota acquisita dal Comune di Montecchio (TR) con n° di Prot. 2260, ha rilasciato la dichiarazione di conformità ai progetti del fabbricato realizzato.

IL FABBRICATO IN QUESTIONE E' SPROVVISTO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA' IN QUANTO NON RILASCIATO DAL COMUNE DI MONTECCHIO (TR) AD ECCEZIONE DEL VANO GARAGE.

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

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio Tecnico del Comune di Montecchio (TR) dei titoli edilizi sopra indicati e le relative tavole grafiche, confrontati con lo stato di fatto interamente rilevato in sede di sopralluogo e documentato fotograficamente si evidenziano le seguenti difformità rispetto all'ultimo progetto assentito, (Concessione Edilizia n. 35 del 22/09/1998 Prot. 2198 il Completamento e Variante del Fabbricato);

- Al piano Interrato sono state realizzate due finestre sul prospetto Sud; internamente parte della muratura portante è stata realizzata in difformità dal progetto o è stata demolita successivamente alla sua realizzazione.
- Al piano Terra è stata realizzata una scala esterna per superare il dislivello tra la quota attuale del piazzale antistante il fabbricato e il portico di ingresso; internamente le murature portanti del magazzino risultano diverse da quanto indicato nel progetto; le altezze interne risultano leggermente superiori a quanto previsto; risultano modificate in parte le distribuzioni interne del magazzino.
- Al piano Primo risulta l'altezza interna leggermente inferiore a quanto previsto nel progetto;
- Il piano secondo (sottotetto) non risulta essere planimetricamente rappresentato nel progetto se ne deduce l'esistenza solo dalla scala interna (scala per accesso alle soffitte) e dalle finestre di areazione rappresentate sul fronti Est ed Ovest.

- Le falde dei tetti non risultano conformi al progetto con conseguente modifica dei prospetti.
 - L'intero fabbricato risulta di altezza maggiore di circa cm.80 (pari al dislivello tra il piazzale ed il portico di ingresso al piano terra) rispetto alle previsioni progettuali
- **Si precisa che su parte della corte ed in aderenza all'edificio principale sul fronte Nord risultano essere stati realizzati manufatti in muratura e C.A. (Locale Tecnico P.T. + Locale Tecnico Piano Seminterrato con copertura a lastrico solare praticabile) non autorizzati né sanabili in base alle vigenti normative edilizie, urbanistiche e antisismiche che dovranno essere demoliti. (Cfr. Allegato n°5 – Planimetrie di rilievo)**

Lo scrivente precisa inoltre che la risposta al presente quesito è stata redatta sulla base degli unici documenti probatori reperiti ad oggi consegnati allo scrivente Esperto ausiliario del Giudice dai competenti uffici del Comune di Montecchio (TR), sulla base delle richieste dallo stesso formulate in forza dell'incarico ricevuto che si allegano al presente elaborato peritale e ad evasione dello stesso, 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.

Per tutto quanto sopra detto lo scrivente ritiene di poter asserire che essendo presenti diverse difformità sia architettoniche che strutturali, per il fabbricato in esame deve essere presentata una pratica per la sanatoria presso il Comune di Montecchio con VDS strutturale redatta da tecnico abilitato.

Il costo relativo alle spese tecniche per la sanatoria edilizia e strutturale, si presume possa essere di **€.10.000,00 IVA esclusa** oltre a diritti comunali di circa **€.3.500,00** per un TOTALE COSTO PER LA SANATORIA PARI AD **€.13.500,00 IVA esclusa**.

Il costo della demolizione e ripristino delle opere abusive, compreso il costo di ripristino della quota di progetto del piazzale antistante il fabbricato, è stato determinato con il computo metrico estimativo allegato (Cfr. Allegato n. 3) applicando i prezzi delle opere edili desunti dall'ultimo prezziario della Regione Umbria.
Oneri totali: € 10.089,49 IVA esclusa

N.C. LO SCRIVENTE AL MOMENTO ATTUALE NON E' IN GRADO DI VALUTARE SE L'ECCEDENZA DI ALTEZZA DI DEL FABBRICATO POSSA RIENTRARE NELLA SANATORIA EDILIZIA CHE ANDRA' COMUNQUE PRESENTATA O SE DOVRA' ESSERE RIPRISTINATA LA QUOTA DI PROGETTO CON INTERVENTI SUL PIAZZALE ANTISTANTE IL FABBRICATO.

IN OGNI CASO NELL'INCERTEZZA, CHE POTRA' ESSERE RISOLTA SOLO CON UNO STUDIO APPROFONDITO NELLA FASE DI PREDISPOSIZIONE DELLA SANATORIA VIENE INDICATO UN COSTO DI RIPRISTINO PRESUNTO DI €. 5.000,00

4.3.2. Conformità catastale:

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 dell'immobile da parte dell'acquirente e della finanziabilità dell'operazione di acquisto, si rilevano le seguenti difformità:

- a) Al Piano Seminterrato, la cantina presenta due finestre sulla parete Est non rappresentate nella planimetria depositata in catasto e risulta una distribuzione interna diversa da quella riportata nella stessa planimetria;
- b) Al piano Terra, nel locale magazzino, risulta chiusa la porta interna di comunicazione con il vano scala di accesso al primo piano e risulta una distribuzione interna diversa da quella riportata nella planimetria; il locale garage risulta conforme;

- c) Il Piano Primo risulta conforme;
- d) Il piano secondo risulta difforme nella distribuzione interna e nella destinazione d'uso dei locali.
(Cfr. Allegato n° 4 – Planimetrie Catastali)
(Cfr. Allegato n° 5 – Planimetrie di rilievo)

Al fine di allineare la rappresentazione catastale dell'immobile in questione dovrà essere presentata una pratica DOCFA per l'aggiornamento delle planimetrie catastali il cui costo complessivo, comprensivo di spese tecniche e diritti catastali è ipotizzato in circa € 1.000,00.

Si precisa che i locali del piano terra e quelli del piano seminterrato che risultano abusivi dovranno essere demoliti e pertanto non verranno accatastati. (Cfr. Allegato n° 5 – Planimetrie di rilievo)

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Da quanto riferito dalla comproprietaria, Sig.ra OMISSIS per il fabbricato oggetto della presente relazione non è mai stato costituito il condominio.

N.B. La Signora OMISSIS è titolare quale parte Conduttrice di un Contratto di Locazione Ultrannuale sottoscritto tra la medesima ed i signori OMISSIS quali parte Locatrice per una durata di anni 14 (quattordici) con scadenza il 26/10/2037 con scrittura privata autenticata di fronte al Notaio OMISSIS in data 27/10/2023 Rep. 553 Trascritto a terni il 30/10/2023 al n°8952. (Cfr. Allegato n° 2)

N.B. Si precisa che i locali del piano terra e quelli del piano seminterrato che risultano abusivi dovranno essere demoliti. (Cfr. Allegato n° 5 – Planimetrie di rilievo)

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.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

In proprietà di:

- OMISSIS per la Quota pari a 1/2 della proprietà in comunione dei beni;
- OMISSIS per la Quota pari a 1/2 della proprietà in comunione dei beni;

SI PRECISA CHE IL SIG. OMISSIS E' DECEDUTO OMISSIS

6.2. Precedenti Proprietari:

PROPRIETA' AL VENTENNIO

- OMISSIS per la Quota pari a 1/2 della proprietà in comunione dei beni;
- OMISSIS per la Quota pari a 1/2 della proprietà in comunione dei beni;

PROVENIENZA

Per formalità n.6208 del 17/10/1980 (Compravendita): Con atto a rogito del Notaio OMISSIS, in data 05/10/1980 rep.61989, la Sig.ra OMISSIS vendeva ai coniugi OMISSIS, che acquistavano in parti uguali e pro indiviso, il seguente immobile in Comune di Montecchio e precisamente:

- appezzamento di terreno edificabile, della superficie di are 7.10.

Nel vigente Catasto Rustico di detto Comune è riportato alla Partita 2597, F.19 particella 401 (già 332/c) di are 7.10.

N.B. La vendita è stata fatta ed accettata a corpo e nello stato reale e di diritto in cui l'immobile compravenduto si trovava, si possedeva e si aveva diritto di possedere dalla venditrice, con tutte le azioni, ragioni, accessioni e pertinenze, usi, servitù attive e passive, nulla escluso.

La venditrice ha costituito a favore della parte acquirente e suoi aventi causa, servitù di passaggio per l'accesso al fondo acquistato, attraverso una strada già tracciata, della larghezza di metri 4, posta a sud dei lotti, lungo il confine con la proprietà.

Per formalità n.8952 del 30/10/2023 (Locazione Ultrannuale): Scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio OMISSIS, in data 27/10/2023 rep.553, premesso che la parte locatrice Sig.ri OMISSIS sono proprietari per i diritti di ½ di piena proprietà ciascuno in regime di comunione legale dei beni, della seguente porzione immobiliare sita in Comune di Montecchio, Via Pagliericci n.11 e precisamente:

- a) appartamento ad uso civile abitazione, sviluppatosi sui piani terra, primo, secondo e seminterrato, tutti collegati mediante scala interna ed esterna, censito al F.19 part.538 sub.2;

premesse che

- la parte locataria è proprietaria della porzione immobiliare sopra meglio indicata, per averla edificata a propria cura e spese;

- che i Sig.ri OMISSIS e la Sig.ra OMISSIS, intendono stipulare un contratto di locazione avente ad oggetto, una parte della porzione immobiliare, di seguito meglio descritta ed identificata;

tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue

i Sig.ri OMISSIS, concedono in locazione alla Sig.ra OMISSIS, che accetta la porzione immobiliare sita in Comune di Montecchio, Via Pagliericci n.11, consistente nell'appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano primo, costituito da ingresso-soggiorno, tinello, cucina, due camere, un bagno, un w.c., un corridoio, ed un balcone a livello.

La porzione così individuata, fa parte della unità immobiliare meglio descritta, alla precedente lettera a) delle premesse.

La parte locatrice, sotto la propria responsabilità, dichiara che lo stato di fatto della porzione immobiliare in oggetto, è conforme ai dati catastali sopra indicati.

La durata della locazione viene stabilita tra le parti in anni 14, con decorrenza dalla data odierna, e pertanto scadrà il 26 ottobre 2037.

La porzione immobiliare viene concessa in locazione, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto si trova, si possiede e dalla parte locatrice si ha diritto di possedere.

Si riporta la seguente formalità

Per formalità n.4795 del 14/07/1992 (Compravendita): Con atto a rogito del Notaio OMISSIS, in data 17/06/1992 rep.13031, i Sig.OMISSIS, per i diritti di ½ di piena proprietà ciascuno in regime di comunione legale

dei beni, vendevano al Sig. OMISSIS, che acquistava per i diritti di 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, il seguente terreno, sito in Comune di Montecchio e censito al F.19 part.301 di mq 690.

6. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato interamente pignorato è stata stato edificato in forza di;

- 1- Concessione Edilizia n. 109/1982 del 23/05/1983 Prot. 2904/82 per Costruzione Fabbricato di Civile Abitazione;
- 2- Concessione Edilizia n. 77 del 06/10/1990 Prot. 214/89 per il Completamento e Varianti per la parte non ultimata del Fabbricato di Civile Abitazione;
- 3- Concessione Edilizia n. 35 del 22/09/1998 Prot. 2198 il Completamento e Variante del Fabbricato di Civile Abitazione;

N.B. – In data 28/08/1984 Prot. 345/84 è stata rilasciata dal Comune di Montecchio (TR) l’Autorizzazione di Agibilità solo del vano garage;

N.B. Il D.L. Geom. OMISSIS in data 16/06/2000 con nota acquisita dal Comune di Montecchio (TR) con Prot. 2260, ha rilasciato la dichiarazione di conformità ai progetti ed ha allegato le certificazioni degli impianti.

IL FABBRICATO IN QUESTIONE E’ SPROVVISTO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA’ IN QUANTO NON RILASCIATO DAL COMUNE DI MONTECCHIO (TR) AD ECCEZIONE DEL VANO GARAGE.

(Cfr. Allegato n° 6 – Titoli Edilizi – Agibilità garage – Dichiarazione D.L.)

Lo scrivente precisa inoltre che la risposta al presente quesito è stata redatta sulla base degli unici documenti probatori reperiti ad oggi consegnati allo scrivente Esperto ausiliario del Giudice dai competenti uffici del Comune di Montecchio (TR), sulla base delle richieste dallo stesso formulate in forza dell’incarico ricevuto che si allegano al presente elaborato peritale e ad evasione dello stesso, 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.

Descrizione Fabbricato Cielo-Terra in Montecchio (TR), con Corte Esclusiva

Lotto UNICO

- Abitazione in Montecchio (TR), Via Pagliericci n°11 Piano T-1°- 2° (sottotetto) - S1 –
 - Magazzino in Montecchio (TR), Via Pagliericci n°11 Piano -
 - Garage in Montecchio (TR), Via Pagliericci n°11 Piano -
 - Corte scoperta di pertinenza esclusiva del fabbricato (Ente Urbano)

Il fabbricato cielo terra oggetto della presente consulenza insiste su terreno identificato in Catasto nel Comune di Montecchio (TR) al **Fg. 19 p.lla 538** della Superficie Catastale Totale tra coperto e scoperto di Mq.710.

Le unità immobiliari presenti hanno i seguenti identificativi catastali:

- **Abitazione - Foglio 19 particella 538 sub. 2**, Via Pagliericci n°11 Piani S1 – T – 1° e 2° - **cat A/2, cl. 5[^], vani 7**, Superficie Catastale Totale mq 180, Superficie Catastale totale escluse aree scoperte mq 180, **Rendita € 415,75;**

- **Magazzino** - Foglio 19 particella 538 sub. 3, Via Pagliericci n°11 Piano T - cat C/2, cl. 2[^], Superficie Catastale mq 50, Superficie totale mq 59, **Rendita € 108,46**;
- **Garage** - Foglio 19 particella 538 sub. 4, Via Pagliericci n°11 Piano T - cat C/6, cl. 5[^], Superficie Catastale mq 30, Superficie totale mq 30, **Rendita € 55,78**;
- **Area Esterna** – (Bene Comune non Censibile) **Foglio 19 particella 538 sub.1**;
- **Terreno** – (Ente Urbano) **Foglio 19 particella 538** della superficie complessiva tra coperto e scoperto di Mq. 710.

- L'unità immobiliare ad uso abitativo ubicata ai Piani Primo con altezza pari a Ml.2,75 e Secondo di altezze variabili non abitabili, con ingresso dal Piano Terra è così articolata:
 - Soggiorno/pranzo - tinello con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, bagno padronale e bagno di servizio, un terrazzo sul fronte Est al quale si accede dal sia dal soggiorno che dal tinello; con una scala interna si accede al secondo piano secondo (sottotetto) all'interno del quale risultano essere state ricavati un ampio locale pluriuso, una camera da letto un bagno ed un ripostiglio sottoscala. Si precisa che il piano secondo (sottotetto) considerate le modeste altezze non ha i requisiti minimi di abitabilità. Fa parte della presente unità immobiliare anche la cantina ubicata al piano seminterrato alla quale si accede dalla scala esterna posta sul fronte Est; (Cfr. Allegato 5)
 - L'unità immobiliare ad uso Magazzino ubicata al Piano Terra con ingresso esterno dalla Corte comune allo stesso piano dal Piano Terra risulta comunicante con il garage adiacente (sfalsato sul piano di calpestio con dislivello di corca 65 cm.) è composta da due locali magazzino ed un ripostiglio sottoscala. L'altezza utile interna è di Ml.2,90 (Cfr. Allegato 5)
 - L'unità immobiliare ad uso Garage ubicato al piano Terra con ingresso carrabile esterno dalla corte comune allo stesso piano e accesso esterno pedonale dal lato opposto risulta comunicante con il magazzino adiacente (sfalsato sul piano di calpestio con dislivello di corca 65 cm.) è composta un unico vano con altezza utile interna di Ml.3,55. (Cfr. Allegato 5)

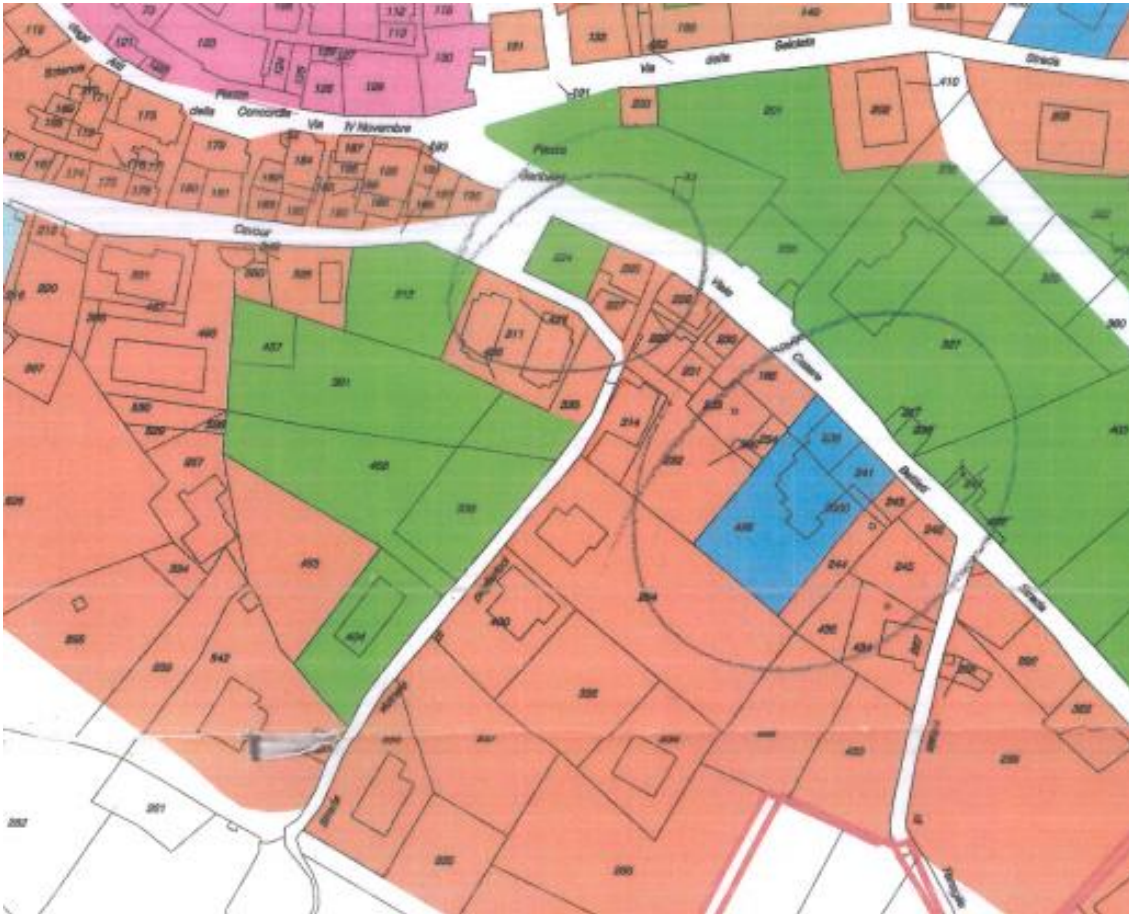
La Corte Esclusiva all'interno della quale è ubicato il fabbricato risulta in parte pavimentata ed in parte a verde.

Come si evince dalla documentazione fotografica, nel vano ingresso al Piano Terra e nel locale sottotetto sono presenti alcune lievi lesioni presumibilmente di carattere strutturale dovute a movimenti sismici o assestamenti (Cfr. Allegato 7 Documentazione Fotografica),

Destinazione urbanistica:

Nel PRG vigente per il Comune di Montecchio (TR) il suddetto immobile nel suo complesso ricade in Zona "B" – di Completamento di cui all'Art. 59 delle N.T.A..

Stralcio PRG Vigente (Zona "B")



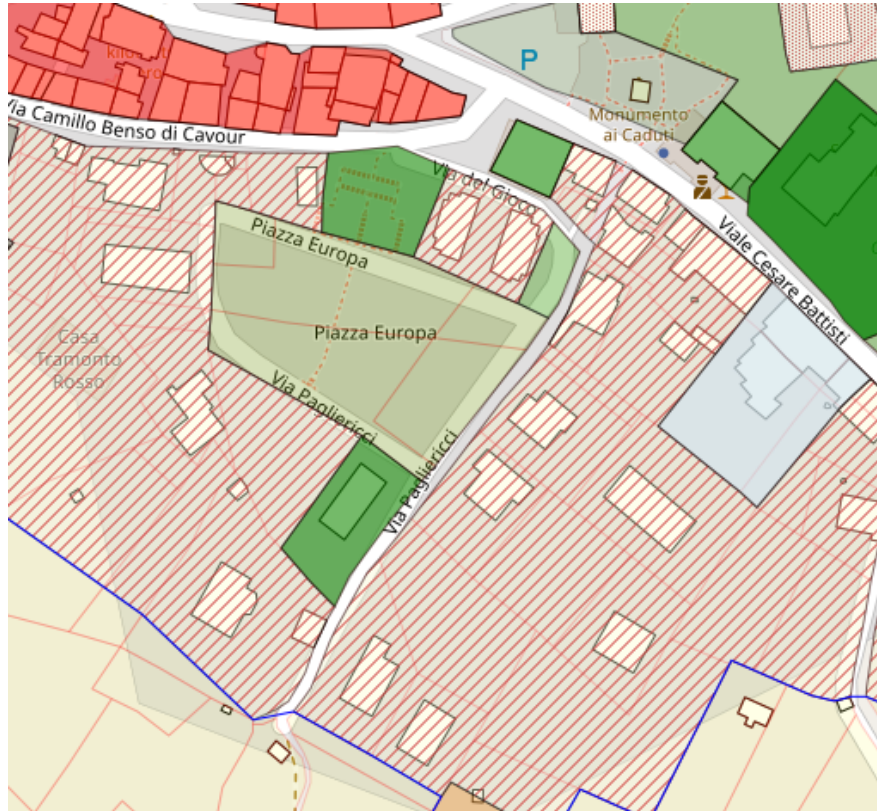
Stralcio N.T.A. Vigenti (Zona "B")

Art. 59 - Zone B di completamento.

1. Le zone B comprendono le parti di territorio completamente o parzialmente edificate, non ricomprese nelle zone A, aventi carattere prevalentemente residenziale.
2. Nelle zone B sono ammesse le funzioni residenziali Du.A1 di cui all' art. 9.
3. Nelle zone B sono ammessi interventi di recupero e ristrutturazione edilizia ed urbanistica e di nuova edificazione.
4. Nelle zone B si opera con intervento diretto e/o indiretto.
5. Nelle zone B, per gli immobili i cui volumi superano l'indice di fabbricazione fondiario massimo consentito, sono ammessi aumenti di volume non superiori al 10%, soltanto per esigenze di adeguamento tecnico funzionale.
- 7 Il PRG.O può individuare zone da assoggettare a pianificazione attuativa, per interventi di completamento, di ristrutturazione urbanistica, di recupero.
8. IL PRG.O articola le zone B in sottozone, definendo ulteriormente le norme e i parametri d'uso e di trasformazione.
9. Nelle zone B l'indice fondiario massimo è di 2,5 mc/mq.; l'altezza massima è di 10,50 ml

Si precisa che attualmente per il Comune di Montecchio (TR) è stato redatto un nuovo PRG con Controdeduzioni attualmente solo Adottato e non ancora approvato.

Stralcio PRG Adottato



N.B.: - Per le specifiche del PRG adottato si rimanda alle N.T.A. consultabili sul sito dell'Amministrazione Comunale (Comune di Montecchio GIS)

Destinazione	Parametro	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale Ragguagliata (mq)
Appartamento (P.1°- T.)	Sup. lorda	128,60	1,00	128,60
Terrazzo (P.1°)	Sup. lorda	12,90	0,25	3,22
Sottotetto Pluriuso (P.2°)	Sup. lorda	67,30	0,50	33,65
Soffitta (P.2°)	Sup. lorda	27,60	0,25	6,90
Cantina (P.S1)	Sup. lorda	83,00	0,25	20,75
Magazzino (P.T.)	Sup. lorda	56,70	0,33	18,71
Garage (P.T.)	Sup. lorda	55,20	0,33	18,22
Portico (P.T.)	Sup. lorda	13,00	0,25	3,25
Sommano		444,30		233,30
Corte esterna comune	Sup. scoperta	500,00	0,05	25,00

Totale

944,30

258,30

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: C.A.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura , condizioni: buone, per quanto visionabile.
<i>Solai:</i>	tipologia: latero-cemento, condizioni: buone, per quanto visionabile.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: latero-cemento, condizioni: buone, per quanto visionabile.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe, materiale: c.a.- muratura, ubicazione: interna, servoscala: non presente, condizioni: buone.

15

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: Sportelloni in legno, condizioni: normali.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: normali.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: elementi in laterizio, coibentazione: non rilevabile, condizioni: sufficienti, per quanto visionabile.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: murature materiale non rilevabile, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco e tinteggiatura con parti a mattoncini faccia vista condizioni: buone per quanto visionabile.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: zone carrabili con massetto in C.A. condizioni: mediocri; parte rimanenti zone a prato.
<i>Rivestimento:</i>	Bagni e wc, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: Buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, condizioni: normali.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: Gres porcellanato, condizioni: normali.

Impianti:

<i>Citofonico:</i>	tipologia: solo audio; condizioni: non rilevabili
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, con bombola esterna solo per la cucina, 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.

Termico: tipologia: autonomo; alimentazione: Pellet con generatore di calore ubicato all'interno di un locale abusivo da demolire - diffusori: termosifoni in alluminio
condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
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 UNICO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato complessivo del fabbricato in oggetto riferito alla data di stesura della presente relazione nello stato di fatto e di diritto in cui il bene da stimare si trova all'attualità.

In modo particolare si è tenuto conto del contratto di locazione ultraventennale di cui sopra si è detto.

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 ragguagliata. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: Ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica e la posizione che lo rende molto poco appetibile nel segmento di mercato in oggetto. **In modo particolare la scarsa appetibilità è dovuta all'esistenza del contratto di locazione ultraventennale di cui sopra si è detto.**

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 del fabbricato in questione si è tenuta in considerazione la significativa crisi in cui attualmente versa ancora il settore edilizio e **l'esistenza del contratto di locazione ultraventennale di cui sopra si è detto.**

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 normale, il vincolo derivante **dall'esistenza del contratto di locazione ultraventennale di cui sopra si è detto e che** fanno collocare, il bene in questione, all'interno di un segmento di mercato poco appetibile e con scarsa domanda.

Da quanto sopra ne risulta che la commerciabilità del medesimo può ritenersi difficile e si stima in definitiva il seguente più probabile valore di mercato da considerarsi libero da qualsiasi vincolo pregiudizievole ma gravato dall'esistenza del contratto di locazione ultraventennale di cui sopra si è detto., fattori quindi che possono apportare deprezzamenti significativi 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.**

In ogni caso per determinare i coefficienti di ragguglio o ponderazione lo scrivente ha tenuto conto di una serie di ulteriori fattori che possono diminuire o aumentare quelli precedentemente indicati che sono da ritenersi indicativi.

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 considerato libero da pregiudizievoli e da contratti di locazione in essere, 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 considerato libero.

8.3. Valutazione corpi

Lotto UNICO

- Abitazione in Montecchio (TR), Via Pagliericci n°11 Piano T-1°- 2° (sottotetto) - S1 – **Sub.2**
- Magazzino in Montecchio (TR), Via Pagliericci n°11 Piano - **Sub.3**
- Garage in Montecchio (TR), Via Pagliericci n°11 Piano - **Sub.4**
- Corte scoperta di pertinenza esclusiva del fabbricato (Ente Urbano)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

<u>Destinazione</u>	<u>Superficie commerciale mq</u>	<u>Valore Unitario €/mq</u>	<u>Valore Complessivo €</u>
Appartamento (P.1°- T.)	128,60	900,00	115.740,00
Terrazzo (P.1°)	3,22	900,00	2.898,00
Sottotetto Pluriuso (P.2°)	33,65	900,00	30.285,00
Soffitta (P.2°)	6,90	900,00	6.210,00
Cantina (P.S1)	20,75	900,00	18.675,00
Magazzino (P.T.)	18,71	900,00	16.839,00
Garage (P.T.)	18,22	900,00	16.398,00
Portico (P.T.)	3,25	900,00	2.925,00
Corte esterna comune	25,00	900,00	22.500,00
<u>Totale</u>	<u>258,30</u>		<u>232.470,00</u>

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie complessiva Ragguagliata	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota 1/1
A	Fabbricato cielo-terra sito in Comune di Montecchio (TR), Via Pagliericci n°11, P.S1-P.T- P.1°-P.2°	258,30	€ 232.470,00	€ 232.470,00
TOTALE			€ 232.470,00	€ 232.470,00

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 per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. **34.870,50**

-Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

€. **1.000,00**

-Costo di ripristino ante opera delle parti abusive

€. **10.089,49**

-Costo per la Sanatoria delle difformità edilizie e strutturali

€. **13.500,00**

-Costo per l'eventuale ripristino delle quote di progetto (se non sanabili)	€.	5.000,00
-Spese condominiali insolute alla data odierna:	€.	0,00
-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, compreso il costo di ripristino ante opera delle parti abusive con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 197.599,50

-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:

€ 167.710,01

Relazione lotto 001 creata in data 22/11/2024

Codice documento: EI-24-0000054-001

L'esperto
Geom. Marco Della Sala