

GEOM. LUCIANO CIANCHETTA
Via Alberto Mario n. 18
05100 - TERNI

Partita IVA 00544000557
Cod. Fisc. CNCLCN65S06L117Y

TRIBUNALE DI TERNI

Fallimento n. 1/2022

--OMISSIS--

Appartamento sito in Terni

Via Narni n. 99/E - foglio 103 particella 473 sub. 6

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

** C.T.U. Geom. Luciano Cianchetta **

Terni, li 28 marzo 2024

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Luciano Cianchetta, con studio in Terni, via Alberto Mario n. 18, veniva nominato dalla curatela del Fallimento, consulente tecnico nel procedimento in epigrafe, per redigere la relazione peritale di stima dei beni immobili intestati alla --OMISSIS--, nonché tutti gli accertamenti necessari per predisporre la vendita.

La presente perizia riguarda l'appartamento sito nel Comune di Terni in via Narni n. 99/E.

Esperiti i sopralluoghi, proceduto ai rilievi ed accertamenti inerenti, il sottoscritto redige la relazione che segue.

INDIVIDUAZIONE IMMOBILI

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, ubicata nel Comune di Terni, consiste in:

- porzione di fabbricato sita in via Narni n. 99/E, costituita da un appartamento al piano primo con annessa piccola cantina al piano terra.

RIFERIMENTI CATASTALI

La porzione immobiliare risulta essere censita al Catasto Fabbricati del Comune di Terni, intestata alla ditta "--OMISSIS--" con i seguenti identificativi:

- Fg. 103, part.IIa n. 473 sub. 6, via Narni n. 99/E, piano T-1, cat. A/2, rendita Euro 613,29.

Confini: --OMISSIS--, salvo altri.

Derivante da:

-Variazione del 18/02/2011, pratica TR0022565 in atti dal 18/02/2011 (ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni - frazionamento e fusione); immobili precedenti oggetto di variazione fg. 103 part. 473 sub. 2 e 473 sub. 4.

-Variazione nel classamento del 17/11/2011.

-Variazione del 18/10/2013, pratica TR0079520 in atti dal 18/10/2013 (ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni).

-Variazione nel classamento del 19/07/2014, pratica TR0072857 in atti dal 19/07/2014.

Conformità catastale:

- Una porzione dell'appartamento del piano primo insiste all'interno della particella 269 del foglio 103, (vedasi elaborato grafico ALL.1), pertanto risulta necessario presentare una variazione DOCFA al catasto dei fabbricati per modifica di identificativo con riferimento alla mappa del catasto terreni.
- Rispetto alla situazione rappresentata nella planimetria catastale in atti al Catasto Fabbricati, (derivante dalla variazione presentata in data 18/10/2013), al piano primo risultano delle modifiche alle fondellature interne ed alle finestrate esterne del lato N-O (retro del fabbricato).
- Nella stessa planimetria, a seguito della variazione sopra citata, risulta essere rappresentata una veranda sempre sul retro del fabbricato, chiusa con infisso in vetro e metallo che, occupa una maggiore superficie del terrazzo adiacente al vano scala rispetto

alla planimetria precedentemente in atti, allegata al rogito notarile di provenienza (atto Notaio Macrì rep. 3474 del 20/12/2011); pertanto, come indicato nell'elaborato grafico allegato (ALL.1), con importo di spesa detratto dal valore di stima, è stato previsto:

-il ripristino del terrazzo con la rimozione della vetrata in quanto per la stessa non sono stati rinvenuti titoli abilitativi edilizi (vedasi paragrafo "regolarità urbanistico-edilizia");

-la realizzazione di un fondello divisorio per escludere la porzione di terrazzo non risultante nel titolo di acquisto sopra citato.

DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Il fabbricato dove è ubicata l'unità immobiliare, oggetto di valutazione, è collocato ad una distanza di circa 4 km dal centro cittadino, lungo la via Narni, una delle principali vie di comunicazione che attraversano la città di Terni (tratto della via Flaminia ternana), in una zona destinata prevalentemente alla residenza ed al commercio.

La porzione immobiliare oggetto di valutazione è parte di un fabbricato costruito in aderenza ad altri, (aventi simili caratteristiche costruttive), "in linea" nella facciata principale adiacente alla strada pubblica (via Narni), composto complessivamente da quattro unità immobiliari (due negozi, un magazzino ed un appartamento), dislocate su tre livelli di piano fuori terra.

Trattasi di un appartamento posto al piano primo, con annesso piccolo locale cantina al piano terra, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al **foglio 103 - particella 473 sub. 6** , zona censuaria 2, cat. A/2, classe 6, via Narni n. 99/E, piano T-1, consistenza 9,5 vani, rendita

catastale Euro 613,29.

L'unità immobiliare, rilevata dallo scrivente CTU, rappresentata nell'elaborato grafico allegato (ALL. 1), presenta delle variazioni rispetto a quanto riportato nella planimetria depositata agli atti del catasto fabbricati e risulta essere composta come di seguito riportato.

- **Appartamento al piano primo**: un corridoio di ingresso con accesso dal vano scale, due disimpegni, un bagno, due ripostigli, due vani ad uso studio privato, un vano soggiorno, una cucina con camino, un vano ricavato dalla fusione di una camera con un ripostiglio mediante la rimozione di un fondello, (per il quale non si hanno i requisiti di abitabilità in quanto non viene rispettato il rapporto aeroilluminante previsto dal regolamento edilizio comunale), per una superficie complessiva calpestabile di circa mq. 130,94 oltre ad un balcone scoperto di mq. 10,00 ed una veranda chiusa di mq. 5,40.
- **Cantina al piano terra**: composta da due piccoli locali per una superficie complessiva di circa mq. 7,50.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dal vano scala con ingresso da un atrio presente al piano terra con portoncino posto sulla via Narni (civico 99/E). I suddetti accessori risultano essere al servizio anche di altre unità immobiliari.

Lo stabile, di vecchia costruzione, è stato interessato da interventi edilizi, tutti ante 1967 consistenti in lavori di modifica, sopraelevazione/ristrutturazione ecc., (vedasi paragrafo "Regolarità Urbanistico-Edilizia"), ed allo stato attuale risulta essere in mediocre stato

di conservazione.

La struttura prevalente dell'edificio è in muratura ed i solai in latero-cemento. Il tetto è a falde inclinate. Le facciate esterne sono intonacate e rifinite con tinteggiature. Gli intonaci interni dell'atrio e del vano scala, rifiniti a colla con tinteggiature usuali a tempera, necessitano di manutenzione; come altresì necessitano di interventi manutentivi i rivestimenti in travertino dei gradini e dei pianerottoli delle scale.

L'appartamento di che trattasi risulta essere stato utilizzato recentemente quasi nella sua totalità come ufficio (con la presenza di arredi tipici degli uffici) pur mantenendo la destinazione urbanistica e catastale abitativa. Due soli vani risultano essere stati trasformati ad "ufficio privato", con comunicazione A.E.L. 2, trasmessa al Comune di Terni nel 2013 in applicazione dell'allora vigente L.R. 1/2004, (cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 50% della superficie utile della stessa e fino ad un massimo di cinquanta metri quadrati che, non costituiva mutamento di destinazione d'uso, attuabile con le modalità di cui all'art. 7, comma 2, della L.R. 1/2004). La suddetta comunicazione riguardava anche l'esecuzione di alcune modifiche interne, (vedasi paragrafo "Regolarità Urbanistico-Edilizia").

Internamente è rifinito prevalentemente con pavimenti in piastrelle monocottura, pareti e soffitti rivestiti con intonaco civile e tinteggiature usuali, (eccetto parte delle pareti del bagno che sono maiolicate); gli infissi esterni nella facciata sul fronte del fabbricato, prospiciente via Narni, sono in legno verniciato, dotati di vetri doppi e serrande esterne avvolgibili in pvc mentre, nella facciata retrostante, sono presenti infissi in pvc sempre con

doppi vetri, privi di protezione esterna.

Le porte interne sono in legno del tipo tamburato.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: elettrico sotto traccia, idrico-sanitario; termico con caldaia autonoma collocata nella veranda, (vedasi elaborato grafico ALL.1), alimentata con gas metano e termosifoni in alluminio. E' presente un impianto di condizionamento con due unità esterne collocate sul balcone e tre split interni.

Lo smaltimento dei liquami avviene tramite allaccio alla pubblica fognatura.

L'appartamento nel suo complesso necessita di interventi di manutenzione consistenti in opere di revisione e ripristino funzionale degli impianti, delle finiture interne e degli infissi.

In particolare è necessario ripristinare la funzionalità degli impianti al fine di una corretta fruibilità;

- l'impianto elettrico dell'appartamento sembrerebbe essere stato recentemente oggetto di rifacimenti e/o modifiche; allo stato attuale è necessario provvedere ad un completo controllo dell'impianto, con verifica della corretta funzionalità dello stesso, all'esito della quale potrebbero necessitare interventi di adeguamento/sostituzione, per il successivo rilascio di una dichiarazione di rispondenza (DIRI) e/o dichiarazione di conformità (DICO), ai sensi del D.M. 37/08 (ex L. 46/90);
- l'impianto del gas metano, al momento non servito dalla fornitura, necessita anch'esso di controllo con prova di tenuta delle tubazioni, all'esito del quale potrebbero necessitare interventi di adeguamento/sostituzione, per il successivo rilascio di una

dichiarazione di rispondenza (DIRI) e/o dichiarazione di conformità (DICO), ai sensi del D.M. 37/08 (ex L. 46/90);

- l'impianto termico autonomo, con generatore di calore alimentato a gas metano collocato nella veranda, risulta anch'esso da tempo inutilizzato, pertanto al momento della riattivazione sarà necessario provvedere ad operazioni di controllo e collaudo, all'esito delle quali potrebbero necessitare interventi di adeguamento/sostituzione, (anche per quanto riguarda l'evacuazione dei prodotti della combustione e delle aperture di areazione verso l'esterno), con emissione finale da parte dell'installatore/manutentore della relativa certificazione di conformità e di un nuovo libretto di impianto ai sensi del D.M. 10/02/2014 in applicazione del DPR 74/2013.

I due piccoli locali cantina del piano terra sono in pessimo stato di conservazione, con pavimenti, rivestimenti, infissi ed impianto elettrico fatiscenti; il locale più piccolo posto al di sotto della veranda/terrazzo del piano primo, risulta essere dotato di una copertura in eternit da rimuovere/bonificare con relativi oneri che saranno detratti dal valore finale di stima.

Nel lato N-O al piano terra è presente un cortile posto in adiacenza ai locali cantina, chiuso con muri perimetrali, appartenente ad altra ditta, non interessato dalla procedura, avente unico accesso attraverso il vano scala ed i locali cantina sopra descritti che, pertanto, nell'attuale stato di fatto sono gravati da servitù di passaggio a favore del suddetto cortile (vedasi elaborato grafico allegato, ALL.1).

REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Il fabbricato originario dove insiste l'unità immobiliare oggetto di valutazione è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967.

-In data 11-11-1964 è stata rilasciata Licenza Edilizia n. 25955, a nome di --OMISSIS--, per lavori di ampliamento.

-In data 23-10-1965 è stata rilasciata dal Comune di Terni Licenza Edilizia n. 20908, a nome di --OMISSIS--, per lavori di modifica e sopraelevazione ed il fabbricato di cui al progetto presentato è stato dichiarato abitabile dal 06/05/1968 con nota n. 13417 di P.G. in data 09/09/1968.

Rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato allegato al titolo edilizio sopra citato, rilasciato prima dell'entrata della L. 10/77 (30/01/1977), risultano modifiche effettuate per le quali si ritiene applicabile l'art. 147 bis del vigente regolamento edilizio comunale (diffformità non sanzionabili).

-In data 28-07-2010 sono state rilasciate dal Comune di Terni due Concessioni Edilizie in Sanatoria, conseguenti a domanda di condono edilizio prot. 30105/1986, presentata dal sig. --OMISSIS-- in data 31-03-1986 ai sensi della L. 47/85, delle quali una riguardante l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, (Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 130814 del 28/07/2010), per la chiusura del balcone a servizio dell'appartamento del piano primo, con elaborato grafico in cui è stata rappresentata l'intera unità immobiliare.

-In data 10-04-2013 con prot. n. 53861 è stata rilasciata, a nome di --OMISSIS--, Autorizzazione Edilizia per un intervento di manutenzione straordinaria consistente nel rifacimento parziale di intonaco e la tinteggiatura completa del fabbricato.

-In data 10/04/2013 è stata presentata a nome di --OMISSIS-- pratica per

attività edilizia libera con comunicazione A.E.L. 2, trasmessa al Comune di Terni in applicazione dell'allora vigente L.R. 1/2004, (cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 50% della superficie utile della stessa e fino ad un massimo di cinquanta metri quadrati che, non costituiva mutamento di destinazione d'uso, attuabile con le modalità di cui all'art. 7, comma 2, della L.R. 1/2004). La suddetta comunicazione riguardava anche l'esecuzione di alcune modifiche interne all'appartamento.

Rispetto ai titoli edilizi sopra riportati, nell'unità immobiliare sono presenti le seguenti difformità:

- modifiche alla distribuzione interna del piano primo;
- realizzazione della veranda sul retro del fabbricato al piano primo, chiusa con infisso in vetro e metallo, adiacente al vano scala comune;
- modifica alle finestre esterne del piano primo sempre sul retro del fabbricato (lato N-O);
- la cantina del piano terra composta da due piccoli locali, posta a confine con altre proprietà ed annessa all'appartamento di che trattasi, risulta essere stata ricavata mediante la tamponatura dello spazio sottostante al terrazzo del piano primo. Per tale modifica a seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di Terni, non sono stati rinvenuti titoli edilizi autorizzativi ed in catasto fabbricati la situazione è stata rappresentata per la prima volta con dichiarazione di variazione del 18/02/2011, pratica TR0022565 in atti dal 18/02/2011.

Sanabili mediante la richiesta di titolo abilitativo in sanatoria (S.C.I.A.) e con

modifiche/ripristini da apportare come previsto nell'elaborato grafico allegato alla presente (ALL.1) e relative spese detratte dal valore di stima.

PROVENIENZA IMMOBILI

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

---OMISSIS-- nata a Terni il 21/06/1964,
cod. fisc. --OMISSIS--, nuda proprietà per 1/1;
---OMISSIS-- nato a Terni il 17/01/1935,
cod. fisc. --OMISSIS--, usufrutto per 1/1;

dal 01/02/1990 (ante ventennio) fino al 05/04/2005.

In forza di atto di donazione Notaio Luciano Clericò rep. 49862 del 01/02/1990;

- trascritto a Terni, in data 21/02/1990, ai nn. 1600 RG / 1241 RP. e nn. 1601 RG / 1242 RP.

Titolare/Proprietario:

---OMISSIS-- nata a Terni il 21/06/1964,
cod. fisc. --OMISSIS--, proprietà per 1/1;

dal 05/04/2005 al 20/12/2011.

In forza di atto di donazione Notaio Fulvio Sbrolli rep. 146868 del 05/04/2005;

- trascritto a Terni, in data 19/04/2005, ai nn. 4600 RG / 2801 RP.

Nota: successivo atto di rinuncia ad azione di riduzione a rogito notaio Paolo Cirilli in data 18/10/2011 rep. 45411 registrato a Terni il 26/10/2011 al n. 8034 serie 1T.

Titolare/Proprietario:

---OMISSIS--,
cod. fisc. --OMISSIS--, proprietà per 1/1;

dal 20/12/2011 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita Notaio Roberto Macrì rep. 3474 del 20/12/2011;

- trascritto a Terni, in data 02/01/2012, ai nn. 62 RG / 55 RP.

AGENZIA DEL TERRITORIO DI TERNI

SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE

(Ex Conservatoria dei Registri Immobiliari)

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate, per il periodo informatizzato

(01/06/1988 - 12/04/2024) si riportano le relative formalità.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Trascrizioni:

- DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

a favore di --OMISSIS--

contro --OMISSIS--.

Derivante da: Atto Giudiziario del Tribunale di Terni in data 28/11/2020 n. 2382;

- trascritto a Terni in data 03/12/2020 ai nn. 10699 RG / 7514 RP.

- DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

a favore di --OMISSIS--

contro --OMISSIS--.

Derivante da: Atto Giudiziario del Tribunale di Terni in data 18/01/2021 n. 2382;

- trascritto a Terni in data 10/02/2021 ai nn. 1319 RG / 951 RP.

- SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

a favore di MASSA DEI CREDITORI --OMISSIS--

contro --OMISSIS--.

Derivante da: Atto Giudiziario del Tribunale di Terni in data 01/02/2022 n. 1/2022;

- trascritto a Terni in data 26/05/2022 ai nn. 6072 RG / 4380 RP.

Iscrizioni:

- IPOTECA GIUDIZIALE DA DECRETO INGIUNTIVO

a favore di --OMISSIS--

contro --OMISSIS--.

Derivante da: Atto Giudiziario del Tribunale di Terni in data 25/11/2021 n. 1492;

Importo ipoteca: € 55.000,00. Importo capitale € 37.180,00

- trascritto a Terni in data 13/12/2021 ai nn. 13636 RG / 1694 RP.

- IPOTECA VOLONTARIA

a favore di --OMISSIS--

contro --OMISSIS--.

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Atto Notaio Roberto Macrì in data 20/12/2011 rep. 3475;

Importo ipoteca: € 400.000,00. Importo capitale € 200.000,00

- trascritto a Terni in data 27/01/2022 ai nn. 837 RG / 79 RP.

VALUTAZIONE IMMOBILI

Le considerazioni che seguono, in risposta al quesito posto allo scrivente, tendono a ricercare, per i beni immobili in oggetto, il valore di mercato all'attualità.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo che, risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita. E' stata effettuata una adeguata indagine conoscitiva finalizzata alla formazione di un'idonea scala di merito tra le quotazioni di mercato coerenti, in particolar modo in recenti trattative di compravendita per beni simili ed assimilabili nella stessa zona.

Al fine di giungere ad una valutazione più equa possibile, si è tenuto in considerazione, oltre che dei risultati dell'accurata indagine di mercato di cui sopra, di tutti quei fattori che possono incidere sia positivamente che negativamente sulla valutazione stessa quali, caratteristiche estrinseche (ubicazione, esposizione, opere di urbanizzazione) e caratteristiche intrinseche (destinazione d'uso, vetustà, stato di manutenzione/conservazione, ecc.).

Considerati i valori intrinseci su menzionati ed estrinseci degli immobili, tenuto conto delle loro caratteristiche, ubicazione e accessibilità, il sottoscritto fornisce la seguente stima:

Appartamento - U.I.U. Fg. 103 – part. 473 sub. 6 –

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata determinata in seguito al rilievo eseguito in occasione del sopralluogo effettuato, secondo le specifiche della norma UNI EN 15733/2011 e del D.P.R. 138/98.

Destinazione	Parametro	Superficie commerciale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione Piano Primo	sup reale lorda	152,00	1,00	152,00
Balcone scoperto P.1	sup reale netta	10,00	0,25	2,50
Porzione terrazzo coperto P.1 (parte attuale veranda)	sup reale netta	2,50	0,30	0,75
Spazio coperto P.T. (ex locali cantina)	sup reale lorda	8,00	0,40	3,20
		172,50		158,45

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione Piano Primo	152,00	€ 900,00	€ 136.800,00
Balcone scoperto P.1	2,50	€ 900,00	€ 2.250,00
Porzione terrazzo P.1 (parte attuale veranda)	0,75	€ 900,00	€ 675,00
Spazio coperto P.T. (ex locali cantina)	3,20	€ 700,00	€ 2.240,00
Valore complessivo			€ 141.965,00

Riepilogo:

Descrizione	Immobile	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
UNITA' IMMOBILIARE FG. 103 - PART. 473 SUB. 6	Abitazione di tipo civile [A2]	172,50	€ 141.965,00	€ 141.965,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Spese per realizzazione fondello divisorio interno al piano primo con ripristino vano camera e ripostiglio, per il rispetto del rapporto aeroilluminante (vedasi elaborato grafico ALL.1): -€ 1.250,00
- Spese per ripristino terrazzo al piano primo con rimozione vetrata e realizzazione fondello divisorio, escludendo la porzione non risultante nella planimetria catastale allegata all'atto di provenienza (vedasi elaborato grafico ALL.1): -€ 1.100,00
- Spese per rimozione tamponatura esterna cantina al piano terra, al di sotto del terrazzo del piano primo sul retro del fabbricato (vedasi elaborato grafico ALL.1): -€ 600,00
- Spese per rimozione piccola porzione di copertura in eternit di una parte della cantina al piano terra, con intervento di azienda specializzata iscritta all'Albo dei gestori ambientali con conseguente smaltimento dei materiali (vedasi elaborato grafico ALL.1): -€ 800,00
- Spese tecniche ed oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale (SCIA in sanatoria e dichiarazione di variazione DOCFA al catasto fabbricati); spese per pratiche inerenti i lavori di modifica sopra descritti: -€ 7.500,00

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 130.715,00

(diconsi Euro centotrentamilasettecentoquindici/00).

Il sottoscritto ritiene quindi, con la presente relazione che si compone di n. 15 pagine scritte e n. 9 allegati, di aver assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione del G.D. per ogni eventuale chiarimento.

Terni, li 11-04-2024

Geom. Luciano Cianchetta



Allegati:

- 1) elaborato grafico (tavola rilievo immobili);
- 2) documentazione fotografica;
- 3) estratto di mappa del Catasto Terreni;
- 4) attuale planimetria catastale dell'unità immobiliare;
- 5) precedente planimetria catastale dell'U.I.U., allegata al rogito notarile di provenienza (atto di compravendita Notaio Macrì del 20/12/2011);
- 6) visure storiche Catasto Fabbricati e Terreni;
- 7) ispezioni ipotecarie;
- 8) atti dei Titoli Edilizi del Comune di Terni;
- 9) titolo di provenienza immobili (atto di compravendita Notaio Macrì del 20/12/2011); .