



STUDIO TECNICO
GEOMETRA
SABATINI LUCA

TRIBUNALE DI TERNI
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice delle Esecuzioni
Dott.ssa GIUBILEI NATALIA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare

(R.G. n° 272/16)

promossa

da:

...omissis...

contro

...omissis...

PERIZIA DI STIMA DEL CTU

Geometra Luca Sabatini

VIA Delle CONCE, 22 - 05100 TERNI (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 **Terni** via **Delle CONCE n° 22**, iscritto all'albo dei **Geometri** della Provincia di **Terni** al n° **1091** e iscritto all'Albo dei **CTU** del Tribunale di **Terni**, con decreto in data 21 Febbraio 2017 è stato nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Giubilei Natalia quale esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva R.G. N° 272/2016.

Il conferimento dell'incarico per la stima immobiliare è avvenuto in data 22 Febbraio 2017. Il sottoscritto, nell'occasione, prestava il giuramento di rito ed il Giudice dell'Esecuzione, al fine di procedere alla stima dei beni pignorati, formulava i seguenti quesiti:

- a) stima dei beni;

2) Descrizione dei fatti

In data 04 Agosto 2008 presso la sede della Filiale della Unicredit Banca, Corso C. Tacito, n° 2 - Terni (TR), veniva redatto dal notaio Dott. Paolo Cirilli contratto di compravendita, Repertorio n° 35203 con il quale il Sig. ...*omissis*... vendeva ai debitori Sig. ...*omissis*... e alla Sig.ra ...*omissis*... l'alloggio sito in Terni (TR) - Via Tre Venezie, n° 54 oggetto di stima distinto al N.C.E.U. del comune di Terni al Foglio 88, Particella 206, Sub 6, Z.c. 1°, Cat. A/4, Classe 3, Vani 7,5, Rendita Catastale € 387,34.

In data 04 Agosto 2008 presso la filiale della Unicredit Banca S.p.a., Corso Tacito, n° 2 – Terni (TR), veniva redatto dal notaio Dott. Paolo Cirilli contratto di mutuo ipotecario, Repertorio n° 35204 Raccolta n° 11448, ai sensi dell'art. 38 e seguenti del decreto legislativo 1° settembre 1993 n° 385, sottoscritto dal creditore precedente Unicredit Banca S.p.a. e dai debitori Sigg.ri ...*omissis*... e ...*omissis*... coniugi in regime di comunione legale dei beni, per una somma pari ad € 98.640,00 (novantottomilaseicentoquaranta/00) e per la durata di anni 30 con scadenza il 31 Agosto 2038.

Contestualmente in data 05 Agosto 2008 veniva iscritta ipoteca volontaria a garanzia del mutuo, Registro Particolare n° 1897, Registro Generale n° 9476, sui beni immobili di proprietà dei debitori e più precisamente, appartamento ad uso civile abitazione, sito nel comune di Terni (TR), Via Tre Venezie n° 54, posto al piano secondo, distinto al N.C.E.U. del comune di Terni al Foglio 88, Particella 206, Sub 6, Z.c. 1, Cat. A/4, Classe 3, Vani 7,5, Rendita Catastale € 387,34.



In data 13 Settembre 2016 veniva notificato a mezzo di Ufficiale Giudiziario al Sig. ...omissis... ed alla Sig.ra ...omissis... l'atto di precetto con il quale veniva intimato di pagare al creditore procedente, entro il termine di 10 (dieci) giorni dalla data di notifica, la somma di € 115.865,76 (centoquindicimilaottocentosessantacinque/76) oltre interessi di mora, spese di notifica e competenze professionali, con l'avvertenza che, in caso di mancato pagamento, si sarebbe proceduto ad esecuzione forzata.

In data 02 Dicembre 2016, restando senza alcun effetto l'intimazione al pagamento contenuta nell'atto di precetto, il creditore procedente, attraverso il proprio rappresentante legale, dichiarava di sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione ai sensi dell'Art. 555 c.p.c. un immobile sito in Terni (TR), Via Tre Venezie n° 54, posto al piano secondo, distinto al N.C.E.U. del comune di Terni al Foglio 88, Particella 206, Sub 6 , Z.c. 1, Cat. A/4, Classe 3, Vani 7,5, Rendita Catastale € 387,34, di proprietà dei Sigg.ri ...omissis..., nato a ...omissis... il ...omissis..., ivi residente in ...omissis..., Via ...omissis... Cod. Fisc. ...omissis... e ...omissis..., nata a ...omissis... il ...omissis..., ivi residente in ...omissis..., Via ...omissis..., Cod. Fisc. ...omissis..., coniugi in regime di comunione legale dei beni. L'atto di pignoramento veniva notificato ai debitori eseguiti in data 09 Dicembre 2016.

In data 19 Maggio 2017 veniva trascritto Accettazione Tacita di Eredità, registro Particolare n° 3440, Registro Generale n° 5112, pubblico ufficiale notaio Dott. Paolo Cirilli Registro Repertorio n° 35203 del 04 Agosto 2008, derivante da Atto per causa di morte contro la Sig.ra ...omissis... e a favore del Sig. ...omissis...o e il Sig. ...omissis....

In data 19 Maggio 2017 veniva trascritto Accettazione Tacita di Eredità, registro Particolare n° 3441, Registro Generale n° 5113, pubblico ufficiale notaio Dott. Paolo Cirilli Registro Repertorio n° 35203 del 04 Agosto 2008, derivante da Atto per causa di morte contro il Sig. ...omissis... e a favore del Sig. ...omissis....

L'istanza di vendita ex Art. 567 c.p.c. veniva depositata presso la cancelleria immobiliare del Tribunale di Terni in data 20 Gennaio 2017, mentre il suddetto pignoramento veniva trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Terni, Registro Particolare n° 207 e Registro Generale n° 268 in data 10 Gennaio 2017.

3) Svolgimento delle operazioni peritali.

Dopo aver preso contatto con il custode giudiziario nominato dal tribunale di Terni nella persona dell'Avv. Silvia Bonaccini, il sottoscritto prendeva accordi circa il giorno per effettuare il



primo accesso ai luoghi. Il custode provvedeva a convocare le parti stesse 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 13 Marzo 2017 le visure storiche per l'immobile, la planimetria catastale e lo stralcio di mappa.

Le operazioni peritali sono quindi iniziate con il sopralluogo avvenuto in data 15 marzo 2017 andato negativo in quanto oltre al sottoscritto Geom. Sabatini Luca, all'Avv. Bonaccini Silvia e all'incaricato dell'Edicom nell'appartamento oggetto di pignoramento non vi era nessuno degli esecutati, come riportato nel verbale di accesso depositato agli atti.

Concordata una nuova data per effettuare l'accesso, le operazioni peritali sono quindi proseguite con il sopralluogo avvenuto in data 05 Aprile 2017 in Terni (TR), Via Tre Venezie n° 54, presso l'immobile oggetto della stima, di proprietà dei debitori esecutati Sig. ...*omissis*... e Sig.ra ...*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. Gentili Emanuele in qualità di debitore esecutato e l'Avv. Bonaccini Silvia 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 seguito il sottoscritto ha effettuato le ricerche presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Terni 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. Dalle ricerche effettuate si è venuto a conoscenza che l'intero edificio è stata edificato in data anteriore al 01 Settembre 1967, mentre per l'appartamento oggetto di stima al Comune di Terni non risultano pratiche edilizie a nome di Gentili Emanuele dall'anno 2008 ad oggi.

In data 01 Giugno 2017 veniva richiesto al notaio Dott. Cirilli Paolo copia dell'atto di compravendita del bene oggetto di stima.

Si effettuava accesso all'Ufficio provinciale dell'Agenzia del Territorio in data 12 Giugno 2017 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 22 Maggio 2017, ha presentato al G.E. un'istanza di proroga per il deposito della perizia di stima che accettava e concedeva termine per il deposito della perizia fino alla data del 30 Giugno 2017.

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 Atto di Mutuo Ipotecario del 04/08/2008;
- H Atto di Precetto del 05/09/2016;
- H Atto di Pignoramento del 02/12/2016;
- H Istanza di Vendita del 20/01/2017;
- H Nota di Trascrizione del 10/01/2017;
- H Ispezione Ipotecaria del 19/05/2017;
- H Certificato Notarile del 27/01/2017;
- H Procure ed Atti Societari Unicredit S.p.a.;
- H Richiesta Trascrizione Atto del 20/02/2017;
- H Certificato di Residenza Gentili Emanuele del 14/03/2017;
- H Certificato di Residenza Mancuso Viviana del 14/03/2017;

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.

Il bene immobile oggetto di stima, inserito in fabbricato plurifamiliare composto di unità abitative residenziali e locali commerciali siti al piano terra, è ubicato nel Comune di Terni (TR) in Via Tre Venezie n° 54, ed è riportato al N.C.E.U. di detto Comune con il seguente identificativo:

- H Foglio 88 - Particella 206 - Sub 6 - Z.c. 1 - Cat. A/4 - Classe 3 - Vani 7,5 - Rendita Catastale € 387,34;

Intestato a:



H *...omissis...*, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con *...omissis...*, residente in *...omissis...* Via *...omissis...*;

H *...omissis...*, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con *...omissis...*, residente in *...omissis...* Via *...omissis...*;

Derivante da:

H Istrumento, Atto Pubblico, Compravendita rogante Dott. Cirilli Paolo in Terni n° Rep. 35203 del 04/08/2008, visura catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – ufficio provinciale Territorio in data 13/03/2017;

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 secondo, si è ritenuto opportuno optare per la creazione di un lotto unico di vendita composto da:

A) – Unità immobiliare sita al piano secondo (appartamento) contraddistinta all'attualità al N.C.E.U.:

Foglio 88 - Particella 206 - Sub 6 - Z.c. 1 - Cat. A/4 - Classe 3 - Vani 7,5 - Rendita Catastale € 387,34.

L'immobile confina con vano scala, distacco su detta via per due lati, salvi altri.

Dalla visura dell'estratto di mappa relativo al Foglio 88, Particella 206, Sub 6 non si evidenziano difformità rispetto all'attualità e la planimetria dell'appartamento oggetto di stima è rispondente all'attualità.

Vi è da notare che nel lato sud dell'appartamento nel vano cucina è riportata una sola apertura (finestra), mentre l'attualità presenta ben due aperture delle stesse dimensioni. Inoltre la distribuzione degli spazi interni corrisponde allo stato dei luoghi, ma con qualche imprecisione di misurazioni riportate sulla planimetria catastale, che non coincidono perfettamente con il rilievo effettuato il giorno del sopralluogo.

L'immobile oggetto di stima è stato edificato in data anteriore al 01 Settembre 1967.

L'appartamento oggetto di stima si trova in un edificio ubicato in zona periferica rispetto al centro abitato e, raggiungibile percorrendo la strada denominata Via Tre Venezie che partendo dal centro città con altri toponimi si estende fino a fuori città innestandosi nella strada a scorrimento veloce che porta verso la città di Spoleto. L'area urbanistica dove è ubicato l'immobile è classificata, secondo il nuovo PRG del comune di Terni, come zona di insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (Bbv) ove sono presenti abitazioni plurifamiliari prevalentemente con due/tre piani fuori terra e palazzine di medie dimensioni. La zona è provvista di servizi di



urbanizzazione sia primaria che secondaria. Nelle immediate vicinanze vi si trovano sia centri di interesse storico che paesaggistico. A circa 50 mt dall'edificio vi è la fermata dell'autobus di linea urbana, una chiesa e le scuole elementari. L'edificio è posizionato su un terreno pianeggiante in un lembo di terreno tra la ferrovia Roma-Ancona e la Via Tre Venezie, e comprende tre piani indicati in progetto e catastalmente: il piano terra, il piano primo ed il piano secondo. Il fabbricato è suddiviso in n° 3 appartamenti ed un locale commerciale adibito a Bar. L'appartamento oggetto di stima è stato realizzato in muratura con blocchi di pietra, i tramezzi in blocchi forati, il tetto realizzato con solaio in latero cemento e la copertura è stata fatta con tegole tipo marsigliesi. 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 ceramica smaltata mentre quelli delle camere da letto sono in parquet di basso costo, gli infissi interni in legno tamburato mentre quelli esterni in pvc di color bianco. Sul lato est ed ovest dell'appartamento vi sono due balconi ai quali si accede sul lato est (via Tre Venezie) da una stanza di sgombero e nel lato ovest vi si accede dal corridoio. L'appartamento è dotato degli impianti tecnologici, riscaldamento autonomo è dotato di un camino nel soggiorno, mentre nel corridoio è posizionata una stufa a legna.

L'appartamento di presuntivi mq 111,91 ca. è composto da ingresso, soggiorno, angolo cottura, cucina, ripostiglio, bagno, studio, 2 camere e 2 balconi complessivamente di mq 7,82 ca.

Dall'esame degli atti risulta che l'immobile è pervenuto ai debitori esegutati Sig. ...*omissis*... e alla Sig.ra ...*omissis*..., per i diritti pari alla piena proprietà, da ...*omissis*... in virtù dell'atto di vendita in data 04 Agosto 2008, Repertorio N° 35203 a firma Notaio Cirilli Paolo.

In questa data il Sig. ...*omissis*... vendeva ai due coniugi l'appartamento sito in Via Tre Venezie n° 54, posto al piano secondo censito nel N.C.E.U. del comune di Terni al Foglio 88 – Particella 206– Sub 6.

L'immobile come sopra specificato è in comproprietà in parti uguali tra il debitore esegutato Sig. ...*omissis*... e la debitrice esegutata Sig.ra ...*omissis*...

L'immobile oggetto della procedura esecutiva, sito in Terni, Via Tre Venezie, n° 54 è occupato dal Sig. ...*omissis*..., dalla Sig.ra ...*omissis*... e dai suoi 2 figli.

Il debitore esegutato è coniugato con la Sig.ra ...*omissis*... in regime di comunione legale dei beni.

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. Altresì non esistono vincoli di natura condominiale.



Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire le visure catastali ed ipotecarie, per immobile e per soggetto, a favore e contro, aggiornate al 13/03/2017, 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 Terni contraddistinto al N.C.E.U. al

Foglio 88 - Particella 206 - Sub 6 - Z.c. 1 - Cat. A/4 - Classe 3 - Vani 7,5 - Rendita Catastale € 387,34

risulta:

Attualità – Sig. ...*omissis*... nato a ...*omissis*... il ...*omissis*... proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con ...*omissis*..., Sig.ra ...*omissis*... nata a ...*omissis*... il ...*omissis*... proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con ...*omissis*... dati derivanti da Compravendita n° 6011.1/2008, mentre nel corso degli anni precedenti si sono riscontrati i seguenti passaggi.

Dal 18/09/2007 – Sig. ...*omissis*... nato a ...*omissis*... il ...*omissis*... proprietario per 1/1 fino al 04/08/2008, dati derivanti da Successione del 10/10/2007 n° 4901.1/2007;

Dal 14/10/2006 – Sig. ...*omissis*... nato a ...*omissis*... il ...*omissis*... proprietario per 1/4 fino al 18/09/2007, Sig. ...*omissis*... nato a ...*omissis*... il ...*omissis*... proprietario per 3/4 fino al 18/09/2007, dati derivanti da Successione di ...*omissis*... del 05/10/2007 n° 4722.1/2007;

Dall'Impianto Meccanografico – Sig. ...*omissis*...o nato a ...*omissis*... il ...*omissis*... proprietario per 1/2 fino al 14/10/2006 e dalla Sig.ra ...*omissis*... nata a ...*omissis*... il ...*omissis*... proprietaria per 1/2 fino al 14/10/2006, dati derivanti da impianto meccanografico del 30/06/1987;

Dal controllo effettuato non risultano discrasie catastali tra le risultanze delle stesse e i dati contenuti nella documentazione agli atti presentata dal creditore precedente.

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:

 H Trascrizione contro del 11/12/2007 Registro Particolare n° 9693, Registro Generale n° 15628, Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio n° 57/1002 del 05/10/2007, Atto per causa di morte – certificato di denunciata successione;

 H Trascrizione contro del 11/12/2007 Registro Particolare n° 9705, Registro Generale n° 1560, Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio n° 78/1002 del 10/10/2007, Atto per causa di morte derivante da certificato di denunciata successione;

 H Iscrizione contro del 05/08/2008 Registro Particolare n° 1897 , Registro Generale n° 9476, Pubblico ufficiale Dott. CIRILLI PAOLO Repertorio n° 35204/11448 del 04/08/2008, Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo,



Í Trascrizione contro del 10/01/2017 Registro Particolare n° 207, Registro Generale n° 268, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio n° 3854/2016 del 24/12/2016, Atto Esecutivo o Cautelare derivante da Verbale di Pignoramento Immobili;

Í Trascrizione contro del 19/05/2017 Registro particolare n° 3440, Registro Generale n° 5112, Pubblico ufficiale Dott. CIRILLI PAOLO Repertorio n° 35203 del 04/08/2008, Atto per causa di morte derivante da accettazione tacita di eredità;

Í Trascrizione contro del 19/05/2017 Registro Particolare n° 3441, Registro Generale n° 5113, Pubblico ufficiale Dott. CIRILLI PAOLO Repertorio n° 35203 del 04/08/2008, Atto per causa di morte derivante da accettazione tacita di eredità;

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 conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile di cui si sta effettuando la stima.

La superficie commerciale del fabbricato da stimare è pari complessivamente a 119,73 mq, come risulta dalla seguente tabella:

			Superficie (mq)
Cucina			14,02
Angolo Cottura			5,09
Soggiorno			21,78
Ingresso / Disimpegno			9,32



Ripostiglio			13,54
Bagno			4,54
Camera			11,59
Camera			20,94
Studio			11,09
Balcone			4,30
Balcone			3,52
Superficie commerciale totale (mq)			119,73

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE COMPRESO NEL LOTTO

Foglio 88 - Particella 206 - Sub 6 - Z.c. 1 - Cat. A/4 - Classe 3 - Vani 7,5 - Rendita Catastale € 387,34

Comune di Terni

Via Tre Venezie, n° 54

Piano secondo

Accesso da scala in c.a.

Confini: vano scala, distacco su detta via per due lati, salvi altri.

Altezza: media ml. 3,20 ca.

Composizione: Ingresso/Disimpegno, Cucina con Angolo Cottura, Soggiorno, Ripostiglio, Bagno, Studio, n° 2 Camere, n° 2 Balconi.

Superficie netta: mq 111,91 ca.

Grado di manutenzione: Scarso.

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: presumibilmente in latero cemento.

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

Parapetti: in blocchi forati intonacati.

Infissi (finestre): in pvc di color bianco in buono stato di conservazione e funzionalità.

Tramezzature: in laterizio intonacate.



Pavimenti: prevalentemente in piastrelle di ceramica smaltata posate nell'anno di costruzione del fabbricato e parquet nella zona notte.

Infissi (porte e portoni): in legno tamburati.

Scale: assenti internamente.

Impianto elettrico: risulta essere risalente all'epoca costruttiva dell'immobile;

Impianto Idrico: risulta essere risalente all'epoca costruttiva dell'immobile;

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

Il quesito estimativo posto allo scrivente è stato quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile di proprietà dei debitori eseguiti Sig. ...*omissis*... e Sig.ra ...*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 molto scarso; alcune agenzie nella zona pongono in vendita appartamenti molto simili a quello oggetto di esecuzione immobiliare, al prezzo medio di €/mq 800,00 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 I° trimestre 2017 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati definiti come di seguito:

 H Abitazioni ubicate nella periferia del Comune di Terni definite come Abitabile o da Ristrutturare un valore compreso tra € 600,00 e € 900,00 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 2016 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati definiti come di seguito:

 H Abitazioni di tipo civile ubicate nella zona Semicentrale C19 definite come normale tra € 700,00 e € 1000,00 al mq di superficie lorda, invece definite come scarso tra € 600,00 e € 800,00 al mq di superficie lorda.

C) – Nella banca dati pubblicata dal borsinoimmobiliare.it riferito a Giugno 2017 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati definiti come di seguito:

 H Abitazioni di tipo civile ubicate in zona periferica sud-ovest definite in buono stato tra € 695,00 e € 972,00 al mq di superficie vendibile.

Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo 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 **€ 700,00** (settecento/00) al mq di superficie ragguagliata secondo i criteri di cui alle vigenti normative; ciò in considerazione del fatto che l'unità abitativa 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 l'immobile fa 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

Locale	Sup.	Sup.	Tot.	Valore di	Valore	Coeff.	
--------	------	------	------	-----------	--------	--------	--



	Resid. 100%	non Resid. 60%	Sup. Utile	stima unitario	di stima parziale	Corr. Di Piano	Valore finale
Cucina	14,02	14,02	14,02	€ 700,00	€ 9.814,00	1,00	€ 9.814,00
Angolo Cottura	5,09	5,09	5,09	€ 700,00	€ 3.563,00	1	€ 3.563,00
Soggiorno	21,78	21,78	21,78	€ 700,00	€ 15.246,00	1,00	€ 15.246,00
Disimpegno	9,32	9,32	9,32	€ 700,00	€ 6.524,00	1,00	€ 6.524,00
Ripostiglio	13,54	13,54	13,54	€ 700,00	€ 9.478,00	1,00	€ 9.478,00
Bagno	4,54	4,54	4,54	€ 700,00	€ 3.178,00	1,00	€ 3.178,00
Camera	11,59	11,59	11,59	€ 700,00	€ 8.113,00	1,00	€ 8.113,00
Camera	20,94	20,94	20,94	€ 700,00	€ 14.658,00	1,00	€ 14.658,00
Studio	11,09	11,09	11,09	€ 700,00	€ 7.763,00	1,00	€ 7.763,00
Balcone	4,30	2,58	2,58	€ 700,00	€ 1.806,00	1,00	€ 1.806,00
Balcone	3,52	2,11	2,11	€ 700,00	€ 1.477,00	1,00	€ 1.477,00
	119,73		116,6		€ 81.620,00		€ 81.620,00
Parziale							€ 81.620,00
Complessivamente							€ 81.620,00
Adeguamenti e Correzioni							
Riduzione per oneri tributari/catastali					-0,15		€ 12.243,00
Spese tecniche per regolarizzazione edilizia ed urbanistica							€ 0,00
Spese tecniche per regolarizzazione catastale							€ 0,00
Attestato di Prestazione Energetica							€ 300,00

Complessivamente							€ 69.077,00
Totale a base d'asta							€ 69.077,00

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.) € 12.243,00.

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*... e della Sig.ra ...*omissis*... in regime di comunione dei beni, attualmente l'immobile è abitato, dai due coniugi unitamente ai loro due figli.

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 € **69.077,00 (sessantanovemilasettantasette/00)**.

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 pari ad € **69.000,00 (sessantanovemila/00)**.

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° 16 pagine più allegati, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Terni, li 28 Giugno 2017

Il CTU
Geom. Luca Sabatini

Geometra Luca Sabatini

VIA Delle CONCE, 22 - 05100 TERNI (TR) – Cell. 329 - 3545479
P. IVA 01363730555 - C. F. SBTLCU78D11L117V - E-mail: condoservice@alice.it



ALLEGATI ALLA RELAZIONE

File Relazione

Ĥ Perizia Esecuzione 272/2016

File Fotografie

Ĥ Fotografie Interno ed Esterno

File Allegati Perizia

Ĥ Certificato di Residenza Gentili Emanuele

Ĥ Certificato di Residenza Mancuso Viviana

Ĥ Estratto di Mappa

Ĥ Estratto di Mappa 1

Ĥ Planimetria Catastale

Ĥ Planimetria del tecnico scala 1:100

Ĥ Ispezione Ipotecaria del 12/06/2017

Ĥ Nota di Trascrizione n° 268 del 10/01/2017

Ĥ Nota di Trascrizione n° 5112 del 19/05/2017

Ĥ Nota di Trascrizione n° 5113 del 19/05/2017

Ĥ Stralcio PRG

Ĥ Visura Catastale (storica)

Geometra Luca Sabatini

VIA Delle CONCE, 22 - 05100 TERNI (TR) – Cell. 329 - 3545479
P. IVA 01363730555 - C. F. SBTLCU78D11L117V - E-mail: condoservice@alice.it

