

TRIBUNALE DI TERNI
CIVILE

Causa Civile
promossa da:
OMISSIS

Contro

OMISSIS

N. Gen. Rep. **001780/2013**

Giudice Dr. Alberto Caprioli

1

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Geom. Marco Ubaldi
iscritto all'Albo della provincia di Terni al N. 678
iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 98
C.F. BLDMRC60C14L117V- P.Iva 00766920557*

*con studio in Terni (Terni) Viale Donato Bramante n. 3/A
telefono: 0744303112
cellulare: 3296356981
fax: 07441921133
email: m.ubaldi@m5studio.it
Geopec: marco.ubaldi@geopec.it*

PREMESSA GENERALE

In evasione all'incarico conferitomi dall'Ill.mo Sig. Giudice Istruttore Dott. Di Tullio Marco in data 29 Maggio 2014, il sottoscritto Geom. Marco Ubaldi, con studio tecnico a Terni, Viale Donato Bramante n. 3/A, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Terni con il n. 678 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Terni al n. 98, ha redatto la seguente perizia nell'ambito della contenzioso civile in oggetto, rispondendo al seguente quesito posto all'udienza del 29/05/2014: ***“Dica il CTU se il compendio immobiliare è divisibile in natura e in quante quote (e in caso contrario specifichi le ragioni dell'indivisibilità) e se detta divisione è economicamente conveniente, nel caso anche specificare per quali immobili sia possibile e per quali non lo sia. Esegua stima dei singoli cespiti e rediga il CTU il progetto di divisione”.***

Con convocazione effettuata in data 21/07/2014, nei modi di rito, lo scrivente invitata le parti in data 30/07/2014 alle ore 10:00 presso il compendio immobiliare oggetto di causa, siti a Terni, Strada Santa Maria Maddalena n 52, dando così inizio alle operazioni peritali.

All'incontro partecipava, oltre il sottoscritto C.T.U., il Geom. OMISSIS ed il Geom. OMISSIS, in qualità di coadiutori del C.T.U.; l'Avv. OMISSIS, delegata dall'Avv. OMISSIS, in qualità di procuratore costituito della OMISSIS; la sig.ra OMISSIS, in qualità di parte convenuta.

Dopo aver dato lettura ai presenti del quesito posto dall'Ill.mo Sig. G.I., si è proceduto ad una attenta ricognizione dei luoghi per cui è causa e si è provveduto ad eseguire una adeguata documentazione fotografica a corredo del sopralluogo (Cfr allegato n. 1). Nell'occasione si è proceduto a verificare le planimetrie catastali del compendio immobiliare oggetto di divisione, già reperite dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio della Provincia di Terni.

Lo scrivente procedeva a redigere apposito verbale, sottoscritto da tutti presenti, nel quale venivano inoltre riportati alcuni elementi emersi in sede di verifica (Cfr allegato n. 2).

Il sottoscritto ha poi proseguito il lavoro tecnico per rispondere al quesito posto in sede di udienza per il giuramento dell'incarico.

Successivamente sono stati effettuati tutti gli accertamenti tecnici necessari presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Terni, presso l'Ufficio tecnico del Comune di Terni.

Il sottoscritto evidenzia che non essendo stati nominati C.T.P. non ha provveduto ad inviare ai CC.TT.PP. la perizia di stima.

Premesso ciò di seguito, dopo aver riportato per memoria il quesito richiesto, vengono esposti i risultati delle indagini e delle valutazioni effettuate.

**Beni in Terni (Terni) STRADA SANTA MARIA MADDALENA N. 52
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione in villa sito in Terni (Terni) STRADA SANTA MARIA MADDALENA N. 52.

Trattasi di una porzione di fabbricato in villa, dislocata su tre livelli, piano seminterrato, piano terra e piano primo. Al piano seminterrato è composta da: taverna, cucina, ripostiglio, disimpegno e bagno; il locale taverna risulta unito di fatto con l'unità immobiliare ad uso garage, di cui alla lettera B della presente relazione, per mezzo di una porta interna.

Il piano terra è composto da: ampio soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, ripostiglio, bagno, camera, balcone e terrazza; il piano primo è composto da: tre camere, due bagni, ripostiglio, disimpegno oltre una terrazza sviluppatasi su tutto il perimetro esterno dell'abitazione.

I tre livelli sono collegati internamente tramite scala ad una rampa.

L'immobile è ubicato nella periferia Est della città di Terni, in zona urbanistica destinata al completamento ed alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, a carattere misto residenziale, per servizi pubblici e privati e produttivo artigianale. Sufficienti sono i collegamenti viari. Scarse le infrastrutture di tipo secondario. Il bene di cui sopra articolato nei piani seminterrato-terra-primo, sviluppa una superficie lorda complessiva ragguagliata di mq **232,15**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS nata a Terni il 21/08/1936-usufrutto per 500/1000; OMISSIS nato a Morro Reatino il 30/01/1933-usufrutto per 500/1000; OMISSIS nato a Terni il 21/09/1961-proprietà per 500/1000; OMISSIS nata a Terni il 06/05/1961-proprietà per 500/1000 foglio 129 mappale 355 subalterno 2, categoria A/7, classe 2[^], composto da vani 9,5, posto al piano S1-T-1, - rendita: Euro 1.275,65.

Costituzione del 17/03/1994 in atti dal 19/03/1994

- B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa sita in Terni (Terni) STRADA SANTA MARIA MADDALENA N. 52.

Trattasi di una porzione immobiliare, facente parte di un fabbricato in villa, ubicata al piano seminterrato dello stesso ed è composta attualmente da due locali: uno ad uso residenziale, ed unito di fatto con l'unità immobiliare di cui alla lettera A della presente relazione situata al piano seminterrato; l'altro ad uso autorimessa. Entrambi i locali hanno accesso dalla corte esterna di pertinenza dell'intero edificio, mentre al locale, attualmente ad uso residenziale vi si accede anche internamente dal vano ad uso taverna posto al piano seminterrato.

L'immobile è ubicato nella periferia Est della città di Terni, in zona urbanistica destinata al completamento ed alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, a carattere misto residenziale, per servizi pubblici e privati e produttivo artigianale. Sufficienti sono i collegamenti viari. Scarse le infrastrutture di tipo secondario. Il bene posto al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di mq **40,46**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS nata a Terni il 21/08/1936-usufrutto per 500/1000; OMISSIS nato a Morro Reatino il 30/01/1933-usufrutto per 500/1000; OMISSIS nata a Terni il 21/09/1961-proprietà per 500/1000; OMISSIS nata a Terni il 06/05/1961-proprietà per 500/1000 foglio 129 mappale 355 subalterno 3, categoria C/6, classe 6[^], di mq 42,00, posto al piano S1, - rendita: Euro 106,29.

Costituzione del 17/03/1994 in atti dal 19/03/1994

- C. Piena proprietà per la quota di 1/1 di corte di pertinenza comune sita in Terni (Terni) STRADA SANTA MARIA MADDALENA N. 52.

Trattasi della corte di pertinenza di un fabbricato in villa, comune alle unità immobiliari che compongono lo stesso, descritte alle lettere A e B della presente relazione.

La superficie risulta attualmente destinata a giardino e camminamenti. L'area è in parte delimitata da un cancello carrabile in ferro, con apertura automatica, e muretto in cemento armato perimetrale, con sovrastante ringhiera anch'essa in ferro.

L'immobile è ubicato nella periferia Est della città di Terni, in zona urbanistica destinata al completamento ed alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, a carattere misto residenziale, per servizi pubblici e privati e produttivo artigianale. Sufficienti sono i collegamenti viari. Scarse le infrastrutture di tipo secondario. La stessa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **954**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a bene comune non censibile foglio 129 mappale 355 subalterno 1. Variazione del 05/03/2014
- terreni: intestata a area di enti urbani e promiscui foglio 129 mappale 355 qualità ente urbano, superficie catastale di Ha 00.09.54., Tipo mappale del 11/03/1994 in atti dal 14/03/1994, comprende le particelle 352-353-49; frazionamento del 11/03/1994, ex F. 129 part. 51, impianto meccanografico del 31/01/1971

D. Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione di tipo rurale sito in Terni (Terni) STRADA SANTA MARIA MADDALENA N. 52.

Trattasi di un modesto complesso edilizio semidiruto, costituito da due corpi di fabbrica, adiacente agli immobili riportati alle lettere A, B e C della presente relazione. Il primo corpo ad uso residenziale è elevato di due piani fuori terra; al piano terra è composto da ingresso, wc, forno e camera; al piano primo da due camere e wc. Il secondo corpo è composto da due locali cantina ubicati al piano seminterrato, realizzati all'interno di una grotta.

Il fabbricato ad uso residenziale ha accesso plurimo esterno e i due piani sono collegati fra loro da una scala interna. I locali cantina separati dal primo hanno accesso unico esterno. E' parte dell'immobile una corte di pertinenza ad uso cortile e camminamenti.

L'immobile è ubicato nella periferia Est della città di Terni, in zona urbanistica destinata al completamento ed alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, a carattere misto residenziale, per servizi pubblici e privati e produttivo artigianale. Sufficienti sono i collegamenti viari. Scarse le infrastrutture di tipo secondario. Il bene di cui sopra articolato ai piani seminterrato-terra-primo sviluppa una superficie lorda complessiva ragguagliata di mq **78,94**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a OMISSISnata a Terni il 21/08/1936-oneri usufrutto generale subentrante; OMISSIS nato a Morro Reatino il 30/01/1933-usufrutto; OMISSIS nato a Terni il 21/09/1961-proprietà per 1/2; OMISSIS nata a Terni il 06/05/1961-proprietà per 1/2 foglio 129 mappale 50 categoria A/6, classe 3[^], composto da vani 3,5, posto al piano T-1-S1, - rendita: Euro 216,91.
Variazione del 14/12/2009, bonifica identificativo catastale; ex F. 129 part. 49 graffata unitamente alla particella 50, variazione del 27/04/1988 in atti dal 07/09/1988 ampliamento, così dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.
- terreni: intestata a area di enti urbani e promiscui foglio 129 mappale 50 qualità ente urbano, superficie catastale Ha 00.00.76.
Frazionamento del 11/03/1994, così dall'impianto meccanografico del 31/01/1971

- E.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreni vincolati a verde pubblico siti in Terni (Terni) STRADA SANTA MARIA MADDALENA N. 52.
Superficie complessiva di mq **1360**.

Identificati in catasto:

- terreni: intestata a OMISSISnata a Terni il 21/08/1936-usufrutto usufruttuaria generale subentrante; OMISSIS nato a Morro Reatino il 30/01/1933-usufrutto; OMISSIS nato a Terni il 21/09/1961-proprietà per 1/2; OMISSIS nata a Terni il 06/05/1961-proprietà per 1/2 foglio 129 mappale 354 qualità seminativo-irriguo-arborato, classe 1[^], superficie catastale Ha 00.09.20, - reddito agrario: Euro 5,46, - reddito domenicale: Euro 5,46.
Frazionamento del 11/03/1994; ex F. 129 part. 51, impianto meccanografico del 31/01/1971
- terreni: intestata a OMISSISnata a Terni il 21/08/1936-usufrutto usufruttuaria generale subentrante; OMISSIS nato a Morro Reatino il 30/01/1933-usufrutto; OMISSIS nato a Terni il 21/09/1961-proprietà per 1/2; OMISSIS nata a Terni il 06/05/1961-proprietà per 1/2 foglio 129 mappale 356 qualità seminativo-irriguo-arborato, classe 1[^], superficie catastale Ha 00.00.30, - reddito agrario: Euro 0,18, - reddito domenicale: Euro 0,18.
Frazionamento del 11/03/1994; ex F. 129 part. 51, impianto meccanografico del 31/01/1971
- terreni: intestata a OMISSISnata a Terni il 21/08/1936-usufrutto usufruttuaria generale subentrante; OMISSIS nato a Morro Reatino il 30/01/1933-usufrutto; OMISSIS nato a Terni il 21/09/1961-proprietà per 1/2; OMISSIS nata a Terni il 06/05/1961-proprietà per 1/2 foglio 129 mappale 52 qualità bosco ceduo, classe 4[^], superficie catastale Ha 00.04.10, - reddito agrario: Euro 0,06, - reddito domenicale: Euro 0,02.
Impianto meccanografico del 31/01/1971

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi insufficienti. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Una porzione ubicata al piano terra del villino di cui alle lettere A e B, è concesso in locazione residenziale alla sig.ra OMISSIS. La detta porzione è composta da camera da letto, bagno, uso di cucina e giardino in forza di un contratto di affitto del tipo 4+4 per l'importo di € 3000,00 stipulato in data 07/04/2009 con scadenza in data 07/04/2013. registrato a Agenzia delle Entrate di Terni in data 20/04/2009 ai nn. 17773, ed è rinnovabile di anno in anno.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente alla Citazione per Divisione Giudiziale ed al Pignoramento immobiliare come in appresso descritti.

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: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto giudiziario a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa contro OMISSIS per la quota di 1/2 di nuda proprietà a firma di Tribunale Civile di Terni in data 06/04/2010 al n. 287 di rep. trascritto a Terni in data 03/05/2010 al n. 3391 di formalità.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Atto di citazione derivante da atto giudiziario a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS a firma di Tribunale di Terni in data 03/06/2013 al n. 7288 di rep. trascritto a Terni in data 12/07/2013 al n. 5150 di formalità.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Fg. 129 p.lla 355/2 e 355/3

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Al piano seminterrato risultano lievi modifiche interne per lo spostamento della porta comunicante con il locale autorimessa, ora in parte destinato a residenziale.

La porzione ad uso autorimessa, inoltre, ha subito un frazionamento immobiliare, con la creazione di due locali e cambio di destinazione d'uso da autorimessa ad abitazione per uno di essi.

Lo stesso cambio di destinazione d'uso riguarda l'intero piano seminterrato del bene di cui al punto A, per trasformazione da cantina a residenziale.

Tali difformità potranno essere sanate ai sensi della L.R. 1/2015 art. 154 (Accertamento di Conformità), ed in quanto conformi al dettato dell'art. 156 stessa legge a condizione che la realizzazione sia stata effettuata dopo l'entrata in vigore della L.R. 1/2004.

I costi complessivi stimati per detta sanatoria, comprensivi anche della regolarizzazione catastale e degli onorari tecnici si stimano in complessivi € 14.000,00 circa.

F. 129 part. 50 (abitazione di tipo rurale) Strada Santa Maria Maddalena n. 52

F. 129 part. 50 (ente urbano)

Poiché non sono stati reperiti i titoli edilizi relativi a tale immobile, in quanto trattasi di un fabbricato di remota costruzione, non è stato possibile stabilire eventuali irregolarità edilizio-urbanistiche.

Oneri totali: € 14.000,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **F. 129 part. 355 sub 2** (abitazione in villino)-Strada Santa Maria Maddalena n. 52

Per quanto concerne l'abitazione la planimetria catastale verificata in sede di sopralluogo è pressoché corrispondente allo stato di fatto, ad eccezione del piano seminterrato, dove di fatto è stata realizzata un'unità abitativa, e non locali cantina come indicati nella planimetria locali tra l'altro comunicanti con l'unità immobiliare ad uso autorimessa, ora utilizzata in parte come residenziale.

F. 129 part. 355 sub 3 (autorimessa) Strada Santa Maria Maddalena n. 52

Tale immobile risulta al momento del sopralluogo frazionato in due locali, uno destinato a residenziale ed unita di fatto con il piano seminterrato della villa, l'altro utilizzato come autorimessa.

I costi per la regolarizzazione catastale delle dette difformità sono stati ricompresi nel suddetto importo riportato nel punto 4.3.1 conformità urbanistico edilizia.

F. 129 part. 50 (abitazione di tipo rurale) Strada Santa Maria Maddalena n. 52

F. 129 part. 50 (ente urbano)

I locali grotte-cantine al piano seminterrato, risultanti dalla planimetria catastale, non sono stati completamente rilevati in quanto non comunicanti in luogo e quindi da quanto si è potuto verificare essere inesistenti. Si presume che la verificata assenza sia dovuta ad un mancato aggiornamento della planimetria catastale, conseguente alla demolizione del fabbricato preesistente richiesta dall'Amministrazione Pubblica per il rilascio della concessione edilizia relativa alla costruzione del fabbricato in villa. Inoltre, dall'esame della mappa catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Uffici Catastali, emerge la presenza di un manufatto insistente su detta particella, ma non più presente in loco. I locali cantina, oltre modo, andrebbero identificati in mappa come manufatti interrati.

Tali difformità potranno essere sanate con la presentazione di un tipo mappale per demolizione e la redazione di una nuova planimetria catastale, con un costo stimabile all'attualità in circa Euro 2.000,00.
Oneri totali: € 2.000,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali:

Sul terreno distinto con la particella n. 52, più a nord rispetto agli altri, grava di fatto una servitù di elettrodotto per la presenza di un traliccio ad alta tensione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

OMISSIS per il diritto di usufrutto vita natural durante e successivamente per il proprio coniuge OMISSIS-OMISSIS in comunione legale dei beni con OMISSIS proprietario dal 28/12/1991 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Luciano Clericò in data 28/12/1991 al n. 61079 di rep. trascritto a Terni in data 23/01/1992 ai nn. 924-925 di formalità.

Relativamente al F. 129 originarie particelle 51-52-49-50-48.

6.2 Precedenti proprietari:

Si riporta per scrupolo la storia ventennale dei precedenti proprietari:

Per formalità n.2303 del 28/04/1981: Successione di OMISSIS deceduta in Terni il 15/11/1980 (DEN.43/557) a favore per legge di OMISSIS(coniuge), OMISSIS(figlia) e OMISSIS (figlio).

IMMOBILI: siti in Comune di Terni (TR) e distinti al:

- F.129 part. 47 (fabbricato A/6) per ½ di proprietà.
- F.129 part. 51-52 (terreni) per ½ di proprietà.

Per formalità n.3445 del 18/05/1987: Successione di OMISSIS deceduto in Terni il 21/08/1986 (DEN.85/627) a favore per legge di OMISSIS E OMISSIS per 1/2 di proprietà ciascuna.

IMMOBILI: siti in Comune di Terni (TR) e distinti al:

- Per 1/1 di proprietà F.129 part. 49-50(fabbricato rurale cat A/6).
- 4/6 del fabbricato rurale distinto al F.129 part. 47 (cat A/6).
- 4/6 dei terreni siti in Terni distinti al F.129 part. 51-52.

Per formalità n.7793 del 27/12/1989: Con atto a rogito Not. C. Filippetti di Terni in data 05/12/1989 rep.14087, OMISSIS e OMISSIS procedevano alla divisione dei loro beni in comune.

Quota A: immobili attribuiti a OMISSIS:

- Fabbricato interni censito al F.129 part 49-50 e terreni interni distinti al F.129 part.51-52.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 33955/91 del 17/04/92 e successive varianti per lavori di un fabbricato di nuova costruzione ad uso civile abitazione non di lusso, previa demolizione del fabbricato esistente intestata a OMISSIS-OMISSIS. Concessione Edilizia presentata in data 29/08/1991- n. prot. 33955 rilasciata in data 17/04/1992- n. prot. 33955 l'Agibilità è stata rilasciata in data 12/02/1996- n. prot. 57105

Variante P.E. n. 9307/94 del 16/05/1995 per lavori di progetto per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione intestata a OMISSIS - OMISSIS. Variante Concessione Edilizia presentata in data 01/03/1994 rilasciata in data 16/05/1995- n. prot. 9307.

Si precisa infine che il fabbricato semidiruto censito al F. 129 p.lla 50 è di remota costruzione.

Descrizione **abitazione in villa** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione in villa sito in Terni (Terni)
STRADA SANTA MARIA MADDALENA N. 52.

Trattasi di una porzione di fabbricato in villa, dislocata su tre livelli, piano seminterrato, piano terra e piano primo. Al piano seminterrato è composta da: taverna, cucina, ripostiglio, disimpegno e bagno; il locale taverna risulta unito di fatto con l'unità immobiliare ad uso garage, di cui alla lettera B della presente relazione, per mezzo di una porta interna.

Il piano terra è composto da: ampio soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, ripostiglio, bagno, camera, balcone e terrazza; il piano primo è composto da: tre camere, due bagni, ripostiglio, disimpegno oltre una terrazza sviluppantesi su tutto il perimetro esterno dell'abitazione.

I tre livelli sono collegati internamente tramite scala ad una rampa.

L'immobile è ubicato nella periferia Est della città di Terni, in zona urbanistica destinata al completamento ed alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, a carattere misto residenziale, per servizi pubblici e privati e produttivo artigianale. Sufficienti sono i collegamenti viari. Scarse le infrastrutture di tipo secondario. Il bene di cui sopra articolato nei piani seminterrato-terra-primo, sviluppa una superficie lorda complessiva ragguagliata di mq **232,15**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSISnata a Terni il 21/08/1936-usufrutto per 500/1000; OMISSIS nato a Morro Reatino il 30/01/1933-usufrutto per 500/1000; OMISSIS nato a Terni il 21/09/1961-proprietà per 500/1000; OMISSIS nata a Terni il 06/05/1961-proprietà per 500/1000 foglio 129 mappale 355 subalterno 2, categoria A/7, classe 2[^], composto da vani 9,5, posto al piano S1-T-1, - rendita: Euro 1.275,65.

Costituzione del 17/03/1994 in atti dal 19/03/1994

L'edificio è stato costruito nel 1991.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15/12/2008 l'immobile è identificato nella zona B - insediamenti residenziali di completamento (Bc)-Zone di rispetto per stabilimenti a rischio di incidente rilevante-Zone F verde pubblico in parchi territoriali

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione (P.T.-P.1)	Sup. reale lorda	176,40	1,00	176,40
Terrazze (P.T.-P.1)	Sup. reale lorda	124,94	0,25	31,24
Cantine (P.S1)	Sup. reale lorda	61,30	0,40	24,52
	Sup. reale lorda	362,64		232,15

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: plinti e travi di collegamento, materiale: c.a.,
condizioni: non rilevabile.

Strutture verticali:

materiale: pilastri in c.a., condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

<i>Solai:</i>	tipologia: travetti prefabbricati e laterizi, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole e coppi in cotto, coibentazione: non rilevabile, condizioni: buone.
<i>Cancello:</i>	tipologia: scorrevole, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno e luci in vetro, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: tamponature in laterizio forato, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: pietra, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: parquet incollato, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: piano terra-piano primo.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: mattonelle di grès, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: piano seminterrato.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: pareti e soffitti, materiale: intonacati al civile e tinteggiati, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, accessori: assenti, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampa unica, rivestimento: legno, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: a norma CEI.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: apparentemente rispettoso delle vigente normativa.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo a caldaia tradizionale a produzione di acqua calda sanitaria, alimentazione: metano, rete di distribuzione: non rilevabile, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative. Note: L'immobile è privo dell'attestato di prestazione energetica ai sensi della vigente legislazione in materia. Da una sommaria verifica delle prestazioni energetiche globale e parziali l'edificio ricadrebbe in classe G.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: sufficienti, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative.

Descrizione **autorimessa** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa sita in Terni (Terni) STRADA SANTA MARIA MADDALENA N. 52.

Trattasi di una porzione immobiliare, facente parte di un fabbricato in villa, ubicata al piano seminterrato dello stesso ed è composta attualmente da due locali: uno ad uso residenziale, ed unito di fatto con l'unità immobiliare di cui alla lettera A della presente relazione situata al piano seminterrato; l'altro ad uso autorimessa. Entrambi i locali hanno accesso dalla corte esterna di pertinenza dell'intero edificio, mentre al locale, attualmente ad uso residenziale vi si accede anche internamente dal vano ad uso taverna posto al piano seminterrato.

L'immobile è ubicato nella periferia Est della città di Terni, in zona urbanistica destinata al completamento ed alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, a carattere misto residenziale, per servizi pubblici e privati e produttivo artigianale. Sufficienti sono i collegamenti viari. Scarse le infrastrutture di tipo secondario. Il bene posto al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di mq **40,46**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS nata a Terni il 21/08/1936-usufrutto per 500/1000; OMISSIS nato a Morro Reatino il 30/01/1933-usufrutto per 500/1000; OMISSIS nata a Terni il 21/09/1961-proprietà per 500/1000; OMISSIS nata a Terni il 06/05/1961-proprietà per 500/1000 foglio 129 mappale 355 subalterno 3, categoria C/6, classe 6[^], di mq 42,00, posto al piano S1, -rendita: Euro 106,29.

Costituzione del 17/03/1994 in atti dal 19/03/1994

L'edificio è stato costruito nel 1991.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,50.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15/12/2008 l'immobile è identificato nella zona B - insediamenti residenziali di completamento (Bc)-Zone di rispetto per stabilimenti a rischio di incidente rilevante-Zone F verde pubblico in parchi territoriali

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa (P.S1)	Sup. reale lorda	40,46	1,00	40,46
	Sup. reale lorda	40,46		40,46

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: plinti e travi di collegamento, materiale: c.a.,
condizioni: non rilevabile.

Strutture verticali:

materiale: pilastri in c.a., condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

<i>Solai:</i>	tipologia: travetti prefabbricati e laterizi, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole e coppi in cotto, coibentazione: non rilevabile, condizioni: buone.
<i>Cancello:</i>	tipologia: scorrevole, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno e luci in vetro, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: tamponature in laterizio forato, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: pietra, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: mattonelle di grès, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: piano seminterrato locale abitazione.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: pareti e soffitti, materiale: intonacati al civile e tinteggiati, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: porta basculante, materiale: legno, accessori: assenti, condizioni: sufficienti.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: a norma CEI.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: apparentemente rispettoso delle vigente normativa.

Descrizione **corte di pertinenza comune** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di corte di pertinenza comune sita in Terni (Terni) STRADA SANTA MARIA MADDALENA N. 52.

Trattasi della corte di pertinenza di un fabbricato in villa, comune alle unità immobiliari che compongono lo stesso, descritte alle lettere A e B della presente relazione.

La superficie risulta attualmente destinata a giardino e camminamenti. L'area è in parte delimitata da un cancello carrabile in ferro, con apertura automatica, e muretto in cemento armato perimetrale, con sovrastante ringhiera anch'essa in ferro.

L'immobile è ubicato nella periferia Est della città di Terni, in zona urbanistica destinata al completamento ed alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, a carattere misto residenziale, per servizi pubblici e privati e produttivo artigianale. Sufficienti sono i collegamenti viari. Scarse le infrastrutture di tipo secondario. La stessa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **954**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a bene comune non censibile foglio 129 mappale 355 subalterno 1. Variazione del 05/03/2014
- terreni: intestata a area di enti urbani e promiscui foglio 129 mappale 355 qualità ente urbano, superficie catastale di Ha 00.09.54., Tipo mappale del 11/03/1994 in atti dal 14/03/1994, comprende le particelle 352-353-49; frazionamento del 11/03/1994, ex F. 129 part. 51, impianto meccanografico del 31/01/1971

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15/12/2008 l'immobile è identificato nella zona B - insediamenti residenziali di completamento (Bc)-Zone di rispetto per stabilimenti a rischio di incidente rilevante-Zone F verde pubblico in parchi territoriali

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
corte di pertinenza comune	Sup. reale lorda	954,00	1,00	954,00
	Sup. reale lorda	954,00		954,00

Descrizione **abitazione di tipo rurale** di cui al punto **D**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione di tipo rurale sito in Terni (Terni) STRADA SANTA MARIA MADDALENA N. 52.

Trattasi di un modesto complesso edilizio semidiruto, costituito da due corpi di fabbrica, adiacente agli immobili riportati alle lettere A, B e C della presente relazione. Il primo corpo ad uso residenziale è elevato di due piani fuori terra; al piano terra è composto da ingresso, wc, forno e camera; al piano primo da due camere e wc. Il secondo corpo è composto da due locali cantina ubicati al piano seminterrato, realizzati all'interno di una grotta.

Il fabbricato ad uso residenziale ha accesso plurimo esterno e i due piani sono collegati fra loro da una scala interna. I locali cantina separati dal primo hanno accesso unico esterno. E' parte dell'immobile una corte di pertinenza ad uso cortile e camminamenti.

L'immobile è ubicato nella periferia Est della città di Terni, in zona urbanistica destinata al completamento ed alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, a carattere misto residenziale, per servizi pubblici e privati e produttivo artigianale. Sufficienti sono i collegamenti viari. Scarse le infrastrutture di tipo secondario. Il bene di cui sopra articolato ai piani seminterrato-terra-primo sviluppa una superficie lorda complessiva ragguagliata di mq **78,94**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a OMISSIS nata a Terni il 21/08/1936-oneri usufrutto generale subentrante; OMISSIS nato a Morro Reatino il 30/01/1933-usufrutto; OMISSIS nato a Terni il 21/09/1961-proprietà per 1/2; OMISSIS nata a Terni il 06/05/1961-proprietà per 1/2 foglio 129 mappale 50 categoria A/6, classe 3[^], composto da vani 3,5, posto al piano T-1-S1, - rendita: Euro 216,91.
Variazione del 14/12/2009, bonifica identificativo catastale; ex F. 129 part. 49 graffata unitamente alla particella 50, variazione del 27/04/1988 in atti dal 07/09/1988 ampliamento, così dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.
- terreni: intestata a area di enti urbani e promiscui foglio 129 mappale 50 qualità ente urbano, superficie catastale Ha 00.00.76.
Frazionamento del 11/03/1994, così dall'impianto meccanografico del 31/01/1971.

L'edificio è stato costruito nel epoca remota.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15/12/2008 l'immobile è identificato nella zona B - insediamenti residenziali di completamento (Bc)-Zone di rispetto per stabilimenti a rischio di incidente rilevante-Zone F verde pubblico in parchi territoriali

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione di tipo rurale (P.T-P.1)	Sup. reale lorda	74,44	1,00	74,44
Grotta (P.Int.)	Sup. reale lorda	18,00	0,25	4,50
	Sup. reale lorda	92,44		78,94

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: non rilevabile, materiale: non rilevabile, condizioni: non rilevabile.

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: da ristrutturare.

Solai:

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: da ristrutturare.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: da ristrutturare.

Scale:

tipologia: a rampa unica, materiale: muratura, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: da ristrutturare.

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura:

materiale: elementi in laterizio, coibentazione: non rilevabile, condizioni: da ristrutturare.

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: assente, materiale protezione: assente, condizioni: pessime.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: pessime.

Pareti esterne:

materiale: muratura in pietra mista mattoni, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco e tinteggiatura, condizioni: pessime.

Pavim. Interna:

materiale: marmette di cemento, condizioni: pessime.

<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: pessime.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: pareti e soffitti, materiale: intonacati al civile e tinteggiati, condizioni: pessime.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, accessori: assenti, condizioni: pessime.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampa unica, rivestimento: pietra naturale, condizioni: pessime.

Descrizione **terreno vincolato a verde pubblico** di cui al punto **E**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno vincolato a verde pubblico sito in Terni (Terni) STRADA SANTA MARIA MADDALENA N. 52.

Superficie complessiva di circa mq **1360**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a OMISSISnata a Terni il 21/08/1936-usufrutto usufruttuaria generale subentrante; OMISSIS nato a Morro Reatino il 30/01/1933-usufrutto; OMISSIS nato a Terni il 21/09/1961-proprietà per 1/2; OMISSIS nata a Terni il 06/05/1961-proprietà per 1/2 foglio 129 mappale 354 qualità seminativo-irriguo-arborato, classe 1[^], superficie catastale Ha 00.09.20, - reddito agrario: Euro 5,46, - reddito domenicale: Euro 5,46. Frazionamento del 11/03/1994; ex F. 129 part. 51, impianto meccanografico del 31/01/1971
- terreni: intestata a OMISSISnata a Terni il 21/08/1936-usufrutto usufruttuaria generale subentrante; OMISSIS nato a Morro Reatino il 30/01/1933-usufrutto; OMISSIS nato a Terni il 21/09/1961-proprietà per 1/2; OMISSIS nata a Terni il 06/05/1961-proprietà per 1/2 foglio 129 mappale 356 qualità seminativo-irriguo-arborato, classe 1[^], superficie catastale Ha 00.00.30, - reddito agrario: Euro 0,18, - reddito domenicale: Euro 0,18. Frazionamento del 11/03/1994; ex F. 129 part. 51, impianto meccanografico del 31/01/1971
- terreni: intestata a OMISSISnata a Terni il 21/08/1936-usufrutto usufruttuaria generale subentrante; OMISSIS nato a Morro Reatino il 30/01/1933-usufrutto; OMISSIS nato a Terni il 21/09/1961-proprietà per 1/2; OMISSIS nata a Terni il 06/05/1961-proprietà per 1/2 foglio 129 mappale 52 qualità bosco ceduo, classe 4[^], superficie catastale Ha 00.04.10, - reddito agrario: Euro 0,06, - reddito domenicale: Euro 0,02. Impianto meccanografico del 31/01/1971.

Il terreno ha una forma in parte irregolare, ed una orografia in pendenza.

La tessitura è costituita prevalentemente da medio impasto.

Le sistemazioni agrarie presenti sono assenti.

I sistemi irrigui presenti sono assenti.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15/12/2008 l'immobile è identificato nella zona Zone F verde pubblico in parchi territoriali

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreni a verde pubblico	Sup. reale lorda	1.360,00	1,00	1.360,00

Sup. reale lorda	1.360,00	1.360,00
------------------	----------	----------

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche:

Tipologia:

Trattasi di tre appezzamenti di terreno, attualmente incolti, di forma pressochè regolare, confinanti tra loro, a giacitura in pendenza, attualmente con soprassuolo non sistemato.

A nord e a sud i terreni sono lambiti da due strade pubbliche, mentre per il resto sono confinanti con altre proprietà, oltre che con i fabbricati e aree descritte alle lettere A, B e C della presente relazione.

Sul terreno distinto con la particella n. 52, più a nord rispetto agli altri, grava di fatto una servitù di elettrodotto per la presenza di un traliccio ad alta tensione.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

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 quelli da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo (i parametri tecnici utilizzati per la comparazione sono stati il mq di superficie catastale per i terreni ed il mq di superficie lorda commerciale, per i fabbricati) . Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: - per i fabbricati) tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione; -per i terreni) caratteristiche pedologiche, esposizione, ubicazione, tipo di utilizzazione del suolo, panoramicità della zona, ecc..

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 i beni oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Il Consulente Immobiliare, Listino della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudentziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di superficie lorda commerciale indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento.

8.3. Valutazione corpi

A. abitazione in villa.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione (P.T.-P.1)	176,40	€ 1.350,00	€ 238.140,00
Terrazze (P.T.-P.1)	31,24	€ 1.350,00	€ 42.174,00
Cantine (P.S1)	24,52	€ 1.350,00	€ 33.102,00
	232,15		€ 313.416,00

- Valore corpo:	€ 313.416,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 313.416,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 313.416,00

B. Autorimessa.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Autorimessa (P.S1)	40,46	€ 800,00	€ 32.368,00

- Valore corpo:	€ 32.368,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 32.368,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 32.368,00

C. corte di pertinenza comune.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
corte di pertinenza comune	954,00	€ 10,00	€ 9.540,00

- Valore corpo:	€ 9.540,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 9.540,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 9.540,00

D. abitazione di tipo rurale.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione di tipo rurale (P.T-P.1)	74,44	€ 700,00	€ 52.108,00
Grotta (P.Int.)	4,50	€ 700,00	€ 3.150,00
	78,94		€ 55.258,00

- Valore corpo:	€ 55.258,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 55.258,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 55.258,00

E. Terreni vincolati a verde pubblico.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreni a verde pubblico	1.360,00	€ 20,00	€ 27.200,00

- Valore corpo:	€ 27.200,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 27.200,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 27.200,00

20

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	abitazione in villa	232,15	€ 313.416,00	€ 313.416,00
B	autorimessa	40,46	€ 32.368,00	€ 32.368,00
C	corte di pertinenza comune	954,00	€ 9.540,00	€ 9.540,00
D	abitazione di tipo rurale	78,94	€ 55.258,00	€ 55.258,00
E	terreni vincolati a verde pubblico	1360,00	€ 27.200,00	€ 27.200,00
			€ 437.782,00	€ 437.782,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Si evidenzia che dalla suddetta valutazione non verranno detratti i costi per la sanatoria edilizia e regolarizzazioni catastali comprensivi di onorari tecnici stimati complessivamente in:

€ 16.000,00

RISPOSTA AL QUESITO

“Dica il CTU se il compendio immobiliare è divisibile in natura e in quante quote (e in caso contrario specifichi le ragioni dell’indivisibilità) e se detta divisione è economicamente conveniente, nel caso anche specificare per quali immobili sia possibile e per quali non lo sia.

Esegua stima dei singoli cespiti e rediga il CTU il progetto di divisione”.

Lo scrivente CTU, per poter pienamente assolvere il proprio compito fornendo al Giudice, tutti gli elementi di fatto rilevanti da un punto di vista tecnico, necessari o, in ogni modo, utili per configurare correttamente in senso giuridico la fattispecie sottoposta ad esame, ed in particolare la divisibilità in natura o meno dei fabbricati oggetto di valutazione, stante l’ampio dibattito tecnico e dottrinario esistente al riguardo, ritiene necessario premettere quanto segue per far comprendere chiaramente su quali basi e considerazioni è stata formulata l’ipotesi di indivisibilità del compendio immobiliare di che trattasi riportato in appresso.

A supporto di tale tesi è necessario ricordare cosa prevede la normativa di riferimento per “ non comoda divisibilità di un bene”.

La non comoda divisibilità di un immobile, ai sensi ed agli effetti dell’art. 720 Cc, va riscontrata in relazione alla situazione oggettiva ed attuale del bene medesimo, e ricorre quando una sua divisione in natura, nonostante l’impiego dei moderni mezzi tecnici e scientifici, si appalesi inopportuna, ad esempio, per inidoneità delle porzioni a mantenere la funzione economica dell’intero, per eccessivo costo della divisione stessa, per gravosità dei pesi ineluttabilmente sorgenti a carico delle singole parti dell’immobile, per deprezzamento, ecc. Ne consegue che detta non comoda divisibilità non può essere affermata in base soltanto all’unitarietà dell’edificio e delle sue pertinenze, qualora, alla stregua dei criteri indicati, non possa escludersi la convenienza di una suddivisione del complesso in porzioni più piccole.

Il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile, di cui fanno riferimento gli art.li 720 e 1114 Cc, comprende sia la possibilità di un materiale frazionamento del bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di esso rispetto all’utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravate, in altre parole, da pesi, servitù, e limitazioni eccessivi.

L’accertamento degli elementi oggettivi integranti il concetto di comoda divisibilità dell’immobile comune costituisce giudizio di merito, sottratto, se congruamente e correttamente motivato, ad ogni sindacato di legittimità.

La non comoda divisibilità di un immobile, quale situazione ostativa alla divisione in natura del bene, integra una eccezione al diritto potestativo di ciascun partecipante di conseguire lo scioglimento della comunione mediante detta divisione, e, pertanto, può essere affermata solo ove risulti rigorosamente accertata la ricorrenza dei suoi presupposti, cioè la irrealizzabilità del frazionamento dell’immobile, ovvero la sua realizzabilità a prezzo di notevole deprezzamento, o senza la possibilità di formare porzione suscettibili di autonomo e libero godimento, non compromesso da pesi,

servitù o limitazioni eccessive, mentre resta al tal fine irrilevante ogni valutazione di altri interessi particolari di chi si opponga alla divisione in natura, quale quello di aggregare per intero il bene da dividere ad altro immobile di proprietà esclusiva.

Nella fattispecie è evidente che le suddette argomentazioni facciano propendere il sottoscritto decisamente per le ragioni dell'indivisibilità del compendio immobiliare in oggetto.

Terni li 06/08/2015

Il Perito
Geom. Marco Ubaldi

Allegati in visione:

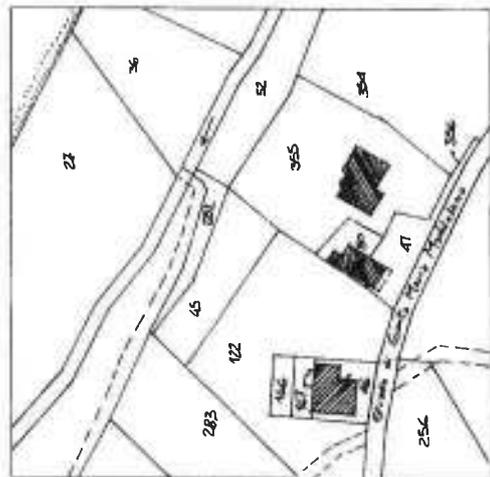
- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Verbale di sopralluogo;
- 3) Visure catastali, planimetrie, elaborato planimetrico, estratto di mappa – Corpi A-B-C-D-E;
- 4) Stralcio P.R.G.;
- 5) Dati di mercato.

ALLEGATO 3

CORPO "A"

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

ELABORATO PLANIMETRICO PER LA DIMOSTRAZIONE DELLA DIVISIONE IN SUBALTERNI DEL FABBRICATO SITO NEL COMUNE DI TERNI, CENSITO AL FOGLIO 129 PARTICELLA 355.



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE 1:2000

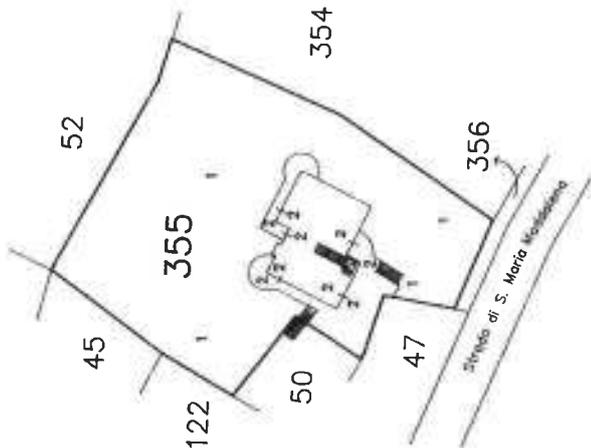


IL TECNICO

16 MAR. 1994

TERNI LI'

PIANO PRIMO 1:500



PIANO TERRA 1:500

PIANO SEMINTERRATO 1:500



FOGLIO	PART. LLA	SUB	DESCRIZIONE ED UBICAZIONE
129	355	1	BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE COMUNE)
129	355	2	APPARTAMENTO PIANO TERRA, PIANO PRIMO, CON CANTINE AL PIANO SEMINTERRATO - STRADA SANTA MARIA MADDALENA N.52
129	355	3	GARAGE PIANO SEMINTERRATO - STRADA SANTA MARIA MADDALENA N.52

MODULARIO
F. rig. rend. 487

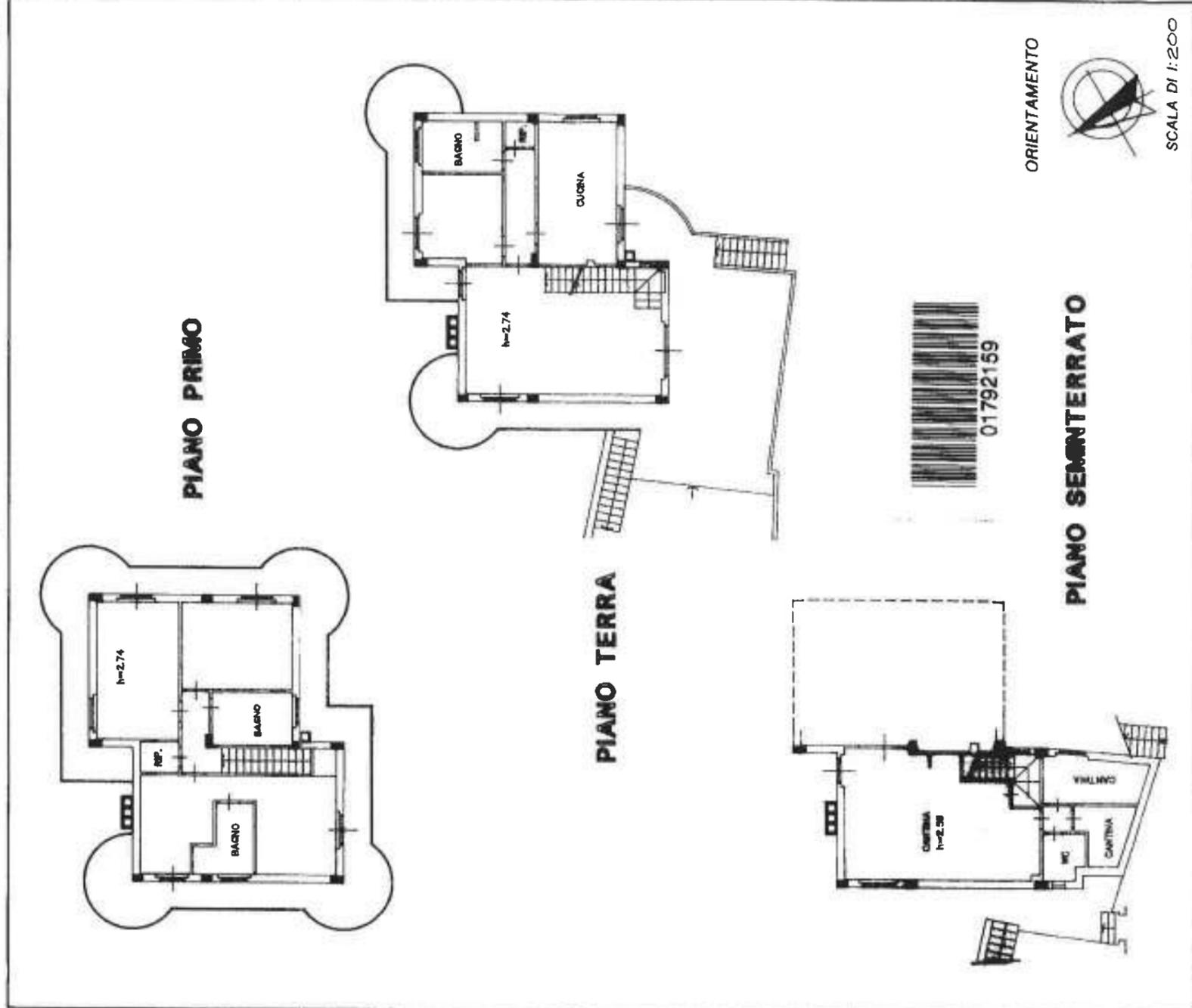


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di **TERNI**..... via **STRADA DI SANTA MARIA MADDALENA** CIV. 52

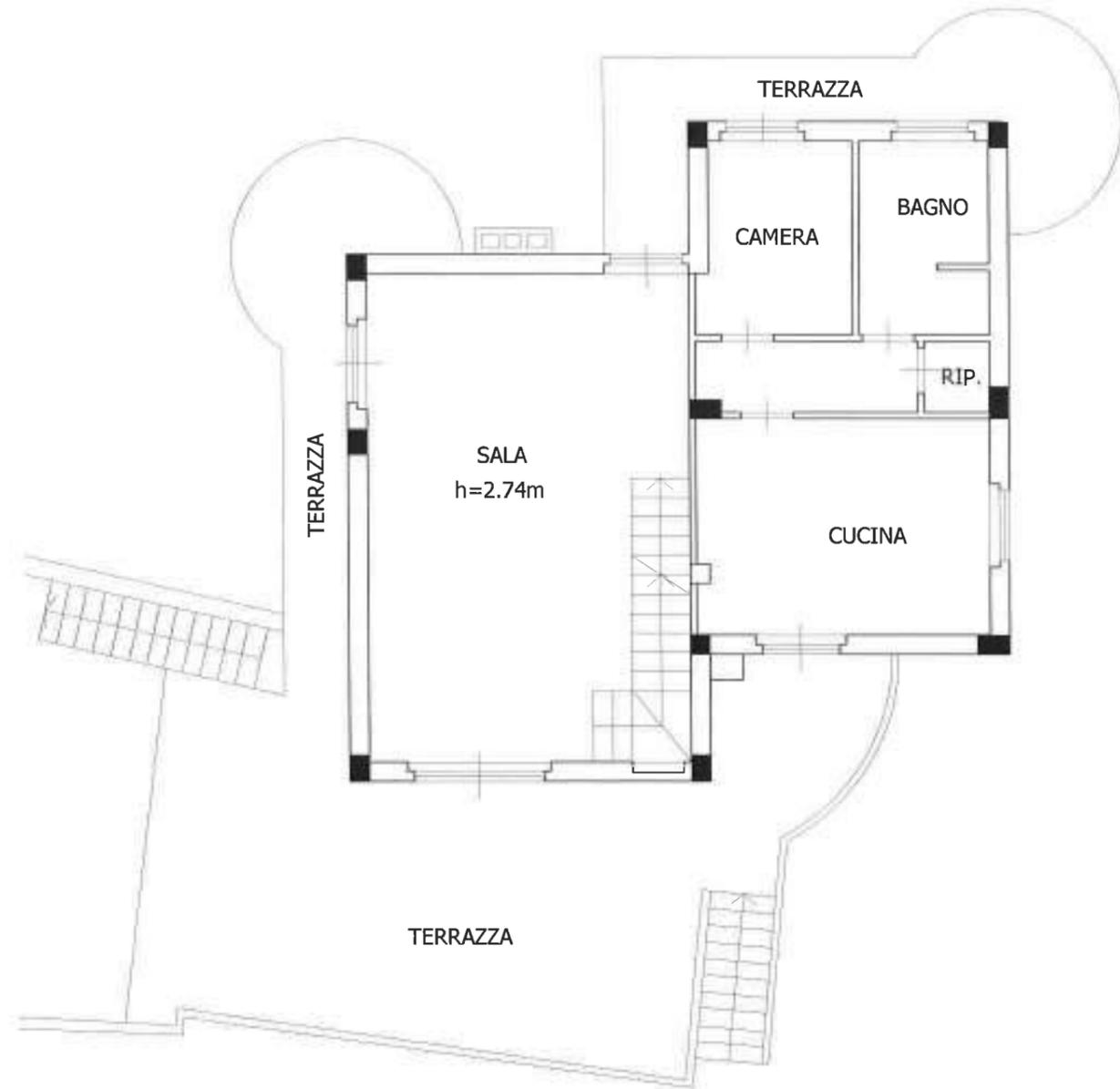


Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione
 Identificativi catastali/
 F. **129**
 n. **355** sub **2**

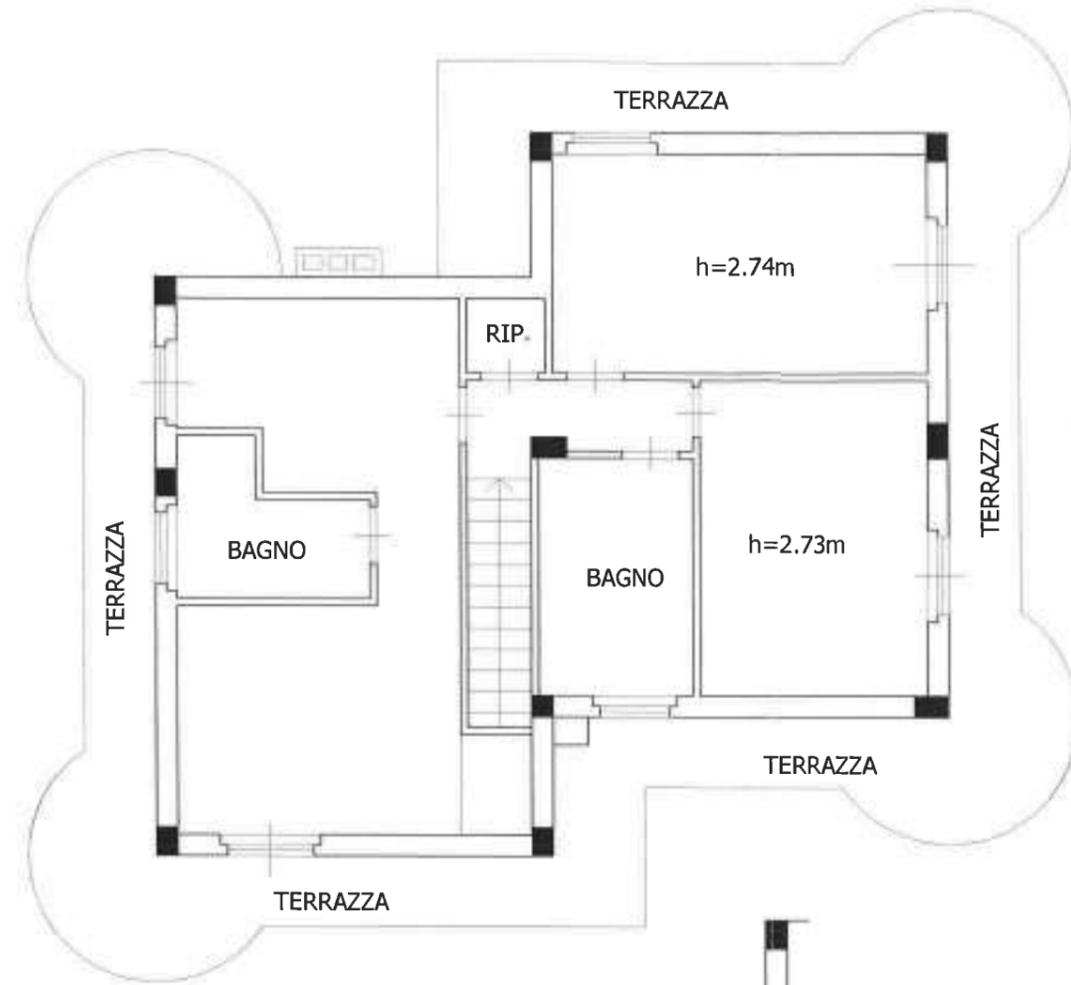
Compilata dal **GEOM. DELLA SALA**
 (Titolo, cognome e nome)
MARCO
 Iscritto all'albo dei **GEOMETRI**
 della provincia di **TERNI**
 data **21/07/2014** Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

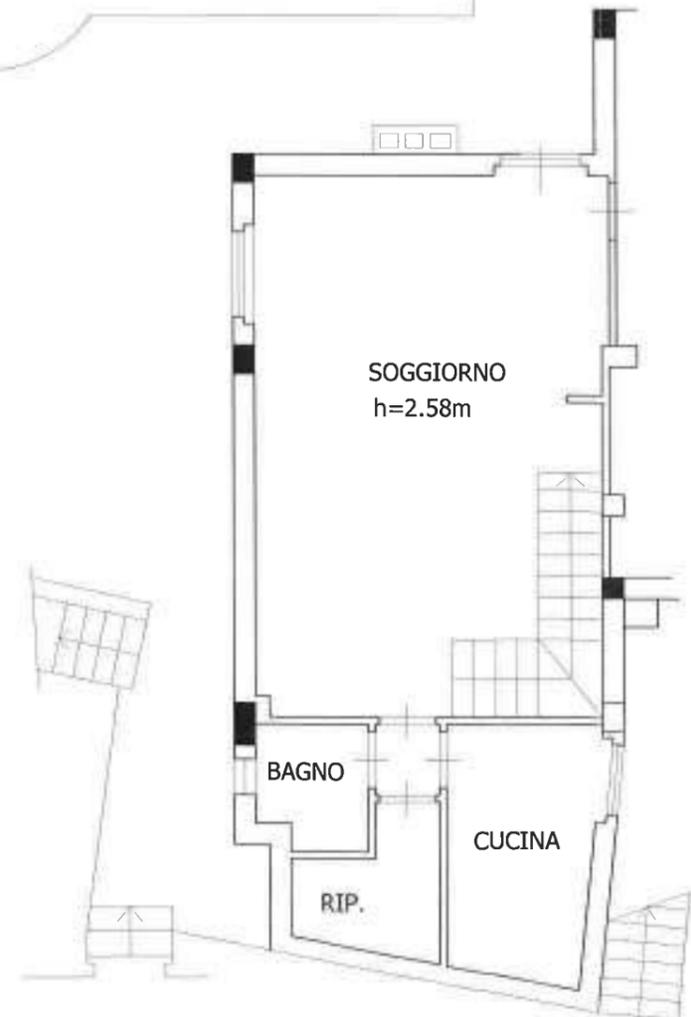
COMUNE DI TERNI
STRADA SANTA MARIA MADDALENA, 52
FG.129 P.LLA.355 SUB 2



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SEMINTERRATO

PLANIMETRIA ALLO STATO DI FATTO

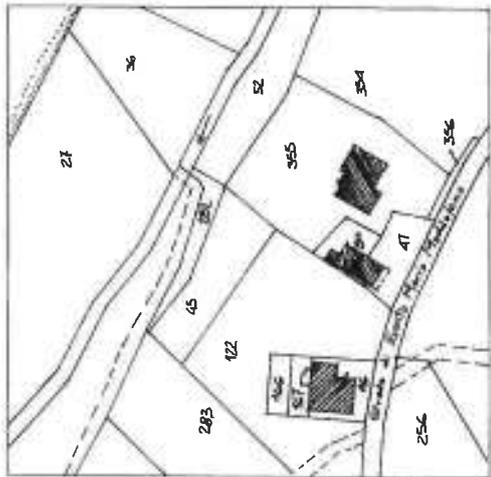


SCALA 1:100

CORPO "B"

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

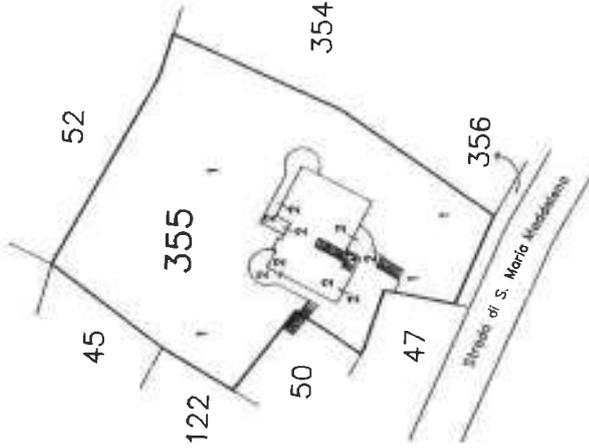
ELABORATO PLANIMETRICO PER LA DIMOSTRAZIONE DELLA DIVISIONE IN SUBALTERNI DEL FABBRICATO SITO NEL COMUNE DI TERNI, CENSITO AL FOGGIO 129 PARTICELLA 355.



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE 1:2000



PIANO PRIMO 1:500



PIANO TERRA 1:500



PIANO SEMINTERRATO 1:500

FOGLIO	PART. LLA	SUB	DESCRIZIONE ED UBICAZIONE
129	355	1	BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE COMUNE)
129	355	2	APPARTAMENTO PIANO TERRA, PIANO PRIMO, CON CANTINE AL PIANO SEMINTERRATO - STRADA SANTA MARIA MADDALENA N.52
129	355	3	GARAGE PIANO SEMINTERRATO - STRADA SANTA MARIA MADDALENA N.52



01792175

IL TECNICO

16 MAR. 1994

TERNI LI

MODULARIO
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE

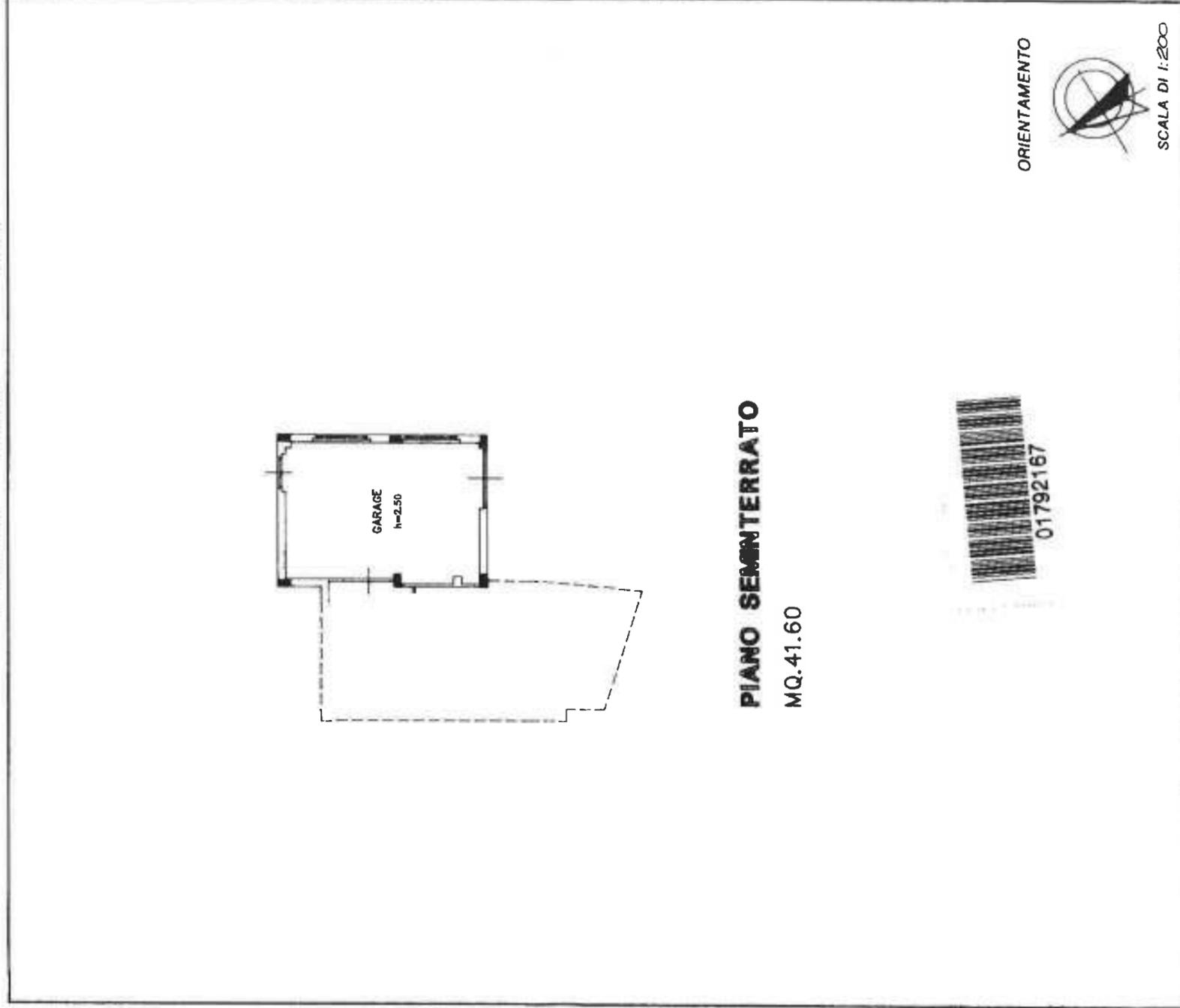
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di **TERNI**..... **VIA STRADA di SANTA MARIA MADDALENA n. 52**.....



Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Identificativi catastali
F. **129**
n. **355** sub. **3**

Compilata dal **GEN. DELLA SALA**
(Titolo, cognome e nome)

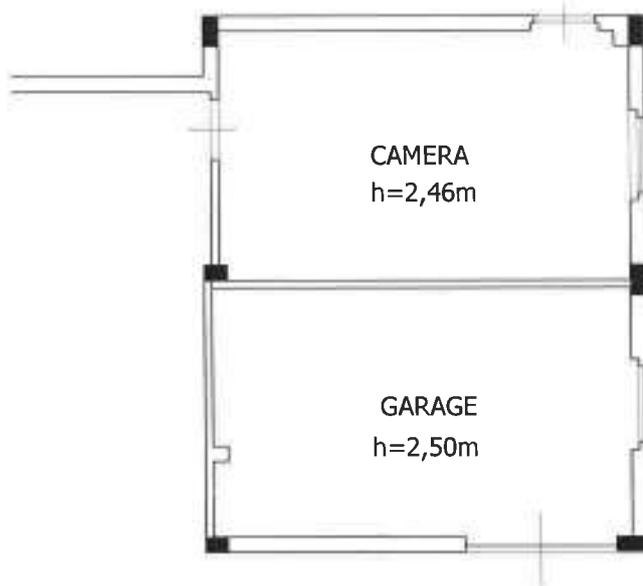
MARCO

Iscritto all'albo de i. **GEOMETRI**
della provincia di **TERNI**
Data Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

10 metri

COMUNE DI TERNI
STRADA SANTA MARIA MADDALENA, 52
FG.129 P.LLA.355 SUB 3



PIANO SEMINTERRATO

PLANIMETRIA ALLO STATO DI FATTO



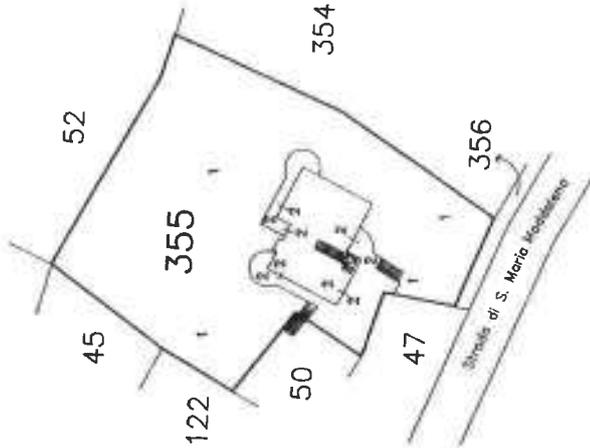
SCALA 1:100

CORPO "C"

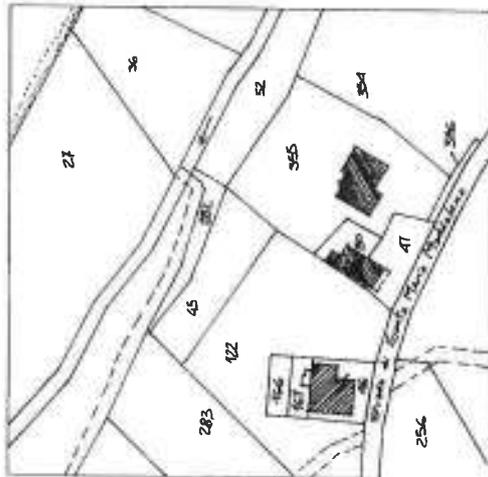
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

ELABORATO PLANIMETRICO PER LA DIMOSTRAZIONE DELLA DIVISIONE IN SUBALTERNI DEL FABBRICATO SITO NEL COMUNE DI TERNI, CENSITO AL FOGLIO 129 PARTICELLA 355.

PIANO PRIMO 1:500



PIANO TERRA 1:500



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE 1:2000

PIANO SEMINTERRATO 1:500



ORIENTAMENTO



01792175

FOGLIO PART. ILLA SUB DESCRIZIONE ED UBICAZIONE

FOGLIO	PART. ILLA	SUB	DESCRIZIONE ED UBICAZIONE
129	355	1	BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE COMUNE)
129	355	2	APPARTAMENTO PIANO TERRA, PIANO PRIMO, CON CANTINE AL PIANO SEMINTERRATO - STRADA SANTA MARIA MADDALENA N.52
129	355	3	GARAGE PIANO SEMINTERRATO - STRADA SANTA MARIA MADDALENA N.52

IL TERNINO

16 MAR. 1994

TERNI L'



N=70500

E-17600

1 Particella: 357

CORPO "D"

MODULARIO
F. - rig. rend. - 497

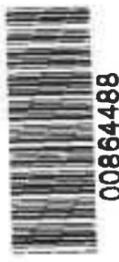
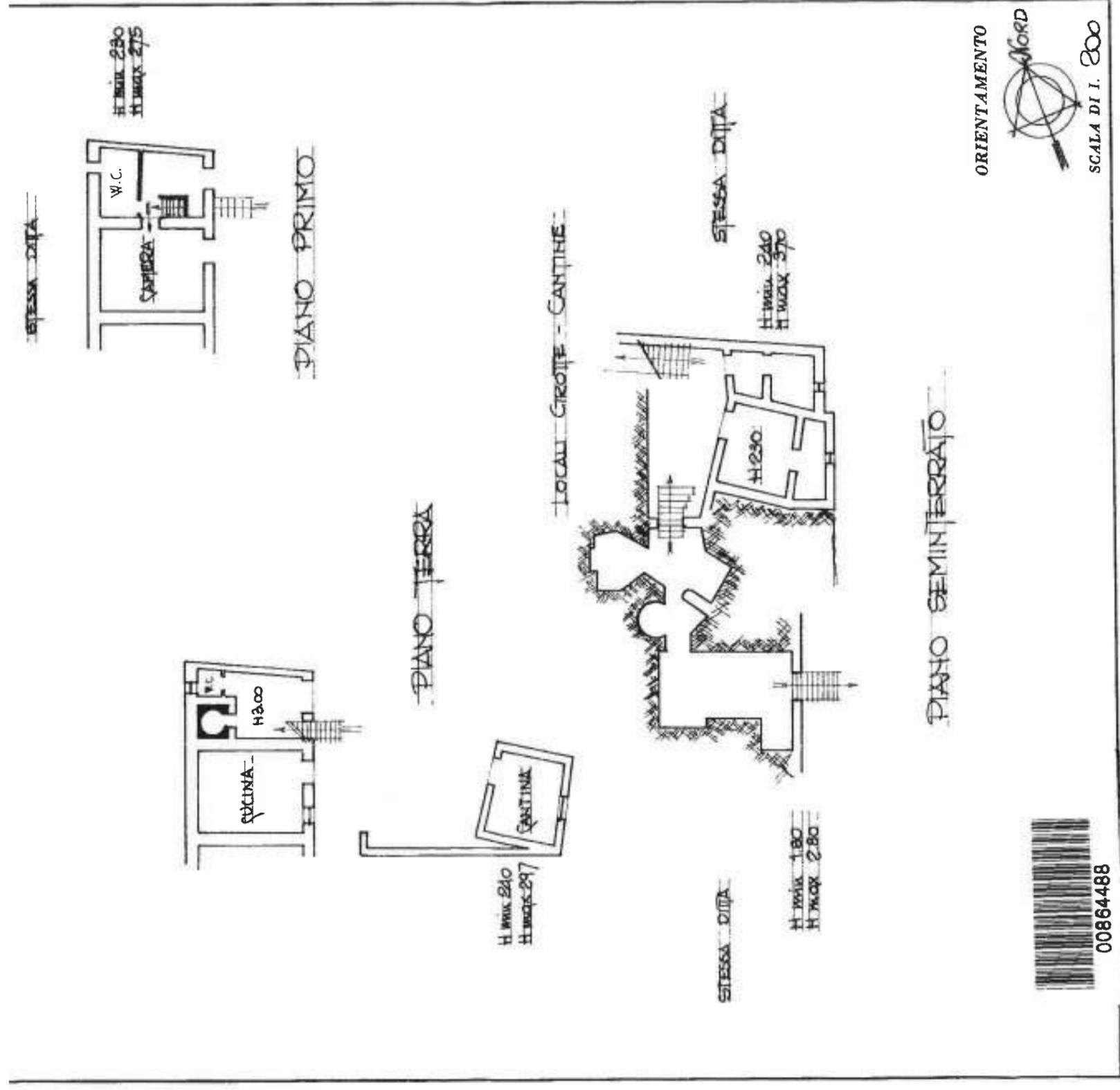


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDIFICIO URBANO

Mod. B (Nuovo Catasto Edificio Urbano)

Lirc
200

10 metri



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Ampliamento del Fg 129
particelle 49 sub e
50 sub

DATA
PROT. N°

Compiata dal Geometra
Andrea Riccelli

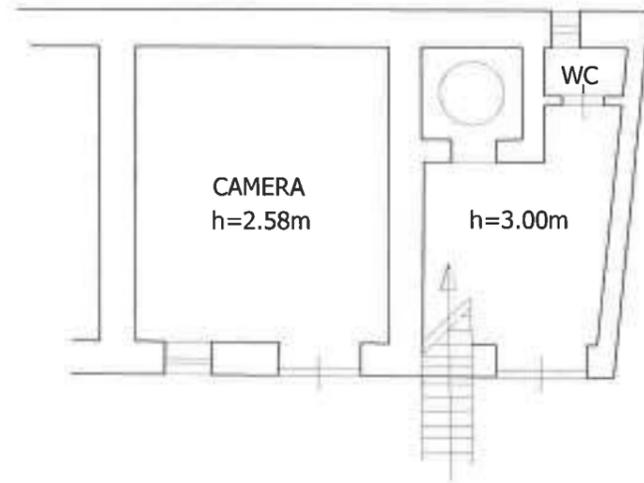
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Terni

DATA 23.07.1988

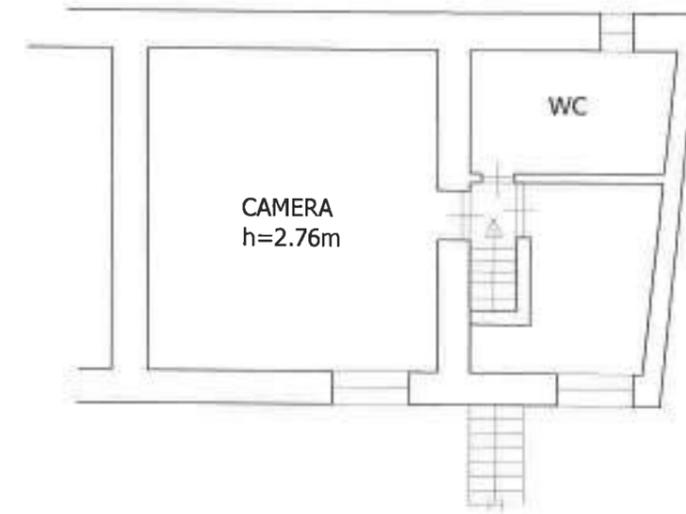
Firma: *Giulio Riccelli*

Spazio dei Fabbricati - Situazione al 21/07/2014 - Comune di TRNI (L117) - < Foglio: 129 - Particella: 50 - Subalterno: 0 >
CATA SANTA MARIA MADDALENA n. 52 piano: T-1-S1

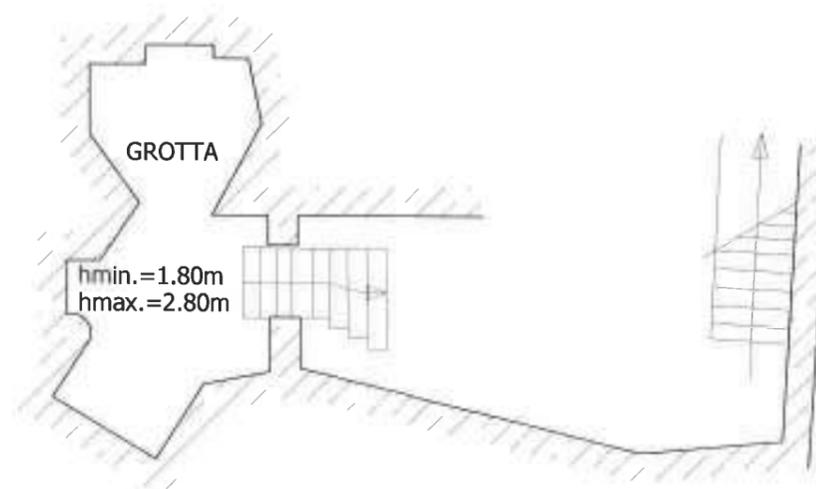
COMUNE DI TERNI
STRADA SANTA MARIA MADDALENA, 52
FG.129 P.LLA 50



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SEMINTERRATO

Vis. tel. (0.90 euro)

Ufficio Provinciale di Terni - Territorio Servizi Catastali -



N=70500

1 Particella: 50

E-17600

CORPO "E"

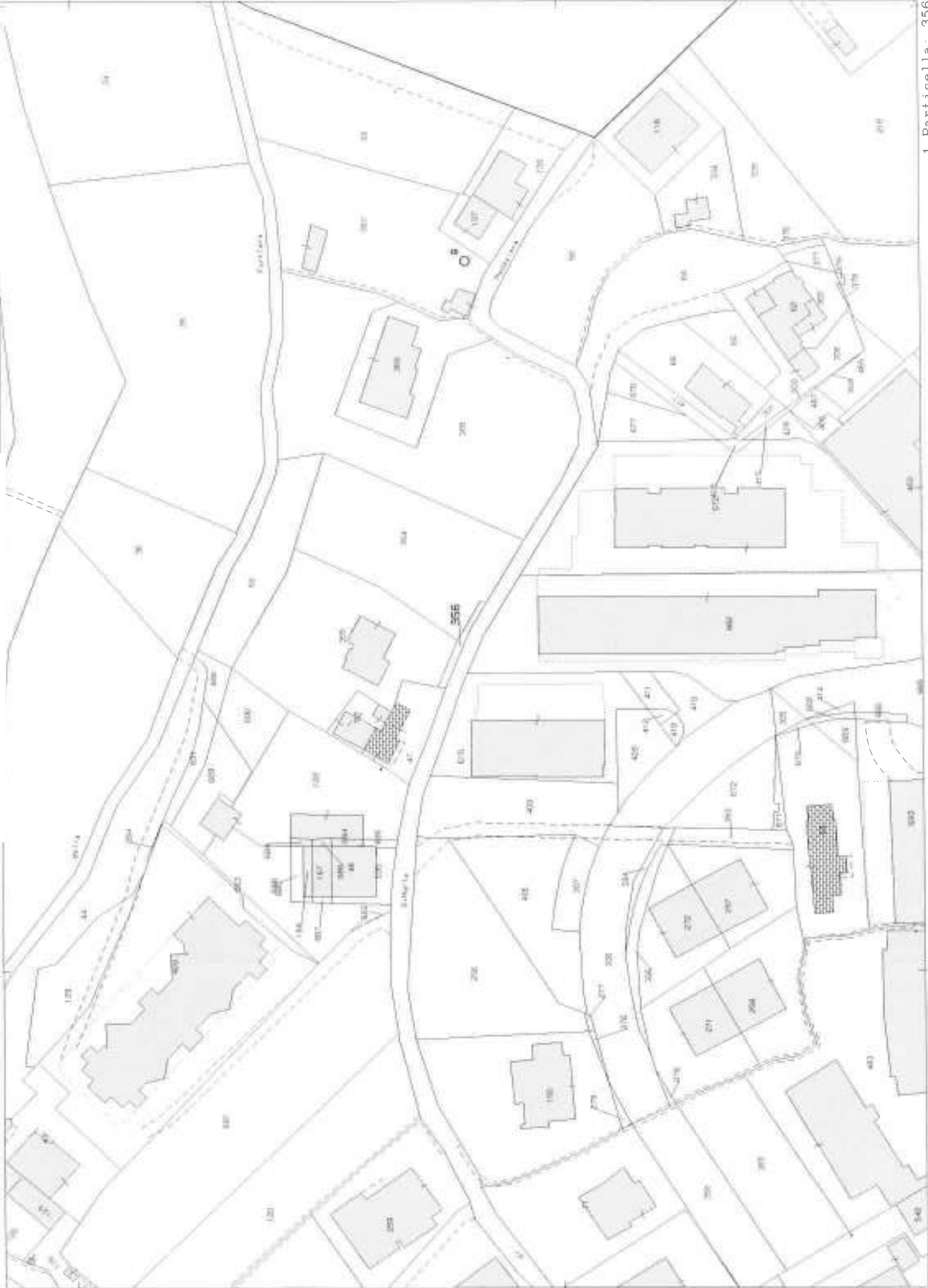


Vis. tel. (0 90 euro)

Ufficio Provinciale di Terni - Territorio Servizi

28-Apr-2015 10:48
Profil n. 186459/2015
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267 000 x 189 000 metri

Comune: TERNI
Foglio: 129



1 Particella: 356

E=17600

N=70500





