
TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:

omissis

Contro:

omissis

N° Gen. Rep. **42/2017**

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **16/11/2017**

Giudice: **Dott.ssa Natalia GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Avv. Marco DE PASCALIS**

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: **Ing. Elisabetta Roviglioni***
iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Terni al N. 882/A
C.F.: RVGLBT75E53L117Q
con studio in Terni (TR), Via I. Galvani, 3
cellulare: 338/1489653
E-mail: elisabetta75.tr@libero.it
PEC: elisabetta.roviglioni@ingpec.eu

Beni in Terni (TR), Strada Santa Maria Maddalena

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Porzione di fabbricato civile

Proprietà per la quota di 1/1 di porzione di fabbricato civile abitazione posta ai piani 1-2 con annessa un' autorimessa posta al piano seminterrato S1, siti in Strada Santa Maria Maddalena, snc, Loc.tà Terni (TR).

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova in uno stato di conservazione buono; la porzione di fabbricato civile abitazione sviluppa una superficie catastale di **Mq. 48 (totale escluse le aree scoperte: 45 mq)** e l'autorimessa sviluppa una superficie catastale di **Mq. 27**.

Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Terni:

- fabbricato civile abitazione foglio **129**, particella **615** sub. **13**, zona censuaria 1, categoria **A/2**, classe 3, consistenza 3, rendita € 333,11, superficie catastale 48 mq, totale escluse aree scoperte 45 mq. indirizzo: Strada Santa Maria Maddalena, snc, piano 1- 2;
- autorimessa foglio **129**, particella **615** sub. **20**, zona censuaria 1, categoria **C/6**, classe 6, consistenza 25 mq, rendita € 63,27, superficie catastale totale 25 mq. indirizzo: Strada Santa Maria Maddalena, snc, piano S1;

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Intestazione:

- **omissis** con sede in Roma (C.F.: omissis), **proprietà per 1/1**.

Dati derivanti da:

ISTRUMENTO (atto pubblico) del 09/09/2011, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/09/2011, Repertorio n. 127102, Rogante: Notaio omissis , Sede: Roma Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7692.1/2011).

Coerenze:

a nord: p.lle 615 sub 15,16; a est: p.lle 482; a sud: p.lle 408; a ovest: p.la 615 sub 12,14.

Nota: Presso il Comune di Terni è stato possibile reperire i progetti del complesso residenziale che include l'immobile in oggetto. Si tratta del Permesso di Costruire n° 418 del 25.09.2007 (con il quale è possibile ipotizzare di attribuire all'immobile in oggetto l'identificazione nel progetto come tipologia C1-UMI5), Permesso di costruire n° 419 del 25.09.2007 (SCIA in variante sospesa e, comunque, non riguardante la tipologia C1-E d'interesse), Permesso di costruire n° 290 del 07.07.2011 (Variante parziale per l'UMI 4 riguardante la tipologia C7-L e, pertanto, non interessa l'immobile in oggetto), Permesso di costruire n° 184 del 23.05.2012 (per completamento del permesso di costruire n° 419 del 25.09.2007, senza elaborati e riferito all'UMI4). E' stato inoltre possibile reperire una richiesta di agibilità prot. 118723 del 12.08.2011 che ad oggi risulta come procedura sospesa per carenze documentali e/o inadempienze formali, così come indicato nella nota raccomandata a/r prot. 164899 del 11.11.2011 inviata dal Comune di Terni a "omissis" (impresa richiedente l'agibilità). Oltre tali documentazioni, è stato possibile reperire ingiunzioni di pagamento prot. 0144147 del 06.08.2009 e 0144150 del 06.08.2009 da parte del Comune di Terni contro "omissis" (impresa intestataria dei permessi di costruire sopra riportati). Dalla documentazione messa a disposizione non è possibile valutare l'eventuale esistenza di effettive difformità, essendo gli immobili catalogati per tipologie costruttive. Tuttavia, essendo l'area d'ingombro e l'individuazione dell'unità immobiliare in oggetto correlabile al permesso di costruire n° 418 del 25.09.2007, si può dedurre formale corrispondenza al progetto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	Semicentrale
Area urbanistica:	Urbana – zona B (BbV): insediamenti residenziali di conservazione dei volumi
Servizi offerti dalla zona:	La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e Secondaria, ancora da completare in tutta l'area.

Giudice: Dr.ssa Natalia Giubilei
Custode: Avv. Marco De Pascalis
Perito: Ing. Elisabetta Roviglioni

Caratteristiche zone limitrofe: Abitato
Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore, Papigno
Principali collegamenti pubblici: Autobus e vicinanza all'accesso della superstrada Terni-Orte.

3. STATO DI POSSESSO:

Alle date del sopralluogo del 5.06.2017 e 13.06.2017 gli immobili **non risultano essere occupati**.

Nota: A seguito nota pec del 14.07.2017 pervenuta allo scrivente CTU dall'Avv. Marco De Pascalis in qualità di custode dell'immobile, è stata comunicata l'esistenza di un contratto di locazione ad uso abitativo per cui si è stato necessario valutare l'importo del canone. In data 15.07.2017 lo scrivente CTU inviava pec al custode specificando quanto segue:

"In merito a quanto richiesto con la pec seguente, ai fini della quantificazione dell'importo del canone di locazione per l'immobile d'interesse, è possibile desumere (come in allegati) le seguenti premesse ed effettuare le conseguenti considerazioni:

1. l'immobile ricade nella zona censuaria C21;
2. la categoria catastale A/2 è abitazione civile (non abitazione economica);
3. la categoria catastale C/6 è autorimesse (box);
4. dai sopralluoghi avvenuti in data 5 e 13 giugno 2017 è stato possibile dedurre uno stato conservativo del bene "buono" (tra l'altro, di recente edificazione) e, pertanto, riconducibile a quello "normale" frequente in zona;
5. i valori di locazione desunti dall'osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate per la zona d'interesse sono:
 - per abitazioni civili con stato conservativo normale: min 4€/mqxmese - max 6€/mqxmese;
 - per box (autorimesse) con stato conservativo normale: min 3,2€/mqxmese - max 4,6€/mqxmese;
6. per il mercato immobiliare attuale, è possibile desumere come i più probabili valori di riferimento per la quantificazione richiesta possano essere i valori medi di quelli al precedente punto indicati e, pertanto, è possibile proporre:
 - per abitazioni civili con stato conservativo normale: $((\min 4 + \max 6)/2)\text{€/mqxmese} = \text{media } 5 \text{ €/mqxmese}$;
 - per box (autorimesse) con stato conservativo normale: $((\min 3,2 + \max 4,6)/2)\text{€/mqxmese} = \text{media } 3,9 \text{ €/mqxmese}$;
7. la superficie catastale per l'abitazione è di 45 mq e del garage è 25 mq ;
8. canone mensile desumibile:
 - abitazione: $\text{media } 5 \text{ €/mqxmese} \times 45 \text{ mq} = 225 \text{ €/mese} = 2.700,00 \text{ € annui}$
 - box: $\text{media } 3,9 \text{ €/mqxmese} \times 25 \text{ mq} = 97,5 \text{ €/mese} = 1.170,00 \text{ € annui}$
 - sommano (abitazione+box) = $(225+97,5) \text{ €/mese} = 322,50 \text{ €/mese} = 3.870,00 \text{ € annui}$

Fatte salve, ovviamente, approfondite valutazioni esperibili fino alla fine dell'incarico, si può comunque sin da ora osservare come, pur volendo considerare i valori minimi di locazione a disposizione ed una variazione di superficie in difetto di circa un 10 %, il canone minimo di locazione mensile complessivo (abitazione+box) per la zona considerata ed uno stato di conservazione degli immobili "normale", sia di circa 220/230 €/mese pari a 2.640/2.760 € annui.

Resta inoltre inteso che, per completezza della richiesta pervenuta ed al fine di rispondere al punto 3 del quesito peritale, essendo desumibile dall'atto di locazione inviati una data di registrazione antecedente al pignoramento, è necessario che la scrivente si rechi negli appositi uffici per verificare:

- la data di registrazione del contratto di locazione;
- la scadenza del contratto
- la data di scadenza per l'eventuale disdetta;
- l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Alla data dei sopralluoghi (5 e 13 giugno 2017) l'immobile era inoccupato e, in data 13.06.2017, era stato programmato il sopralluogo in presenza delle forze dell'ordine. Colgo l'occasione per richiederle i verbali firmati in loco nelle date indicate.

Si allegano:

1. Pagina iniziale della Visura degli immobili da cui è desumibile la categoria catastale;
2. Valori di locazione desunti dall'osservatorio dell'agenzia delle entrate
3. Individuazione della zona
4. Tabella delle Categorie catastali

Cordiali Saluti “

E' stato pertanto possibile, anche in seguito ad accesso presso l'Agenzia delle entrate di

Giudice: Dr.ssa Natalia Giubilei
Custode: Avv. Marco De Pascalis
Perito: Ing. Elisabetta Roviglioni

Terni, verificare quanto segue:

DATA DI REGISTRAZIONE: 01.12.2014
SCADENZA DEL CONTRATTO: 12.10.2018 prorogabile al 12.10.2022

Essendo il contratto stipulato e registrato antecedente al pignoramento, è stato verificato anche l'importo del canone fissato in 625,00 €/anno il quale (come si evince dalla pec sopra riportata) risulta essere **inferiore al prezzo di mercato**, valutato in circa 3.870,00 €/anno (anche in caso di minimi, il valore oscillerebbe tra 2.640/2.760 € annui).

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**
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuna.**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Non è stata rilasciata l' agibilità edilizia.**

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Trascrizione** del 12/07/2011 - **IPOTECA VOLONTARIA**, in forza di atto del 14.12.2007, **Repertorio n. 21100/7317**, Registro generale 15971, Registro particolare 3830 per un totale di € 3.200.000,00;
a favore:
“omissis.”, sede Siena (SI), (cod.fisc.: omissis), domicilio eletto Siena, Piazza Salimbeni n. 3, per la **quota di 1/1**
contro:
“omissis” sede Roma (RM), (cod.fisc.: omissis), per la **quota di 1/1**

4.2.2 Pignoramenti:

- **Iscrizione** del 13.03.2017 - **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, immobili siti in TERNI (TR), **Registro generale 2540, Registro particolare 1654**, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 462/2017 del 15.02.2017;
a favore:
“omissis”, sede Siena (SI), (cod.fisc.: omissis), per la **quota di 1/1**
contro:
“omissis”, in qualità di acquirente, sede Roma (RM), (cod.fisc.: omissis), per la **quota di 1/1**

4.2.3 Altre trascrizioni

- **Trascrizione** del 12/07/2011 - **COMPRAVENDITA**, in forza di atto del 05.07.2011, **Repertorio n. 84955/22224**, Registro generale 8731, Registro particolare 5871;
a favore:
“omissis”, in qualità di acquirente, sede Roma (RM), (cod.fisc.: omissis), per la **quota di 1/1**
contro:
“omissis”, in qualità di venditore, sede Roma (RM), (cod.fisc.: omissis), per la **quota di 1/1**
- **Trascrizione** del 27/07/2011 - **COMPRAVENDITA**, in forza di atto del 25.07.11, **Repertorio n. 127042/24598**, Registro generale 9330, Registro particolare 6312;
a favore:
“omissis”, in qualità di acquirente, sede Roma (RM), (cod.fisc.: omissis), per la **quota di 1/1**
contro:
“omissis”, in qualità di venditore, sede Roma (RM), (cod.fisc.: omissis), per la **quota di 1/1**
- **Trascrizione** del 19/09/2011 - **COMPRAVENDITA**, in forza di atto del 09.09.2011, **Repertorio n. 127102/24647**, Registro generale 11209, Registro particolare 7692;
a favore:

“omissis”, in qualità di acquirente, sede Roma (RM), (cod.fisc.: omissis), per la **quota di 1/1** contro:

“omissis”, in qualità di venditore, sede Roma (RM), (cod.fisc.: omissis), per la **quota di 1/1** - **Trascrizione** del 04.01.2012 - **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA**, in forza di atto del 30.06.2011, **Repertorio n. 84915/22207**, Registro generale 190, Registro particolare 29;

a favore:

“omissis”, sede Siena (SI), (cod.fisc.: omissis)

contro:

“omissis” sede Roma (RM), (cod.fisc.: omissis)

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

Alla data della redazione del presente elaborato peritale il C.T.U. dichiara che **l'unità immobiliare** è conforme dal punto di vista urbanistico-edilizia (secondo la tipologia individuata C1) ed è conforme catastalmente. Tuttavia si fa presente che quanto dichiarato può valere per la collocazione e l'ingombro dell'unità immobiliare oggetto di perizia (identificata per “tipologia”), senza entrare nel merito del complesso immobiliare che, si fa presente, non risulta tra l'altro collaudato per le opere di urbanizzazione.

Dalla documentazione a disposizione e riferendoci al complesso immobiliare, anche ai fini dell'ottenimento dell'agibilità edilizia della sola unità immobiliare d'interesse della presente perizia occorre inoltre considerare le **ingiunzioni di pagamento prot. 0144147 del 06.08.2009 e 0144150 del 06.08.2009 da parte del Comune di Terni contro “omissis” - impresa intestataria dei permessi di costruire sopra riportati**. Fin quando non avviene il pagamento delle stesse per importi stimati (alla data del 06.08.2009 e, pertanto, con interessi da rivalutare ad oggi) non sarà possibile concludere la pratica del permesso di costruire con il conseguente ottenimento dell'agibilità degli immobili coinvolti, tra cui l'unità immobiliare oggetto della presente stima, in quanto, come si evince nella nota raccomandata a/r prot. 164899 del 11.11.2011 inviata dal Comune di Terni a “omissis” (impresa richiedente l'agibilità) che sospende tale procedura per carenze documentali e/o inadempienze formali, vi è anche **l'assenza del collaudo delle opere di urbanizzazione (ne consegue la difformità dal punto di vista urbanistico-edilizia del complesso residenziale)**. Questo comporta un deprezzamento del bene che, ad oggi, potrebbe non essere legittimamente rivendibile in assenza di agibilità.

Il deprezzamento del bene è pertanto da considerare per:

1. oneri di urbanizzazioni secondarie e relative sanzioni del permesso di costruire n° 418 del 25.09.2007 non versate per l'intero complesso immobiliare in cui è ricompreso l'immobile oggetto della presente stima (prot 0144147 del 06.08.2009 - Comune di Terni, importo 31.378,41 di cui €22.413,15 corrispondenti al contributo per oneri di urbanizzazione secondaria ed € 8.965,26 per sanzioni dovute al mancato pagamento del suddetto contributo);
2. costo di costruzione e relative sanzioni del permesso di costruire n° 418 del 25.09.2007 non versate per l'intero complesso immobiliare in cui è ricompreso l'immobile oggetto della presente stima (prot 0144150 del 06.08.2009 - Comune di Terni, importo 23.896,81 di cui €17.069,15 corrispondenti al contributo costo di costruzione ed € 6.827,66 per sanzioni dovute al mancato pagamento del suddetto contributo);
3. assenza certificato di agibilità. In questo ultimo caso sarà necessario considerare non soltanto il deprezzamento del bene ma, ammessa la possibilità di integrare la documentazione carente e correggere le inadempienze formali richieste con nota prot. 164899 del 11.11.2011 da parte del Comune di Terni, anche il costo da sostenere per ottenere da terzi professionisti il certificato.

Nota: L'unità immobiliare è priva dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) a firma di Tecnico abilitato ai sensi della vigente legislazione in materia e di certificato di agibilità edilizia (soggetta a possibile sanzione da 500,00 € a 1.000,00 dagli uffici

preposti causa scadenza termini di presentazione – art. 137 c. 5 LR 1/2015).

Regolarizzabili mediante:

- redazione Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.): **€ 300,00**
- redazione pratica per rilascio Agibilità Edilizia: **€ 1.500,00**
- possibili sanzioni/oblazioni (per agibilità): **€ 4.500,00**
- deprezzamento per mancato versamento oneri di urbanizzazioni secondarie, costo di costruzione e relative sanzioni: stimabili in circa **€ 3.700,00** (importo deducibile supponendo un'equa ripartizione dei mancati versamenti a ciascuna delle 31 unità immobiliari relative al permesso di costruire n° 418 del 25.09.2007 e considerando una rivalutazione degli interessi di mora ad oggi).

Oneri Totali: € 10.000,00

4.3.2 Conformità catastale:

Alla data della redazione del presente elaborato peritale il C.T.U. dichiara che il fabbricato realizzato è conforme alla pianta catastale (vedi allegati: catastale e rilievo CTU).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	€ 300
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia. Omissis	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia Omissis	€ 0,00

Nota: Omissis

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- omissis** con sede in Roma C.F. omissis proprietaria per 1/1. Istrumento (atto pubblico) del 09.09.2011. Nota presentata con modello unico n° 7692.1/2011 in atti dal 19.09.2011 repertorio n° 127102. Rogante: omissis. Sede: Roma. Registrazione: Compravendita.

6.2 Precedenti proprietari:

situazione degli intestati dal 25.07.2011

- **omissis** con sede in Roma C.F. omissis proprietaria per 1/1 fino al 09.09.2011. Istrumento (atto pubblico) del 25.07.2011. Nota presentata con modello unico n° 6312.1/2011 in atti dal 27.07.2011 repertorio n° 127042. Rogante: omissis Sede: Roma. Registrazione: Compravendita.

situazione degli intestati dal 05.07.2011

- **omissis** con sede in Roma C.F. omissis proprietaria per 1/1 fino al 25.07.2011. Istrumento (atto pubblico) del 05.07.2011. Nota presentata con modello unico n° 5871.1/2011 in atti dal 12.07.2011 repertorio n° 84955. Rogante: omissis. Sede: Roma. Registrazione: Compravendita.

situazione degli intestati dal 20.04.2011

- **omissis** con sede in Roma C.F. omissis proprietaria per 1000/1000 fino al 05.07.2011. COSTITUZIONE del 20.04.2011 protocollo n. TR0056406 IN ATTI DAL 20.04.2011. Registrazione: COSTITUZIONE (n. 928.1/2011).

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente C.T.U. prende atto (dalla documentazione a disposizione) che il fabbricato di civile abitazione è stato edificato **negli anni 2009-2011** e dichiara la conformità agli strumenti

Giudice: Dr.ssa Natalia Giubilei
Custode: Avv. Marco De Pascalis
Perito: Ing. Elisabetta Roviglioni

urbanistici vigenti all'epoca della costruzione e la corrispondenza del progetto assentito (Permesso di Costruire n° 418 del 25.09.2007 con il quale è possibile ipotizzare di attribuire all'immobile in oggetto l'identificazione nel progetto come tipologia C1) allo stato attuale dei luoghi. Tuttavia si fa presente che quanto dichiarato può valere per la collocazione e l'ingombro dell'unità immobiliare oggetto di perizia (identificata per “tipologia”), senza entrare nel merito del complesso immobiliare che, si fa presente, non risulta tra l'altro collaudato per le opere di urbanizzazione. Non risultano agli atti ulteriori documentazioni di concessioni né il rilascio del **Certificato di Agibilità**.

Descrizione : appartamento ed autorimessa

Comune di Terni (TR) – Loc. Terni – Strada Santa Maria Maddalena – Piano primo secondo ed autorimessa al primo seminterrato

Piena proprietà per la **quota di 1000/1000 (1/1)** di immobile sito in Terni – Loc. Terni - Via Strada Santa Maria Maddalena, posto su due livelli al **piano primo/secondo** del complesso edilizio ed annessa autorimessa posta al **primo seminterrato**.

L'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte di un complesso edilizio composto da edifici aggregati. L'immobile si sviluppa su due livelli a piano primo/secondo, con ingresso principale indipendente (vedi rilievo e piante catastali), senza giardino e con terrazzo. L'unità immobiliare confina con altra unità al lato trasversale e al primo e secondo livello, con corte comune all'ingresso. Nel complesso l'esterno del fabbricato si presenta in discreto stato, tinteggiato e in condizioni di manutenzione non perfettamente attuate.

Il fabbricato catastalmente è composto anche da un'autorimessa posta al primo seminterrato cui si accede da un ingresso indipendente da una rampa (vedi pianta catastale).

La zona è servita da opere di urbanizzazione primaria e secondaria, non è servita completamente da strade asfaltate. Non sono previsti parcheggi anche se la zona limitrofa ad una distanza di circa 300 m. permette soste. Nelle vicinanze vi è l'ospedale cittadino ed esistono centri culturali, sportivi ed attività commerciali quali supermarket, tabaccheria, pizzeria, etc. a distanza di circa 1 Km.

L'unità immobiliare oggetto di perizia si compone di:

- Piano primo: Ingresso/soggiorno con angolo cottura, bagno, terrazzo;
- Piano secondo (soffitta): camera e bagno.

Sviluppa una superficie complessiva utile abitabile pari a circa **48 mq (incluso terrazzo)** ed un'altezza interna variabile: al piano primo di circa 2,76 mt., al piano secondo circa 0,86 m nel lato più basso e circa 3,27 nel lato più alto (in prossimità dal bagno). L'autorimessa sviluppa una superficie complessiva utile di circa **25 mq** ed un'altezza di circa 2,76 m.

Identificato al catasto fabbricati: ABITAZIONE: foglio **129**, particella **615**, subalterno **13**, categoria **A/2**, classe **3**, consistenza **3 vani**, piano **1-2**, rendita **€ 333,11**; AUTORIMESSA: foglio **129**, particella **615**, subalterno **20**, categoria **C/6**, classe **6**, consistenza **25 MQ**, piano **S1**, rendita **€ 63,27**.

Dati derivanti da istrumento (atto pubblico) del 09.09.2011 nota presentata con modello unico n°7692.1/2006 in atti dal 19.09.2011 rep.n°:127102 rogante: Annunziata Ernestina con sede in Roma. Registrazione: Compravendita

Intestato a: **omissis** con sede in Roma, Via Ostiense n° 387 – 00145 Roma (C.F.omissis) **proprietario per 1/1**.

Derivante da: COMPRAVENDITA PER ATTO NOTARILE del 09.09.2011 – Notaio omissis con sede in Roma – Rep. 127102/24647.

Coerenze: Altri appartamenti e spazi comuni (scale).

Esecuzione Forzata N. 42/2017
promossa da: "**Omissis**" contro: "**Omissis**"

TABELLA DELLE SUPERFICI UTILI ABITABILI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terrazzo	Sup. reale	7,84	0,33	2,58
Ingresso Soggiorno angolo cottura	Sup. reale	26,01	1,00	26,01
Bagno (piano primo)	Sup. reale	4,37	1	4,37
Camera (piano secondo - soffitta)	Sup. reale	28,33	0,4	11,33
Bagno (piano secondo - soffitta)	Sup. reale	3,92	0,4	1,57
Autorimessa	Sup. reale	24,75	0,5	12,37
Sup. reale		95,22 mq		58,23 mq

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde , materiale: tegole , condizioni: discrete
Fondazioni	tipologia: non rilevabile , materiale: non rilevabile , condizioni: non rilevabile
Scale	tipologia: muratura , materiale: finiture in pietra , condizioni: discrete
Solai	tipologia: non rilevabile , condizioni: non ispezionabili
Balconi	tipologia: coperto , condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: cemento armato (non rilevabile tipologia) , condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno e vetro , protezione: tapparelle , materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno , condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura , coibentazione: non rilevabile , rivestimento: intonaco , condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: singola anta a battente , materiale: legno , condizioni: buone
Rivestimento cucina	ubicazione: cucina , materiale: piastrelle in gres condizioni: buone
Rivestimento bagno	ubicazione: bagno , materiale: piastrelle in gres , condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	presente
Gas	tipologia: non rilevabile , alimentazione: omissis , rete di distribuzione: assente , condizioni: non rilevabile , conformità: non rilevabile .
Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: non rilevabile , conformità: non rilevabile .
Fognatura	tipologia: allaccio alla pubblica fognatura , rete di smaltimento: pubblica , recapito: non rilevabile , condizioni: non rilevabile , conformità: non rilevabile
Idrico	tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta da rete comunale , rete di distribuzione: autonoma su singolo

Giudice: Dr.ssa Natalia Giubilei
Custode: Avv. Marco De Pascalis
Perito: Ing. Elisabetta Roviglioni

	immobile , condizioni: non rilevabile , conformità: non rilevabile .
Telefonico	tipologia: non rilevabile , condizioni non rilevabile , conformità: non rilevabile
Termico	tipologia: autonomo , alimentazione: non rilevabile , rete di distribuzione: non rilevabile , diffusori termosifoni , condizioni: buone , conformità: non rilevabile .
Acqua calda sanitaria	tipologia: autonomo , alimentazione: non rilevabile , rete di distribuzione: non rilevabile , condizioni: non rilevabile , conformità: non rilevabile .

Note: L'unità immobiliare è priva dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi della vigente legislazione in materia.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia. Si è ritenuto opportuno, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove è ubicato l'immobile di numerosi altri immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione, adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono le seguenti.

La Località del Comune di Terni dove è ubicata la proprietà oggetto della procedura esecutiva e' una zona di semicentro, poco lontana dal centro, ove sono presenti numerosi servizi. Complessivamente l'edificio si trova in condizioni sufficienti e la manutenzione delle parti comuni è sufficientemente curata. La zona gode di una gradevole posizione. Lo stato di manutenzione non è ottimale ma risulta comunque buono.

Per poter adottare tale procedimento è stato necessario acquisire una serie di valori minimi e massimi di immobili simili a quello da stimare al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare l'immobile in oggetto. A tale scopo sono stati scelti come fonte i dati di mercato indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio - Periodo: 2° Semestre 2016 – Provincia: Terni; Comune: Terni che, relativamente alla Tipologia/ Abitazioni civili (appartamenti e appartamenti normali), propone prezzi di mercato compresi tra **€ 900,00/mq ed € 1.200/mq** di superficie lorda per abitazioni e tra **€ 700,00/mq ed € 1.000/mq** per le autorimesse.

In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile, nonché del suo stato di manutenzione e conservazione oltre al trend negativo delle quotazioni immobiliari sia a livello nazionale che locale, la sottoscritta ritiene congruo adottare per l'abitazione suddetta, un valore unitario a mq pari **€ 1.100,00 di superficie commerciale lorda** e, per l'autorimessa, un valore unitario a mq pari **€ 900,00 di superficie commerciale lorda**.

La superficie è stata calcolata attribuendo alla superficie dei vani dell'appartamento un coefficiente del 100%, per il piano secondo, essendo soffitta, il 40%, per il balcone 30% e per l'autorimessa il 50%.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Comune di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei prezzi degli immobili della Camera di commercio di Terni e Perugia, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio. 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 del Territorio, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili

Giudice: Dr.ssa Natalia Giubilei
Custode: Avv. Marco De Pascalis
Perito: Ing. Elisabetta Roviglioni

dalle altre fonti.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento di civile abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Urbanisticamente la superficie lorda è misurata sul perimetro esterno delle murature pertanto alla superficie utile abitabile vanno sommati i mq di muratura che competono all'immobile.

Area delle murature che competono all'immobile = 6,00 mq

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario/mq	Valore complessivo €
Terrazzo	2,58	€ 1.100,00	2.838,00
Ingresso Soggiorno angolo cottura	26,01	€ 1.100,00	28.611,00
Bagno (piano primo)	4,37	€ 1.100,00	4.807,00
Camera (piano secondo-soffitta)	11,33	€ 1.100,00	12.463,00
Bagno (piano secondo-soffitta)	1,57	€ 1.100,00	1.727,00
Autorimessa	12,37	€ 900,00	11.133,00
Murature	6	€ 1.100,00	6.600,00
	101,22		€ 68.179,00

- Valore corpo:	€ 68.179,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 68.179,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 68.179,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 10.226,85
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (al netto delle spese legali per recupero crediti):	€ 1.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (Attestato Prestazione Energetica, Agibilità, deprezzamento e decurtazione per certificato di agibilità al momento sospeso, possibili sanzioni/oblazioni):	€ 10.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

Giudice: Dr.ssa Natalia Giubilei
Custode: Avv. Marco De Pascalis
Perito: Ing. Elisabetta Roviglioni

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 46.452,15

Allegati:

1. RILIEVO ESEGUITO DAL CTU;
2. RIEPILOGO DOCUMENTAZIONE PRESENTE AL COMUNE DI TERNI, CARTIGLIO E STRALCIO PROGETTO PDC 418 del 25.09.2007 e PDC 419 del 25.09.2007 ;
3. ELABORATO PLANIMETRICO CON ESTRATTO DI MAPPA E DIMOSTRAZIONE DEL SUB ASSEGNATO;
4. PIANTA CATASTALE;
5. VISURE CATASTALI;
6. BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI;
7. ISPEZIONE IPOTECARIA
8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – 25 FOTO;
9. ESTRATTO PRG TERNI
10. CERTIFICATO CCIAA ROMA – NELLO'S CENTER S.R.L.
11. CONTRATTO DI LOCAZIONE;
12. VERBALI DI SOPRALLUOGO
13. INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE
14. TABELLA DELLE CATEGORIE CATASTALI
15. RICHIESTA AGIBILITA' E NOTA DI RISPOSTA DEL COMUNE PROT. 164899 DEL 11.11.2011

Terni, 07.09.2017

L'Esperto alla stima

Ing. Elisabetta Roviglioni

PROSPETTO ESTERNO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE



AREA AUTORIMESSA



INGRESSO – SOGGIORNO – ANGOLO COTTURA PIANO PRIMO



SCALE PIANO PRIMO-SECONDO



BAGNO PIANO PRIMO



BAGNO PIANO SECONDO



IMPIANTISTICA



CAMERA PIANO SECONDO





BALCONE PIANO PRIMO



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Meloni Samuele
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni N. 932

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Comune di Terni

Sezione: Foglio: 129 Particella: 615

Protocollo n.

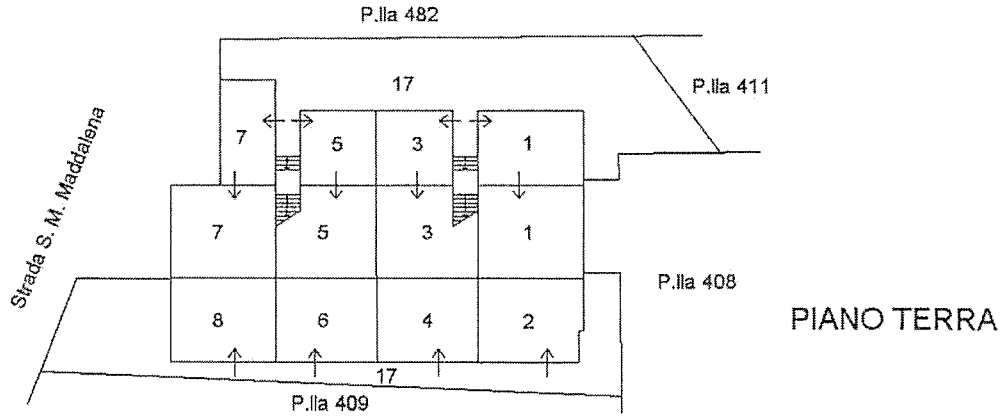
del

Tipo Mappale n. 154066

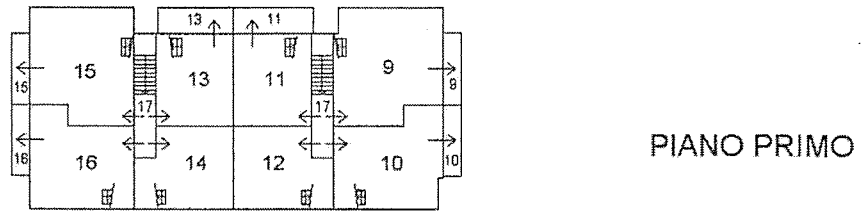
del 01/12/2010

Dimostrazione grafica dei subalterni

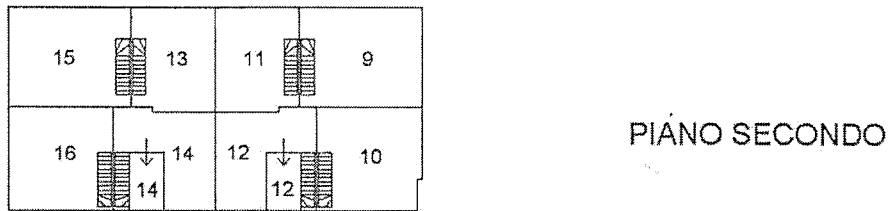
Scala 1 : 500



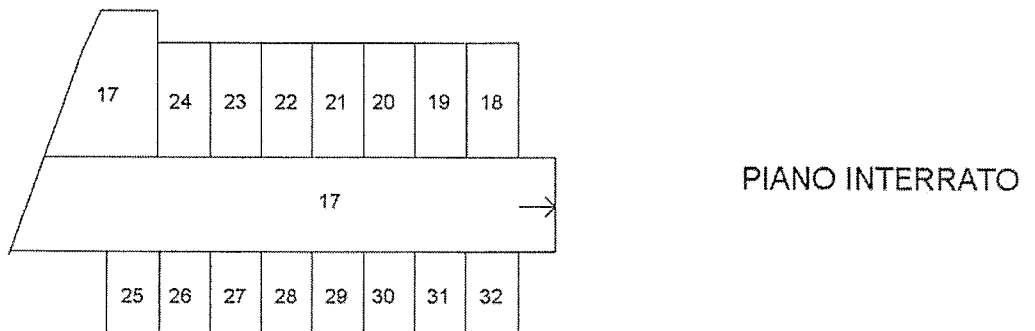
PIANO TERRA



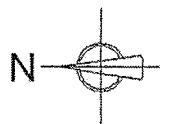
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO INTERRATO



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni
Strada Santa Maria Maddalena

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 129
Particella: 615
Subalterno: 13

Compilata da:
Meloni Samuele

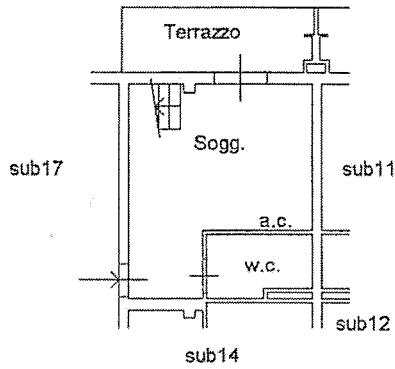
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

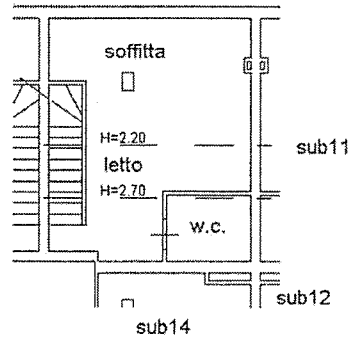
N. 932

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO
h=2.70 m



PIANO SECONDO



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. del

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Strada Santa Maria Maddalena

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 129

Particella: 615

Subalterno: 20

Compilata da:
Meloni Samuele

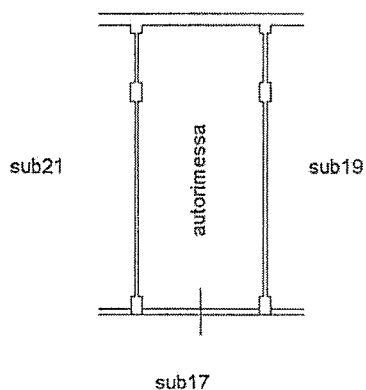
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

N. 932

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO INTERRATO
h=2.80 m

