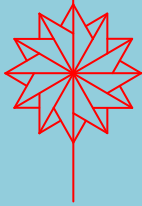


Studio Tecnico Geom. Alberto Teofoli e Geom. Marco Giuliani Associati

Via S. Marco n. 13 ~ Terni



# Tribunale di Terni

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. **206/17**

CONTRO



APRILE 2019

Via S. Marco n. 13 - 05100 – Terni  
Tel. 0744/406091 – Fax 0744/406091  
Partita I.V.A. 00764230553  
E-Mail: [associati@teofoliegilianiassociati.it](mailto:associati@teofoliegilianiassociati.it)

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



# TRIBUNALE DI TERNI EX TRIBUNALE DI ORVIETO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 206/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dr.ssa ILARIA PALMERI

CUSTODE:

Dr. LEONARDO PROIETTI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/04/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**MARCO GIULIANI**

CF:GLNMRC63H11A262Q

con studio in TERNI (TR) VIA S. MARCO 13

telefono: 0744406091

email: giuliani@teofoliegiulianiassociati.it

TRIBUNALE DI TERNI EX TRIBUNALE DI ORVIETO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
206/2017

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**appartamento** a TERNI Via Carlo Goldoni 28, della superficie commerciale di **120,50** mq per la quota di:

- 625/1000 di piena proprietà ( )
- 375/1000 di piena proprietà ( )

la quota complessiva di 1000/1000 della piena proprietà spettante a e  
è così composta: 250/1000 (2/8) della piena proprietà quale Bene Personale di e  
per 750/1000 (6/8) della piena proprietà in regime di Comunione Legale dei Beni tra  
e , entrambi Esecutati.

Abitazione, sita in Terni, Via Carlo Goldoni n. 28, della superficie commerciale di mq 120,50.

L'appartamento è posto al piano secondo ed è composto da ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, bagno e ripostiglio, per una superficie utile calpestabile di mq 101,47 circa.

Allo stesso piano vi sono due balconi della superficie utile di mq 2,14 circa ed un balcone chiuso con un infisso in ferro, della superficie utile di mq 1,67 circa.

L'altezza netta interna è di mq 3,15.

Al piano interrato vi è la cantina della superficie utile di circa mq. 9,80.

Si accede all'appartamento dall'atrio e dal vano scale comuni.

Il fabbricato è provvisto di ascensore.

Coordinate GIS: 42.564202, 12.647365.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2.

Identificazione catastale:

- foglio 117 particella 75 sub. 50 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 666,23 Euro, intestato a , nata a il , c.f. , Usufrutto per 1/1; nato a il , c.f. , Nuda Proprietà per 1/2 in regime di Comunione dei Beni; nata a il , c.f. , Nuda Proprietà per 1/2 in regime di Comunione dei Beni.  
Coerenze: Vano scala condominiale, Particella n. 75 sub. 14, Via Carlo Goldoni, chiostрина interna.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1951.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	120,50 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 94.006,67
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 75.154,30
Data della valutazione:	15/04/2019

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da persone senza alcun titolo

## 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:

Ipoteca **legale** attiva, stipulata il 18/08/2008 a firma di \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, al n. \_\_\_\_\_ di Repertorio, iscritta il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_, al n. \_\_\_\_\_ del R.P., a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, derivante da Atto emesso da \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € \_\_\_\_\_

Importo capitale: € \_\_\_\_\_

Gravante sul bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Terni (TR), con il Foglio n. 117, Particella n. 75 sub 50 per la nuda proprietà di 5/8.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulato il 16/11/2017, a firma di \_\_\_\_\_, al n. \_\_\_\_\_ di Repertorio, trascritto il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_, al n. \_\_\_\_\_ del R.P., a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, e \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.

Gravante sui seguenti beni siti nel Comune di Terni:

- Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Terni (TR), con il Foglio n. 117, Particella n. 75 sub 14, cat. A/3, per la piena proprietà per 1/1 in regime di Comunione Legale dei Beni tra  
e ;

- Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Terni (TR), con il Foglio n. 117, Particella n. 75 sub 50, cat. A/2, per la piena proprietà per 2/8 di (bene personale) e di piena proprietà per 6/8 spettanti a e in regime di Comunione Legale dei Beni.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 861,53
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 4.751,37
Millesimi condominiali:	69,06
Ulteriori avvertenze:	
Quote millesimali dell'immobile: tabella scala, 84,32.	
Quote millesimali dell'immobile: tabella ascensore, 79,26.	
Quote millesimali dell'immobile: tabella autoclave, 69,06.	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

, nato a , c.f. per la quota di 2/8 (bene personale) di piena proprietà , in forza di Successione Testamentaria (dal 17/08/1991), registrata il 15/05/1992 a Terni, Denuncia n. 65, Vol. 706, trascritta il 27/05/1992 a Terni al n. 3754 del R.P..

, nato a il , c.f. per la quota di 6/8 (in regime di Comunione Legale dei Beni con ) di piena proprietà , con atto stipulato il 12/05/1999 a firma di Notaio Luciano Clericò, con sede in Terni ai nn. 104007 e 104008 di repertorio, trascritto il 19/05/1999 a Terni ai nn. 3098 e 3099 del R.P..

Con l'Atto Repertorio n. 104007, Trascritto a Terni il 19/05/1999 al n. 3098 del R.P., ha venduto ai figli (coniugato in regime di separazione dei beni) e (coniugato in regime di comunione dei beni con ) i diritti di 2/8 della nuda proprietà ciascuno; Con l'Atto Repertorio n. 104008, Trascritto a Terni il 19/05/1999 al n. 3099 del R.P., ha venduto a (coniugato in Regime di Comunione dei Beni con ) i diritti di nuda proprietà per 2/4 (4/8). L'immobile era gravato da usufrutto per 1/1 a favore di , che è deceduta in data . (Vedere Certificato di Morte allegato). La Voltura Catastale per la riunione di Usufrutto non è stata ancora presentata.

, nata a il c.f. per la quota di 6/8 (in regime di Comunione Legale dei Beni con ) di piena proprietà, con Atto stipulato il 12/05/1999 a firma di Notaio Luciano Clericò, con sede in Terni ai nn. 104007 e 104008 di Repertorio, trascritto il 19/05/1999 a Terni ai nn. 3098 e 3099 del R.P..

Con l'Atto Repertorio n. 104007, Trascritto a Terni il 19/05/1999 al n. 3098 del R.P., ha venduto ai figli (coniugato in regime di separazione dei beni) e (coniugato in regime di comunione dei beni con ) i diritti di 2/8 della nuda proprietà ciascuno; Con l'Atto Repertorio n. 104008, Trascritto a Terni il 19/05/1999 al n. 3099 del R.P., ha venduto a (coniugato in Regime di Comunione dei Beni con ) i diritti di nuda proprietà per 2/4 (4/8). L'immobile era gravato da usufrutto per 1/1 a favore di , che è deceduta in data 09/04/2009. (Vedere Certificato di Morte allegato). La Voltura Catastale per la riunione di Usufrutto non è stata ancora presentata.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

, nato a il , c.f. ed nata a il , c.f. per la quota di 1/1 della piena proprietà in Comunione Legale dei Beni, (fino al ), con Atto stipulato il 28/11/1952 a firma di Notaio Luigi Mino Filippetti, con sede in Montecastrilli, al n. 2870 di Repertorio, trascritto il 04/01/1953 a Spoleto, al n. 44 del R.P..

In forza anche dell'Atto di Convenzione Matrimoniale di Comunione Legale, del Notaio Luigi Mino Filippetti, con sede in Terni, Repertorio n. 16 del 26/08/1977, Trascritto a Terni il 07/09/1977 al n. 4125 del R.P..

, nata a il , c.f. per la quota di Piena Proprietaria per 1/2 ed Usufruttuaria per 1/2, in forza di Successione Testamentaria in morte di (dal 17/08/1991 fino al 12/05/1999), registrato il 15/05/1992 a Terni ai nn. Denuncia n. 65, Vol. 708, trascritto il 27/05/1992 a Terni al n. 3754 del R.P..

Il testamento è stato pubblicato con Atto del Notaio Vincenzo Abbate di Grosseto, in data 21/10/1991, Repertorio n. 69160, Trascritto a Terni il 28/11/1991 al n. 7011 del R.P.. Gli eredi hanno dichiarato di prestare piena adesione ed acquiescenza al Testamento ed hanno rinunciato a qualsiasi azione riconosciuta loro dalla Legge, con Atto del Notaio Vincenzo Abbate di Grosseto, in data 21/10/1991, Repertorio n. 69161, Trascritto a Terni in data 28/11/1991, al n. 7012 del R.P. e successive note di rettifica in data 28/09/1992 al n. 6111 del R.P. e in data 17/10/1992 al n. 6490 del R.P..

, nato a il c.f. per la quota di Nudo Proprietario per 1/4, in forza di Successione Testamentaria in morte di (dal 17/08/1991 fino al 12/05/1999), registrata il 15/05/1992 a Terni ai nn. Denuncia n. 65, Vol. 708, trascritta il 27/05/1992 a Terni, al n. 3754 del R.P..

Il testamento è stato pubblicato con Atto del Notaio Vincenzo Abbate di Grosseto, in data 21/10/1991, Repertorio n. 69160, Trascritto a Terni il 28/11/1991 al n. 7011 del R.P.. Gli eredi hanno dichiarato di prestare piena adesione ed acquiescenza al Testamento ed hanno rinunciato a qualsiasi azione riconosciuta loro dalla Legge, con Atto del Notaio Vincenzo Abbate di Grosseto, in data 21/10/1991, Repertorio n. 69161, Trascritto a Terni in data 28/11/1991, al n. 7012 del R.P. e successive note di rettifica in data 28/09/1992 al n. 6111 del R.P. e in data 17/10/1992 al n. 6490 del R.P..

nato a il c.f. per la quota di Nudo Proprietario per 1/4, in forza di Successione Testamentaria in morte di (dal 17/08/1991 fino al 12/05/1999), registrata il 15/05/1992 a Terni ai nn. Denuncia n. 65, Vol. 708, trascritta il 27/05/1992 a Terni al n. 3754 del R.P..

Il testamento è stato pubblicato con Atto del Notaio Vincenzo Abbate di Grosseto, in data 21/10/1991, Repertorio n. 69160, Trascritto a Terni il 28/11/1991 al n. 7011 del R.P.. Gli eredi hanno dichiarato di prestare piena adesione ed acquiescenza al Testamento ed hanno rinunciato a qualsiasi azione riconosciuta loro dalla Legge, con Atto del Notaio Vincenzo Abbate di Grosseto, in data 21/10/1991, Repertorio n. 69161, Trascritto a Terni in data 28/11/1991, al n. 7012 del R.P. e successive note di rettifica in data 28/09/1992 al n. 6111 del R.P. e in data 17/10/1992 al n. 6490 del R.P..

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza Edilizia N. **12002/1951**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di Costruzione di un fabbricato in Terni Via Goldoni e Largo Villa Glori, rilasciata il 18/06/1951 con il n. 12002 di protocollo, agibilità del 18/09/1952 con il n. 21007 di protocollo.

Gli elaborati grafici allegati alla Licenza Edilizia n. 12002 del 18/06/1951, non sono stati reperiti né presso l'Archivio dell'Edilizia Privata del Comune di Terni e né presso l'Archivio di Stato di Terni, in cui sono conservati la Licenza Edilizia ed il Certificato di Agibilità.

Concessione Edilizia in Sanatoria (L. 47/85) N. **669/ID 8847**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di Chiusura di un balcone nell'abitazione sita in Terni, Via Goldoni n. 28, distinta al N.C.E.U. con il Foglio n. 117, Particella n. 75 Sub. 50., rilasciata il 20/01/1997 con il n. 699/ID8847 di protocollo.

Alla Concessione Edilizia in Sanatoria, Protocollo n. 699/ID8847 del 20/01/1997 è allegata una planimetria che corrisponde alla attuale planimetria catastale. Le difformità sono state rilevate dal confronto tra lo stato di fatto e questo elaborato grafico.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15.12.2008, l'immobile ricade in zona A#Bb(3.4)b - Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) e A#Bb(n.n.), BV(n.)). Norme tecniche di attuazione ed indici: OP-Art.137 1. Parti del territorio completamente edificate a destinazione prevalentemente residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate. 2. L'incremento volumetrico, consentito secondo le modalità appresso specificate nei punti A e B, è espresso in percentuale rispetto all'esistente al momento dell'approvazione della Variante al PRG delle Aree Centrali (D.P.G.R. n.376 del 26.06.97) 3. Le percentuali ammesse sono le seguenti: INCREMENTO 0(a), + 7.5% (b), + 15% (c) e +25% (d). 7. Nei nuclei di conservazione e completamento gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni particolari: 7.1 Nella planimetria B sono contenute le seguenti classificazioni degli edifici (Bb(n)) in cinque categorie in relazione alle categorie di intervento ammesse secondo parametri architettonici, storici e funzionali esplicitati nella Relazione Generale della Variante al P.R.G. delle Aree Centrali allegata al presente piano: 1 - Edifici storici di particolare interesse - manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo - Bb(1) (secondo i dettami dell'art. 31 della L. 457/1978, vedi art. 3 D.P.R. 6.6.2001 n. 380); 2 - Edifici storici e recenti di particolare interesse - ristrutturazione edilizia senza demolizione - ristrutturazione edilizia, come definita alla lettera d) del c.1 dell'art.10, senza demolizione e senza variazione della sagoma e dell'area di sedime dell'edificio - Bb(2) 3 - Edifici recenti - ristrutturazione edilizia - Bb(3) (ex art. 31 L. 457/1978, vedi art. 3 DPR n.380/2001); 4 - Ampliamento fino ad un massimo di 180 mc. - Bb(4); 5 - Ampliamento fino ad un massimo di 360 mc. - Bb(5); 6 - Ampliamento fino ad un massimo di 900 mc. - Bb(6); 7.2 Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo ammessi per gli edifici classificati storici denominati 1 dovranno essere realizzati nel rispetto delle loro caratteristiche tipologiche e formali. 7.3 La realizzazione degli ampliamenti di cui ai punti 4 e 5 è condizionata al rispetto delle normative vigenti sui parcheggi e sulle distanze, relativamente alle parti aggiunte. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le aree per i parcheggi, sarà consentito, con apposita garanzia finanziaria, localizzare i parcheggi richiesti nell'ambito delle realizzazioni previste dal Piano Urbano dei Parcheggi (L.122/1989). 7.4 Negli interventi di ampliamento valgono le seguenti prescrizioni: gli ampliamenti previsti dal precedente c.7.1 sono comprensivi di quelli già realizzati con la previgente normativa; l'aumento di volume ammesso, di 180, 360 o 900 mc., è riferito all'edificio nella sua globalità e dovrà essere realizzato nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali dell'edificio stesso; l'ampliamento può essere realizzato staccato dall'edificio nel caso sia necessario salvaguardare le caratteristiche architettoniche e tipologiche dello stesso; negli edifici isolati, la sopraelevazione è consentita solo a

quelli attualmente ad un piano fino a raggiungere un'altezza massima di due piani fuori terra; negli edifici contigui sarà consentita la sopraelevazione per uniformarsi ad eventuali edifici a confine più alti. - OP-Art.155 Contenuto delle N.T.A. ed ambito di applicazione. - OP-Art.28 Delimitazione dei centri abitati. - OP-Art.39 Tutela delle acque sotterranee. - OP-Art.32 Zonizzazione acustica e fasce di ambientazione stradale e ferroviaria - Art. 123 Classificazione di Macroaree e Ambiti urbani - Art. 88 Finalità generali delle Macroaree e degli Ambiti dello Spazio Urbano - Art. 91 Area di riqualificazione in zona urbana storica (RIQ)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Rispetto all'elaborato grafico allegato alla Concessione in Sanatoria Protocollo n. 669/ID8847 del 1997, lo scrivente durante il sopralluogo ha accertato delle difformità con lo stato di fatto che riguardano le fondellature interne.

Le difformità sono sanabili mediante la presentazione di una C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) cosiddetta "postuma", ai sensi dell'art. 118 commi 2 e 3 e dell'art. 140 comma 12 della L.R. n. 1/2015, che comporta il pagamento di una sanzione di Euro 1.000,00.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione per C.I.L.A. in Sanatoria: €.1.000,00
- Il costo presunto per la regolarizzazione, comprese le spese tecniche, al netto degli Oneri di Legge.: €.2.500,00

Lo stato attuale risulta assentito dai seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Licenza Edilizia Protocollo n. 12002 del 18/06/1951 a nome relativo  
alla costruzione di un fabbricato in Terni, Via Goldoni e Largo Villa Glori;
- Certificato di Agibilità rilasciato in data 18/09/1952 Protocollo n. 21007;
- Concessione Edilizia in Sanatoria (L. 47/85) Pratica n. 669/ID 8847 rilasciata in data 20/01/1997 a nome di relativa alla chiusura di un balcone nell'abitazione sita in  
Terni, Via Goldoni n. 28, distinta al N.C.E.U. con il Foglio n. 117, Particella n. 75 Sub. 50.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

L'intestazione catastale non corrisponde con gli effettivi diritti spettanti agli Esecutati, in quanto non è stata presentata la voltura per la riunione di Usufrutto in morte di avvenuta il  
. Inoltre le quote di nuda proprietà riferite a e sono errate.

L'intestazione esatta dopo la riunione di Usufrutto sarà la seguente: piena  
piena proprietà per 2/8 (Bene Personale); piena proprietà per 3/8 in regime di  
Comunione Legale dei Beni; piena proprietà per 3/8 in regime di Comunione Legale dei  
Beni. La Planimetria Catastale attuale, non corrisponde perfettamente con lo stato di fatto in quanto è  
stato realizzato un antibagno (vedere minute del rilievo allegate), oltre a lievi differenze nei fondelli  
interni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di Variazione con allegata la nuova planimetria catastale, oltre alla Voltura per la riunione di Usufrutto.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.



Costi di regolarizzazione:

- Costo presunto per la regolarizzazione della planimetria, comprese le spese tecniche, al netto degli Oneri di Legge.: €.500,00
- Costo presunto per la Voltura per la riunione di Usufrutto, comprese le spese tecniche, al netto degli Oneri di Legge.: €.300,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'intestazione catastale non corrisponde con gli effettivi diritti spettanti a gli Esecutati, in quanto non è stata presentata la Voltura per la riunione di Usufrutto in morte di \_\_\_\_\_, avvenuta il \_\_\_\_\_ (vedere Certificato di Morte allegato). Inoltre le quote di nuda proprietà riferite a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ sono errate. L'intestazione esatta dopo la riunione di Usufrutto sarà la seguente:

piena proprietà per 2/8 (Bene Personale);

piena proprietà per 3/8 in regime di Comunione Legale dei Beni;

piena proprietà per 3/8 in regime di Comunione Legale dei Beni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Voltura per la riunione di Usufrutto

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

BENI IN TERNI VIA CARLO GOLDONI 28

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TERNI Via Carlo Goldoni 28, della superficie commerciale di **120,50** mq per la quota di:

- 625/1000 di piena proprietà ( )
- 375/1000 di piena proprietà ( )

la quota complessiva di 1000/1000 della piena proprietà spettante a e  
è così composta: 250/1000 (2/8) della piena proprietà quale Bene Personale di e  
per 750/1000 (6/8) della piena proprietà in regime di Comunione Legale dei Beni tra  
, entrambi Esecutati.

Abitazione, sita in Terni, Via Carlo Goldoni n. 28, della superficie commerciale di mq 120,50.

L'appartamento è posto al piano secondo ed è composto da ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, bagno e ripostiglio, per una superficie utile calpestabile di mq 101,47 circa.

Allo stesso piano vi sono due balconi della superficie utile di mq 2,14 circa ed un balcone chiuso con un infisso in ferro, della superficie utile di mq 1,67 circa.

L'altezza netta interna è di mq 3,15.

Al piano interrato vi è la cantina della superficie utile di circa mq. 9,80.

Si accede all'appartamento dall'atrio e dal vano scale comuni.

Il fabbricato è provvisto di ascensore.

Coordinate GIS: 42.564202, 12.647365.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2.

Identificazione catastale:

- foglio 117 particella 75 sub. 50 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 666,23 Euro, intestato a , nata a il , c.f. , Usufrutto per 1/1; nato a il , c.f. , Nuda Proprietà per 1/2 in regime di Comunione dei Beni; nata a il , c.f. , Nuda Proprietà per 1/2 in regime di Comunione dei Beni.  
Coerenze: Vano scala condominiale, Particella n. 75 sub. 14, Via Carlo Goldoni, chiostрина interna.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1951.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa S. Francesco.

SERVIZI

campo da calcio	nella media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
negozi al dettaglio	al di sopra della media	
scuola elementare	nella media	
scuola media inferiore	al di sopra della media	
scuola media superiore	al di sopra della media	
supermercato	nella media	

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 metri	al di sopra della media	
ferrovia distante 750 metri	nella media	
superstrada distante 3,50 chilometri	nella media	
autostrada distante 30 chilometri	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	scarso	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è posto al piano secondo ed è composto da ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, bagno e ripostiglio, per una superficie utile calpestabile di mq 101,47 circa.

Allo stesso piano vi sono due balconi della superficie utile di mq 2,14 circa ed un balcone chiuso con un infisso in ferro, della superficie utile di mq 1,67 circa.

L'altezza netta interna è di mq 3,15.

Al piano interrato vi è la cantina della superficie utile di circa mq. 9,80.

Si accede all'appartamento dall'atrio e dal vano scale comuni.

Il fabbricato è provvisto di ascensore.

L'appartamento è sprovvisto di A.P.E..

La classe energetica dell'appartamento è presumibilmente la "G", in considerazione dell'epoca di costruzione e dei materiali utilizzati.

Coordinate GIS: 42.564202, 12.647365.

Delle Componenti Edilizie:

<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole marsigliesi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati e pietra , il rivestimento è realizzato in Intonaco, in mattoni agli angoli e marmo al piano terra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>cancello:</i> doppia anta a battente realizzato in Ferro con apertura elettrica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interne con rivestimento in marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in Legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in mattonelle	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno tamburato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in intonaco	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in Mattonelle di graniglia di marmo, pavimento in marmo ad opus incerto e piastrelle di ceramica nel bagno.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in cucina realizzato in Legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi:</i> costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne:</i> a rampa unica realizzate in cemento armato ; il servoscala è assente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne:</i> a rampa unica realizzate in cemento armato ; il servoscala è assente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>citofonico:</i>	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>ascensore:</i>	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> con recapito in allacciato alla rete comunale conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> con tubazioni a vista in ferro e rame con alimentazione a metano conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in da rete comunale conformità: non rilevabile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie residenziale	113,00	x	100 %	=	113,00
Balconi	4,00	x	25 %	=	1,00
Cantina	13,00	x	50 %	=	6,50
<b>Totale:</b>	<b>130,00</b>				<b>120,50</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/01/2018

Fonte di informazione: Atto Notaio Paolo Cirilli, con sede in Terni, Repertorio n. 60969

Descrizione: Appartamento al piano terzo e cantina al piano interrato, anno di costruzione 1958

Indirizzo: Via I Maggio n. 43 - Terni

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 833,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 24/07/2018

Fonte di informazione: Atto Notaio Filippo Clericò con sede in Terni, Repertorio n. 19837

Descrizione: Appartamento al piano quarto e cantina al piano interrato, anno di costruzione 1958

Indirizzo: Via I Maggio n. 46 - Terni

Superfici principali e secondarie: 159

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 135.000,00 pari a 849,06 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca degli immobili comparabili ha riguardato il Foglio n. 117 della mappa catastale del Comune di Terni.

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€ ) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della

caratteristica considerata.

Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Corpo) e l'immobile di confronto (1, 2, 3...).

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m<sup>2</sup>) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Prezzo	-	80.000,00	135.000,00
Consistenza	120,50	96,00	159,00
Data [mesi]	0	15,00	9,00
Prezzo unitario	-	833,33	849,06
Livello di piano	2,00	3,00	4,00
Stato di conservazione	2,00	2,00	2,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Data [mesi]	-0,13	-106,67	-180,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	833,33	833,33
Livello di piano	1 %	800,00	1.350,00
Stato di conservazione		10.000,00	10.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

<b>Caratteristiche:</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Prezzo	80.000,00	135.000,00
Data [mesi]	-1.600,00	-1.620,00
Prezzo unitario	20.416,67	-32.083,33
Livello di piano	-800,00	-2.700,00
Stato di conservazione	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>98.016,67</b>	<b>98.596,67</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **98.306,67**

Divergenza: 0,59% < **5%**

Dalle ricerche di mercato effettuate, i prezzi risultano in diminuzione del 1,6% circa su base annua (tra le altre fonti le "Statistiche Regionali–il mercato immobiliare residenziale Umbria" pubblicato il 01/06/2018, relativo all'anno 2017, a cura dell'Ufficio Statistiche e Studi – Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi). Pertanto il saggio di valutazione del prezzo è stato assunto pari a -1,6%.

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 120,50 x 815,82 = **98.306,67**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 98.306,67**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 98.306,67**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il principio su cui si fonda il procedimento di valutazione, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare, per un immobile sostituibile con altri immobili simili, un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile avente le stesse caratteristiche.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

Stante il fatto che il bene si trova inserito in un mercato dinamico, ove sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite (recentemente avvenute nell'arco degli ultimi mesi) di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato e che la differenza di valore tra gli immobili è determinata dalla differenza dell'ammontare delle loro caratteristiche, si è applicato il metodo del confronto di mercato (MCA) ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Data la tipicità del mercato e delle caratteristiche dell'immobile da valutare si adatterà il seguente metodo valutativo:

MCA - Il Metodo comparativo (Market Comparison Approach) si basa sul confronto tra la proprietà in oggetto e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti, adattando i prezzi rilevati in relazione delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di valutazione in quanto non esistono 2 beni perfettamente uguali. Al valore determinato non si è applicata nessuna riduzione per lo stato di occupazione, in quanto il canone pattuito con Contratto di Locazione Ultrannovenale è da ritenersi vile ai sensi del comma 3 dell'Art. 2923 del Codice Civile.

### Riserve, osservazioni e precisazioni

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti, se non documentata con certificati allegati alla presente relazione peritale;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare;

Inoltre il valore finale assegnato si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visionati e riprodotti nelle fotografie allegate alla presente relazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, agenzie: Terni, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre: Borsino Immobiliare

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle

conoscenze del valutatore;

- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### **VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	120,50	0,00	98.306,67	98.306,67
				<b>98.306,67 €</b>	<b>98.306,67 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.300,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 94.006,67**

#### **VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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 l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 14.101,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 4.751,37**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 75.154,30**



TRIBUNALE DI TERNI EX TRIBUNALE DI ORVIETO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
206/2017

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**appartamento** a TERNI Via Carlo Goldoni 28, della superficie commerciale di **67,50** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( )
- 500/1000 di piena proprietà ( )

la quota complessiva di 1000/1000 della piena proprietà spettante a e  
è in regime di Comunione Legale dei Beni, entrambi Esecutati.

Abitazione, sita in Terni, Via Carlo Goldoni n. 28, della superficie commerciale di mq 67,50.

L'appartamento è posto al piano secondo ed è composto da cucina, soggiorno, disimpegno, camera e un bagno per una superficie utile calpestabile di mq 45,94 circa.

Allo stesso piano vi è un balcone della superficie di mq 1,07 circa.

L'altezza netta interna è di m. 3,14.

Al piano interrato vi è la cantina a cui non si è potuto accedere perché in possesso ad un altro soggetto estraneo alla procedura.

La superficie utile desunta dalla planimetria catastale è di circa mq. 11,00.

L'altezza netta interna è di m. 2,30. (misurata nel corridoio comune).

Si accede all'appartamento dall'atrio e dal vano scale comuni.

Il fabbricato è provvisto di ascensore.

Coordinate GIS: 42.564202, 12.647365.

Identificazione catastale:

- foglio 117 particella 75 sub. 14 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: Via di Carlo Goldoni n. 28, piano: S1-2, intestato a , nato a il , c.f. , proprietà per 1/1 in regime di Comunione Legale dei Beni; , nata a il , c.f. , proprietà per 1/2 in regime di Comunione Legale dei Beni.  
Coerenze: Vano scala condominiale, Particella n. 75 sub. 50, Via Carlo Goldoni, chiostrina interna.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1951.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	67,50 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.840,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.364,00
Data della valutazione:	15/04/2019

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Nella disponibilità dell'Esecutata

## 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:

Ipoteca **Legale** annotata, stipulata il 30/05/2006 a firma di \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, al n. 5743 di Repertorio, iscritta il 23/06/2006 a Terni, al n. 1835 del R. P., a favore di \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, derivante da Atto della \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_.

Importo ipoteca: \_\_\_\_\_.

Importo capitale: \_\_\_\_\_.

Gravante sul bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Terni (TR), con il Foglio n. 117, Particella n. 75 sub 14 per la piena proprietà per 1/2 e su altri beni non oggetto della presente Esecuzione. Con Annotazione n. 1683 del 27/08/2008, Restrizione di beni – viene liberato un immobile estraneo alla Procedura. (N.C.E.U. di Terni con il Foglio n. 101, Particella n. 75 Sub. 1)

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulato il 16/11/2017, a firma di \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ di Repertorio, trascritto il 13/12/2017 al n. 8691 del R. P., a favore del \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.

Gravante sui seguenti beni siti nel Comune di Terni: • Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Terni (TR), con il Foglio n. 117, Particella n. 75 sub 14, cat. A/3 per la piena proprietà per 1/1 in regime

di Comunione Legale dei Beni tra \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ ; • Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Terni (TR), con il Foglio n. 117, Particella n. 75 sub 50, cat. A/2 per la piena proprietà per 2/8 di \_\_\_\_\_ (bene personale) e di piena proprietà per 6/8 spettanti a \_\_\_\_\_ in regime di Comunione Legale dei Beni.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 491,56
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.298,64
Millesimi condominiali:	39,98
Ulteriori avvertenze:	
Quote millesimali dell'immobile: tabella scala 47,42.	
Quote millesimali dell'immobile: tabella ascensore 45,21.	
Quote millesimali dell'immobile: tabella autoclave 39,98.	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ per la quota di 1000/1000 in regime di Comunione Legale dei Beni con la Sig.ra \_\_\_\_\_, (dal 12/11/2002), con atto stipulato il 12/11/2002 a firma del Notaio Luciano Clericò, con sede in Terni, al n. 124817 di Repertorio, trascritto il 15/11/2002 a Terni, al n. 7897 del R.P..

\_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ per la quota di 1000/1000 in regime di Comunione Legale dei Beni con \_\_\_\_\_ (dal 12/11/2002), con Atto stipulato il 12/11/2002, a firma del Notaio Luciano Clericò, con sede in Terni al n. 124817 di Repertorio, trascritto il 15/11/2002 a Terni al n. 7897 del R.P..

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ per la quota di 1000 della Piena Proprietà, in forza della Denuncia di Successione in morte di \_\_\_\_\_ (dal 17/01/1970 fino al 12/11/2002), registrata il 18/04/1970 a Terni ai nn. 59 Vol. 459, trascritta il 04/06/1970 a Spoleto, al n. 3008 del R.P..

Successiva Riunione di Usufrutto, in morte di \_\_\_\_\_, deceduta il \_\_\_\_\_, la cui Voltura Catastale per riunione di Usufrutto è stata presentata all'U.T.E. di Terni in data 23/05/1998, con Protocollo n. 4869.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza Edilizia N. **12002/1951**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di Costruzione di un fabbricato in Terni Via Goldoni e Largo Villa Glori, rilasciata il 18/06/1951 con il n. 12002 di protocollo, agibilità del 18/09/1952 con il n. 21007 di protocollo.

Gli elaborati grafici allegati alla Licenza Edilizia n. 12002 del 18/06/1951, non sono stati reperiti né presso l'Archivio dell'Edilizia Privata del Comune di Terni e né presso l'Archivio di Stato di Terni, in cui sono conservati la Licenza Edilizia ed il Certificato di Agibilità.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15.12.2008, l'immobile ricade in zona A#Bb(3.4)b - Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) e A#Bb(n.n.), BV(n.)). Norme tecniche di attuazione ed indici: OP-Art.137 1. Parti del territorio completamente edificate a destinazione prevalentemente residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate. 2. L'incremento volumetrico, consentito secondo le modalità appresso specificate nei punti A e B, è espresso in percentuale rispetto all'esistente al momento dell'approvazione della Variante al PRG delle Aree Centrali (D.P.G.R. n.376 del 26.06.97) 3. Le percentuali ammesse sono le seguenti: INCREMENTO 0(a), + 7.5% (b), + 15% (c) e +25% (d). 7. Nei nuclei di conservazione e completamento gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni particolari: 7.1 Nella planimetria B sono contenute le seguenti classificazioni degli edifici (Bb(n)) in cinque categorie in relazione alle categorie di intervento ammesse secondo parametri architettonici, storici e funzionali esplicitati nella Relazione Generale della Variante al P.R.G. delle Aree Centrali allegata al presente piano: 1 - Edifici storici di particolare interesse - manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo - Bb(1) (secondo i dettami dell'art. 31 della L. 457/1978, vedi art. 3 D.P.R. 6.6.2001 n. 380); 2 - Edifici storici e recenti di particolare interesse - ristrutturazione edilizia senza demolizione - ristrutturazione edilizia, come definita alla lettera d) del c.1 dell'art.10, senza demolizione e senza variazione della sagoma e dell'area di sedime dell'edificio - Bb(2) 3 - Edifici recenti - ristrutturazione edilizia - Bb(3) (ex art. 31 L. 457/1978, vedi art. 3 DPR n.380/2001); 4 - Ampliamento fino ad un massimo di 180 mc. - Bb(4); 5 - Ampliamento fino ad un massimo di 360 mc. - Bb(5); 6 - Ampliamento fino ad un massimo di 900 mc. - Bb(6); 7.2 Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo ammessi per gli edifici classificati storici denominati 1 dovranno essere realizzati nel rispetto delle loro caratteristiche tipologiche e formali. 7.3 La realizzazione degli ampliamenti di cui ai punti 4 e 5 è condizionata al rispetto delle normative vigenti sui parcheggi e sulle distanze, relativamente alle parti aggiunte. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le aree per i parcheggi, sarà consentito, con apposita garanzia finanziaria, localizzare i parcheggi richiesti nell'ambito delle realizzazioni previste dal Piano Urbano dei Parcheggi (L.122/1989). 7.4 Negli interventi di ampliamento valgono le seguenti prescrizioni: gli ampliamenti previsti dal precedente c.7.1 sono comprensivi di quelli già realizzati con la previgente normativa; l'aumento di volume ammesso, di 180, 360 o 900 mc., è riferito all'edificio nella sua globalità e dovrà essere realizzato nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali dell'edificio stesso; l'ampliamento può essere realizzato staccato dall'edificio nel caso sia necessario salvaguardare le caratteristiche architettoniche e tipologiche dello stesso; negli edifici isolati, la sopraelevazione è consentita solo a quelli attualmente ad un piano fino a raggiungere un'altezza massima di due piani fuori terra; negli edifici contigui sarà consentita la sopraelevazione per uniformarsi ad eventuali edifici a confine più alti. - OP-Art.155 Contenuto delle N.T.A. ed ambito di applicazione. - OP-Art.28 Delimitazione dei centri abitati. - OP-Art.39 Tutela delle acque sotterranee. - OP-Art.32 Zonizzazione acustica e fasce di ambientazione stradale e ferroviaria - Art. 123 Classificazione di Macroaree e Ambiti urbani - Art. 88 Finalità generali delle Macroaree e degli Ambiti dello Spazio Urbano - Art. 91 Area di riqualificazione in zona urbana storica (RIQ)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Le difformità consistono in lievi differenze nelle fondellature interne e nello spostamento di alcune porte interne e del portoncino di ingresso.

Le difformità sono sanabili mediante la presentazione di una C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) cosiddetta “postuma”, ai sensi dell’art. 118 commi 2 e 3 e dell’art. 140 comma 12 della L.R. n. 1/2015, che comporta il pagamento di una sanzione di Euro 1.000,00.

L’immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione per C.I.L.A. in Sanatoria: €1.000,00
- Il costo presunto per la regolarizzazione, comprese le spese tecniche, al netto degli Oneri di Legge.: €2.500,00

Lo stato attuale risulta assentito dai seguenti provvedimenti autorizzativi: • Licenza Edilizia Prot. n. 12002 del 18/06/1951 a nome \_\_\_\_\_ relativo alla costruzione di un fabbricato in Terni, Via Goldoni e Largo Villa Glori; • Certificato di Agibilità rilasciato in data 18/09/1952 Prot. n. 21007; Gli elaborati grafici allegati alla Licenza Edilizia n. 12002 del 18/06/1951 non sono stati reperiti né presso l’Archivio dell’Edilizia Privata del Comune di Terni e né presso l’Archivio di Stato di Terni, in cui sono conservati la Licenza Edilizia ed il Certificato di Agibilità. Pertanto le difformità edilizie sono state rilevate dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale presentata all’U.T.E. di Terni in data 18/03/1955. Durante il sopralluogo lo scrivente ha accertato che la cantina posta al piano interrato, riportata nella planimetria catastale è utilizzata da un altro condomino del fabbricato e non è stato possibile accedervi. La cantina utilizzata dall’Esecutato (indicatami da un condomino) è un’altra. Quindi si tratta di uno scambio di cantine tra i vari proprietari delle abitazioni che non trova corrispondenza negli atti trascritti e nelle planimetrie catastali delle abitazioni di cui le cantine sono pertinenza. Ai fini della vendita all’asta del compendio pignorato vi sono, a parere dello scrivente due possibilità: 1. La prima presuppone che l’attuale possessore della cantina la liberi e la “restituisca” alla Procedura, in modo da poterla mettere in vendita insieme all’abitazione, occorre però allacciare la cantina al contatore elettrico dell’abitazione, inoltre occorrerebbe sapere quante sono le cantine scambiate, perché in questo caso sarebbero coinvolti anche altri condomini, che potrebbero non essere d’accordo sul fatto di tornare ad occupare ognuno la cantina che risulta dalla planimetria della propria abitazione; 2. La seconda soluzione consiste nel mettere all’asta solo l’abitazione, per far questo occorre frazionare catastalmente l’attuale unità immobiliare distinta con la Particella n. 75 sub. 14 in una abitazione (da porre in vendita) ed un magazzino (categoria C/2), occorre anche presentare al Comune una C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) per frazionare senza opere l’unità immobiliare. Questa C.I.L.A. deve essere preceduta dalla C.I.L.A. “postuma” relativa alle opere interne già realizzate (vedere paragrafo 8.1) Quindi in questo caso le spese della sanatoria sarebbero sostenute dalla procedura, prima di porre in vendita l’immobile. Le spese tecniche per questa seconda soluzione ammontano a circa € 2.500,00. (variazione catastale e C.I.L.A. per frazionamento). Lo scrivente nelle note alla valutazione ha indicato anche il prezzo a base d’asta della sola abitazione.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

L’intestazione catastale attuale non corrisponde con gli affettivi diritti spettanti agli esecutati, in quanto per \_\_\_\_\_ è indicata la piena proprietà per 1/1 invece di 1/2. La Planimetria Catastale attuale, non corrisponde perfettamente con lo stato di fatto in quanto vi sono delle lievi differenze nelle fondellature interne e nella posizione di alcune porte interne (vedere minute del rilievo allegate).

Le difformità sono regolarizzabili mediante la Denuncia di Variazione con allegata la nuova planimetria catastale, oltre ad una voltura catastale di rettifica della intestazione.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costo presunto per la regolarizzazione, comprese le spese tecniche, al netto degli Oneri di Legge.: €.800,00

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'intestazione catastale non corrisponde con gli affettivi diritti spettanti agli Esecutati, in quanto per  
è indicata la piena proprietà per 1/1 in regime di Comunione Legale dei Beni  
invece di 1/2 in regime di Comunione Legale dei Beni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Voltura catastale di rettifica della intestazione.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

BENI IN TERNI VIA CARLO GOLDONI 28

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TERNI Via Carlo Goldoni 28, della superficie commerciale di **67,50** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( )
- 500/1000 di piena proprietà ( )

la quota complessiva di 1000/1000 della piena proprietà spettante a e  
è in regime di Comunione Legale dei Beni, entrambi Esecutati.

Abitazione, sita in Terni, Via Carlo Goldoni n. 28, della superficie commerciale di mq 67,50.

L'appartamento è posto al piano secondo ed è composto da cucina, soggiorno, disimpegno, camera e un bagno per una superficie utile calpestabile di mq 45,94 circa.

Allo stesso piano vi è un balcone della superficie di mq 1,07 circa.

L'altezza netta interna è di m. 3,14.

Al piano interrato vi è la cantina a cui non si è potuto accedere perché in possesso ad un altro soggetto estraneo alla procedura.

La superficie utile desunta dalla planimetria catastale è di circa mq. 11,00.

L'altezza netta interna è di m. 2,30. (misurata nel corridoio comune).

Si accede all'appartamento dall'atrio e dal vano scale comuni.

Il fabbricato è provvisto di ascensore.

Coordinate GIS: 42.564202, 12.647365.

Identificazione catastale:

- foglio 117 particella 75 sub. 14 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: Via di Carlo Goldoni n. 28, piano: S1-2, intestato a , nato a il , c.f. , proprietà per 1/1 in regime di Comunione Legale dei Beni; , nata a il , c.f. , proprietà per 1/2 in regime di Comunione Legale dei Beni.  
Coerenze: Vano scala condominiale, Particella n. 75 sub. 50, Via Carlo Goldoni, chiostrina interna.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1951.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa S. Francesco.

SERVIZI

campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 metri	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 750 metri	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 3,50 chilometri	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 30 chilometri	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è posto al piano secondo ed è composto da cucina, soggiorno, disimpegno, camera e un bagno per una superficie utile calpestabile di mq 45,94 circa.

Allo stesso piano vi è un balcone della superficie di mq 1,07 circa.

L'altezza netta interna è di m. 3,14.

Al piano interrato vi è la cantina a cui non si è potuto accedere perché in possesso ad un altro soggetto estraneo alla procedura.

La superficie utile desunta dalla planimetria catastale è di circa mq. 11,00.

L'altezza netta interna è di m. 2,30. (misurata nel corridoio comune).

Si accede all'appartamento dall'atrio e dal vano scale comuni.

Il fabbricato è provvisto di ascensore.

L'appartamento è sprovvisto di A.P.E..

La classe energetica dell'appartamento è presumibilmente la "G", in considerazione dell'epoca di costruzione e dei materiali utilizzati.

Coordinate GIS: 42.564202, 12.647365.



Delle Componenti Edilizie:

<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole marsigliesi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati e pietra , il rivestimento è realizzato in Intonaco, in mattoni agli angoli e marmo al piano terra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>cancello:</i> doppia anta a battente realizzato in Ferro con apertura elettrica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie:</i> interne con rivestimento in marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in Legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in mattonelle	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno tamburato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> anta singola realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in intonaco	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in Mattonelle di graniglia di marmo e Piastrelle di ceramica nel bagno.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in cucina realizzato in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi:</i> costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie interne:</i> a rampa unica realizzate in cemento armato ; il servoscala è assente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>citofonico:</i>	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>ascensore:</i>	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> con recapito in allacciato alla rete comunale conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> con tubazioni a vista in ferro e rame con alimentazione a metano conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in da rete comunale conformità: non rilevabile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie residenziale	60,00	x	100 %	=	60,00
Balcone	2,00	x	25 %	=	0,50
Cantina	14,00	x	50 %	=	7,00
<b>Totale:</b>	<b>76,00</b>				<b>67,50</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/01/2018

Fonte di informazione: Atto Notaio Paolo Cirilli, con sede in Terni, Repertorio n. 60969

Descrizione: Appartamento al piano terzo e cantina al piano interrato, anno di costruzione 1958

Indirizzo: Via I Maggio n. 43 - Terni

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 833,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 24/07/2018

Fonte di informazione: Atto Notaio Filippo Clericò con sede in Terni, Repertorio n. 19837

Descrizione: Appartamento al piano quarto e cantina al piano interrato, anno di costruzione 1958

Indirizzo: Via I Maggio n. 46 - Terni

Superfici principali e secondarie: 159

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 135.000,00 pari a 849,06 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca degli immobili comparabili ha riguardato il Foglio n. 117 della mappa catastale del Comune di Terni.

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€ ) al Prezzo totale

(PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata.

Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Corpo) e l'immobile di confronto (1, 2, 3...).

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m<sup>2</sup>) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Prezzo	-	80.000,00	135.000,00
Consistenza	67,50	96,00	159,00
Data [mesi]	0	15,00	9,00
Prezzo unitario	-	833,33	849,06
Livello di piano	2,00	3,00	4,00
Stato di conservazione	2,00	2,00	2,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Data [mesi]	-0,13	-106,67	-180,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	833,33	833,33
Livello di piano	1 %	800,00	1.350,00
Stato di conservazione		10.000,00	10.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

<b>Caratteristiche:</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Prezzo	80.000,00	135.000,00
Data [mesi]	-1.600,00	-1.620,00
Prezzo unitario	-23.750,00	-76.250,00
Livello di piano	-800,00	-2.700,00
Stato di conservazione	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>53.850,00</b>	<b>54.430,00</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **54.140,00**

Divergenza: 1,07% < **5%**

Nell'ipotesi che si metta in vendita l'appartamento rinunciando alla cantina occupata da un terzo soggetto, il valore a base d'asta dell'immobile sarebbe pari ad € 37.400,00.

Dalle ricerche di mercato effettuate, i prezzi risultano in diminuzione del 1,6% circa su base annua (tra le altre fonti le "Statistiche Regionali–il mercato immobiliare residenziale Umbria" pubblicato il 01/06/2018, relativo all'anno 2017, a cura dell'Ufficio Statistiche e Studi – Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi).

Pertanto il saggio di valutazione del prezzo è stato assunto pari a -1,6%.

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza

concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 67,50 x 802,07 = **54.140,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 54.140,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 54.140,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il principio su cui si fonda il procedimento di valutazione, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare, per un immobile sostituibile con altri immobili simili, un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile avente le stesse caratteristiche.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

Stante il fatto che il bene si trova inserito in un mercato dinamico, ove sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite (recentemente avvenute nell'arco degli ultimi mesi) di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato e che la differenza di valore tra gli immobili è determinata dalla differenza dell'ammontare delle loro caratteristiche, si è applicato il metodo del confronto di mercato (MCA) ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Data la tipicità del mercato e delle caratteristiche dell'immobile da valutare si adatterà il seguente metodo valutativo:

MCA - Il Metodo comparativo (Market Comparison Approach) si basa sul confronto tra la proprietà in oggetto e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti, adattando i prezzi rilevati in relazione delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di valutazione in quanto non esistono 2 beni perfettamente uguali. Al valore determinato non si è applicata nessuna riduzione per lo stato di occupazione, in quanto il canone pattuito con Contratto di Locazione Ultrannovennale è da ritenersi vile ai sensi del comma 3 dell'Art. 2923 del Codice Civile.

### **Riserve, osservazioni e precisazioni**

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti, se non documentata con certificati allegati alla presente relazione peritale;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare;

Inoltre il valore finale assegnato si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visionati e riprodotti nelle fotografie allegate alla presente relazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di

Terni, agenzie: Terni, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre: Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	67,50	0,00	54.140,00	54.140,00
				<b>54.140,00 €</b>	<b>54.140,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.300,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 49.840,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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 l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 7.476,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

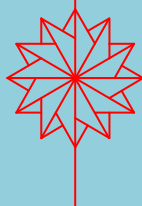
**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 42.364,00**

data 15/04/2019

il tecnico incaricato  
MARCO GIULIANI

Studio Tecnico Geom. Alberto Teofoli e Geom. Marco Giuliani Associati

Via S. Marco n. 13 ~ Terni



# Tribunale di Terni

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. **206/17**

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS OMISSIS E OMISSIS OMISSIS



APRILE 2019

Via S. Marco n. 13 - 05100 – Terni  
Tel. 0744/406091 – Fax 0744/406091  
Partita I.V.A. 00764230553  
E-Mail: [associati@teofoliegliulianiassociati.it](mailto:associati@teofoliegliulianiassociati.it)

**ALLEGATI**  
**LOTTO 1**

N=71000

E=16000



12 Apr 2019 9:17:55  
Prot. n. 126172/2019

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 367.000 x 189.000 metri

Comune: TERNI  
Foglio: 117

1 Particella: 75





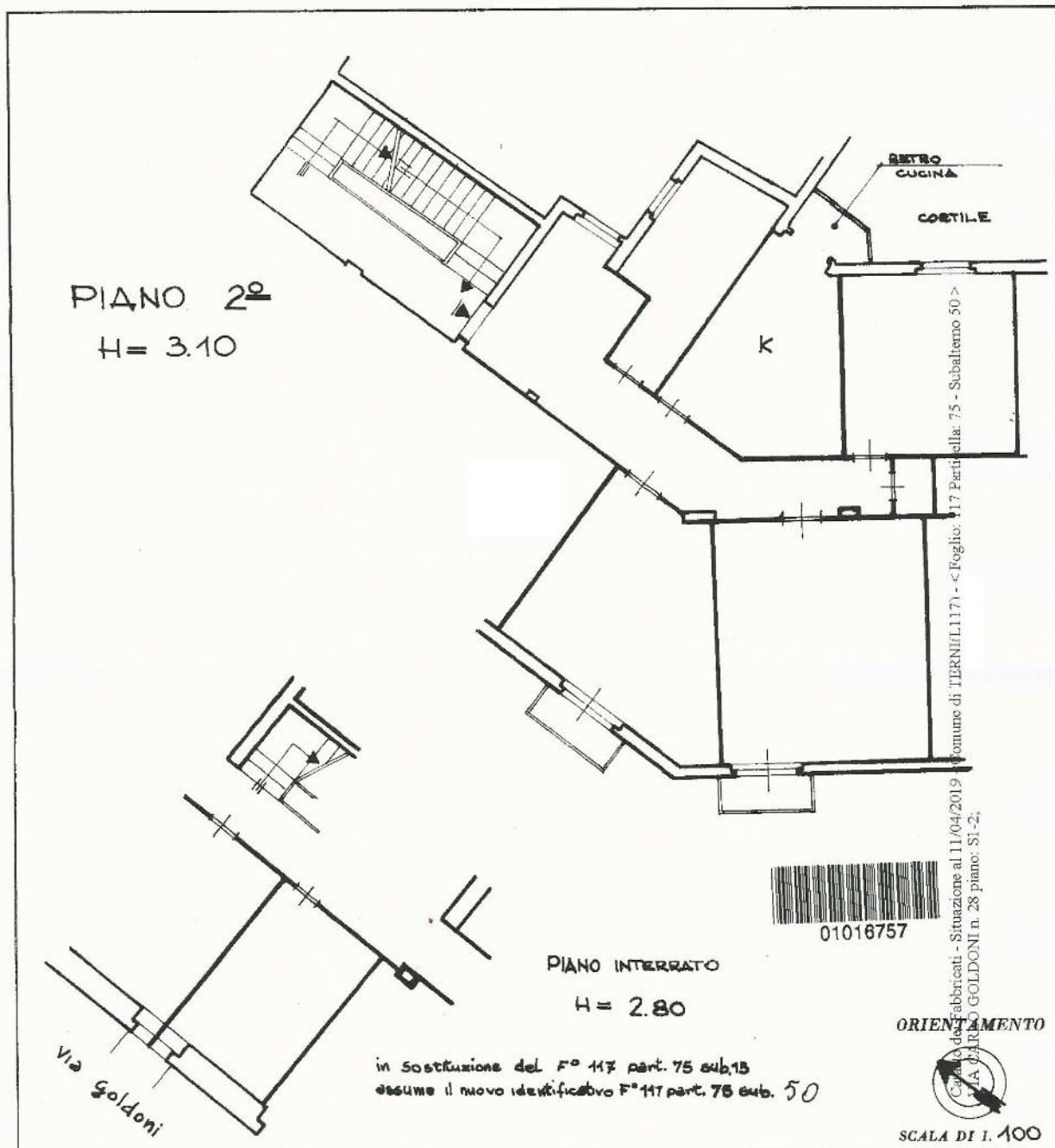
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1986, N. 692)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI Via GOLDONI 28

Ditta \_\_\_\_\_

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA \_\_\_\_\_  
 PROT. N° \_\_\_\_\_

Compilata dal \_\_\_\_\_  
(Titolo, nome o cognome del tecnico)

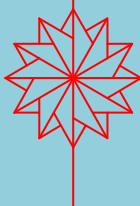
Iscritto all'Albo dei \_\_\_\_\_  
della Provincia di \_\_\_\_\_

DATA \_\_\_\_\_  
Firma: \_\_\_\_\_



Studio Tecnico Geom. Alberto Teofoli e Geom. Marco Giuliani Associati

Via S. Marco n. 13 ~ Terni



# Tribunale di Terni

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. **206/17**

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS OMISSIS E OMISSIS OMISSIS



APRILE 2019

Via S. Marco n. 13 - 05100 - Terni  
Tel. 0744/406091 - Fax 0744/406091  
Partita I.V.A. 00764230553  
E-Mail: [associati@teofoliegliulianiassociati.it](mailto:associati@teofoliegliulianiassociati.it)

**ALLEGATI**  
**LOTTO 2**

N=71000

E=16000



12 Apr 2019 9:17:55  
Prot. n. 126172/2019

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 367.000 x 189.000 metri

Comune: TERNI  
Foglio: 117

1 Particella: 75

MODULARIO  
F. c. n. 481



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO LEGGE 15 MARZO 1959, N. 635)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **TERNI**

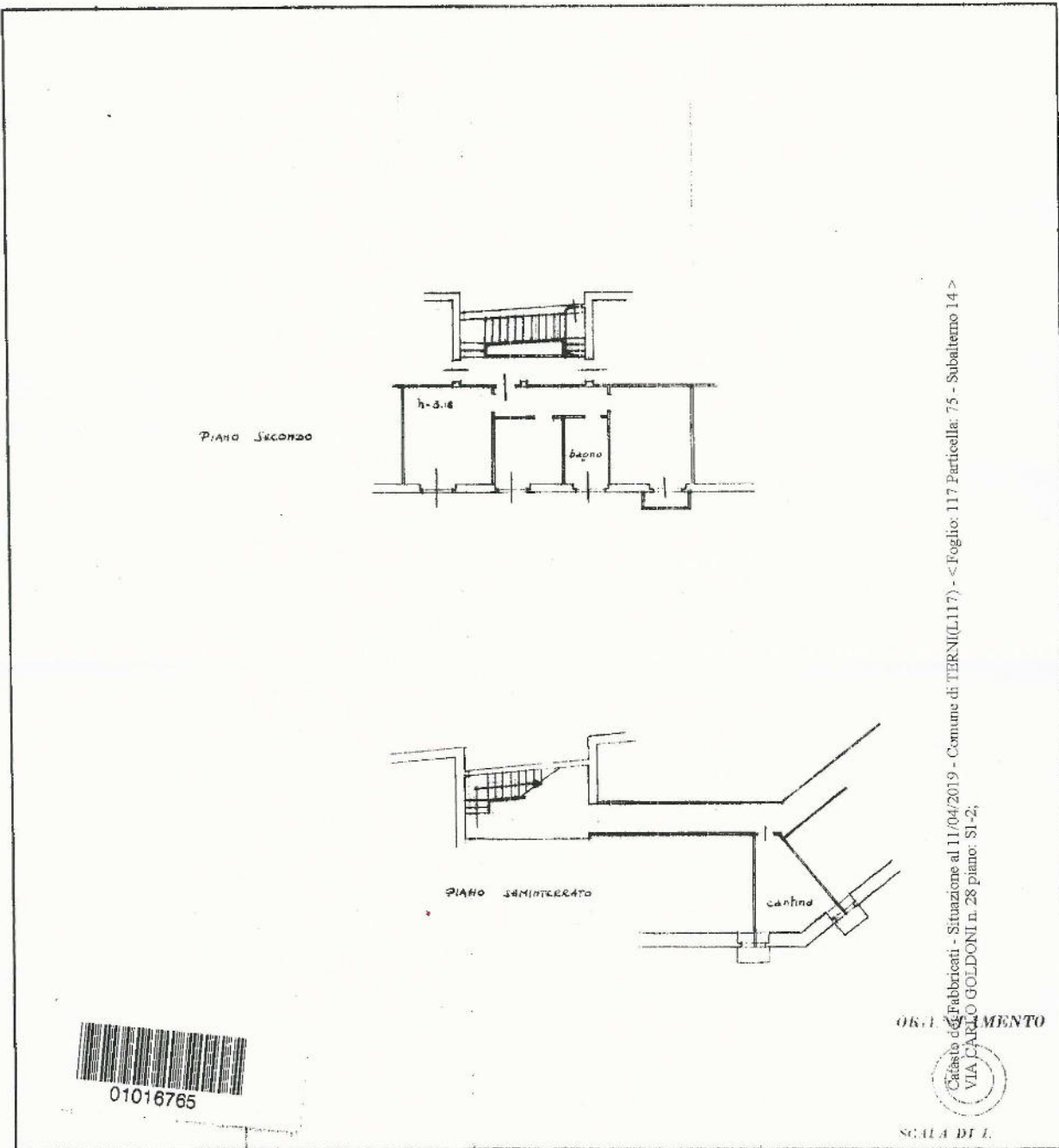
Via **Carlo GOLDONI** N° 28

Ditta .....

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio<sup>(\*)</sup> tecnico erariale

di **TERNI**

(\*) Ufficio Erariale del Comune



Catasto ed. Fabbricati - Situazione al 11/04/2019 - Comune di TERNI(L.117) - < Foglio: 117 Particella: 75 - Subaltemo 14 >  
VIA CARLO GOLDONI n. 28 piano: S1-2;

OK! AUMENTO



SCALA DI L.

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

18 MAR 1955

PROT. N°

21460

Completata dall'

(Cognome, nome, cognome, etc. etc.)

Iscritto all'Albo

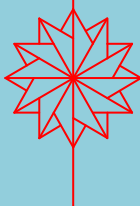
della Provincia di

DATA

Firma

Studio Tecnico Geom. Alberto Teofoli e Geom. Marco Giuliani Associati

Via S. Marco n. 13 ~ Terni



# Tribunale di Terni

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. **206/17**

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS OMISSIS E OMISSIS OMISSIS



APRILE 2019

Via S. Marco n. 13 - 05100 - Terni  
Tel. 0744/406091 - Fax 0744/406091  
Partita I.V.A. 00764230553  
E-Mail: [associati@teofoliegilianiassociati.it](mailto:associati@teofoliegilianiassociati.it)

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
LOTTO 1**





Fotogramma n. 1



Fotogramma n. 2



Fotogramma n. 3



Fotogramma n. 4



Fotogramma n. 5



Fotogramma n. 6





Fotogramma n. 7



Fotogramma n. 8

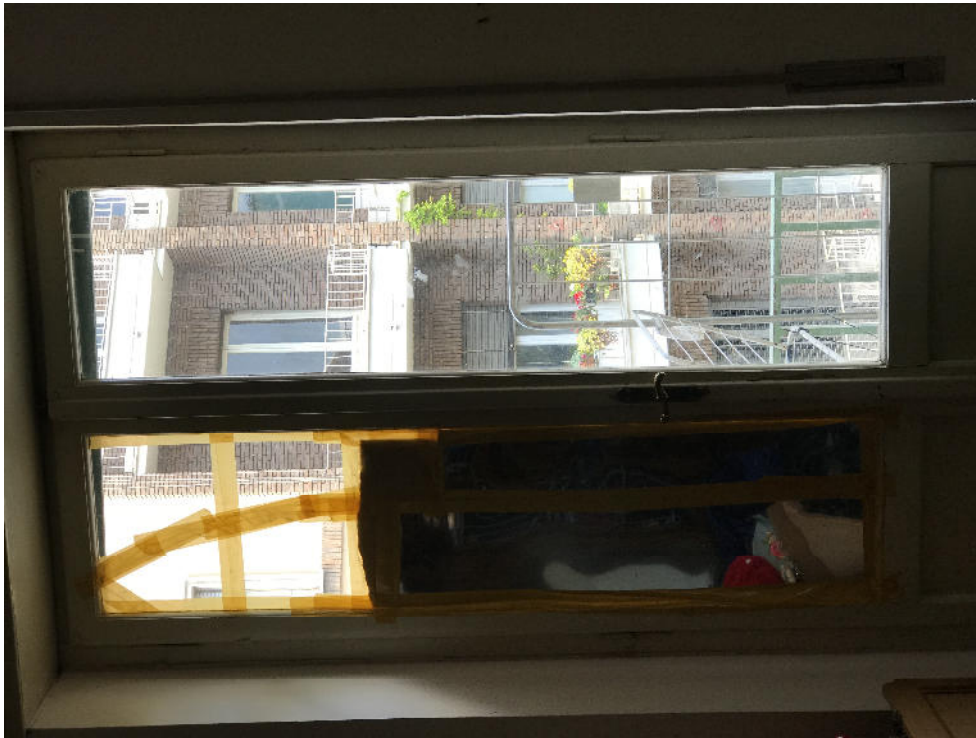




Fotogramma n. 9



Fotogramma n. 10



Fotogramma n. 11



Fotogramma n. 12



Fotogramma n. 13



Fotogramma n. 14





Fotogramma n. 15



Fotogramma n. 16



Fotogramma n. 17



Fotogramma n. 18





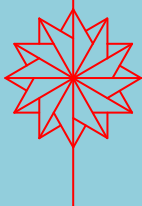
Fotogramma n. 19



Fotogramma n. 20

Studio Tecnico Geom. Alberto Teofoli e Geom. Marco Giuliani Associati

Via S. Marco n. 13 ~ Terni



# Tribunale di Terni

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. **206/17**

OMISSIS

CONTRO

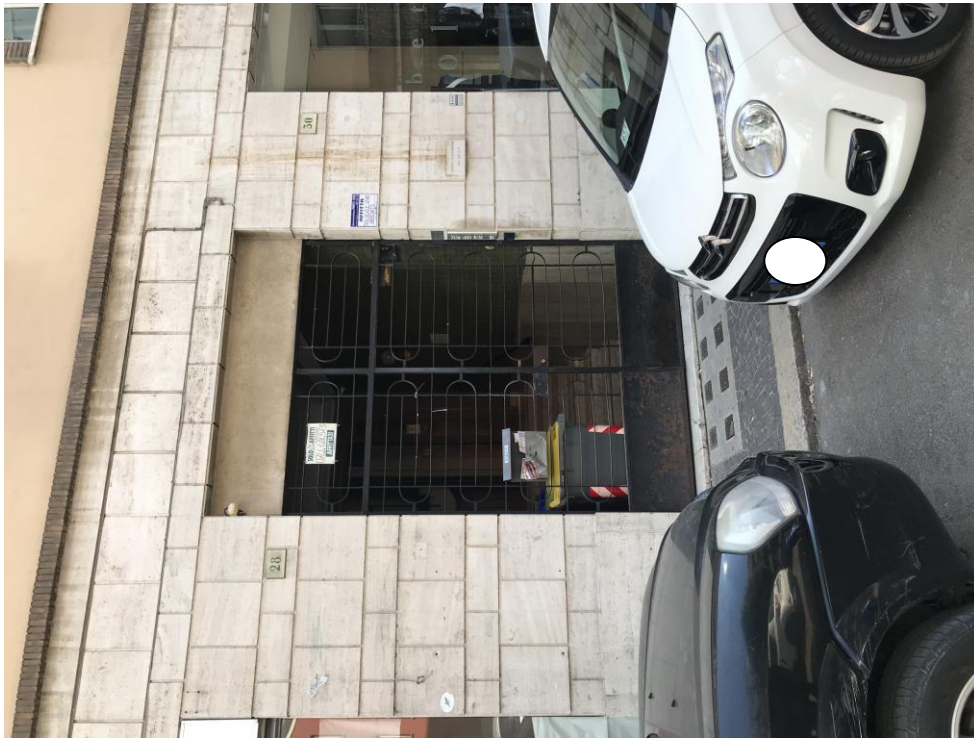
OMISSIS OMISSIS E OMISSIS OMISSIS



APRILE 2019

Via S. Marco n. 13 - 05100 - Terni  
Tel. 0744/406091 - Fax 0744/406091  
Partita I.V.A. 00764230553  
E-Mail: [associati@teofoliegilianiassociati.it](mailto:associati@teofoliegilianiassociati.it)

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
LOTTO 2**



Fotogramma n. 1



Fotogramma n. 2





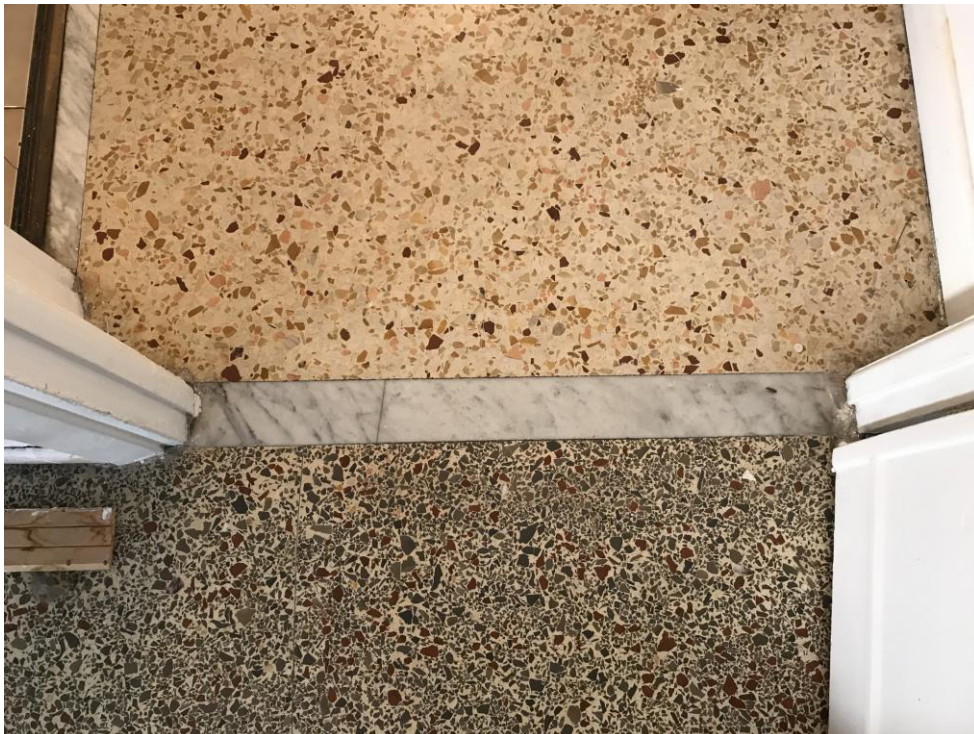
Fotogramma n. 3



Fotogramma n. 4



Fotogramma n. 5



Fotogramma n. 6





Fotogramma n. 7



Fotogramma n. 8



Fotogramma n. 9



Fotogramma n. 10





Fotogramma n. 11



Fotogramma n. 12



Fotogramma n. 13



Fotogramma n. 14



Fotogramma n. 15



Fotogramma n. 16