



TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

22/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

DOTT. FRANCESCO ANGELINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/11/2023

TECNICO INCARICATO:

ALESSANDRO PROIETTI

CF: PRTLSN74M23L117R

con studio in NARNI (TR) STRADA DI COLLABRAMO, 31

telefono: 335273655

email: geom.alexproietti@libero.it

PEC: alessandro.proietti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A) ABITAZIONE a TERNI STRADA DI CERRETA N. 1, della superficie commerciale di **162 mq** per la quota di: ● 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni (*****) ● 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni (*****)

L'immobile è ubicato in Strada di Cerreta n. 1 a Terni ed è distinto al Catasto Fabbricati di detto comune al **foglio 45 particella 182 sub. 4 graffata con p.lla 183 sub 4.**

L'intera struttura, edificata in data antecedente al 1942, risulta essere stata ristrutturata nel 2004 a seguito di D.I.A. per manutenzione straordinaria e rifacimento della copertura, pratica rinvenuta presso il comune di Terni dopo accesso agli atti.

L'immobile ha una struttura principale in muratura di pietrame mista esternamente intonacata, con copertura a tetto in parte a doppia falda ed in parte a padiglione realizzata circa venti anni orsono con struttura in ferro, lamiera grecata con soprastante caldaia e isolamento termico di circa 3 cm, membrana impermeabilizzante e manto di copertura in laterizio (come riportato nella relazione tecnica e disegni depositati presso l'amministrazione comunale).

L'edificio, adibito a residenza, si sviluppa su due livelli (terra e primo) ed è costituito da ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno e ripostiglio al piano terra con altezza interna variabile tra i ml 2.70 e ml 2.30; tre camere e ripostiglio al piano primo ed un balcone di mq. 2.80, il tutto per una superficie complessiva utile di mq. 116.00 e lorda commerciale di mq. 162.00.

Internamente l'abitazione presenta una pavimentazione mista in graniglia risalente agli anni 50/60 e parte in gres porcellanato con il bagno pavimentato e rivestito in ceramica smaltata. Al piano primo i pavimenti risultano realizzati recentemente in gress porcellanato. Gli infissi esterni sono in PVC doppio vetro dotati di persiane, infissi interni in legno, pareti intonacate e tinteggiate, soffitti intonacati e tinteggiati al piano terra e primo.

Tutti gli impianti (elettrico, idrico sanitario, gas e riscaldamento) per quanto possibile constatare risultano rispettosi delle vigenti normative di settore, ma non sono state rinvenute le certificazioni di conformità (si ritiene sicuramente necessaria una verifica approfondita degli stessi da parte di tecnici abilitati). I termosifoni non sono presenti in tutte le stanze al piano terra, la caldaia non risulta provvista del bollino della Regione Umbria e sprovvista di libretto d'impianto e manutenzione.

Durante il sopralluogo lo scrivente ha verificato la presenza di fessurazioni e microcavillature in corrispondenza della camera al piano primo lato nord oltre a notevole umidità di risalita nelle pareti perimetrali al piano terra che ne pregiudicano la salubrità degli ambienti.

Si precisa che dai vani cucina e soggiorno posti al piano terra è possibile uscire attraverso le due porta finestra nella corte esterna adiacente la via Gabelletta, completamente recintata e dotata di cancello carrabile, non di proprietà degli esecutati e quindi non oggetto della vendita.

Identificazione catastale:

- **foglio 45 particella 182 sub. 4 graffata con p.lla 183 sub 4** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 7, consistenza 8,5 vani, rendita 395,09 Euro, indirizzo catastale: Strada di Cerreta n. 1, piano: T-1, intestato a 1) *****) (C.F.***** nato a Sarno (SA) il 18/03/1984) Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni – 2) *****) (CF *****) nata a Nocera Inferiore il 05/10/1985 - Diritto di:

Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, derivante da VARIAZIONE del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: STRADA DI CERRETA, STESSA PROPRIETA', SALVO ALTRI

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito prima del 1940 ristrutturato nel 2004.

B) Magazzino a STRADA DI CERRETA N. 1, della superficie commerciale di **8,00** mq per la quota di: ● 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni (*****) ● 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni (*****)

L'immobile è ubicato in Strada di Cerreta n. 1 a Terni ed è distinto al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 45 particella 914 sub. /. La struttura è posta in adiacenza all'abitazione lato nord ed è realizzata in muratura di laterizio con copertura a tetto con struttura lignea ad una falda.

L'unità immobiliare si completa con una porzione di area esterna di pertinenza.

La superficie interna utile è di mq 6.10 circa con altezza variabile da ml 2.15 a ml 2.90.

Non ci sono impianti.

Si precisa che il manufatto è risultato sprovvisto di titoli edilizi o concessioni in sanatoria e quindi è da considerarsi non regolare.

- foglio 45 particella 914 sub. / (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 6, consistenza 6 mq, rendita 13,01 Euro, indirizzo catastale: Strada di Cerreta n. 1, piano: T, intestato a 1) ***** (C.F. ***** nato a Sarno (SA) il 18/03/1984) Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni – 2) ***** (CF *****) nata a Nocera Inferiore il 05/10/1985 - Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, derivante da VARIAZIONE del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: STRADA DI CERRETA, STESSA PROPRIETA', SALVO ALTRI

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito senza titolo edilizio.

C) Magazzino a STRADA DI CERRETA N. 1, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di: ● 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni (*****) ● 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni (*****)

L'immobile è ubicato in Strada di Cerreta n. 1 a Terni ed è distinto al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 45 particella 915 sub. /. La struttura è posta all'interno delle aree di corte di pertinenza dell'abitazione principale nel lato nord ed è realizzata in muratura di pietrame con copertura a tetto con struttura in legno e tavelloni di laterizio a doppia falda.

L'unità immobiliare si completa con una porzione di area esterna di pertinenza.

La superficie interna utile è di mq 6.00 circa con altezza variabile da ml 2.10 a ml 2.60.

Risulta presente un fatiscente impianto elettrico non rispettoso delle attuali normative.

Si precisa che il manufatto è risultato sprovvisto di titoli edilizi o concessioni in sanatoria, lo stesso però risulta presente nella cartografia di impianto al nuovo catasto dei terreni e quindi è da considerarsi regolare in quanto realizzato presumibilmente prima degli anni 1940.

- foglio 45 particella 915 sub. / (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 6, consistenza 6 mq, rendita 13,01 Euro, indirizzo catastale: Strada di Cerreta n. 1, piano: T, intestato a 1) ***** (C.F. ***** nato a Sarno (SA) il 18/03/1984) Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni – 2) ***** (CF *****) nata a Nocera Inferiore il 05/10/1985 - Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, derivante da VARIAZIONE del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: STRADA DI CERRETA, STESSA PROPRIETA', SALVO ALTRI

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito prima del 1940.

D) Magazzino a STRADA DI CERRETA N. 1, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di: ● 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni (*****) ● 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni (*****)

L'immobile è ubicato in Strada di Cerreta n. 1 a Terni ed è distinto al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 45 particella 916 sub. /. La struttura principale è posta all'interno delle aree di corte di pertinenza dell'abitazione principale nel lato nord ed è realizzata parte in muratura di pietrame con copertura a tetto con struttura in legno e tavelloni di laterizio a doppia falda e parte in muratura di mattoni forati intonacati con copertura ad una falda con struttura in trevetti di ferro e tavelloni. All'interno di quest'ultima porzione è stato ricavato un vano ad uso wc, le condizioni igienico sanitarie sono pessime.

L'unità immobiliare si completa con una porzione di area esterna di pertinenza.

La superficie interna utile è di mq 12 circa con altezza variabile da ml 2.10 a ml 2.60.

Risulta presente un fatiscente impianto elettrico non rispettoso delle attuali normative.

Si precisa che la porzione del descritto manufatto dove è stato realizzato il wc, è risultato sprovvisto di titoli edilizi o concessioni in sanatoria, la restante porzione, che di fatto costituisce il completamento dell'unità immobiliare distinta con la particella 915 del foglio 45 di cui al punto C), risulta presente nella cartografia di impianto al nuovo catasto dei terreni e quindi è da considerarsi regolare in quanto realizzato presumibilmente prima degli anni 1940.

- foglio 45 particella 916 sub. / (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 6, consistenza 12 mq, rendita 26,03 Euro, indirizzo catastale: Strada di Cerreta n. 1, piano: T, intestato a 1) ***** (C.F. ***** nato a Sarno (SA) il 18/03/1984) Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni – 2) ***** (CF *****) nata a Nocera Inferiore il 05/10/1985 - Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, derivante da VARIAZIONE del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: STRADA DI CERRETA, STESSA PROPRIETA', SALVO ALTRI

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito prima del 1940 successivamente ampliato senza titolo edilizio.

E) Magazzino a STRADA DI CERRETA N. 1, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di: ● 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni (*****) ● 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni (*****)

L'immobile è ubicato in Strada di Cerreta n. 1 a Terni ed è distinto al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 45 particella 917 sub. /. La struttura è posta in adiacenza all'abitazione lato nord ed è realizzata in muratura di laterizio con copertura a tetto lignea ad una falda.

L'unità immobiliare si completa con una modesta porzione di area esterna di pertinenza lato ovest.

La superficie interna utile è di mq 8.00 circa con altezza variabile da ml 2.15 a ml 2.90.

Non ci sono impianti.

Si precisa che il manufatto è risultato sprovvisto di titoli edilizi o concessioni in sanatoria e quindi è da considerarsi non regolare.

- foglio 45 particella 917 sub. / (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 6, consistenza 8 mq, rendita 17,35 Euro, indirizzo catastale: Strada di Cerreta n. 1, piano: T, intestato a 1) ***** (C.F. ***** nato a Sarno (SA) il 18/03/1984) Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni – 2) ***** (CF *****) nata a Nocera Inferiore il 05/10/1985 - Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, derivante da VARIAZIONE del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: STRADA DI CERRETA, STESSA PROPRIETA', SALVO ALTRI

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito prima del 1940 ristrutturato nel 2004.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile senza alcun titolo. **F) Terreno** a STRADA DI CERRETA N. 1, della superficie commerciale di **75,00** mq per la quota di: ● 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni (*****) ● 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni (*****)

L'area di corte è ubicata in Strada di Cerreta n. 1 a Terni ed è distinta al Catasto terreni di detto comune al foglio 45 particella 448.

Il terreno è pianeggiante, parzialmente recintato e con presenza di alberi da frutto in stato di abbandono.

La superficie è di mq 75.

- foglio 45 particella 448 (catasto terreni), seminativo arborato di classe 3[^] superficie catastale mq 75, reddito dominicale Euro 0,27 reddito agrario Euro 0,27, intestato a 1) ***** (C.F. ***** nato a Sarno (SA) il 18/03/1984) Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni – 2) ***** (CF *****) nata a Nocera Inferiore il 05/10/1985 - Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, derivante da VARIAZIONE del 09/11/2015 – impianto meccanografico 31/01/1971.

Coerenze: STRADA DI CERRETA, STESSA PROPRIETA', SALVO ALTRI

G) Terreno a STRADA DI CERRETA N. 1, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di: ● 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni (*****) ● 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni (*****)

L'area di corte è ubicata in Strada di Cerreta n. 1 a Terni ed è distinta al Catasto terreni di detto comune al foglio 45 particella 451.

Il terreno è pianeggiante, parzialmente recintato.

La superficie è di mq 15.

- foglio 45 particella 451 (catasto terreni), seminativo arborato di classe 3[^] superficie catastale mq 15, reddito dominicale Euro 0,05 reddito agrario Euro 0,05, intestato a 1) ***** (C.F. ***** nato a Sarno (SA) il 18/03/1984) Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni – 2) ***** (CF *****) nata a Nocera Inferiore il 05/10/1985 - Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, derivante da VARIAZIONE del 09/11/2015 – impianto meccanografico 31/01/1971.

Coerenze: STRADA DI CERRETA, STESSA PROPRIETA', SALVO ALTRI

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 268,20 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 134.740,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 134.740,00 |

Data della valutazione: **12/11/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 23/03/2011 a TERNI ai nn. 545, a favore di UNICREDIT S.P.A., contro *****.

Importo ipoteca: 246.600,00.

Importo capitale: 164.400,00.

La formalità è riferita solamente a SU TUTTI I BENI IN OGGETTO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- pignoramento, stipulato il 11/02/2023 rep. 161, trascritto il 22/03/2023 a TERNI ai nn. 2317 rp, a favore di ***** , contro *****.

La formalità è riferita solamente a SU TUTTI I BENI AL PUNTO 1)

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: | €. 0,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €. 0,00 |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

***** per la quota di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 22/03/2011), con atto stipulato il 22/03/2011 a firma di NOTAIO CIRILLI PAOLO ai nn. 43525/16672 di repertorio, trascritto il 23/03/2011 a TERNI ai nn. 2382. Il titolo è riferito solamente a TUTTI I BENI IN OGGETTO

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

***** per la quota di ½ ciascuno, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (fino al 22/03/2011), con atto stipulato il 05/08/2003 a firma di NOTAIO CIRILLI ai nn. 10773 di repertorio, trascritto il 08/08/2003 a TERNI ai nn. 6079, 6080, 6081. Il titolo è riferito solamente a TUTTI I BENI IN OGGETTO (VEDI RELAZIONE NOTARILE)

RONCETTI AURELIA E RONCETTI CLARETTA per la quota di ½ CIASCUNO, in forza di:

- DENUNCIA DI SUCCESSIONE *****, registrato a TERNI ai nn. 96/532, trascritto il 05/11/1978 a TERNI ai nn. 4603.
- RETTIFICA DENUNCIA DI SUCCESSIONE *****, registrato a TERNI ai nn. 81/926, trascritto il 12/03/2003 a TERNI ai nn. 1873.
- DENUNCIA DI SUCCESSIONE ***** (RETTIFICA), registrato a TERNI ai nn. 82/926, trascritto il 12/03/2003 a TERNI ai nn. 1874.
- DENUNCIA DI SUCCESSIONE *****, registrato a TERNI ai nn. 8/767, trascritto il 05/09/1996 a TERNI ai nn. 5400
- DENUNCIA DI SUCCESSIONE ***** (RETTIFICA), registrato a TERNI ai nn. 83/926, trascritto il 12/03/2003 a TERNI ai nn. 1875

I titoli sono riferiti a TUTTI I BENI IN OGGETTO (VEDI RELAZIONE NOTARILE)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AUTORIZZAZIONE N. **5817/94**, intestata a *****, per lavori di AUTORIZZAZIONE AL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE, presentata il 09/02/1994. Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 45 P.LLA 182/4 graffato 183/4

DIA N. **53416**, intestata a *****, per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA EDIFICIO FOGLIO 45 P.LLA 182/4 graffato 183/4, presentata il 13/05/2004 con il n. 53416 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**. Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 45 P.LLA 182/4 graffato 183/4

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Gli immobili ricadono in zona di completamento Bc (vedi stralcio PRG con norme e indici).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

L'edificio principale distinto al CU foglio 45 p.lla 182/4-183/4 e parte del magazzino censito al foglio 45 p.lla 915 e foglio 45 p.lla 916/p, risultano presenti nelle mappe d'impianto e quindi da considerare regolari in quanto edificati antecedentemente al 1940.

Visti i titoli edilizi rilasciati dal comune di Terni si evince che parte del piano terra dell'appartamento distinto al CU foglio 45 p.lla 182/4-183/4 venne autorizzato come destinazione ufficio nel 1994 *AUTORIZZAZIONE N. 5817/94, intestata a RONCETTI LINA, per lavori di AUTORIZZAZIONE AL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE, presentata il 09/02/1994.* La variazione catastale non è mai stata presentata. Si ritiene quindi, visto lo stato d'uso attuale dell'immobile, necessaria la presentazione di una SCIA in sanatoria per il ripristino dell'originale destinazione abitativa (restauro e risanamento conservativo) unitamente alla regolarizzazione di alcune modeste difformità interne.

Non risultano invece titoli edilizi o condoni rilasciati per i manufatti censiti al C.U. foglio 45 p.lla 914, 916/p, 917, che invece non risultano rappresentati nelle mappe d'impianto al nuovo catasto edilizio terreni (vedi planimetria esplicativa allegata).

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

Non essendo possibile, a parere dello scrivente Esperto una sanatoria edilizia per mancanza delle distanze di legge dai confini i manufatti identificati come non regolari dovranno essere demoliti.

L'agibilità non è stata mai richiesta.

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

Costi di regolarizzazione:

SCIA per cambio d'uso ad appartamento e
modifiche interne € 3.500,00

demolizione e rimozione manufatto: € 8.000,00

Agibilità € 2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita a parte dei corpi di fabbrica

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Si sono rilevate lievi modifiche interne rispetto alle planimetrie catastali, dovranno altresì essere presentate le variazioni catastali per gli immobili oggetto delle demolizioni di cui al paragrafo "conformità edilizia"

Si rileva altresì una difformità nella consistenza della part. 917 del foglio 45, infatti l'errato posizionamento dell'edificio, lievemente traslato sulla mappa rispetto alla posizione reale, ne determina una consistenza non corretta della corte esclusiva riportata sia nel catasto terreni che C.U.. Quanto sopra regolarizzabile mediante rettifica del posizionamento dell'edificio nella cartografia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di DOCFA per variazione catastale L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale Docfa: € 3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita immobili oggetto della presente esecuzione

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN STRADA DI CERRETA N. 1

ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

ABITAZIONE a STRADA DI CERRETA N. 1, della superficie commerciale di **162,00** mq per la quota di: ● 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni (*****) ● 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni (*****)

L'immobile è ubicato in Strada di Cerreta n. 1 a Terni ed è distinto al Catasto Fabbricati di detto comune al **foglio 45 particella 182 sub. 4 graffata con p.lla 183 sub 4.**

L'intera struttura, edificata in data antecedente al 1942, risulta essere stata ristrutturata nel 2004 a seguito di D.I.A. per manutenzione straordinaria e rifacimento della copertura, pratica rinvenuta presso il comune di Terni dopo accesso agli atti.

L'immobile ha una struttura principale in muratura di pietrame mista esternamente intonacata, con copertura a tetto in parte a doppia falda ed in parte a padiglione realizzata circa venti anni orsono con struttura in ferro, lamiera grecata con soprastante caldaia e isolamento termico di circa 3 cm, membrana impermeabilizzante e manto di copertura in laterizio (come riportato nella relazione tecnica e disegni depositati presso l'amministrazione comunale).

L'edificio, adibito a residenza, si sviluppa su due livelli (terra e primo) ed è costituito da ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno e ripostiglio al piano terra con altezza interna variabile tra i ml 2.70 e ml 2.30; tre camere e ripostiglio al piano primo ed un balcone di mq. 2.80, il tutto per una superficie complessiva utile di mq. 116.00 e lorda commerciale di mq. 162.00.

Internamente l'abitazione presenta una pavimentazione mista in graniglia risalente agli anni 50/60 e parte in gres porcellanato con il bagno pavimentato e rivestito in ceramica smaltata. Al piano primo i pavimenti risultano realizzati recentemente in gress porcellanato. Gli infissi esterni sono in PVC doppio vetro dotati di persiane, infissi interni in legno, pareti intonacate e tinteggiate, soffitti intonacati e tinteggiati al piano terra e primo.

Tutti gli impianti (elettrico, idrico sanitario, gas e riscaldamento) per quanto possibile constatare risultano rispettosi delle vigenti normative di settore, ma non sono state rinvenute le certificazioni di conformità (si ritiene sicuramente necessaria una verifica approfondita degli stessi da parte di tecnici abilitati). I termosifoni non sono presenti in tutte le stanze al piano terra, la caldaia non risulta provvista del bollino della Regione Umbria e sprovvista di libretto d'impianto e manutenzione.

Durante il sopralluogo lo scrivente ha verificato la presenza di fessurazioni e microcavillature in corrispondenza della camera al piano primo lato nord oltre a notevole umidità di risalita nelle pareti perimetrali al piano terra che ne pregiudicano la salubrità degli ambienti.

Si precisa che dai vani cucina e soggiorno posti al piano terra è possibile uscire attraverso le due porta finestra nella corte esterna adiacente la via Gabelletta, completamente recintata e dotata di cancello carrabile, non di proprietà degli esecutati e quindi non oggetto della vendita.

Identificazione catastale:

- **foglio 45 particella 182 sub. 4 graffata con p.lla 183 sub 4** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 7, consistenza 8,5 vani, rendita 395,09 Euro, indirizzo catastale: Strada di Cerreta n. 1, piano: T-1, intestato a 1) ***** (C.F. ***** nato a Sarno (SA) il 18/03/1984) Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni – 2) ***** (CF *****) nata a Nocera Inferiore il 05/10/1985 - Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, derivante da VARIAZIONE del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

Coerente: STRADA DI CERRETA, STESSA PROPRIETA', SALVO ALTRI

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito prima del 1940 ristrutturato nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica di tipo prevalentemente residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Terni e Narni, San Gemini ecc.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 3 km

nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media



esposizione: nella media



luminosità: nella media



panoramicità: nella media



impianti tecnici: nella media



stato di manutenzione generale: nella media



servizi: nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è ubicato in Strada di Cerreta n. 1 a Terni ed è distinto al Catasto Fabbricati di detto comune al **foglio 45 particella 182 sub. 4 graffiata con p.lla 183 sub 4**. L'intera struttura, edificata in data antecedente al 1942, risulta essere stata ristrutturata nel 2004 a seguito di D.I.A. per manutenzione straordinaria e rifacimento della copertura rinvenuta presso il comune di Terni dopo accesso agli atti.

L'immobile ha una struttura principale in muratura di pietrame mista esternamente intonacata, copertura a tetto doppia falda e parte a padiglione realizzata circa venti anni orsono con struttura in ferro, lamiera grecata con soprastante caldana e isolamento termico di circa 3 cm, membrana impermeabilizzante e manto di copertura in laterizio (come riportato nella relazione tecnica e disegni depositati presso l'amministrazione comunale).

L'edificio, adibito a residenza, si sviluppa su due livelli (terra e primo) ed è costituito da ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno e ripostiglio al piano terra con altezza interna variabile tra i ml 2.70 e ml 2.30; tre camere e ripostiglio al piano primo ed un balcone di mq. 2.80, il tutto per una superficie complessiva utile di mq. 116.00 e lorda commerciale di mq. 162.00.

Internamente l'abitazione presenta una pavimentazione mista in graniglia risalente agli anni 50/60 e parte in gres porcellanato con il bagno pavimentato e rivestito in ceramica smaltata. Al piano primo i pavimenti risultano realizzati recentemente in gress porcellanato. Gli infissi esterni sono in PVC doppio vetro con persiane esterne, infissi interni anch'essi in legno, pareti intonacate e tinteggiate, soffitti intonacati e tinteggiati al piano terra e primo.

Tutti gli impianti (elettrico, idrico sanitario, gas e riscaldamento) risultano rispettosi delle vigenti normative di settore, non sono state rinvenute le certificazioni di conformità. I termosifoni non sono presenti in tutte le stanze al piano terra, la caldaia non risulta provvista del bollino della Regione Umbria e sprovvista di libretto d'impianto e manutenzione.

Durante il sopralluogo lo scrivente ha verificato la presenza di fessurazioni e microcavillature in corrispondenza della camera al piano primo lato nord oltre a notevole umidità di risalita nelle pareti perimetrali al piano terra che ne pregiudicano la salubrità degli ambienti.

Si precisa che dai vani cucina e soggiorno posti al piano terra è possibile uscire attraverso le porte finestre nella corte esterna adiacente la via Gabelletta, completamente recintata e dotata di cancello carrabile, non di proprietà degli esecutati.

CLASSE ENERGETICA (presunta):

F/G

Certificazione APE non presente

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 |
|--------------------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| abitazione principale corpo A) | 162,00 | x | 100 % | = | 162,00 |
| Totale: | 162,00 | | | | 162,00 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, degli immobili descritti, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|-------------------|
| Valore superficie principale: | 162,00 | x | 700,00 | = | 113.400,00 |
| | | | | | 113.400,00 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---|----------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | €. 113.400,00 |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | €. 113.400,00 |

BENI IN STRADA DI CERRETA N. 1

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO B

MAGAZZINO a STRADA DI CERRETA N. 1, della superficie commerciale di **8,00** mq per la quota di: ● 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni (*****) ● 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni (*****)

L'immobile è ubicato in Strada di Cerreta n. 1 a Terni ed è distinto al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 45 particella 914 sub. /. La struttura è posta in adiacenza all'abitazione lato nord ed è realizzata in muratura di laterizio con copertura a tetto con struttura lignea ad una falda.

L'unità immobiliare si completa con una porzione di area esterna di pertinenza.

La superficie interna utile è di mq 6.10 circa con altezza variabile da ml 2.15 a ml 2.90.

Non ci sono impianti.

Si precisa che il manufatto è risultato sprovvisto di titoli edilizi o concessioni in sanatoria e quindi è da considerarsi non regolare.

- foglio 45 particella 914 sub. / (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 6, consistenza 6 mq, rendita 13,01 Euro, indirizzo catastale: Strada di Cerreta n. 1, piano: T, intestato a 1) *****(C.F. *****) nato a Sarno (SA) il 18/03/1984) Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni – 2) *****(CF *****) nata a Nocera Inferiore il 05/10/1985 - Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, derivante da VARIAZIONE del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: STRADA DI CERRETA, STESSA PROPRIETA', SALVO ALTRI

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito senza titolo edilizio.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica di tipo prevalentemente residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Terni e Narni, San Gemini ecc.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 3 km

nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media



esposizione: nella media



luminosità: nella media



panoramicità: nella media



impianti tecnici: nella media



stato di manutenzione generale: nella media



servizi: nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è ubicato in Strada di Cerreta n. 1 a Terni ed è distinto al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 45 particella 914 sub. /. La struttura è posta in adiacenza all'abitazione lato nord ed è realizzata in muratura di laterizio con copertura a tetto lignea ad una falda.

L'unità immobiliare si completa con una porzione di area esterna di pertinenza.

La superficie interna utile è di mq 6.10 circa con altezza variabile da ml 2.15 a ml 2.90.

Non ci sono impianti.

Si precisa che il manufatto è risultato sprovvisto di titoli edilizi o concessioni in sanatoria e quindi è da considerarsi non regolare e da demolire.

CLASSE ENERGETICA (presunta):

Certificazione APE non NECESSARIA

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 |
|--|--------------|---|--------|---|-------------|
| Area di sedime del Magazzino (fo. 45 p.lla 914) e corte di perinenza | 20,00 | X | 15 % | = | 3,00 |
| Totale: | 20,00 | | | | 3,00 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, degli immobili descritti, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|------|---|--------|---|-----------------|
| Valore superficie principale: | 3,00 | x | 700,00 | = | 2.100,00 |
| | | | | | 2.100,00 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---|-------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | € 2.100,00 |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | € 2.100,00 |

BENI IN STRADA DI CERRETA N. 1

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO C

MAGAZZINO a STRADA DI CERRETA N. 1, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di: ● 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni (*****) ● 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni (*****)

L'immobile è ubicato in Strada di Cerreta n. 1 a Terni ed è distinto al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 45 particella 915 sub. /. La struttura è posta all'interno delle aree di corte di pertinenza dell'abitazione principale nel lato nord ed è realizzata in muratura di pietrame con copertura a tetto con struttura in legno e tavelloni di laterizio a doppia falda.

L'unità immobiliare si completa con una porzione di area esterna di pertinenza.

La superficie interna utile è di mq 6.00 circa con altezza variabile da ml 2.10 a ml 2.60.

Risulta presente un fatiscente impianto elettrico non rispettoso delle attuali normative.

Si precisa che il manufatto è risultato sprovvisto di titoli edilizi o concessioni in sanatoria, lo stesso però risulta presente nella cartografia di impianto al nuovo catasto dei terreni e quindi è da considerarsi regolare in quanto realizzato presumibilmente prima degli anni 1940.

- foglio 45 particella 915 sub. / (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 6, consistenza 6 mq, rendita 13,01 Euro, indirizzo catastale: Strada di Cerreta n. 1, piano: T, intestato a 1) *****) (C.F. *****) nato a Sarno (SA) il 18/03/1984) Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni – 2) *****) (CF *****) nata a Nocera Inferiore il 05/10/1985 - Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, derivante da VARIAZIONE del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: STRADA DI CERRETA, STESSA PROPRIETA', SALVO ALTRI

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito prima del 1940.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica di tipo prevalentemente residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Terni e Narni, San Gemini ecc.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 3 km

nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media



esposizione: nella media



luminosità: nella media



panoramicità: nella media



impianti tecnici: nella media



stato di manutenzione generale: nella media



servizi: nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è ubicato in Strada di Cerreta n. 1 a Terni ed è distinto al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 45 particella 915 sub. /. La struttura è posta all'interno delle aree di corte di pertinenza dell'abitazione principale nel lato nord ed è realizzata in muratura di pietrame con copertura a tetto con struttura in legno e tavelloni di laterizio a doppia falda.

L'unità immobiliare si completa con una porzione di area esterna di pertinenza.

La superficie interna utile è di mq 6.00 circa con altezza variabile da ml 2.10 a ml 2.60.

Risulta presente un fatiscente impianto elettrico non rispettoso delle attuali normative.

Si precisa che il manufatto è risultato sprovvisto di titoli edilizi o concessioni in sanatoria, lo stesso però risulta presente nella cartografia di impianto al nuovo catasto dei terreni e quindi è da considerarsi regolare in quanto realizzato presumibilmente prima degli anni 1940.

CLASSE ENERGETICA (presunta):

Certificazione APE non NECESSARIA

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 | |
|---|--------------|---|--------|---|-------------|--|
| Magazzino (fo. 45 p.lla 915) e corte di perinenza | 10,00 | X | 35 % | = | 3,50 | |
| Totale: | 10,00 | | | | 3,50 | |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, degli immobili descritti, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $3,50 \times 700,00 = 2.450,00$

2.450,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 2.450,00**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 2.450,00

BENI IN STRADA DI CERRETA N. 1

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO D

MAGAZZINO a STRADA DI CERRETA N. 1, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di: ● 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni (*****) ● 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni (*****)

L'immobile è ubicato in Strada di Cerreta n. 1 a Terni ed è distinto al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 45 particella 916 sub. /. La struttura principale è posta all'interno delle aree di corte di pertinenza dell'abitazione principale nel lato nord ed è realizzata parte in muratura di pietrame con copertura a tetto con struttura in legno e tavelloni di laterizio a doppia falda e parte in muratura di mattoni forati intonacati con copertura ad una falda in travi di ferro e tavelloni. All'interno di quest'ultima porzione è stato ricavato un vano ad uso wc, le condizioni igienico sanitarie sono insufficienti.

L'unità immobiliare si completa con una porzione di area esterna di pertinenza.

La superficie interna utile è di mq 12 circa con altezza variabile da ml 2.10 a ml 2.60.

Risulta presente un fatiscente impianto elettrico non rispettoso delle attuali normative.

Si precisa che la porzione del descritto manufatto dove è stato realizzato il wc, è risultato sprovvisto di titoli edilizi o concessioni in sanatoria, la restante porzione, unita di fatto con la particella 915 del foglio 45 di cui al punto C), risulta presente invece nella cartografia di impianto al nuovo catasto dei terreni e quindi è da considerarsi regolare in quanto realizzato presumibilmente prima degli anni 1940.

- foglio 45 particella 916 sub. / (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 6, consistenza 12 mq, rendita 26,03 Euro, indirizzo catastale: Strada di Cerreta n. 1, piano: T, intestato a 1) ***** (C.F. ***** nato a Sarno (SA) il 18/03/1984) Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni - 2) ***** (CF *****) nata a Nocera Inferiore il 05/10/1985 - Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, derivante da VARIAZIONE del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: STRADA DI CERRETA, STESSA PROPRIETA', SALVO ALTRI

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito prima del 1940 successivamente ampliato senza titolo edilizio.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica di tipo prevalentemente residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Terni e Narni, San Gemini ecc.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 3 km

nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media



esposizione: nella media



luminosità: nella media



panoramicità: nella media



impianti tecnici: nella media



stato di manutenzione generale: nella media



servizi: nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è ubicato in Strada di Cerreta n. 1 a Terni ed è distinto al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 45 particella 916 sub. /. La struttura principale è posta all'interno delle aree di corte di pertinenza dell'abitazione principale nel lato nord ed è realizzata parte in muratura di pietrame con copertura a tetto con struttura in legno e tavelloni di laterizio a doppia falda e parte in muratura di mattoni forati intonacati con copertura ad una falda in travette di ferro e tavelloni. All'interno di quest'ultima porzione è stato ricavato un vano ad uso wc, le condizioni igienico sanitarie sono insufficienti.

L'unità immobiliare si completa con una porzione di area esterna di pertinenza.

La superficie interna utile è di mq 12 circa con altezza variabile da ml 2.10 a ml 2.60.

Risulta presente un fatiscente impianto elettrico non rispettoso delle attuali normative.

Si precisa che la porzione del descritto manufatto dove è stato realizzato il wc, è risultato sprovvisto di titoli edilizi o concessioni in sanatoria, la restante porzione, unita di fatto con la particella 915 del foglio 45 di cui al punto C), risulta presente invece nella cartografia di impianto al nuovo catasto dei terreni e quindi è da considerarsi regolare in quanto realizzato presumibilmente prima degli anni 1940.

CLASSE ENERGETICA (presunta):

Certificazione APE non NECESSARIA

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 |
|---|--------------|---|--------|---|-------------|
| Magazzino (fo. 45 p.lla 916) e corte di perinenza | 20,00 | X | 35 % | = | 7,00 |
| Totale: | 20,00 | | | | 7,00 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, degli immobili descritti, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivamente il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|------|---|--------|---|-----------------|
| Valore superficie principale: | 7,00 | x | 700,00 | = | 4.900,00 |
| | | | | | 4.900,00 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---|--------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | €. 4.900,00 |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | €. 4.900,00 |

BENI IN STRADA DI CERRETA N. 1

MAGAZZINO
DI CUI AL PUNTO E

MAGAZZINO a STRADA DI CERRETA N. 1, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di: ● 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni (*****) ● 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni (*****)

L'immobile è ubicato in Strada di Cerreta n. 1 a Terni ed è distinto al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 45 particella 917 sub. /. La struttura è posta in adiacenza all'abitazione lato nord ed è realizzata in muratura di laterizio con copertura a tetto lignea ad una falda.

L'unità immobiliare si completa con una modesta porzione di area esterna di pertinenza lato ovest.

La superficie interna utile è di mq 8.00 circa con altezza variabile da ml 2.15 a ml 2.90.

Non ci sono impianti.

Si precisa che il manufatto è risultato sprovvisto di titoli edilizi o concessioni in sanatoria e quindi è da considerarsi non regolare.

- foglio 45 particella 917 sub. / (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 6, consistenza 8 mq, rendita 17,35 Euro, indirizzo catastale: Strada di Cerreta n. 1, piano: T, intestato a 1) ***** (C.F. ***** nato a Sarno (SA) il 18/03/1984) Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni – 2) ***** (CF *****)

a Nocera Inferiore il 05/10/1985 - Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, derivante da VARIAZIONE del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie Coerenze: STRADA DI CERRETA, STESSA PROPRIETA', SALVO ALTRI

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito prima del 1940 ristrutturato nel 2004.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile senza alcun titolo. DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica di tipo prevalentemente residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Terni e Narni, San Gemini ecc.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 3 km

nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media



esposizione: nella media



luminosità: nella media



panoramicità: nella media



impianti tecnici: nella media



stato di manutenzione generale: nella media



servizi: nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è ubicato in Strada di Cerreta n. 1 a Terni ed è distinto al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 45 particella 917 sub. /. La struttura è posta in adiacenza all'abitazione lato nord ed è realizzata in muratura di laterizio con copertura a tetto lignea ad una falda.

L'unità immobiliare si completa con una modesta porzione di area esterna di pertinenza lato ovest.

La superficie interna utile è di mq 8.00 circa con altezza variabile da ml 2.15 a ml 2.90.

Non ci sono impianti.

Si precisa che il manufatto è risultato sprovvisto di titoli edilizi o concessioni in sanatoria e quindi è da considerarsi non regolare.

CLASSE ENERGETICA (presunta):

Certificazione APE non NECESSARIA

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 |
|---|-------------|---|--------|---|-------------|
| Area di sedime del Magazzino (fo. 45 p.la 917) e corte di perinenza | 18,00 | X | 15 % | = | 2,70 |

| | | |
|----------------|--------------|-------------|
| Totale: | 18,00 | 2,70 |
|----------------|--------------|-------------|

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, degli immobili descritti, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|------|---|--------|---|-----------------|
| Valore superficie principale: | 2,70 | x | 700,00 | = | 1.890,00 |
| | | | | | 1.890,00 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---|-------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | € 1.890,00 |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | € 1.890,00 |

BENI IN STRADA DI CERRETA N. 1

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO F - G

terreno agricolo a STRADA DI CERRETA N. 1 per la quota di: ● 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni (******) ● 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni (******)

Le rate di terreno sono ubicate in Strada di Cerreta n. 1 a Terni, distinte al Catasto terreni di detto comune al foglio 45 p.lla 448 e foglio 45 p.lla 451.

I suddetti terreni hanno uguale qualità e classe, seminativo arborato di classe 3[^] per circa mq 90, di fatto costituiscono l'area a giardino dell'abitazione di cui al corpo A.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 448 (catasto terreni), seminativo arborato di classe 3[^] reddito dominicale Euro 0,27 reddito agrario Euro 0,27, intestato a 1) ***** (C.F. ***** nato a Sarno (SA) il 18/03/1984) Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni – 2)

***** (CF *****) nata a Nocera Inferiore il 05/10/1985 - Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, derivante da VARIAZIONE del 09/11/2015 – impianto meccanografico 31/01/1971.

Coerenze: STRADA DI CERRETA, STESSA PROPRIETA', SALVO ALTRI

- foglio 45 particella 451 (catasto terreni), seminativo arborato di classe 3[^] reddito dominicale Euro 0,05 reddito agrario Euro 0,05, intestato a 1) ***** (C.F. ***** nato a Sarno (SA) il 18/03/1984) Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni – 2) ***** (CF *****) nata a Nocera Inferiore il 05/10/1985 - Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, derivante da VARIAZIONE del 09/11/2015 – impianto meccanografico 31/01/1971.

Coerenze: STRADA DI CERRETA, STESSA PROPRIETA', SALVO ALTRI

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Terni e Terni). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, degli immobili descritti, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivamente il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TERNI, ufficio del registro di TERNI, conservatoria dei registri immobiliari di TERNI, ufficio tecnico di TERNI, agenzie: MAGGIORI AGENZIE DELLA ZONA, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: BORSINO IMMOBILIARE DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI PERUGIA E TERNI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|-----|--|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A | abitazione | 162,00 | 0,00 | 113.400,00 | 113.400,00 |
| B | Area di sedime del Magazzino (fo. 45 p.lla 914) e corte di perinenza | 3,00 | 0,00 | 2.100,00 | 2.100,00 |
| C | Magazzino (fo. 45 p.lla 915) e corte di perinenza | 3,50 | 0,00 | 2.450,00 | 2.450,00 |
| D | Magazzino/parte (fo. 45 p.lla 916) e corte di perinenza | 7,00 | 0,00 | 4.900,00 | 4.900,00 |
| E | Area di sedime del Magazzino (fo. 45 p.lla 917) e corte di perinenza | 2,70 | 0,00 | 1.890,00 | 1.890,00 |
| F/G | terreno agricolo | 90,00 | 0,00 | 10.000,00 | 10.000,00 |
| | | | | 134.740,00 € | 134.740,00 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 17.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 117.240,00**

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: **€. 20.211,00**

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: **€. 97.029,00**

data 12/11/2023

il tecnico incaricato
ALESSANDRO PROIETTI

ALLEGATO 2)

ELABORATO PLANIMETRICO E PLANIMETRIE CATASTALI

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0040195 del 18/03/2011

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

Strada Di Cerreta

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 45

Particella: 182

Subalterno: 4

Compilata da:

Trabattoni Andrea

Iscritto all'albo:

Ingegneri

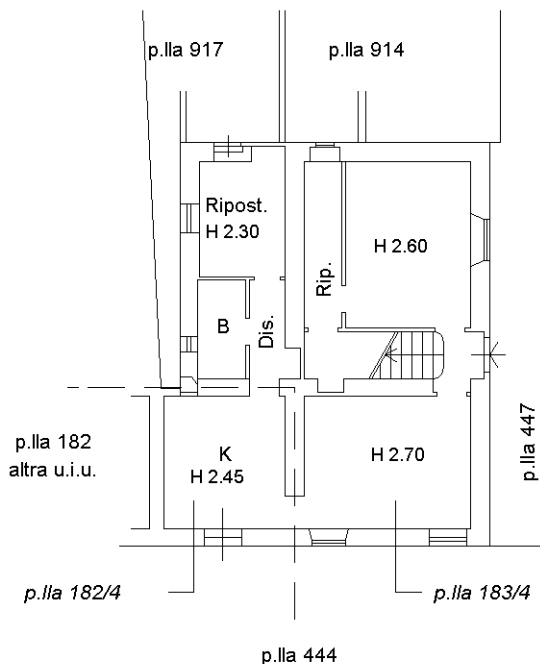
Prov. Terni

N. 833

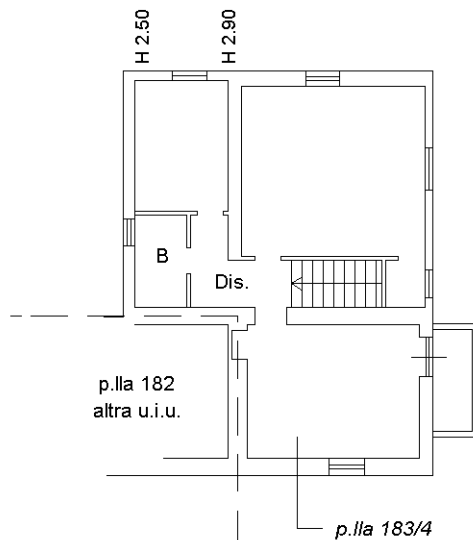
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



**PIANO PRIMO
H 2.85**



NORD



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. 000057033 del 03/07/2003

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

Str. Di Cerreta

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 45
Particella: 914
Subalterno:

Compilata da:
Lamperini Maurizio

Iscritto all'albo:
Geometri

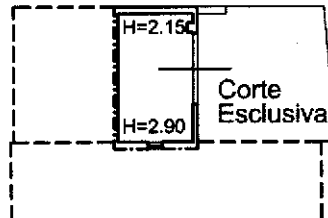
Prov. Terni

N. 584

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti.

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. 000057031 del 03/07/2003

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

Str. Di Cerreta

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 45
Particella: 915
Subalterno:

Compilata da:
Lamperini Maurizio
Iscritto all'albo:
Geometri

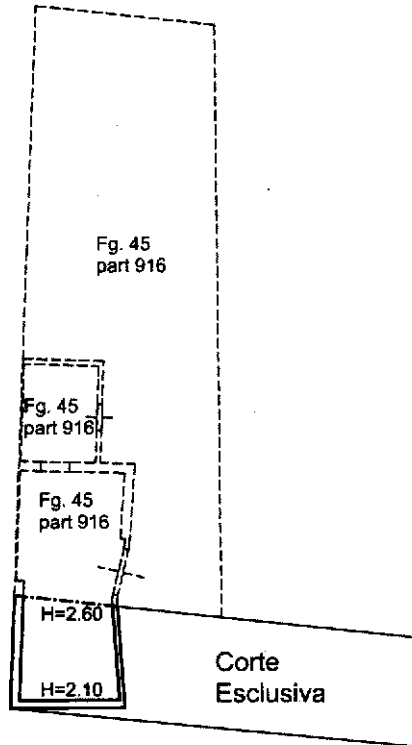
Prov. Terni

N. 584

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. 000057022 del 03/07/2003

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

Str. Di Cerreta

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 45
Particella: 916
Subalterno:

Compilata da:
Lamperini Maurizio
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

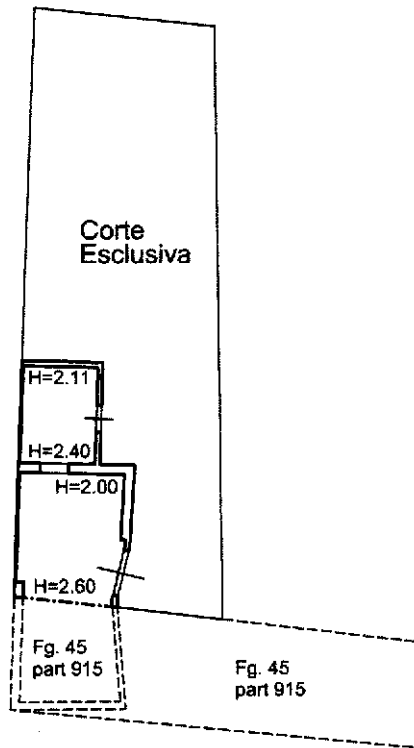
N. 584

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA

Corte
Esclusiva



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. 000057618 del 07/07/2003

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

Str. Di Cerreta

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 45

Particella: 917

Subalterno:

Compilata da:

Lamperini Maurizio

Iscritto all'albo:

Geometri

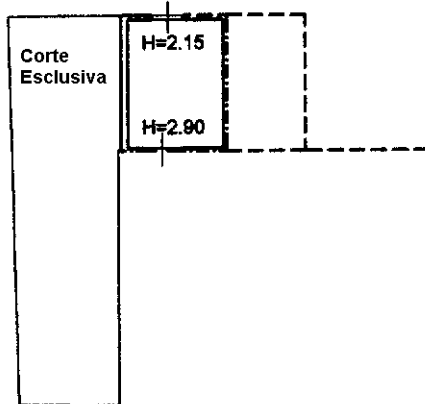
Prov. Terni

N. 584

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

ALLEGATO 9)
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



magazzino da demolire





porzione di magazzino da demolire









