



TRIBUNALE DI TERNI CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE AL R.G.E.S. 63/2022

PROMOSSA DA:
OMISSIS

CONTRO:
OMISSIS

Giudice Dott. Francesco ANGELINI
Custode Giudiziario Avv. Marco DELIBRA

1

Tecnico incaricato: Geom. MARCO UBALDI
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Terni al N. 678
Iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 98
C.F. BLDMRC60C14L117V – P.iva 00766920557
Studio: Terni Viale Donato Bramante 3/A
Telefono: 0744303112
Cellulare: 3296356981
Email: m.ubaldi@m5studio.it
Pec: marco.ubaldi@geopec.it

ELABORATO PERITALE

Lotto 001

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE CON MAGAZZINO E CORTE ESCLUSIVA
 sito in Fabro (TR), Via Filippo Turati n. 30/b
 F.12 part.673 sub.8 e p.lla 2418 (graffati), cat A/2- (P.T)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 1/1, di un appartamento per civile abitazione, posto al piano terra con annessi magazzino e corte esclusiva, porzioni di una più ampio fabbricato residenziale popolare per civile abitazione sito in Comune di Fabro (TR), Via Filippo Turati, 30/b.

L'immobile di che trattasi è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Fabro (TR) al **Fl. 12 p.lla 673 sub. 8 e p.lla 2418 (graffati)**, cat. A/2, classe 3, piano T, metri quadri 109 (totale escluse aree scoperte 102 metri quadri), vani 5, r.c. Euro 490,63.

Intestatario: **OMISSIS**, nato a Roma (RM) il 19.01.1968, codice fiscale OMISSIS, per il diritto di piena proprietà di 1/1.

L'appartamento, posto al piano terra è così internamente distribuito: Ingresso, cucina, soggiorno, due camere, disimpegno e bagno con annesso locale ad uso magazzino ed annessa area di corte esclusiva che risulta essere recintata su tre lati e dotata di cancello in ferro ad apertura esclusivamente manuale.

L'accesso al fabbricato, avviene dalla Strada Statale n. 71 – Umbro Casentinese e successivi passaggi su strade interne di lottizzazione.

L'attuale Via Turati insiste su particelle catastali di altra proprietà non essendo stato perfezionato catastalmente il passaggio delle dette aree al Comune di Fabro.

L'appartamento al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 91,45**, il magazzino una superficie di **mq 17,05** e la corte esclusiva una superficie di **67,62 mq.**

STORICO CATASTALE

L'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Fabro (TR) al **Fl. 12 p.lla 673 sub. 8 e p.lla 2418 (graffati)**, cat. A/2, classe 3, piano T, metri quadri 109 (totale escluse aree scoperte 102 metri quadri), vani 5, r.c. Euro 490,63, derivante da **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** (n. 8584.1/2008) del 03.12.2008, Pratica n. TR0189329, in atti dal 03.12.2008 e **FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI – DIVERSA DISRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE** (n. 3505.1/2008) del 31.07.2008, Pratica n. TR0100491, che ha determinato la soppressione delle seguenti unità: Fl. 12 p.lla 673 sub 1, Fl. 12 p.lla 673 sub 2, Fl. 12 p.lla 673 sub 3, Fl. 12 p.lla 673 sub 4, Fl. 12 p.lla 673 sub 5.

Le unità immobiliari censite al Fl. 12, particella 673 sub 1, 2 e 3 sono così censite sin dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

Le unità immobiliari censite al Fl. 12, particella 673 sub 4 e 5 sono state costituite in data 14.04.1994.

L'area sulla quale è edificato il fabbricato in oggetto è identificata al Catasto Terreni del predetto Comune:

al **Fl. 12 p.lla 673**, quale Ente Urbano di Ha 0.04.77, interessato da **FRAZIONAMENTO** (n. 97506.1/2008) del 25.07.2008, Pratica n. TR 0097506, in atti dal 25.07.2008, derivante da Fl. 12, p.lla 673, così censita dall'impianto meccanografico del 02.01.1971;

al **Fl. 12 p.lla 2418**, quale Ente Urbano di Ha 0.00.67, interessato da **FRAZIONAMENTO** (n. 97506.1/2008) del 25.07.2008, Pratica n. TR 0097506, in atti dal 25.07.2008, derivante da Fl. 12, p.lla 673, così censita dall'impianto meccanografico del 02.01.1971.

La p.lla 673 del Fl. 12 ricomprende la p.lla 656 del Fl. 12 soppressa con variazione del 17.03.1994, così costituita dall'impianto meccanografico del 02.01.1971.

Confini: La p.lla 673 graffata 2418 confina a nord con la p.lla 1941, a sud con la p.lla 1984, ad ovest con la p.lla 1287, ed est con la p.lla 676, quest'ultima strada pubblica non frazionata e non ceduta al patrimonio viabilità del Comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

| | |
|---------------------------------|---|
| Caratteristiche zona: | semi/centrale residenziale, a traffico locale con buona disponibilità di parcheggi in loco. |
| Servizi della zona: | Il presente lotto è nella zona di espansione di Fabro Scalo (TR); il casello autostradale (autostrada del Sole A1) entrata/uscita Fabro dista circa 5 km la zona è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. |
| Caratteristiche zone limitrofe: | residenziali/commerciali/direzionali con fabbricati autonomi e piccoli condomini. |
| Collegamenti pubblici (km): | autostrada (5 Km circa), fermata autobus (1 km circa). |

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile, come accertato e verbalizzato dal Custode Avv. Delibra Marco, già depositato agli atti del Tribunale, risulta occupato dal debitore esecutato sig. OMISSIS.

3

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:*

FORMALITA' n. 6497 del 02.11.1993 (Servitù): con atto a rogito del Notaio Dott. Campioni Franco, in data 15.10.1993, repertorio n. 3044, costituzione di servitù di distanza a favore del Sig. OMISSIS, relativamente al terreno distinto al Fl. 12 **p.lla 674**, e contro il Sig. OMISSIS, relativamente al terreno distinto al Fl. 12 **p.lla 673**.

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

4.2.1 Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA n. 2042 del 05.09.2008 (Concessione a garanzia di mutuo): con atto a rogito del Notaio Dott. Cherubini Grazia di Castiglione del Lago (PG), in data 01.09.2008, repertorio n. 15772, per un totale di € 180.000,00, di cui capitale € 90.000,00 per la durata di 20 anni, a favore di OMISSIS, contro il Sig. OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà sull'immobile di seguito indicato.

IMMOBILE: Sito in Comune di Fabro (TR) censito al:
Fl. 12 p.lla 673 sub. 8 e p.lla 2418 (graffati), cat. A/2 nel C.F.

4.2.2 Pignoramenti:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n. 5028 del 13.06.2022: Atto Giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Terni, in data 02.05.2022, repertorio n. 852, a favore di OMISSIS, contro il Sig. OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà sull'immobile di seguito indicato.

IMMOBILE: Sito in Comune di Fabro (TR) censito al:
Fl. 12 p.lla 673 sub. 8 e p.lla 2418 (graffati), cat. A/2 nel C.F.

4

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

REPERTORIAZIONE: A TUTTO IL 25.10.2022

4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito dell'accesso presso l'archivio del Comune di Fabro è emerso che il fabbricato è stato edificato e successivamente oggetto di modifica in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di costruzione rilasciata in data 04/07/1967 prot. 1457;
- Concessione in Sanatoria rilasciata in data 24/03/1989 prot. 72;
- Concessione rilasciata in data 25/03/1989 prot. 1247;
- Concessione Edilizia per ampliamento rilasciata in data 11/10/1993 prot. 1052;
- Concessione Edilizia in Variante rilasciata in data 09/04/1994 prot. 826;
- D.I.A. per ristrutturazione con parziale cambio di destinazione d'uso rilasciata in data 31/07/2008 prot. 6667;
- Permesso di Abitabilità n. 5 in data 23/03/1995 prot. 6500/94.

Dalla consultazione dei suddetti titoli ad oggi in possesso dello scrivente, si rileva una difformità edilizia prospettica dovuta alla chiusura di una finestra sulla parete perimetrale del locale magazzino.

Per le modifica del prospetto dell'abitazione abitazioni come sopra descritta, la suddetta può essere oggetto di Accertamento di conformità di cui all'Art. 154 della Legge Regionale n. 1/2015. Il costo della pratica di sanatoria edilizia comprensivo delle sanzioni previste e del progetto a sanatoria relativo alle opere strutturali (chiusura di aperture sulle strutture portanti), degli oneri fiscali e relativa agibilità può essere ragionevolmente stimato in circa **€ 6.500,00**

ONERI TOTALI €. 6.500,00

4.3.2. Conformità catastale:

Relativamente all'allineamento catastale ai sensi del comma 1 bis dell'art. 29 L. n. 52 del 1985, introdotto dal comma 14 dell'art. 19 D.L. n. 78 del 2010, ai fini della commerciabilità futura del bene da parte dell'acquirente e della finanziabilità dell'operazione di acquisto, **non si rilevano difformità.**

Oneri totali €. 0,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Per detta unità immobiliare non risulta costituito alcun condominio.

I beni di che trattasi non sono in possesso dell'attestato di prestazione energetica, la classe energetica presumibile per comparazione con fabbricati similari risulta la "G", dovrà essere effettuata puntuale ricognizione e stesura del Certificato al momento del Trasferimento.

Costi : Andrà detratto al valore di stima un importo forfettario di Euro 300,00 (oltre oneri di legge), spesa che rimarrà a carico dell'acquirente.

Relativamente al quesito n. 13, i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e il diritto di proprietà non è derivante da suddetti titoli.

Relativamente al quesito n. 14, i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Relativamente al quesito n. 18, il sottoscritto non ha competenze nel definire il regime fiscale cui sarà soggetto il trasferimento, qualora necessiti si richiede l'autorizzazione al Giudice alla nomina di un ausiliario esperto contabile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6

6.1 Attuali proprietari:

In proprietà di:

- **OMISSIS**, nato a Roma (RM) il 19.01.1968, codice fiscale OMISSIS, per il diritto di piena proprietà di 1/1.

6.2. Precedenti proprietari:

PROPRIETÀ al VENTENNIO:

- **OMISSIS**, nato a Ficule (TR) il 30.06.1943, codice fiscale OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

PROVENIENZE

Per formalità n. 710 del 04.06.1966 (Compravendita): con atto a rogito del Notaio Dott. Svenno Quaranta, in data 03.06.1966, repertorio n. 1991, il Sig. OMISSIS vende al Sig. OMISSIS, il quale accetta e acquista i diritti di piena proprietà pari a 1/1 della unità immobiliare censita al Catasto Terreni del Comune di Fabro (TR) al **Fl. 12 p.lla 600/B**, metri quadri 475.

Per formalità n. 4566 del 22.07.1989 (Compravendita): con atto a rogito del Notaio Dott. Pongelli Alessandro, in data 24.06.1989, repertorio n. 4289, il Sig. OMISSIS vende al Sig. OMISSIS, il quale accetta e acquista i diritti di piena proprietà pari a 1/1 della unità immobiliare censita al Catasto Terreni del Comune di Fabro (TR) al **Fl. 12 p.lla 656**, metri quadri 610; l'acquirente Sig. OMISSIS dichiara di essere in comunione legale dei beni con la Sig.ra OMISSIS e che quanto compravenduto è un bene personale ai sensi dell'art. 179 c.c.; la Sig.ra OMISSIS interviene all'atto per dichiarare che quanto acquistato dal marito è bene personale.

Per formalità n. 6859 del 05.09.2008 (Compravendita): con atto a rogito del Notaio Dott. Cherubini Grazia di Castiglione del Lago (PG), in data 01.09.2008, repertorio n. 15771/5016, il Sig. OMISSIS (bene personale) vende al Sig. OMISSIS (stato libero), il quale accetta e acquista i diritti di piena proprietà pari a 1/1 della unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Fabro (TR) al **Fl. 12 p.lla 673 sub. 8 e p.lla 2418 (graffati)**, cat. A/2.

7. PRATICHE EDILIZIE:

In riferimento alla richiesta di Accesso agli Atti espletata dall'Amministrazione Comunale, è stato possibile individuare i seguenti Titoli abilitativi:

- Licenza di costruzione rilasciata in data 04/07/1967 prot. 1457;
- Concessione in Sanatoria rilasciata in data 24/03/1989 prot. 72;
- Concessione rilasciata in data 25/03/1989 prot. 1247;
- Concessione Edilizia per ampliamento rilasciata in data 11/10/1993 prot. 1052;
- Concessione Edilizia in Variante rilasciata in data 09/04/1994 prot. 826;
- D.I.A. per ristrutturazione con parziale cambio di destinazione d'uso rilasciata in data 31/07/2008 prot. 6667;
- Permesso di Abitabilità n. 5 in data 23/03/1995 prot. 6500/94.

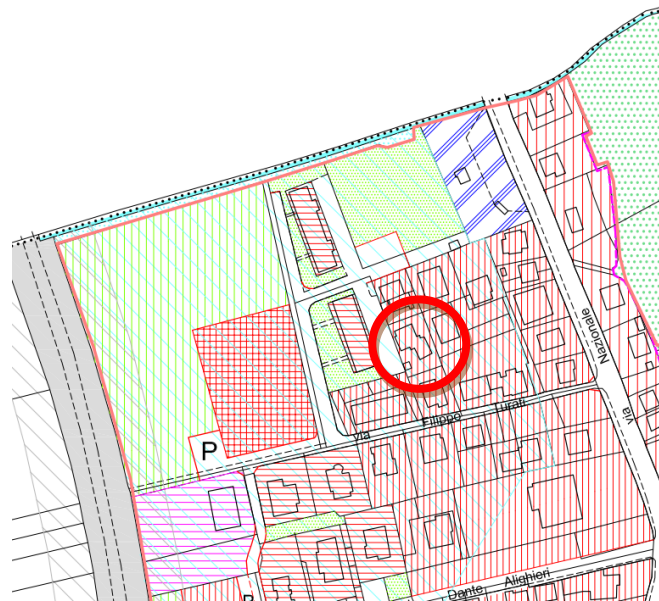
Lo scrivente precisa inoltre che la risposta al presente quesito è stata redatta sulla base degli unici documenti probatori reperiti ad oggi, consegnate allo scrivente Esperto ausiliario del Giudice, sulla base delle richieste dallo stesso formulate in forza dell'incarico ricevuto e che si allegano al presente elaborato peritale e ad evasione dello stesso, e dagli ulteriori titoli edilizi reperiti da approfondite ricerche oltre al formale accesso, escludendosi ogni assunzione di responsabilità da parte del sottoscritto derivante da una successiva eventuale documentazione che dovesse in seguito risultare presente agli atti del Comune medesimo.

Si precisa infatti che a tutt'oggi nessuna certificazione e/o documentazione a riguardo è stata rilasciata dagli Uffici Tecnici del Comune di Fabro.

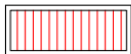
APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE CON MAGAZZINO E CORTE ESCLUSIVA
 sito in Fabro (TR), Via Filippo Turati n. 30/b
 F.12 part.673 sub.8 e p.lla 2418 (graffati), cat A/2- (P.T)di cui al punto A

Destinazione urbanistica:

Nel P.R.G. del Comune di Fabro il compendio immobiliare in questione è urbanisticamente individuato come segue:

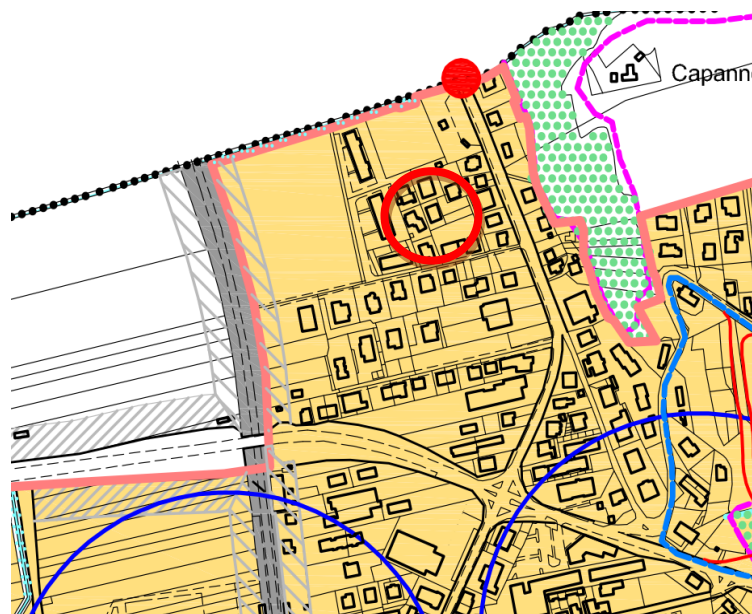


INSEDIAMENTI RESIDENZIALI



Zona B2
 Completamento Semiestensiva

Elementi di carattere generale e Vincoli:



| ELEMENTI di CARATTERE GENERALE | | VINCOLI | |
|--------------------------------|---|---------|--|
| | Limite territorio Comunale | | Unita' di Paesaggio |
| | Ambiti Territoriali Urbani | | Paesaggio agrario e silvopastorale storico |
| | Attrezzature Cimiteriali | | Coni di Visuale |
| INFRASTRUTTURE | | | Allevamenti Zootecnici |
| | Ferrovia ed aree di pertinenza | | Fertirrigazione |
| | Viabilità Esistente ed aree di pertinenza | | Corsi d' Acqua Alveo |
| | Viabilità di Progetto ed aree di pertinenza | | Corsi d' Acqua Zone golenali e Argini |
| | Strada Panoramica | | Aree boscate |
| | Limite del Centro abitato | | Rispetto Stradale |
| | | | Rispetto Ferroviario |
| | | | Rispetto pozzi D.L. 152/99 |
| | | | Rispetto Cimiteriale |
| | | | Rispetto dell' Abitato |
| | | | Beni Culturali Sparsi |
| | | | Accelerazione dei processi spontanei di Rinaturalizzazione |
| | | | Area soggetta a Bonifica |
| | | | Rinaturalizzazione dei Corsi d' acqua |
| | | | Vincolo art. 139 D.L.490/99 |
| | | | Aree Sensibili |
| | | | Vincolo art. 146 D.L.490/99 |
| | | | Vincolo Idrogeologico |
| | | | Aree di Interesse geologico |
| | | | Aree di Interesse Natur- Ambient. S.T.I.N.A. M.Peglia e S. Meana |
| | | | Aree di Interesse Faunistico |
| | | | Aree di Rischio Archeologico |
| | | | Pascoli da Tutelare e da Riquilibrare |
| | | | Perimetro di Vigilanza |
| | | | Perimetro Zone P.A.J.-R3 |
| | | | Idoneità geologico-ambientale vedi tav.12 Studio Geologico |
| | | | Rispetto dei Corsi d' acqua vedi tav. 2 Studio Idraulico |

PER LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE ED EVENTUALI AGGIORNAMENTI SI RIMANDA ALLA CONSULTAZIONE DEL SITO WEB ISTITUZIONALE DEL COMUNE DI FABRO:

<http://www.comune.fabro.tr.it/trasparenza.asp/sf=19%20%20Pianificazione%20e%20governo%20del%20territorio>

| Destinazione | Parametro | Superficie lorda | Coefficiente | Superficie commerciale |
|------------------------|------------|------------------|--------------|------------------------|
| Appartamento (P.T.) | Sup. lorda | 91,45 | 1,00 | 91,45 |
| Magazzino (P.T.) | Sup. lorda | 17,05 | 0,60 | 10,23 |
| Corte Esclusiva (P.T.) | Sup. lorda | 67,62 | 0,10 | 6.76 |
| Totale | | 176,12 | | 108,44 |

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: muratura portante, materiale: pietrame e tufi, condizioni: non rilevabile.
- Strutture verticali:* materiale: muratura portante in pietrame e tufi, condizioni: normali.
- Solai:* Solai in latero cemento: normali.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: a battente, materiale: legno con vetro singolo, protezione: persiane in legno, condizioni: scadenti.
- Infisso ingresso:* tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: normali.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: scadenti.
- Pareti esterne:* materiale: struttura di tufi a vista ed in parte con intonaco grezzo, condizioni: discrete.
- Pavim. Interna:* materiale: mattonelle in graniglia, condizioni: discrete.
- Rivestimento:* pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, le pareti della cucina e del bagno sono rivestite in gres porcellanato, le condizioni sono scadenti.

Impianti:

- Elettrico:* tipologia: sotto traccia, tensione: 220V-380V, condizioni: non rilevabili, conformità: non rilevabili.
- Gas:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: non rilevabile, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabile, conformità: non rilevabile.
- Fognatura:* tipologia: mista, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: non rilevabile, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabile.
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non rilevabile.
- Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: non rilevabile, diffusori: radiatori in ghisa, e acs con scaldabagno ad accumulo elettrico, condizioni: scadenti per quanto rilevabile, conformità: non rilevabile.

L'immobile è privo dell'attestato di prestazione energetica ai sensi della vigente normativa in materia.

Dalle sommarie verifiche effettuate direttamente sul posto in relazione alla indicazione della Classe Energetica dell'immobile in esame si presume che la stessa rientra nella Classe G.

L'esatta valutazione della stessa potrà essere eseguita con apposita ed accurata verifica.

(Per una più completa ed esaustiva identificazione delle specifiche costruttive si rimanda all'allegato 1- documentazione fotografica.

N.B.: Lo scrivente precisa che il bene in questione al momento del sopralluogo è in pessimo stato di conservazione.

Ciò ha comportato un notevole degrado precoce di tutte le finiture interne e murature dell'immobile.

Risulta rilasciato il Certificate di Agibilità, per cui si presume che è stato verificato ai fini del rilascio la rispondenza alla vigente normative e alle norme dell'UNI, del CEI o di altri Enti di normazione appartenenti agli Stati membri dell'Unione Europea, degli impianti sopra elencati.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

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

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione nel caso in esame scadente), ampiezza dei vani, estetica, ubicazione e la posizione che la rende appetibile nel segmento di mercato in oggetto.

Questo procedimento basandosi sul confronto ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

Lo scrivente per la determinazione del valore richiesto ha consultato; **Fonti Indirette** che forniscono quotazioni medie minime e massime ottenute dalla acquisizione e successiva elaborazione di valori, quali studi di Società Specializzate, Osservatori Immobiliari di Enti Istituzionali (OMI), Banche Dati di natura Commerciali (Listino della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Borsino Immobiliare.it ecc.) e Periodici Specializzati (Consulente Immobiliare) e **Fonti Dirette** che forniscono indicazioni quantitative puntuali (prezzi) ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato, quali Contratti di Compravendita, Offerte di Vendita, Perizie Giudiziarie, Valutazioni dell'Agencia del Territorio

I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti.

E' evidente che nello stabilire il più probabile valore di mercato dei beni in questione si è tenuta in considerazione la significativa crisi in cui attualmente versa ancora il settore edilizio. Tutte le considerazioni sopra esposte, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, l'ubicazione del cespite e il suo complessivo stato di conservazione e manutenzione che può essere definito mediocre, fanno collocare, il bene in questione, all'interno di un segmento di mercato discretamente appetibile e con scarsa domanda.

Da quanto sopra ne risulta che la commerciabilità del medesimo può ritenersi sufficiente e si stima in definitiva il seguente più probabile valore di mercato da considerarsi libero da qualsiasi vincolo pregiudizievole e contratti di locazione, fattori quindi che possono apportare deprezzamenti relativamente al valore mq. espresso.

Per il computo delle superfici, si è adottato il Sistema di calcolo della superficie commerciale redatto secondo il codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, che prevede l'utilizzo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV) calcolata sulla base della somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile e meglio specificato come segue:

- 1) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (Superfici Principali);**
- 2) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini (Superfici di ornamento);**
- 3) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.) (Superfici Vani accessori e parcheggi).**

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;**
- b) 100% dei muri perimetrali, fino allo spessore massimo di 50 cm;**
- c) 50% dei muri perimetrali in comunione, fino allo spessore massimo di 25 cm;**

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e lastrici solari, applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;**
- b) 35% dei terrazzi e logge, applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;**
- c) 40% dei terrazzi di attici (a tasca), applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;**
- d) 35% dei portici e patii, applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%.**

Per il computo delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.) (Superfici Vani accessori e parcheggi) devono essere utilizzati i seguenti criteri, stabiliti in quota percentuale.

- a) 20% per cantine, soffitte e locali accessori (non collegati ai dei vani principali), fino ad una altezza minima di mt 1,50;**
- b) 35% per locali accessori (collegati ai dei vani principali) fino ad una altezza minima di mt 2,40;**
- c) 15% per locali tecnici, fino ad una altezza minima di mt 1,50;**

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali, sono previsti i seguenti criteri:

- a) giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;**
- b) giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%, con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.**

8.2. Fonti di informazione

Listino della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Osservatorio Mercato immobiliare (OMI), Borsino Immobiliare.it,.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare si è ritenuto opportuno adottare il valore unitario a mq di superficie lorda commerciale indicato nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale dell'immobile in argomento.

8.3. Valutazione corpi

A. Abitazione (p.T.)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

| Destinazione | Superficie commerciale | Valore unitario | Valore complessivo |
|-------------------------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Appartamento (P.T.) | 91,45 | € 600,00 | € 54.870,00 |
| Magazzino (P.T.) | 10,23 | €. 600,00 | € 6.138,00 |
| Corte Esclusiva (P.T.) | 6,76 | €. 600,00 | € 4.056,00 |
| | 108,44 | | € 65.064,00 |
| - Valore complessivo intero: | | | € 65.064,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Sup. compless. | Valore intero | Valore diritto/quota 1/1 |
|----|---------------|----------------|--------------------|--------------------------|
| A | ABITAZIONE | 176,12 | € 65.064,00 | € 65.064,00 |
| | TOTALE | | € 65.064,00 | € 65.064,00 |

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

| | |
|---|-------------------|
| | € 9.759,60 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 6.500,00 |
| Spese condominiali insolite alla data odierna: | € 0,00 |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente | € 0,00 |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | € 0,00 |
| Spese per Attestato di Prestazione Energetica A.P.E.: | € 300,00 |

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

-Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 55.304,40

-Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 48.504,40

Relazione lotto 001 creata in data 10/03/2023

Codice documento: E141-22-00063-001

L'esperto
Geom. Marco Ubaldi