



TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

150/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

INTESA SANPAOLO SPA

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Ilaria Palmeri

CUSTODE:

Avvocato Negroni Valeria

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/07/2020

TECNICO INCARICATO:

ARCH. ROMINA PETRELLI
CF:PTRRMN70R70L117K
con studio in Terni (TR) Via Pacinotti 5
telefono: 3288280043
email: rominapetrelli@tiscali.it
PEC: romina.petrelli2@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 150/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A - appartamento a TERNI VIA XI FEBBRAIO n.65, quartiere **CENTRO STORICO DI TERNI**, della superficie commerciale di **67,24** mq per la quota di: 1/1 di piena proprietà (**OMISSIS**)
Eventuali comproprietari: **Nessuno**

L'immobile oggetto della presente stima, è sito in Terni (TR), via XI Febbraio n. 65 ed è censito al catasto fabbricati del sopra detto Comune al foglio 115 p.lla 30 sub. 2.

L'appartamento si colloca al piano terra e primo di un immobile di maggior consistenza, edificato antecedentemente al 1939 e successivamente ristrutturato con Licenza Edilizia n. 24326 del 25/11/1952.

Il fabbricato, che si sviluppa su tre piani fuori terra ad uso residenziale, è collocato all'interno del centro storico di Terni caratterizzato dalla presenza di edifici residenziali e commerciali, con scarsi parcheggi, ma dotato di opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria.

Accessibile mediante una corte interna privata, comune a più unità immobiliari, l'edificio risulta scarsamente fruibile in quanto posto all'interno della zona a traffico limitato priva di parcheggi posti nelle immediate vicinanze.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 293 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 30 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 4, consistenza 4vani, rendita 177,66 Euro, indirizzo catastale: VIA XI FEBBRAIO n.65, piano: T e 1;

Intestato a **OMISSIS**, derivante da Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie)

Coerenze: Altra ditta, parti condominiali comuni.

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra. Immobile costruito antecedentemente al 1939 e ristrutturato nel 1952.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali e accessori:	67,24 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.422,90
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.422,90
Data della valutazione:	28/07/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il regime fiscale cui sarà soggetto il trasferimento è l'imposta di Registro.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si fa riferimento alla Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale dello studio notarile Avv. Fabrizio Guerritore del 15/10/2018 e verificata dalla scrivente alla data odierna.

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** stipulata il 13/09/2010 da Pubblico Ufficiale EQUITALIA UMBRIA SPA al n. rep. 9283, iscritta il 22/09/2010 a Terni a nn. RG 11537 RP 2043, a favore di EQUITALIA UMBRIA SPA contro **OMISSIS**, derivante da Ipoteca legale art. 77 DPR 602/73 D.lgs 46/99.

Ipoteca **volontaria** stipulata il 12/12/2007 a firma di Notaio Pasqualini Gian Luca ai nn. 53312/10208 di repertorio, iscritta il 14/12/2007 a TERNI ai nn. RG 15832 RP 3789, a favore di Banca Popolare di Spoleto S.p.a, contro **OMISSIS**, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. Debitore non datore di ipoteca Sig. **OMISSIS**.

Importo ipoteca: 80.000,00.

Importo capitale: 40.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

NOTE: Si evidenzia che in data 24/04/2020 in Terni è deceduto il sig. OMISSIS debitore non datore di ipoteca.

Ipoteca **volontaria** stipulata il 11/02/2004 a firma di Notaio Pasqualini Gian Luca ai nn. 36614/5162 di repertorio, iscritta il 12/02/2004 a TERNI ai nn. RG 1745 RP 352, a favore di Cassa Popolare di Spoleto S.p.a, contro **OMISSIS**, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 134.000,00.

Importo capitale: 67.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulato il 01/08/2018 a firma di TRIBUNALE DI TERNI ai nn. 2101 di repertorio, trascritto il 09/10/2018 a TERNI ai nn. RG 9901 RP 6976, a favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A., contro **OMISSIS**, derivante da verbale di pignoramento immobili.

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

AVVERTENZE ULTERIORI:

Come da certificato dei carichi pendenti in allegato, rilasciato in data 21/01/2020 dal Tribunale di Terni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

a ATTUALE PROPRIETARIO:

OMISSIS per la quota di 1/1, in forza di compravendita (dal 11/02/2004 ATTUALE PROPRIETARIO), con atto stipulato il 11/02/2004 a firma di Notaio Pasqualini Gian Luca trascritto a Terni il 12/02/2004 ai nn. RP 1112 RG 1744 di repertorio.

La Sig.ra **OMISSIS** acquista il bene personale in regime di separazione dei beni.

b PRECEDENTI PROPRIETARI:

OMISSIS per la quota di 1/2 e **OMISSIS** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 02/07/1999 fino al 11/02/2004), con atto amministrativo n. 10/861 del 11/01/2000, successione testamentaria data di morte del Sig. **OMISSIS**, trascritta a Terni il 29/02/2000 ai nn. RP 1491 e RG 2142.

Note: non risulta trascritta accettazione d'eredità.

OMISSIS per la quota di 1/6, **OMISSIS** per la quota di 1/6 e **OMISSIS** per la quota di 4/6 in forza di denuncia di successione (dal 29/12/1995 al 02/07/1999), con atto amministrativo numero 76/794 del 23/06/1997, successione testamentaria data di morte Sig.ra **OMISSIS** del 29/12/1995, trascritta a Terni il 18/11/1997 ai nn. RP 8112 RG 10843.

Note: non risulta trascritta accettazione d'eredità.

OMISSIS per la quota di 1/2 e **OMISSIS** per la quota di 1/2, in forza di compravendita (ANTE VENTENNIO al 29/12/1995), con atto stipulato il 16/12/1986 a firma di Notaio Suardi Orietta trascritto a Terni il 22/12/1986 ai nn. RP 7104 RG 9175 di repertorio.

Il Sig. **OMISSIS** acquista in comunione legale dei beni con la Sig.ra **OMISSIS**.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Licenza edilizia N. **PROT. 24326 DEL 25/11/1952**, intestata a **OMISSIS**, per lavori di RIPARAZIONE E MODIFICA DEL FABBRICATO RESIDENZIALE – VIA IX FEBBRAIO N. 63-65, approvato con Nota N. 24326 del 25/11/1952.
- ABITABILITÀ **PROT. N. 21445 del 09/09/1953**, intestata a **OMISSIS**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. con delibera n. 307 del 15/12/2008.

OP-Art.163 *Categorie di intervento*

1. Nella tavola A vengono prescritte le categorie di intervento ammesse per ogni singolo edificio compreso nella zona A. Le categorie, definite nel seguito del presente articolo, che precisano quelle definite all'art.11, sono ordinate per crescente "pesantezza" degli interventi o, se si vuole, per la maggiore libertà di progettazione consentita. Pertanto, ove non sia diversamente disposto, l'attribuzione di una determinata categoria consente anche tutte le categorie di grado subordinato (ovvero che la precedono nell'elenco del presente articolo).

2. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente previsti sono così definiti con le relative sigle presenti nella tav.A:

Manutenzione ordinaria – (non è individuata con sigla perché sempre ammessa);

Consiste nel recupero del normale degrado delle finiture derivante dall'uso o da agenti atmosferici. Può riguardare:

1. Gli ambienti interni:

- riparazione degli impianti interni
- tinteggiatura, integrazione intonaci interni
- riparazione infissi interni
- riparazione ed integrazione di pavimenti

2. Gli ambienti esterni

- pulitura e ripresa parziale degli intonaci esterni con tecnologie analoghe a quelle esistenti
- pulitura, verniciatura, integrazione, degli infissi esterni e dei dispositivi di oscuramento, con tecnologie e tinte analoghe a quelle esistenti
- riparazione di tetti e dei manti di copertura e della gronda, reintegrazione di parti di canali e pluviali con materiali e tecnologie analoghe a quelle preesistenti e comunque conformi al "Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del R.E.C.

Manutenzione straordinaria – (non è individuata con sigla perché sempre ammessa);

Consiste nelle opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire, nel rispetto delle presenti norme, parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi, le superfici e il numero delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche nelle destinazioni d'uso.

In particolare sono consentite le seguenti opere:

- modifica della posizione dei fondelli;
- inserimento di nuovo bagno o integrazione di quello esistente;
- sostituzione con elementi dello stesso tipo di componenti strutturali o decorativi ove non consolidabili, purché ne sia conservata la posizione originaria.

Riguarda edifici in medio stato di conservazione e con assetto tipologico e dimensionale sufficientemente equilibrato, anche se non sempre dotati di congrui servizi igienici. La costruzione di nuovi servizi igienici è sempre subordinata al rispetto tipologico ed alla demolizione delle superfetazioni esterne, fermo restando la possibilità di adottare impianti di ventilazione forzata per i servizi privi di ventilazione diretta dall'esterno.

Non è ammessa la manutenzione straordinaria (come pure il consolidamento) delle parti di edificio realizzate in superfetazione o in difformità alle prescrizioni delle presenti norme.

Restauro e risanamento conservativo - a (sigla finale)

Consiste negli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazione d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio. Gli edifici soggetti alla presente categoria saranno conservati nell'attuale assetto tipologico quando questo potrà ritenersi congruente e compiuto. Quando invece l'attuale assetto manifesta palesi incongruenze distributive e funzionali, si potrà ammettere il ripristino dei precedenti e più compiuti assetti tipologici o il completamento dell'ultima fase evolutiva; in ogni caso l'intervento sarà preceduto e motivato da una attenta analisi storico-tipologica, in particolar modo laddove si intenda procedere ad una riorganizzazione della distribuzione.

Il progetto sarà preceduto da una indagine volta ad accertare la presenza di elementi decorativi, parietali, documentali, di cui si prescrive la conservazione, il recupero, la valorizzazione.

Non sono ammessi aumenti ed alterazioni ai volumi e alle superfici se non chiaramente motivati da esigenze di ripristino storico-tipologico.

Ristrutturazione edilizia

Consiste negli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio, in tutto o in parte, diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Negli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia è ammessa anche la tamponatura con infissi in legno di altane, tettoie, logge e porticati già esistenti al momento della adozione del piano, a condizione:

- che la struttura sia di forme e tecnologie congruenti con l'ambiente storico, e con la indicazione del Manuale del Recupero;
- che gli infissi siano realizzati in conformità del Manuale e siano integrati nella loro consistenza, partitura e colore con l'organismo architettonico.

Dall'analisi tipologica condotta sul tessuto edilizio, si è constatato come gli edifici abbiano subito processi evolutivi e di trasformazione differenti di caso in caso. Tale constatazione ha suggerito una duplice articolazione di questa categoria di intervento.

1 - Ristrutturazione leggera – b2 (sigla finale)

Riguarda quegli edifici per i quali le modificazioni rispetto al tipo base sono avvenute in congruenza con la struttura complessiva, con aggiunte o variazioni che, seppure hanno rinnovato di volta in volta l'edificio non hanno cancellato la matrice originaria e consentono ancora oggi una sua lettura e interpretazione.

Tale categoria riguarda edifici con parziali carenze dimensionali, distributive ed igieniche e consente, oltre a quanto già previsto con la manutenzione straordinaria:

- modifica della posizione delle scale all'interno della singola unità abitativa nel caso sia distribuita su più piani ;
- rifusione o frazionamento di unità immobiliari, fermo restando l'impianto distributivo dell'edificio
- possibilità di sostituzione dei solai anche con uso di tecnologie diverse da quelle esistenti ma con la conservazione alla quota preesistente (fatto salvo quanto indicato per le coperture e i sottotetti, dal "Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del vigente R.E.C. - vedi art. 10 - coperture - sottotetti - gronde comp. 5-6);
- possibilità di apertura di nuove finestre nei prospetti verso i cortili interni al fine di garantire una migliore illuminazione dei vani, o una ridefinizione del prospetto a seguito della eventuale demolizione di superfetazioni aggiunte;
- possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" ai fini di una loro ricomposizione volumetrica formale, tramite demolizioni parziali dei corpi più recenti e una loro ricostruzione. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967, ai fini della "Ricomposizione". Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato.

Potrà essere ridefinito l'andamento delle falde del tetto, ferme restando le falde verso la fronte principale.

2 - Ristrutturazione pesante – b3 (sigla finale)

Riguarda gli edifici nei quali gli interventi, pur modificando in modo consistente la matrice tipologica originaria, non hanno determinato una nuova definizione organica e congruente dell'edificio stesso. Gli edifici ricadenti in questa categoria presentano spesso gravi carenze distributive ed igieniche e un assetto tipologico e dimensionale squilibrato.

Questa categoria prevede oltre quanto già ammesso con la "Ristrutturazione leggera":

- possibilità di modifica della posizione e distribuzione della scala generale per l'intero edificio;
- possibilità di contenute modifiche della quota dei solai compatibilmente con l'esigenza di utilizzare le aperture verso l'esterno, rispettandone l'integrità formale e funzionale;
- possibilità di razionalizzare le falde di copertura che devono avere, per quanto possibile, un disegno compiuto e devono comunque conservare la posizione della linea di gronda preesistente sul prospetto principale, come pure di norma della linea di colmo; la pendenza massima

- ammissibile per le falde è del 35%; possibilità di trasformare i tetti piani in coperture a falde senza che questo determini aumento di altezza dei fabbricati;
- obbligo di conservazione delle murature portanti con possibilità di praticare aperture per miglioramenti distributivi;
 - obbligo di conservazione del prospetto principale con l'intero apparato decorativo e salvo diverse indicazioni del Piano;
 - possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" anche tramite parziali demolizioni e ricostruzioni ai fini di una loro ricomposizione volumetrica e formale. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967. Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato.

La progettazione dovrà tendere alla massima integrazione tra gli elementi architettonici e strutturali di cui si prescrive la conservazione e quelli di cui si prevede l'inserimento.

In particolare si dovranno valorizzare i segni della "stratificazione tipologica" anche riproponendo assetti vicini a quello originario o ad una delle fasi evolutive dell'edificio favorendo il recupero degli spazi primari (i vani-stanza) che lo compongono e ricercando il posizionamento di servizi e attrezzature in spazi di risulta o marginali.

Conservazione della volumetria esistente - b1 (sigla finale)

Riguarda gli edifici del tutto privi di valore storico documentario, anche recenti, ma non in contrasto con l'ambiente.

Per essi il piano prevede la possibilità di ogni tipo di intervento come precedentemente definiti al presente articolo, compresa la completa demolizione e ricostruzione con la conservazione del volume esistente.

L'altezza non dovrà essere maggiore rispetto a quella esistente.

L'esecuzione dei lavori avverrà tramite intervento edilizio diretto.

Demolizione con ricostruzione - c2 (sigla finale)

Riguarda gli edifici per i quali, l'insieme organico delle analisi svolte, impone la demolizione e ricostruzione secondo le prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio, senza che ciò alteri il tessuto edilizio esistente. In questi edifici non è ammessa la manutenzione straordinaria. I nuovi volumi dovranno rispettare gli allineamenti precostituiti ove l'edificio da demolire faccia parte di tessuto edilizi consolidati.

Demolizione senza ricostruzione - c4 (sigla finale)

Interessa edifici e costruzioni in contrasto con l'ambiente e dannosi per l'equilibrato assetto urbanistico del contesto.

Ricostruzione - c3 (sigla finale)

Riguarda lacerazioni del tessuto edilizio e aree di sedime di antichi fabbricati.

In taluni casi, se ne prevede la ricostruzione, definendo gli allineamenti dei fronti principali o l'intero sedime.

La ricostruzione sarà sempre soggetta alla approvazione di uno specifico piano di recupero di iniziativa privata.

Ristrutturazione urbanistica - c1 (sigla finale)

Sono gli interventi di trasformazione urbanistica rivolti a sostituire il preesistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

OP-Art.169 *Aree per residenza e attività compatibili (AAa, AAb, AAC)*

1. In dette aree sono ammessi gli interventi indicati alla Tav.A come definiti all'articolo 163 delle presenti norme e nei limiti e modalità di cui all'articolo medesimo nonché nel rispetto del "Manuale del recupero e piano del colore".

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 159 con le limitazioni di cui agli artt. 161 e 162.

2. Per taluni edifici, con apposite schede, il piano mette a disposizione anche ulteriori indicazioni di dettaglio, non aventi valore prescrittivo, ma di orientamento sia delle scelte progettuali che dell'attività istruttoria. (Vedi Sezione B - del "Manuale del recupero e piano del colore").

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente stima, ricade nel centro storico del comune di Terni e la sua edificazione può senz'altro essere datata prima del 1939, come si evince chiaramente dalle mappe del vecchio catasto visionate (mappa città n. 50/b) nonché dalle verifiche effettuate presso l'archivio di stato, l'archivio del comune di Terni, l'Archivio Notarile e l'Agenzia delle Entrate alla sezione Territorio.

Le ricerche eseguite hanno portato all'individuazione di una licenza edilizia risalente al 25/11/1952 con nota n. 24326 e relativa abitabilità rilasciata in data 09/09/1953 n. 21445.

Dal confronto degli elaborati di progetto e lo stato di fatto dell'immobile oggetto di esecuzione, si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni oltre ad un numero minore di finestre sul prospetto interno alla corte comune.

Tali differenze, di modesta entità e scarsa rilevanza, possano ritenersi legittime.

Prima del 1° settembre 1967, infatti, era richiesta ai sensi dell'art. 31, comma 1, della legge n. 1150/1942, il rilascio della licenza di costruzione.

L'articolo 31, comma 1, della legge n. 1150/1942 prevedeva l'obbligo di richiedere apposita licenza al sindaco per:

- eseguire nuove costruzioni,
- ampliare quelle esistenti,
- modificare o demolire quelle esistenti,
- eseguire le opere di urbanizzazione.

L'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 31, comma 1, della legge 1150/42, è disciplinata dal successivo art. 41-quinquies.

L'articolo 221 del R.D. n. 1265/1934 prevedeva che gli edifici o parti di essi non potessero essere abitati senza autorizzazione, previa ispezione dell'ufficiale sanitario e del tecnico, dalla quale risultasse che la costruzione fosse stata eseguita in conformità del progetto approvato. E' evidente che, qualora sia stato rilasciato il certificato di abitabilità a fronte dei due pareri favorevoli, significa che gli interventi edilizi (nuova costruzione o recupero edilizio) sono stati riconosciuti idonei all'uso e utilizzo degli edifici oggetto degli interventi edilizi, nulla rilevando le modeste o lievi difformità edilizie eventualmente riscontrate rispetto, invece, agli aspetti igienico-sanitari. Se, invero, neppure le modeste o lievi difformità delle opere eseguite siano state riscontrate in sede di sopralluogo di "abitabilità", significa che il sindaco ha accertato la legittimità dell'opera che si protrae nel tempo.

Per quanto sopra esposto, l'immobile si ritiene **conforme**.

Costi di regolarizzazione: **nessuno**

Tempi necessari per la regolarizzazione: **assenti**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- i rilievi eseguiti, la restituzione grafica e la successiva sovrapposizione con la attuale cartografia oltre a quella di impianto del NCT, hanno evidenziato come una parte del vano scala comune ricada all'interno della particella 31 del foglio 115. Considerato la corretta individuazione grafica della planimetria depositata al catasto urbano, salvo lievi difformità che non ne modificano la consistenza, è parere dello scrivente che il tutto possa essere reso conforme mediante una esatta individuazione grafica e modifica dell'identificativo da attuarsi mediante presentazione di procedura Docfa e/o in parte tramite istanza di rettifica presso l'Ufficio delle Entrate-sezione catasto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale DOCFA per rendere conforme la planimetria allo stato di fatto.

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

Costi di regolarizzazione:

- VARIAZIONE CATASTALE DOCFA: €.1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TERNI VIA XI FEBBRAIO 65, CENTRO STORICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

- **Appartamento** a TERNI VIA XI FEBBRAIO 65, della superficie commerciale di **67,24** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (**OMISSIS**)

L'immobile oggetto della presente stima, è sito in Terni (TR), via XI Febbraio n. 65 ed è censito al catasto fabbricati del sopra detto Comune al foglio 115 p.la 30 sub. 2.

L'appartamento si colloca al primo piano di un immobile di maggior consistenza, edificato antecedentemente al 1939 e successivamente ristrutturato con Licenza Edilizia n. 24326 del 25/11/1952.

Il fabbricato, che si sviluppa su tre piani fuori terra ad uso residenziale, è collocato all'interno del centro storico di Terni caratterizzato dalla presenza di edifici residenziali e commerciali, con scarsi parcheggi, ma dotato di opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria.

Accessibile mediante una corte interna privata, comune a più unità immobiliari, l'edificio risulta scarsamente fruibile in quanto posto all'interno della zona a traffico limitato priva di parcheggi posti nelle immediate vicinanze.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 293 cm.

- Identificazione catastale: foglio 115 particella 30 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 177,66 Euro, indirizzo catastale: VIA XI FEBBRAIO 65, piano: T e 1,
- Intestato a **OMISSIS**, derivante da Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie)
Coerenze: Altra ditta, parti condominiali comuni.
L'intero edificio sviluppa 3 piani.
Immobile costruito antecedentemente al 1939.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Cascata delle Marmore). Il traffico nella zona è limitato in quanto l'immobile è posto all'interno della ZTL della Città di Terni, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto della presente stima è sito in Terni (TR) in via XI Febbraio n. 65 ed è censito al catasto fabbricati del sopradetto Comune al foglio 115 particella 30 sub. 2.

L'appartamento è posto al piano primo ed accessibile mediante il vano scala comune privo di ascensore.

Si compone di: ingresso di mq 7,75 circa, soggiorno di mq 20,23 circa, cucina di mq 8,53 circa, disimpegno di mq 3,36 circa, camera di mq 12,55 circa e bagno di mq 3,42 circa, per una superficie netta complessiva di mq 55,84 e commerciale di mq 65,65 con altezza utile interna di m 2,93.

Risulta altresì accessorio dello stesso un ripostiglio posto al piano terra in prossimità del sottoscala, avente superficie netta di mq 2,75, lorda di mq 4,03 ed altezza media di m 1,01.

L'abitazione al momento del sopralluogo si presenta in scarse condizioni di manutenzione e conservazione, con pavimenti e rivestimenti in gres, infissi interni in legno tamburato, finestre in alluminio dotate di persiane in legno.

Al momento del sopralluogo viene riscontrato un foro nel solaio in prossimità della camera ed umidità nella parete della cucina. Gli impianti elettrico, idrico sanitario e termico, risultano sprovvisti delle certificazioni di conformità e non rispondenti alle attuali normative.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	
esposizione:	nella media	
luminosità:	mediocre	
panoramicità:	scarso	
impianti tecnici:	pessimo	
stato di manutenzione generale:	molto scarso	
servizi:	scarso	

CLASSE ENERGETICA:



- ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: €.300,00

N.B. L'indicazione della Classe Energetica è presunta in quanto l'immobile è privo di Attestato di prestazione energetica.

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
ingresso di mq 7,75, soggiorno di mq 20,23, cucina di mq 8,53, disimpegno di mq 3,36, camera di mq 12,55 e bagno di mq 3,42, per una superficie netta complessiva di mq 55,84, commerciale di mq 65,65 e con altezza utile interna di m 2,95	65,65	x	100 %	=	65,65
Totale:	65,65				65,65

ACCESSORI:

cantina, sviluppa una superficie commerciale di **1,59** Mq. trattasi di sottoscala al piano terra

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: **05/11/2018**

Descrizione: **Appartamento posto al piano secondo**

Indirizzo: **via del Pozzo**

Superfici principali e secondarie: **45 MQ**

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: **49.000,00 pari a 1.088,89 Euro/mq**

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: **atto di compravendita**

Data contratto/rilevazione: **06/07/2018**

Descrizione: **appartamento piano secondo**

Indirizzo: **via del Vescovado 26**

Superfici principali e secondarie: **42 MQ**

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: **32.500,00 pari a 773,81 Euro/mq**

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: **atto di compravendita**

Data contratto/rilevazione: **28/10/2015**

Descrizione: **appartamento piano primo**

Indirizzo: **via Sant'Alo' 17**

Superfici principali e secondarie: **54 MQ**

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: **45.000,00 pari a 833,33 Euro/mq**

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca degli immobili comparabili ha riguardato il foglio 114 e 115 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 (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in una unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	49.000,00	32.500,00	45.000,00
Consistenza	67,24	45,00	42,00	54,00
Data [mesi]	0	19,00	23,00	56,00
Prezzo unitario	-	1.088,89	773,81	833,33
stato di conservazione	3,00	1,00	3,00	2,00
livello di piano	1,00	2,00	2,00	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,13	65,33	43,33	60,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	773,81	773,81	773,81
stato di conservazione		-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00
livello di piano	1 %	490,00	325,00	450,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	49.000,00	32.500,00	45.000,00
Data [mesi]	1.241,33	996,67	3.360,00
Prezzo unitario	17.209,52	19.530,95	10.245,24
stato di conservazione	-10.000,00	0,00	-5.000,00
livello di piano	-490,00	-325,00	0,00
Prezzo corretto	56.960,86	52.702,62	53.605,24

Valore corpo (media dei
prezzi corretti):

7,48% < **54.422,90**

Divergenza:

10%

CALCOLO DEL VALORE
DI MERCATO:

Valore superficie principale:	65,65	x	809,38	=	53.135,99
Valore superficie accessori:	1,59	x	809,38	=	1.286,92

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. **54.422,90**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **54.422,90**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è: “Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili”.

Per gli immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare (Segmento di mercato). I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre grandi approcci: Market Approach o metodo del confronto di mercato, Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri, Cost Approach o metodo dei costi. 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. Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite (recentemente avvenute nell'arco degli ultimi mesi) di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile. Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo. In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con ammontari caratteristiche diverse abbiano prezzi e quindi valori diversi. La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenze degli ammontari delle loro caratteristiche. Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione di prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica. I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto. L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.

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: TERNI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	65,65	1,59	54.422,90	54.422,90
				54.422,90 €	54.422,90 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 1.000,00
Detrazione per Attestato di prestazione energetica:	€. 300,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.122,90

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:	€. 7.968,44
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:	€. 45.154,46

data 28/07/2020

il tecnico incaricato
ARCH. ROMINA PETRELLI

Allegati:

1. Estratto di mappa e mappa catasto storico;
2. Visura catastale per soggetto;
3. Visura catastale storica per immobile;
4. Visure ipotecarie/ispezioni;
5. Planimetria Catastale;
6. Rilievo dello stato di fatto;
7. Documentazione edilizia;
8. Atti di provenienza
9. Certificato Carichi Pendenti;
10. Stato di Famiglia, stato di residenza, ed estratto dell'atto di matrimonio;
11. Documentazione fotografica;
12. Certificato di morte **OMISSIS**;
13. Ricevute invio alle parti.

ALLEGATO 5
Planimetria catastale



NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

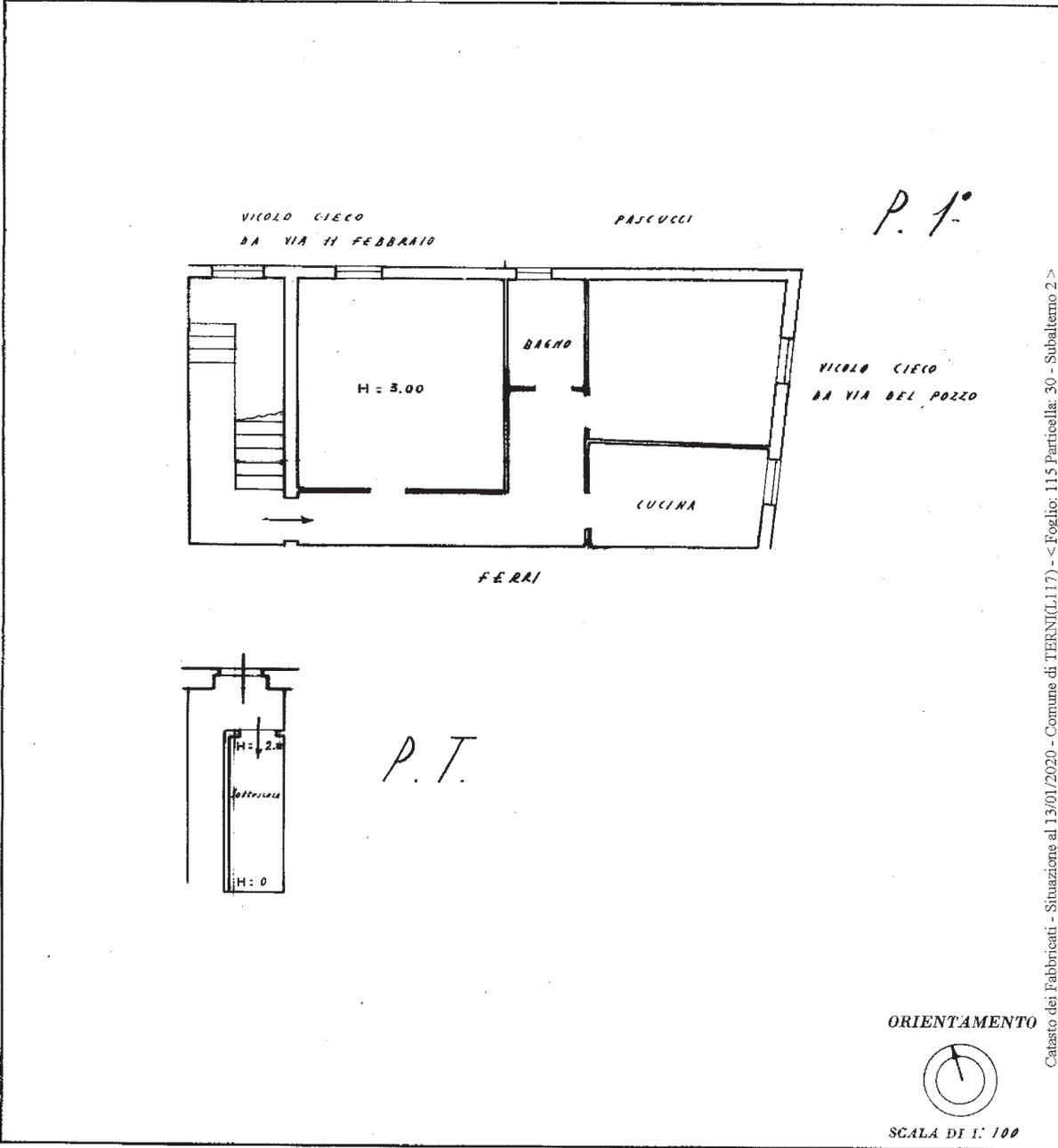
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI Via 11 FEBBRAIO 63

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio^(*) U.T.E. di TERNI

(*) Tecnico Erariale o del Comune



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/01/2020 - Comune di TERNI(L117) - Foglio: 115 Particella: 30 - Subaltemo 2 >
VIA UNDICI FEBBRAIO n. 63 piano: 1-1;

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°	<u>5-2-1955</u>
------------------	-----------------

Compilata dal _____
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de _____
della Provincia di _____

DATA 5-2-1955

Firma: U. T. E.

ALLEGATO 11
Documentazione fotografica



FOTO 1 – Ingresso da Via XI Febbraio

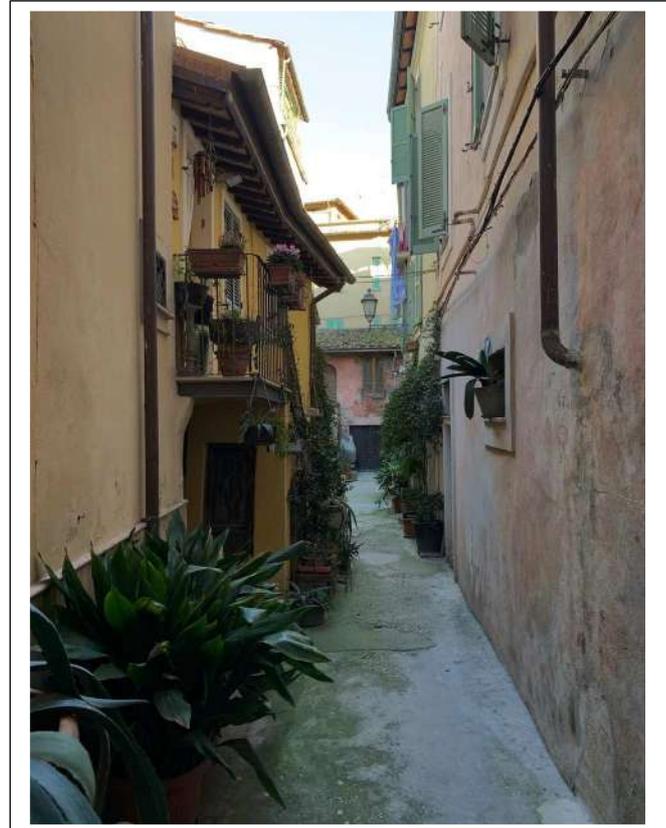


FOTO 2 – Cortile interno



FOTO 3 – Prospetto su cortile interno

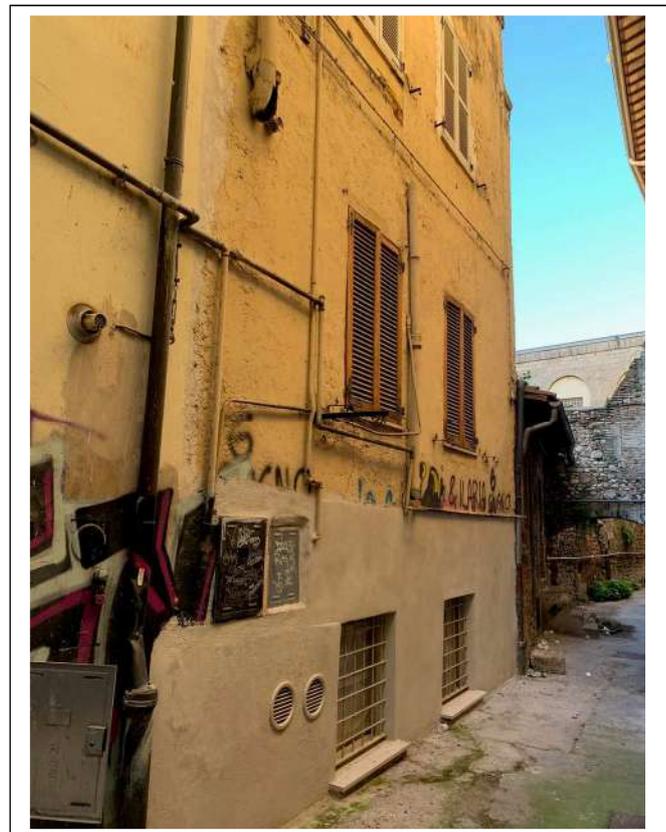


FOTO 4 – Prospetto su vicolo con
accesso da Via del Pozzo



FOTO 5 – Sottoscala

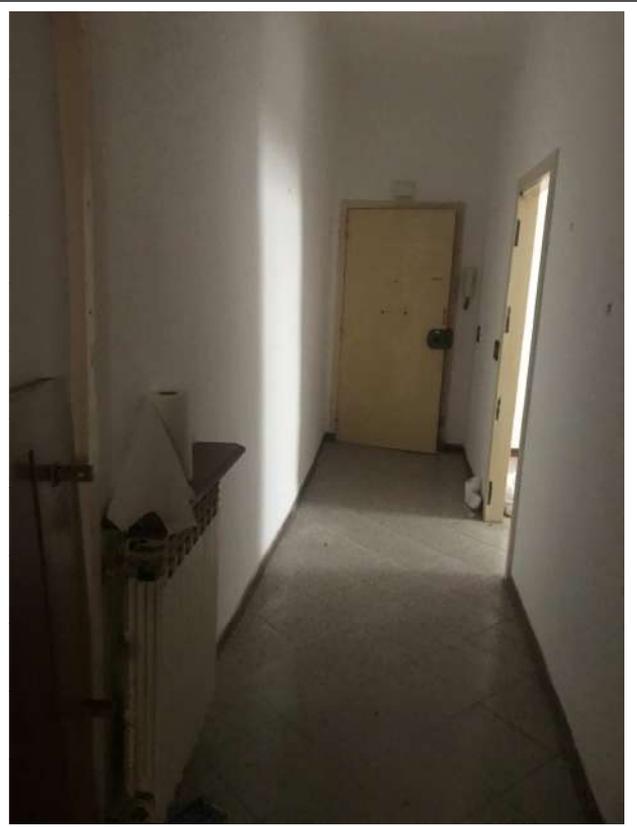


FOTO 6 – Disimpegno



FOTO 7 – Soggiorno

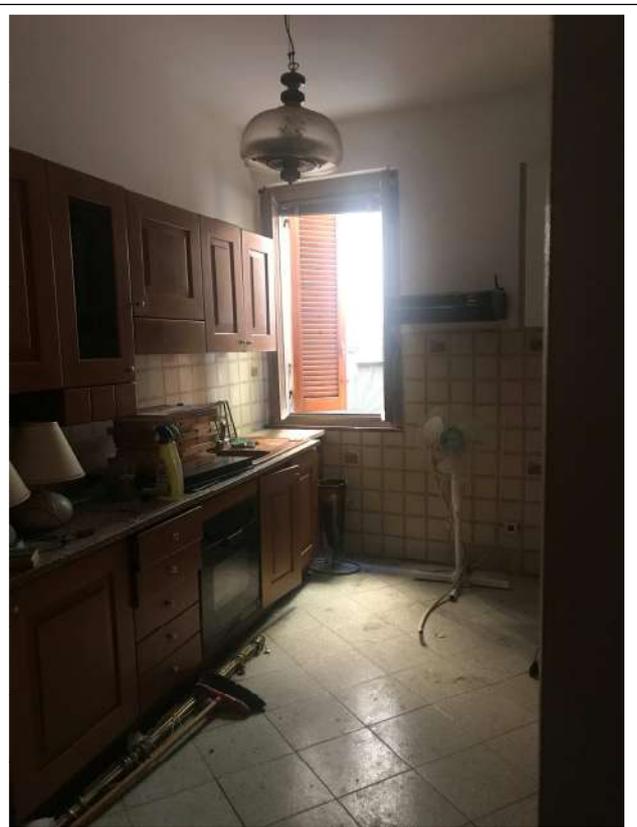


FOTO 8 – Cucina



FOTO 9 – Dettaglio parete cucina



FOTO 10 – Camera



FOTO 11 – Dettaglio pavimento camera



FOTO 12 – Bagno

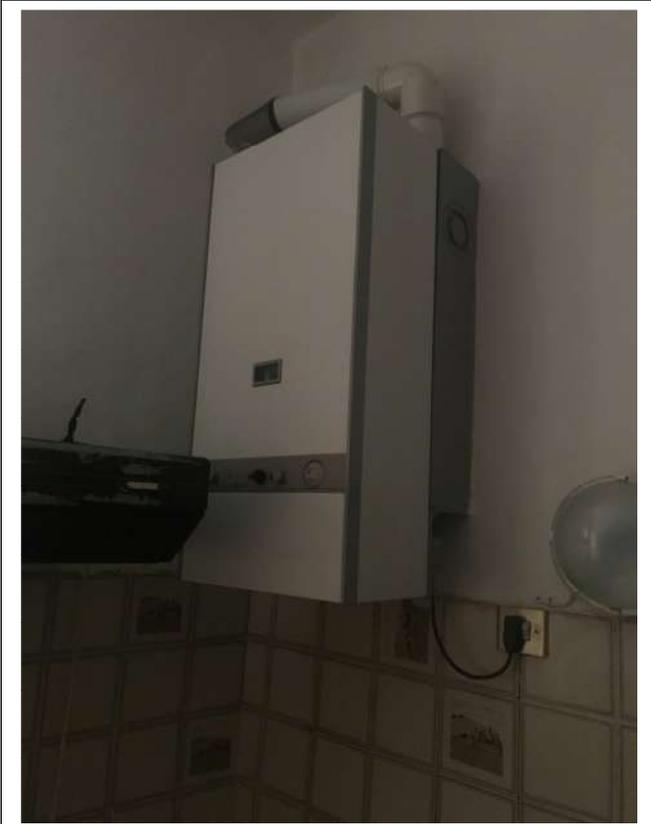


FOTO 13



FOTO 14