

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **88/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO ANGELINI**
Custode Giudiziario: **Dott.ssa CHIARA CECCARELLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1

Esperto alla stima: **Geom. Giuliano Burattino**
Codice fiscale: BRTGLN68D08G148C
Studio in: P.zza del Commercio, snc - 05018 - Orvieto
Telefono: 0763-300868
Fax: 0763-300868
Email: geom.giulianob@yahoo.it
Pec: giuliano.burattino@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Strada di San Rocco, 79 (appartamento al piano 1° e annesso magazzino al piano Terra) – TERNI (TR) – c.a.p. 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A/4] e magazzino.

Dati Catastali:

1) Abitazione A/4

- OMISSIS nato a Acquapendente (VT) - C.F. OMISSIS - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Catasto Fabbricati del Comune di Terni - foglio 182, particella 173, subalterno 7, indirizzo Strada di San Rocco, 79 piano 1°-T, categoria A/4, classe 7, consistenza 4 vani, superficie mq 87,00 - escluse aree scoperte mq 87,00, rendita € 150,81.

2. Stato di possesso

Bene: Strada di San Rocco, 79 (appartamento al piano 1° e annesso magazzino al piano Terra) – TERNI (TR) – c.a.p. 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesto: Occupato con contratto di locazione successivo al pignoramento, con canone di locazione annuo di € 4.200,00, conforme a quello di mercato.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada di San Rocco, 79 (appartamento al piano 1° e annesso magazzino al piano Terra) – TERNI (TR) – c.a.p. 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: accessibilità **NON** garantita ai soggetti diversamente abili in quanto l'abitazione è posta al piano primo, non è presente alcun impianto che possa abbattere la barriera architettonica costituita da una ripida scala in muratura interna al fabbricato e da n. 3 scalini esterni per accesso al piano terra.

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada di San Rocco, 79 (appartamento al piano 1° e annesso magazzino al piano Terra) – TERNI (TR) – c.a.p. 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Strada di San Rocco, 79 (appartamento al piano 1° e annesso magazzino al piano Terra) –
TERNI (TR) – c.a.p. 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Regime patrimoniale: Proprietario – OMISSIS nato a Acquapendente (VT) - C.F. OMISSIS -
Proprietà per 1/1 - in regime di separazione dei beni.

Comproprietari: No

6. Misure Penali

Beni: Strada di San Rocco, 79 (appartamento al piano 1° e annesso magazzino al piano Terra) –
TERNI (TR) – c.a.p. 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Non rilevate

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada di San Rocco, 79 (appartamento al piano 1° e annesso magazzino al piano Terra) –
TERNI (TR) – c.a.p. 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Strada di San Rocco, 79 (appartamento al piano 1° e annesso magazzino al piano Terra) –
TERNI (TR) – c.a.p. 05100

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 54.000,00

Beni in **TERNI**

Località/Frazione **Strada di San Rocco, 79 (appartamento al piano 1° e annesso magazzino al piano Terra) – TERNI (TR) – c.a.p. 05100**

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?

La certificazione notarile risulta completa.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?

Dalla verifica risulta completa, i dati catastali sia attuali che storici sono riportati per tutti gli immobili pignorati, inoltre comprende gli atti di provenienza antecedenti di oltre venti anni e la data di trascrizione del pignoramento.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A/4] sita in TERNI - CAP 05100 - Strada di San Rocco n. 79.

Note: Il Corpo A comprende anche un magazzino annesso della superficie di circa 10,00 mq, con accesso sul retro del fabbricato.

Quota e tipologia del diritto:

OMISSIS - Piena proprietà per la quota di 1/1

Cod. Fiscale: OMISSIS

Residenza: Strada di San Rocco n.79 – TERNI (TR)

Eventuali comproprietari: NO

Identificato al catasto Fabbricati A/4 Appartamento al piano 1° e annesso magazzino al piano Terra :

Intestazione:

- **OMISSIS – C.F. OMISSIS - Proprietà per 1/1 - in regime di separazione dei beni.**

Comune di Terni - foglio 182, particella 173, subalterno 7, indirizzo Strada di San Rocco, 79 piano 1°-T, categoria A/4, classe 7, consistenza 4 vani, superficie mq 87,00 - escluse aree scoperte mq 87,00, rendita € 150,81.

Note:

Dalla verifica della rispondenza delle planimetrie catastali a quanto rilevato in loco e autorizzato dal Comune di Terni con Autorizzazione Edilizia prot. n. 39919 del 28/11/1984, si evidenziano, in particolare, le seguenti difformità:

A) Abitazione piano primo;

- 1) **Lo spessore dei muri perimetrali, rilevato in loco, risulta di circa cm 50 per la zona giorno, mentre la zona notte ha uno spessore inferiore di circa 30 cm, non è conforme alla planimetria catastale dove tutto è stato rappresentato**

con uno spessore di circa 50 cm, con la sola esclusione della parete lato est camera da letto.

- 2) La posizione planimetrica e le relative larghezze delle aperture sia interne che esterne non sono rispondenti con lo stato rilevato e autorizzato.
- 3) Le dimensioni dei vani interni (larghezza-lunghezza-altezza) e le misure perimetrali esterne non sono rispondenti in gran parte con quelle rilevate, in particolare la lunghezza della parete esterna lato Sud, da rilievo, misura ml 8,10, mentre nella planimetria catastale così come nella planimetria dello stato autorizzato dal Comune di Terni risulta di circa 40 cm più lunga (ml 8,50).
- 4) Il balcone sul lato Est non è aperto, ma frontalmente chiuso con un infisso in alluminio e vetro.

B) Magazzino piano terra;

- 1) Censito al Catasto Fabbricati è annesso all'abitazione principale, come da planimetria presentata nel 1985 agli atti dal 24/09/1987, non risulta inserito in mappa.
- 2) Da una verifica dello stato dei luoghi con la mappa catastale, si evidenzia che solo per una lunghezza di circa 1,50 ml ricadrebbe correttamente sulla particella n. 173, mentre per la restante lunghezza, circa 3,50 ml, su terreno di altra proprietà confinante (OMISSIS), individuata con la particella n. 358.

Derivante da:

ATTO PUBBLICO di COMPRAVENDITA del 15/04/2011 Notaio Paolo Cirilli – repertorio n. 43797, Trascritto a Terni il 18/04/2011 al n. 3165 registro Particolare e al n. 4760 registro Generale.

Millesimi di proprietà di parti comuni: immobile ubicato in condominio - millesimi di proprietà generale non fornite.

Confini: OMISSIS, Strada di San Rocco, spazi comuni, salvo altri.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile, sopra identificato ed oggetto del procedimento, è parte integrante di un fabbricato composto da due unità immobiliari a destinazione d'uso residenziale (piccolo condominio).

Si trova ubicato alle pendici del versante Umbro dei monti Sabini e precisamente delle cime panoramiche del monte Macchialunga e dei prati di Stroncane, da dove si ammira tutta la conca Ternana in direzione Nord-Ovest.

Ai margini urbani in posizione leggermente dominante la Città di Terni e l'omonima conca Ternana direzione Nord, in una delle zone più verdi e ricercate della città di Terni, fuori dal caos cittadino e comunque a pochi minuti da un centro commerciale e da tutti i principali servizi.

La zona ha caratteristiche prettamente residenziali, composta principalmente da piccoli condomini e fabbricati monofamiliari, con la presenza anche di alcune attività commerciali, artigianali e direzionali, tutti ubicati lungo la principale via d'accesso strada

di San Rocco che collega la città di Terni al vicino comune di Stroncone in direzione Sud.

I paesi e i centri abitati limitrofi sono principalmente costituiti dalla Città di Terni, di cui fa parte con il suo agglomerato urbano e il comune di Stroncone da cui dista circa 4 Km.

Caratteristiche zona: prevalentemente urbana e residenziale, con la presenza di alcune attività direzionali, commerciali e artigianali.

Area urbanistica: residenziale - commerciale - direzionale e artigianale a traffico locale.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Presenza dei principali servizi ed in particolare collocati nell'adiacente area urbana della città di Terni; negozi, uffici postali, asilo, scuole elementari, tabaccheria, bar, area di servizio carburanti, farmacia, banche ecc..

Caratteristiche zone limitrofe: principalmente a destinazione agricola-artigianale e commerciale.

Importanti centri limitrofi: città di Terni il cui centro dista circa 4 Km direzione Nord, città di Rieti direzione Sud, città di Narni direzione Ovest, città di Roma a 60 Km in direzione Sud-Ovest.

Attrazioni paesaggistiche: Territorio circostante dominato a Nord dalla conca Ternana, a sud dai monti Reatini e Sabini, a Ovest dalla Città di Narni, ad Est dal Lago di Piedilugo e dal parco fluviale del Nera con le caratteristiche cascate delle Marmore.

Attrazioni storiche: Centri storici delle città limitrofe in particolare, Terni, Stroncone, Narni, San Gemini, Rieti, ricchi di monumenti ed arte in particolare, chiese e palazzi storici.

Principali collegamenti pubblici: Strade di San Rocco e Provinciali n. 16 e 65, servizio autobus di linea, Ferrovia Centrale Umbra stazione di Terni, Superstrade SS675 raccordo Terni-Orte e SS3bis E45 Terni-Perugia.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da terzi con contratto concordato di locazione a canone agevolato ad uso abitativo, dai sigg. OMISSIS (conduttori).

Note: Durata prevista del contratto 12 mesi dal 04/10/2022 al 03/10/2023.

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:

Da quanto si è potuto accertare Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Da quanto si è potuto accertare Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Descrizione onere: Non rilevati.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Da quanto si è potuto accertare Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca Volontaria attiva; a favore di OMISSIS con sede in Lucca, contro

OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 133.151,18 a garanzia di un debito capitale € 266.302,00; Iscritto/trascritto a TERNI in data 18/04/2011 ai nn. 4761/739;

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS con sede in Verona, contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; eseguito da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Terni in data 16/02/2017 repertorio n. 540, gravante sugli immobili al catasto Fabbricati del Comune di Terni al foglio n. 182 particella n. 173 sub. n. 7; iscritto/trascritto a TERNI in data 24/03/2017 ai nn. 3057/2002;
- Pignoramento a favore di OMISSIS con sede in Conegliano (TV), contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; eseguito da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Terni in data 19/07/2022 repertorio n. 1349, gravante sugli immobili al catasto Fabbricati del Comune di Terni al foglio n. 182 particella n. 173 sub. n. 7; iscritto/trascritto a TERNI in data 29/07/2022 ai nn. 9099/6688;

4.3 Misure Penali

Non rilevate.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Immobile in condominio non costituito

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevate

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non rilevate

Millesimi di proprietà: non risultano realizzate

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: aree esterne ed interne al fabbricato, impianti tecnologici di proprietà comune.

Attestazione Prestazione Energetica: non rilevata

Indice di prestazione energetica: non rilevato

Note Indice di prestazione energetica: nessuna

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non rilevati

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Precedente/Proprietario: OMISSIS per la quota di proprietà 1/1 in forza di:

ATTO NOTARILE PUBBLICO – COMPRAVENDITA del 19/01/1962 - repertorio 8187 a rogito notaio [REDACTED] registrato a Terni il 06/02/1962 al n. 1519, volume 28;

Attuale/Proprietario dal 15/04/2011 ad oggi: OMISSIS per il diritto di PROPRIETA' e per la quota

di 1/1 in forza di:

ATTO NOTARILE PUBBLICO – COMPRAVENDITA del 15/04/2011 a rogito notaio XXXXXXXXXX
 repertorio n. 43797/16821, registrato a Terni il 18/04/2011 ai nn. 4760/3165.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- 1 Numero pratica: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA Prot. N. 39919 DEL 28/11/1984 – COMUNE DI TERNI (TR)
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA
 Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA - art. 31/b, Legge 05/08/1978 n° 457
 Rilascio in data: 28/11/1984 dal Comune di Terni (TR).

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A/4] al piano 1° e annesso magazzino al piano terra:

A seguito di regolare richiesta di accesso agli atti, eseguita sia per immobile, per pratiche che per possibili intestati, al Comune di Terni Direzione Pianificazione Territoriale – Edilizia Privata, sono state reperite e prodotte due pratiche:

- 1) **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA Prot. N. 39919 DEL 28/11/1984, già indicata nell'atto di provenienza ed elencata al punto precedente;**
- 2) **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA del 20/06/2006 prot. n. 0153534, riguardante l'unità immobiliare sottostante a piano terreno, facente parte dello stesso fabbricato ma non oggetto del procedimento.**

La documentazione prodotta ed allegata dell'Autorizzazione Edilizia non contiene la comunicazione di inizio e di fine lavori e neanche il certificato di abitabilità e/o agibilità, tanto meno collegamenti a concessioni, licenze o pratiche edilizie precedenti.

Non è stato reperito e prodotto alcun atto autorizzativo rilasciato dal Comune di Terni (Licenza o Concessione) con cui l'intero fabbricato è stato originariamente edificato e/o, successivamente alla sua costruzione, ampliato.

Pertanto l'ultimo ed unico atto depositato e ufficialmente autorizzato dal Comune di Terni, che ha interessato l'unità immobiliare oggetto del procedimento, risulta essere L'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA Prot. N. 39919 del 28/11/1984, dove è allegato il progetto con rappresentate le planimetrie, i prospetti e la sezione dell'intero immobile ante e post opere, con la sola esclusione del magazzino a piano terra, il tutto a firma del progettista dei Lavori Arch. OMISSIS.

Si è pertanto verificata la rispondenza dello stato attuale dell'immobile (Abitazione A/4), rispetto a quanto indicato nei grafici di progetto approvati e autorizzati dal Comune di Terni nell'anno 1984, tenendo in considerazione quanto indicato dalla Legge Regionale n. 1 del 21/01/2015 (art. 139, art. 139bis, art. 147bis e art. 147ter).

Dalla verifica sono emerse le seguenti e principali difformità:

- 1) **Accesso attuale all'abitazione piano primo direttamente dal balcone (ballatoio sul retro), con modifica della preesistente finestra in porta d'accesso.**
- 2) **Chiusura della preesistente porta d'accesso interna, indicata, nei grafici del 1984, in corrispondenza della parete sinistra pianerottolo di arrivo vano scala.**
- 3) **Porta di accesso interna al bagno realizzata in posizione decentrata a destra e non centrale come rappresenta nei grafici del 1984.**
- 4) **Le dimensioni di larghezza, lunghezza ed altezza dei vani interni, lo spessore dei tramezzi e dei muri perimetrali, risultano difformi rispetto a quanto rappresentato nei grafici del progetto autorizzato.**

- 5) La parete lato Sud risulta avere una lunghezza esterna reale di ml 8,10, in riduzione di circa 40 cm, rispetto a ml 8,50 come invece rappresentato e quotato nei grafici autorizzati del 1984.
- 6) Il balcone sul retro (ballatoio) risulta di fatto chiuso su tutti i lati, frontalmente con un infisso in vetro e alluminio non autorizzato.
- 7) Non risulta rappresentato nei grafici di progetto del 1984 l'annesso magazzino a piano terra, di fatto risulta soltanto censito al catasto fabbricati e non è dato conoscere l'atto autorizzativo (Licenza o Concessione) con cui è stato originariamente costruito.

Per quanto sopra indicato e per la non rispondenza dello stato attuale rilevato con i grafici progettuali allegati all'Autorizzazione Edilizia rilasciata dal Comune di Terni nell'anno 1984, non può essere dichiarata la conformità edilizia.

L'intero immobile pertanto, dovrà essere sottoposto ad un procedimento di regolarizzazione a seguito delle difformità elencate e ad altre che possono comunque emergere in sede di istruttoria.

I costi presunti per la regolarizzazione dell'immobile o il ripristino dello stato autorizzato per eventuali opere non sanabili, vengono sommariamente determinati e portati in detrazione al valore stimato dell'immobile.

Non si può escludere comunque che in fase di istruttoria del procedimento di sanatoria e su richiesta degli uffici preposti, possono emergere ulteriori adempimenti non previsti e ad oggi non quantificabili, sia per eventuali sanzioni che per costi da sostenere a seguito di possibili adeguamenti strutturali, che possono coinvolgere anche le altre proprietà confinanti, con particolare riguardo al rispetto del vincolo Paesaggistico (D. LGS n. 42/04) e per la zona sismica la necessaria verifica strutturale.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A/4] al piano 1° e annesso magazzino al piano terra

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G. - Comune di Terni- Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	N.T.A. Consiglio Comunale delibera n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	ZONA E AGRICOLA - R(G) di riqualificazione paesaggistica ed ambientale
Norme tecniche di attuazione:	Parte Operativa - Art. n. 96 - R(G) -zona collinare di S. Rocco e rif. artt n. 94,98,99 e 100
Zona sottoposta a vincolo di carattere urbanistico	Vincolo Paesaggistico di cui al DLgs n. 42/2004
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	

Per quanto sopra indicato e al precedente punto 7.1 - non si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A/4] e annesso magazzino di cui al punto A

L'unità immobiliare (abitazione), sopra identificata ed oggetto del procedimento, è parte integrante di un fabbricato composto da due unità immobiliari a destinazione d'uso residenziale (piccolo condominio), come dichiarato agli atti, sia dalla signora OMISSIS nell'atto di provenienza del 2011 che dal proprietario dell'abitazione sottostante al piano terra nella pratica di condono edilizio del 1986, risulta edificato anteriormente alla data del 01/09/1967.

La signora OMISSIS nell'anno 1984 ha richiesto e regolarmente ottenuto dal Comune di Terni l'Autorizzazione Edilizia n. 39919 del 28/11/1984, per eseguire dei lavori di manutenzione straordinaria all'abitazione di proprietà al piano primo.

Il magazzino è ubicato a piano terra, è parte integrante di un altro fabbricato, limitrofo all'abitazione, composto da più unità immobiliari.

L'Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano primo, è parte integrante di un piccolo condominio che dalle informazioni assunte in loco non sembra mai stato costituito, di fatto non sono state fornite né tabelle millesimali, né il regolamento di condominio.

Composto internamente:

- Accesso dal vano scala piano terra, ingresso antistante strada di San Rocco.
- Dalla scala interna si accede sul retro al piano primo dove è presente un balcone (ballatoio) di accesso all'appartamento di proprietà del sig. OMISSIS e gravato da servitù di passaggio per l'accesso all'appartamento confinante di altra proprietà, così come la scala di accesso al piano terra.
- L'accesso all'appartamento è diretto al locale zona giorno, composto da un open space ingresso-cucina-pranzo-soggiorno della superficie utile calpestabile di circa mq 27,50 e altezza utile interna di ml 2,95.
- Disimpegno zona notte, ubicato in parte sul sottostante vano scala, ha una superficie utile di circa mq 4,30.
- Locale camera da letto grande ha l'ingresso dal disimpegno della zona notte, ha una superficie utile di circa mq 14,60 .
- La seconda camera, anch'essa con ingresso dal disimpegno zona notte, ha una superficie utile di circa mq 12,90
- Bagno, unico servizio igienico, ha una superficie utile di circa mq 3,50
- Balcone esterno (ballatoio) chiuso con infisso in alluminio e vetro, gravato da servitù di passaggio per accesso altro appartamento confinante, ha una superficie utile di circa mq 7,80
- Magazzino piano terra, con ingresso indipendente su area esterna comune, ha una superficie utile di circa mq 10,00

Tutti i vani sono forniti di finestra, escluso il disimpegno zona notte, con affaccio diretto su strada di San Rocco (lato Ovest) per i locali open space, bagno, cameretta, mentre la camera matrimoniale si affaccia sul lato opposto (retro lato Est).

Considerando l'età di costruzione dell'intero immobile (dichiarata ante 01/09/1967) e l'intervento di manutenzione straordinaria autorizzato dal Comune di Terni nell'anno 1984, si presenta in discreto stato di conservazione sia esterna che interna, necessita comunque di interventi generalizzati di manutenzione ordinaria.

L'area esterna, sia antistante la strada di San Rocco che sul retro per l'accesso all'annesso magazzino, si presenta con una pavimentazione realizzata in battuto di cemento, in alcuni tratti è particolarmente degradata e sconnessa, pericolosa al transito delle persone per rischio di

inciampo e caduta.

La scala di accesso interna, che dal piano terra porta al balcone (ballatoio) piano primo, è ripida e poco agevole, presenta un'altezza elevata dei gradini e al centro ha un passaggio utile in altezza inferiore ai 2,00 mt.

Il magazzino al piano terreno è parte integrante di un fabbricato limitrofo all'abitazione principale, si presenta inutilizzato in quanto manifesta evidenti fenomeni di umidità interna sia sui muri che sulla pavimentazione, inoltre la muratura perimetrale, costruita in parte in blocchi di tufo murati a coltello e in parte con mattoni di laterizio forati, evidenzia delle lesioni trasversali che indicano movimenti e scarsa coerenza strutturale.

– **Tabella superfici e altezze interne utili**

Piano terra	Superficie utile calpestabile rilevata mq	altezza utile rilevata ml
Open space	27,50	2,95
Disimpegno	4,30	2,95
Camera grande	14,60	2,95
Cameretta	12,90	2,95
Bagno	3,50	2,95
Vano scala	4,60	
Balcone (ballatoio)	7,80	
Magazzino P.Terra	10,00	media 2,30

1. Quota e tipologia del diritto

OMISSIS - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Eventuali comproprietari: NO

E' posto al piano: Appartamento (P 1° con ingresso vano scala dal piano terra) - magazzino (P T.)

L'edificio è stato costruito nel: antecedentemente al 01/09/1967

L'edificio è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria nel: autorizzati nell'anno 1984

L'unità immobiliare (Appartamento) è identificata con il numero: subalterno n. 7, ha un'altezza utile interna di ml 2,95, è composta da un unico piano fuori terra (P1°) oltre al vano scala con accesso dal piano Terra .

L'unità immobiliare (magazzino) è identificata con il numero: subalterno n. 7 (annesso all'abitazione), ha un'altezza utile interna media di ml 2,30, è composto da unico piano Terra.

Stato di manutenzione generale: discreto l'appartamento e mediocre il magazzino.

Condizioni generali del fabbricato: Le condizioni dell'intero fabbricato sono discrete.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Solai	Materiale: C.A., ferro, legno e laterizio condizioni: normale
Strutture verticali	materiale: C.A. e muratura condizioni: normale
Travi	materiale: C.A., legno e ferro condizioni: normale

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: normale Nota:
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: Legno condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole marsigliesi in laterizio condizioni: scadente Nota:
Pareti esterne	materiale: muratura rivestimento: intonaco e tinteggiatura condizioni: normale
Pavim. Interna	materiale: pavimenti in ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: ante battenti materiale: alluminio condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagni e cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone Nota: da verificare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da verificare e certificare
Fognatura	tipologia: separata recapito: collettore o rete comunale condizioni: da verificare il corretto funzionamento e smaltimento delle acque reflue e meteoriche.
Gas	tipologia: in parte a vista e in parte sottotraccia alimentazione: Metano rete di distribuzione: canali coibentati da verificare condizioni: da verificare e certificare il corretto posizionamento e tenuta della tubazione fornita e posta in opera.
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: da verificare condizioni: da verificare e certificare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: Metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni condizioni: da verificare e certificare

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima si uniforma alla norma UNI 10750 che è stata elaborata dall'Uniter (ente federato all'Uni) ed è stata approvata dalla Commissione Tecnica il 26-03-1998.

La norma definisce i criteri per la valutazione patrimoniale degli immobili sia ad uso residenziale che commerciale, direzionale, industriale e turistico.

Per il computo della superficie commerciale degli immobili residenziali e commerciali devono essere considerate:

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

Il computo delle superfici coperte viene eseguito con i seguenti criteri:

- a) 100% della superficie calpestabile;
- b) 100% della superficie occupata da pareti divisorie interne non portanti;
- c) 50% della superficie occupata dalle pareti portanti interne e perimetrali. Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo della superficie scoperta devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazzi coperti e per coperto si intende chiuso su tre lati;
- 35% dei patii e porticati;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini;

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedono il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

La valutazione viene eseguita considerando la media dei prezzi presenti in zona per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe o assimilabili all'immobile oggetto di stima, si è ritenuto pertanto opportuno adottare il criterio di stima sintetico comparativo.

Il procedimento di stima si basa sul confronto e per questo è richiesta l'acquisizione dei valori di beni analoghi a quello da stimare.

I dati che vengono utilizzati per la comparazione sono ricavati dalle fonti di seguito indicate.

Nel listino dei prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria redatto dalla Bii-Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia e la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni riferito al 4° trimestre 2022, le quotazioni afferenti gli immobili siti nel Comune di Terni ed assimilabili a quello da valutare sono comprese, per i

fabbricati ad uso abitativo tra € 700,00 ed € 900,00 al mq di superficie commerciale.

Altri dati di mercato a disposizione sono quelli forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che relativamente alla tipologia del bene da valutare e con epoca di riferimento 1° semestre 2022 propone prezzi di mercato variabili tra € 700,00 ed € 1.100,00 al mq di superficie lorda per l'abitazione con stato conservativo considerato normale.

Oltre ai prezzi forniti dalle fonti sopra indicate viene inserito il giudizio strettamente personale dello scrivente C.T.U. che tenendo in considerazione anche ulteriori quotazioni di beni simili ricadenti nella medesima zona di ubicazione e fornite da collaboratori del settore immobiliare, ritiene ragionevole adottare, verificata la collocazione, la conformazione dei locali, lo stato di manutenzione e la verifica degli impianti tecnologici esistenti e quant'altro ritenuto necessario, un valore unitario al mq di superficie commerciale pari ad € 950,00 per l'abitazione e € 250,00 superficie utile per il magazzino.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI

Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI

Uffici del registro di TERNI

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: AGENZIE

IMMOBILIARI TERNI - LISTINO DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI SULLE

PIAZZE DELL'UMBRIA - BORSE IMMOBILIARI ITALIANE

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A/4] e magazzino piano terra

Destinazione	Superficie commerciale equivalente	Superficie utile	Volume	Valore unitario	Valore commerciale
Abitazione A/4	77,00 mq			€ 950,00	€ 73.150,00
Magazzino		10,00 mq		€ 250,00	€ 2.500,00
Valore complessivo					€ 75.650,00
Valore complessivo diritti e quota					€ 76.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica, strutturale e catastale, oltre oneri di sanatoria e per variazione catastale.
L'importo è indicativo e può essere soggetto a variazione

€ 10.600,00

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, oltre all'assenza di garanzia per vizi, difetti e difformità delle opere ed in particolare degli impianti tecnologici, delle murature di tamponatura e portanti, degli infissi, dei solai, delle fondazioni, della copertura e in genere di tutte le opere di finitura interne ed esterne:

€ 11.400,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 54.000,00**Allegati**

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Estratto di mappa, planimetrie e visure catastali;
- 3) Ispezione ipotecaria;
- 4) Copia atti autorizzati, depositati presso l'archivio del Comune di Terni e planimetrie rilievo stato attuale;
- 5) Copia atto di provenienza anno 2011.

Data generazione:

30-03-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Giuliano Burattino









