

All. 8 – Perizia Omissis;



## TRIBUNALE DI TERNI

SEZIONE CIVILE

### ESECUZIONE IMMOBILIARE AL R.G.E.S. 1/2024

PROMOSSA DA:

**OMISSIS**

CONTRO:

**OMISSIS**

**e**

**OMISSIS**

Giudice: **Dr. Francesco ANGELINI**

Custode: Dr. Francesco ANGELI

## ELABORATO PERITALE LOTTO 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](mailto:m.ubaldi@m5studio.it)*  
*Pec: [marco.ubaldi@geopec.it](mailto:marco.ubaldi@geopec.it)*

Giudice Dr. Francesco ANGELINI  
Custode: Dott. Francesco ANGELI  
Perito: Geom. MARCO UBALDI

### **Lotto 001**

Appartamento per civile abitazione con cantina  
ubicato in Terni Via Venti Settembre, 51/A - Piano S1-2,  
Censito al **Fl. 113 p.lla 226 sub. 24.**

2

#### **1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A) Quota pari a 1/1** della proprietà della sig.ra **OMISSIS**, *per i diritti di 3/6 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni* e del sig. **OMISSIS**, *per i diritti di 3/6 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni*, di un appartamento per abitazione sito in Terni alla Via Venti Settembre n. 51/A, ubicato al piano secondo, con annessa cantina al piano primo seminterrato, porzione di un fabbricato ad uso residenziale plurifamiliare, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al **Foglio 113 particella 226 sub 24** - cat A/3, cl.4, di vani 5, sup. catastale tot. mq 81, tot. Escluse aree scoperte mq 80, Rendita € 451,90- Piano S1-2 - Via Venti Settembre n. 51.

L'immobile è situato nella zona semicentrale della città di Terni (sud/ovest), a prevalente tipologia edilizia residenziale, dotata di tutte le infrastrutture sociali, economico-commerciali.

L'appartamento è costituito da ingresso/disimpegno, angolo cottura, soggiorno, cucina, due camere, un bagno e un terrazzo.

L'accesso dalla pubblica via, avviene dal civico 51, mediante accesso ad una area di pertinenza esclusiva condominiale, vano scala e pianerottolo comuni. Il fabbricato non è dotato di ascensore.

Alla cantina posta al piano primo seminterrato, si accede dal portoncino d'ingresso condominiale, mediante scala interna anch'essa condominiale e successivo passaggio su corridoio comuni.

L'appartamento è in discreto stato di conservazione e manutenzione e presenta discrete finiture interne.

Confini: L'abitazione affaccia ad ovest e ad est, a sud su vano scala e corridoio comune e altro appartamento. a nord confina con altro appartamento.

#### **DESCRIZIONE STORICA CATASTALE**

L'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Terni **Foglio 113 particella 226 sub 24** - cat A/3, cl.4, di vani 5, sup. catastale tot. mq 81, tot. Escluse aree scoperte mq 80, Rendita € 451,90- Piano S1-2 - Via Venti Settembre n. 51.

Intestati:

**OMISSIS** *per i diritti di 3/6 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni*;

**OMISSIS** *per i diritti di 3/6 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni*.

- Derivante per Variazione Toponomastica del 27/01/2020 dal F.113 part.226 sub.24, cat A/3, cl.4, di vani 5, di mq 81;

- Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie) dal F.113 part.226 sub.24, cat A/3, cl.4, di vani 5;
- Derivante per Variazione Toponomastica del 14/08/2014 dal F.113 part.226 sub.24, cat A/3, cl.4, di vani 5;
- Derivante per Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 dal F.113 part.226 sub.24, cat A/3, cl.4, di vani 5, che risulta essere così censita fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Semicentrale (sud/ovest) del Comune di Terni.

Principali collegamenti pubblici: stazione F.S. 2 km, fermata linea urbana autobus 100 mt, superstrada Terni-Orte 5 km

Servizi offerti dalla zona: scuola materna (buona), scuola primaria (buona), scuole secondarie (buona), negozi al dettaglio (buona), ufficio postale (buona), farmacia (buona)

## 3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta essere concesso in locazione al Sig. OMISSIS con contratto di locazione concluso in data 27/11/2023, registrato in data 04/12/2023.

Per ulteriori chiarimenti si rimanda a quanto verbalizzato dal Custode al momento del sopralluogo, documentazione già agli atti della procedura.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno

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

4.2.1. Iscrizioni:

**IPOTECA VOLONTARIA n.3872 del 30/11/2005 (Concessione a garanzia di mutuo):** Con atto a rogito del Notaio OMISSIS di Terni, in data 28/11/2005 rep.151974, per un totale di € 260.000,00 di cui capitale € 130.000,00 per la durata di 25 anni a favore di OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS per i diritti di 1/2 di piena proprietà ciascuno.

**IMMOBILE:** Sito in Comune di Terni e censito al:

- F.113 part.226 sub.24 cat A/3.

**IPOTECA LEGALE n.201 del 18/02/2015:** Altro atto emesso da OMISSIS, in data 13/02/2015 rep.508, per un totale di € 74.564,52, di cui capitale € 37.282,26, a favore di OMISSIS, per i diritti di 3/6 di piena proprietà, contro il Sig. OMISSIS per i diritti di 3/6 di piena proprietà.

**IMMOBILE:** Sito in Comune di Terni e censito al:

- F.113 part.226 sub.24 cat A/3.

4.2.2. Pignoramenti:

**PIGNORAMENTO n.519 del 19/01/2024:** Atto Giudiziario emesso da Unep presso Tribunale di Terni, in data 05/01/2024 rep.2767, a favore di OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS per i diritti di 1/2 di piena proprietà ciascuno.

**IMMOBILE:** Sito in Comune di Terni e censito al:

- F.113 part.226 sub.24 cat A/3.

**REPERTORIAZIONE:** A TUTTO IL 20/05/2024

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

**Relativamente all'immobile di cui al punto A ):**

Dalla richiesta di accesso agli atti Prot. n. 97643 del 08/06/2024, effettuata dallo scrivente, presso l'archivio comunale di Terni, risultano i seguenti titoli abilitativi riguardanti l'immobile in questione:

- Elaborati grafici e descrittivi, allegati alla Licenza Edilizia n.452/1952, approvati con nota 22019 del 13/10/1952 – Edificio E - TIT\_18823\_pdc\_452-1952 a nome OMISSIS;
- Certificato di Abitabilità prot. N. 010444 del 18/5/55.

**N.B.: Della Licenza Edilizia non viene fornito il relativo titolo edilizio.**

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata è stato edificato in epoca remota anteriore 01/09/1967

I beni oggetto di perizia **non ricadono** in zona PAIP o PIIP.

Lo scrivente precisa inoltre che la risposta al presente quesito è stata redatta sulla base degli unici documenti probatori reperiti ad oggi consegnati allo scrivente Esperto ausiliario del Giudice dai competenti uffici del Comune di Terni, 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, 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.

Le verifiche effettuate, tra lo stato di fatto rilevato e le relative tavole grafiche progettuali riportanti il "Piano Tipo", portano in evidenza modeste imprecisioni di rappresentazione grafica oltre alla modifica della distribuzione interna dell'appartamento, nelle zone cucina, disimpegno e bagno.

La cantina al piano primo seminterrato non risulta rappresentata graficamente.

Per dette difformità rilevate, è necessaria la presentazione , mediante Tecnico Incaricato, presso il Comune di Terni , della relativa pratica in sanatoria edilizia nelle modalità previste all'attuale normativa edilizia , con successiva acquisizione di certificazione di agibilità per le opere sanate.

**Oneri totali (stimabili) per pratiche edilizie/certificazioni/spese e sanzioni: €. 3.500,00**

4.3.2. Conformità catastale:

**Relativamente all'immobile di cui al punto A ):**

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, si rilevano difformità planimetriche relative alla modifica interna della distribuzione ed inesattezze grafiche; indicazione del piano mancante; toponomastica numerazione del civico inesatto 51 anziché 51/A.

Le difformità come sopra evidenziate e descritte , così come per le opere abusivamente realizzate (segnalate al precedente punto) dovranno essere regolarizzate mediante variazione catastale DOCFA con relativa identificazione autonoma della cantina ai sensi della vigente normativa.

**Oneri totali oltre spese: €. 800,00**

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Oneri condominiali:** L'unità immobiliare di che trattasi, fa parte di un condominio gestito pro-tempore dalla OMISSIS

Alla suddetta Società è stata formale richiesta di informazioni sui beni in questione , in data 30/07/2024 e successivamente la Emanuela Ranucci nella qualità di amministratore pro tempore del Condominio di Via XX Settembre n. 51/A , con mail di risposta , mi informava che gli esecutati non sono in regola con i pagamenti per una cifra complessiva pari a **€. 1.411,00**

Alla data di consegna del presente elaborato peritale non è pervenuta dalla Suddetta, alcuna risposta.

Tutto ciò' premesso dal punto di vista condominiale non è possibile definire:

- 1) la quota millesimale generale attribuita alle unità immobiliari in argomento;
- 2) se la proprietà in questione sia debitrice negli ultimi due anni nei confronti del Condominio ed eventualmente l'ammontare del debito;
- 3) se il condominio alla data odierna ha deliberato interventi di manutenzione straordinaria dell'edificio ed eventualmente la quota di spesa di spettanza dell'immobile in oggetto;
- 4) l'importo annuo delle spese fisse e di gestione o manutenzione.

**-Spese condominiali insolute alla data odierna: €. 1.411,00**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI (per quanto possibile)

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente.

Attestazione dell'Esperto in ordine alla destinazione urbanistica del bene: non necessita per l'emissione del decreto di trasferimento, il Certificato di destinazione Urbanistica in quanto i beni di che trattasi sono fabbricati.

Ulteriori avvertenze:

Relativamente al quesito n. 13, i beni pignorati, per quanto possibile accertare, 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, per i beni pignorati non risulta reperibile documentazione relativa ad eventuali procedure espropriative 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.

Relativamente alle Cause Civili Iscritte in capo ai debitori eseguiti, formalmente non richieste in quanto trattasi di atti già in possesso dalla Cancelleria Civile del Tribunale di Terni.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. Attuali proprietari:**

*In proprietà di:*

- **OMISSIS** per i diritti di 1/2 di piena proprietà;
- **OMISSIS** per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

### **PROPRIETA' AL VENTENNIO:**

- **OMISSIS** per i diritti di 1/6 di piena proprietà (bene personale) e i diritti di 1/6 di piena proprietà (in regime di comunione legale dei beni con la Sig.ra OMISSIS)
- **OMISSIS** per i diritti di 1/6 di piena proprietà (in regime di comunione legale dei beni con il Sig. OMISSIS);
- **OMISSIS**, il 15/03/1912, per i diritti di 1/3 di piena proprietà;
- **OMISSIS**, con sede in Roma per i diritti di 1/3 di piena proprietà.

## **PROVENIENZA**

**Per formalità n.4283 del 01/07/1980 (Cessione di diritti reali a titolo oneroso):** con atto dell'Avv. OMISSIS, Ufficiale Rogante dell'A.I.C.P. di Terni, in data 16/06/1980 rep.24880, l'OMISSIS ha ceduto in proprietà ai Sig.ri OMISSIS per i diritti di 1/3 di piena proprietà ciascuno, l'alloggio sito in Terni, Via XX Settembre n.51/a, interno 6, oltre la proprietà pro-quota e l'uso in comune delle cose indivise.

L'alloggio è segnato al NCEU di Terni alla Partita n.8393 del F.113 n.226 sub.24.

**Per formalità n.3234 del 22/05/1999 (Devoluzione):** Atto amministrativo emesso dalla Pretura Circondariale di Terni, con sede in Terni, in data 01/02/1999 rep.1265 a favore del OMISSIS, per i diritti di 1/3 di piena proprietà, contro la Sig.ra OMISSIS per i diritti di 1/3 di piena proprietà.

**IMMOBILE:** Sito in Comune di Terni e censito al:

- F.113 part.226 sub.24 cat A/3.

**Per formalità n.7667 del 24/10/2005 (Successione):** Successione in morte della Sig.ra OMISSIS, deceduta il 08/05/2004 den.75/963 a favore dei figli, Sig.ri OMISSIS per i diritti di 1/6 di piena proprietà ciascuno.

*I diritti pari a 1/3 di piena proprietà sul seguente bene sito in Comune di Terni e censito al:*

- F.113 part.226 sub.24 cat A/3.

**Per formalità n.8625 del 30/11/2005 (Compravendita):** con atto a rogito del Notaio OMISSIS di Terni, in data 28/11/2005 rep.151973, il Sig. OMISSIS per i diritti di 1/6 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, e per i diritti di 1/6 di piena proprietà (bene personale), la Sig.ra OMISSIS per i diritti di 1/6 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, e la Sig.ra OMISSIS per i diritti di 1/6 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, vendevano ai Sig.ri OMISSIS e OMISSIS che acquistavano per i diritti 2/6 di piena proprietà ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

**IMMOBILE:** Sito in Comune di Terni e censito al:

- F.113 part.226 sub.24 cat A/3.

**Per formalità n.8626 del 30/11/2005 (Compravendita):** con atto a rogito del Notaio OMISSIS di Terni, in data 28/11/2005 rep.151973, OMISSIS, per i diritti di 2/6 di piena proprietà, vendeva ai Sig.ri OMISSIS e OMISSIS che acquistavano per i diritti 1/6 di piena proprietà ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

**IMMOBILE:** Sito in Comune di Terni e censito al:

- F.113 part.226 sub.24 cat A/3.

**Per formalità n.3260 del 18/04/2024 (Accettazione tacita di eredità):** Con atto a rogito del Notaio OMISSIS di Terni, in data 28/11/2005 rep.151972, Accettazione tacita di eredità in morte della Sig.ra OMISSIS deceduta in data 08/05/2004 a favore dei Sig.ri OMISSIS per i diritti di 3/6 di piena proprietà e OMISSIS per i diritti di 1/6 di piena proprietà.

*I diritti pari a 2/3 di piena proprietà sul seguente bene sito in Comune di Terni e censito al:*

- F.113 part.226 sub.24 cat A/3.

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata è stata stato edificato in epoca remota, anteriore 01/09/1967.



- Licenza Edilizia n.452/1952, approvati con nota 22019 del 13/10/1952 – Edificio E - TIT\_18823\_pdc\_452-1952 a nome OMISSIS;
- Certificato di Abitabilità prot. N. 010444 del 18/5/55.

Appartamento per civile abitazione con cantina  
ubicato in Terni Via Venti Settembre, 51 - Piano S1-2,  
Censito al **Fl. 113 p.lla 226 sub. 24.**

**di cui al punto A**

### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente, il suddetto immobile nel suo complesso come da N.T.A. L.R. 1/2015 in:

#### **Tavola A - Zonizzazione**

Zone di piano regolatore: [Bb(12.9)a] Nuclei di conservazione e completamento (art. 137)

#### **Tavola B - Modalità di attuazione**

Perimetro aree centrali (art. 132)

Singoli edifici nei nuclei di completamento: [Bb(3)] Ristrutturazione edilizia (art. 137)

Perimetro centri abitati (art. 28)

#### **Tavola C - Vincoli ambientali e beni culturali**

Vulnerabilità elevata acque sotterranee (art. 39)

#### **Tavola D - Zonizzazione acustica**

Zonizzazione acustica: [III] (art. 32)

#### **Tavola F - Unità di paesaggio, individuazione ambiti e macro aree**

Perimetri unità di paesaggio: [2CT1] Terni centro (art. 2CT1)

Perimetri macro aree (art. s123-124)

Ambiti: [5] Ambito Centro (art. s123-125-A5)

#### **Tavola 7.2 - Carta dei vincoli Ambientali Sovraordinati**

PAI Fasce reticolo principale (DS 258/2023): [C] (art. s19)

PAI Rischio Idraulico reticolo principale (DS 258/2023): [R2] (art. 35-36)

#### **Gestione del Piano**

Monetizzazione DGC.342/2017: [2] Monetizzazione zona 2 (art. monetizz)

Varianti NTA generali al Piano Operativo (art. opnapprge)

L.R. 13/2009 (Piano casa): [L\_13\_09\_si] Zone incluse L.R. 13/2009 (piano casa) (art. L\_13\_09\_si)

Adeguamento articolo 1 al DPAC (art. var03OP124)

#### **Piano del Commercio**

Ambito di rigenerazione urbana (art. commercio\_tav16)

Localizzazione strutture: [5(2)] Strutture di vendita fino a M2 (art. strutt\_5(2))

Programmazione commerciale: [5(2)] AREE a vocazione commerciale di qualita' della zona centrale (art. aree\_5(2))



Per le specifiche di Piano si rimanda alle N.T.A. consultabili sul sito dell'Amministrazione Comunale.

| Destinazione       | Parametro  | Superficie<br>lorda | Coefficiente | Superficie<br>commerciale |
|--------------------|------------|---------------------|--------------|---------------------------|
| Appartamento (P.2) | Sup. lorda | 82,50               | 1,00         | 82,50                     |
| Terrazza (P.2)     | Sup. lorda | 3,50                | 0,35         | 1,23                      |
| Cantina (P.S1)     | Sup. lorda | 11,00               | 0,40         | 4,40                      |
| <b>Totale</b>      |            | <b>97,00</b>        |              | <b>88,13</b>              |

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: mista, calcestruzzo armato.

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <i>Strutture verticali:</i> | materiale: mista muratura e calcestruzzo armato, condizioni: discrete, per quanto visionabile.                     |
| <i>Solai:</i>               | tipologia: Solai in latero-cemento, condizioni: discrete, per quanto visionabile.                                  |
| <i>Copertura:</i>           | tipologia: a falde, materiale: c.a. e laterizio, condizioni: non rilevabili  |
| <i>Scale:</i>               | tipologia: a rampa unica, materiale: muratura, ubicazione: interna, condizioni: discrete.                          |
| <i>Cantina/ripostiglio:</i> | Autonomo su livello differente dall'abitazione, con finiture tipiche dei locali di sgombero, condizioni: discrete. |

Componenti edilizie e costruttive:

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <i>Infissi esterni:</i>     | tipologia: doppia anta a battente di varie tipologie, materiale: alluminio verniciato, protezione: avvolgibili, condizioni: discrete.     |
| <i>Infissi interni:</i>     | tipologia: a battente, materiale: legno di vecchia tipologia, condizioni: discrete.   |
| <i>Manto di copertura:</i>  | materiale: elementi in laterizio, coibentazione: non rilevabile, condizioni: non verificabili.  |
| <i>Pareti esterne:</i>      | materiale: misto, coibentazione: assente, rivestimento: intonaco di cemento e tinteggiatura, condizioni: discrete per quanto visionabile. |
| <i>Rivestimento:</i>        | ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: normali.  |
| <i>Portone di ingresso:</i> | tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, condizioni: normali.  |
| <i>Pavim. Interna:</i>      | materiale: piastrelle di gress, condizioni: normali.  |

Impianti:

|                    |  |
|--------------------|--|
| <i>Citofonico:</i> | tipologia: audio, condizioni: discrete, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.  |
| <i>Gas:</i>        | tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.  |
| <i>Elettrico:</i>  | tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabile, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.   |
| <i>Fognatura:</i>  | tipologia: non rilevabile, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non rilevabile.                             |
| <i>Idrico:</i>     | tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare. |

*Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: Metano, con caldaia standard.  
diffusori: termosifoni, condizioni: normali, conformità: non accertabile in quanto l'impianto è sprovvisto di certificazioni.  
Dalle sommarie verifiche effettuate direttamente sul posto in relazione alla indicazione della Classe Energetica dell'immobile in esame si può dichiarare che la stessa rientra nella Classe G.  
L'esatta valutazione della stessa potrà essere eseguita con apposita ed accurata verifica.

## 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'Agenzia 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. Appartamento per civile abitazione con cantina, ubicato in Terni Via Venti Settembre, 51 - Piano S1-2, censito al **Fl. 113 p.lla 226 sub. 24.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

| Destinazione                      | Superficie<br>equivalente | Valore unitario | valore complessivo  |
|-----------------------------------|---------------------------|-----------------|---------------------|
| Appartamento (P.2)                | 82,50                     | €. 850,00       | €. 70.125,00        |
| Terrazza (P.2)                    | 1,23                      | €. 850,00       | €. 1.045,50         |
| Cantina (P.S1)                    | 4,40                      | €. 850,00       | €. 3.740,00         |
| <b>Valore complessivo intero:</b> | <b>88,13</b>              |                 | <b>€. 74.910,50</b> |

Riepilogo:

| ID | Immobile   | Superficie<br>complessiva | Valore intero<br>medio<br>ponderale | Valore diritto e quota (intero) |
|----|--|---------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|
|    | Appartamento per civile abitazione<br>con cantina  |                           |                                     |                                 |
| A  | ubicato in Terni Via Venti<br>Settembre, 51 - Piano S1-2,<br><b>Fl. 113 p.lla 226 sub. 24.</b> | <b>97,00</b>              | €. 74.910,50                        | <b>€. 74.910,50</b>             |
|    | <b>TOTALE</b>  |                           | <b>€. 74.910,50</b>                 | <b>€. 74.910,50</b>             |

#### 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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziarla:

€ **11.236,58**

-Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ **4.300,00**

-Spese condominiali insolute alla data odierna:

€ **1.411,00**

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:

€ **63.673,92**

-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:

€ **57.662,92**

Relazione lotto 001 creata in data 06/08/2024 –

Codice documento: E141-24-000001-001

L'esperto  
Geom. Marco Ubaldi