
TRIBUNALE DI TERNI

- SEZIONE UNICA CIVILE -

Promossa da:

Curatela del fallimento "...OMISSIS..."

contro:

"...OMISSIS..."

Lotto 001

IMMOBILI: Fraz. Acqualoreto - Baschi (TR)

Via della Vittoria, n.ri 7-9-11-13

N. Ruolo Gen. 2311 / 2021

Giudice: Dott. Francesco ANGELINI

Delegato alla vendita: Avv. Alessandra GUERRINI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Tecnico incaricato: Arch. Francesca BARTOLUCCI

iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401

iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773

C.F.: BRTFNC72H63L117G

con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40

telefono: 0744/400283

cellulare: 339/3404807

E-mail: francesca.bartolucci6@gmail.com

Pec: francesca.bartolucci2@archiworldpec.it

Beni in Baschi - Fraz. Acqualoreto (TR)**Via della Vittoria, n.ri 7-9-11-13****LOTTO 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:**

I beni immobili oggetto della presente valutazione sono costituiti da una porzione di un fabbricato residenziale con tipologia a schiera, composto da tre abitazioni (corpo A-B-C) e un magazzino (corpo D) con relative pertinenze (pianerottolo di ingresso e corte esterna comune), situato nella zona sud est del centro dell'abitato della Frazione di Acqualoreto nel Comune di Baschi (TR), prospiciente la via principale - Via della Vittoria n.ri 7-9-11-13 (attuali n.ri civici 3-7-5-13).

CENNI STORICI

Il nome del piccolo paese di **Acqualoreto**, posto a 425 metri sul livello del mare, probabilmente fondato nel X secolo, potrebbe discendere dal fatto che nei dintorni si trovava, in passato, abbondanza di acque sorgive e dei numerosi alberi di alloro presenti nei fitti boschi.

Durante il Medioevo e fino all'occupazione napoleonica Acqualoreto apparteneva al cantone di Todi ed era uno dei castelli che costituivano la difesa della cittadina di Todi da Orvieto, i cui territori si estendevano a dirimpetto, sull'altra sponda del fiume Tevere; da sempre definito "castello forte ed inaccessibile" per via delle sue imponenti mura cittadine, era un elemento fondamentale del sistema difensivo dell'intero versante.

Dopo il 1810 pur restando sotto la diocesi di Todi, passò al territorio di Baschi, costituendone il paese più popolato (85 cittadini).

Le abitazioni originarie si sviluppavano essenzialmente con una tipologia a schiera disposta su due piani, con una struttura portante verticale in pietra e coperture lignee a coppo, aggregate tra loro fino a formare una fortificazione.

Il circondario di Acqualoreto si è esteso nel tempo lungo le vie di accesso (Via della Vittoria) con edifici di carattere più recente, ma il piccolo centro storico, restaurato in maniera eccellente, conserva ancora perfettamente intatte le caratteristiche originarie, con il suo castello, le mura di cinta e i suoi vicoli stretti ed articolati.

La zona è provvista di opere di urbanizzazione primaria, essendo prevalentemente un territorio agricolo e boschivo, popolato principalmente nel periodo estivo dai turisti e dai proprietari degli immobili per lo più stranieri; sono presenti, infatti, alcune attività ricettive di tipo agriturismo e molte case/appartamenti per vacanza.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:

Caratteristiche zona: extraurbana rurale.

Area urbanistica: centro storico a traffico locale con parcheggi sufficienti.

La zona è provvista di: servizi di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole e boschive.

Servizi offerti dalla zona: strutture ricettive-agriturismo/case vacanze

Attrazioni paesaggistiche: Baschi, Todi, Orvieto, valle del Tevere

Principali collegamenti pubblici: autobus.

DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO

La porzione del fabbricato oggetto di valutazione, costituito da due blocchi costruiti in epoca diversa, fa parte della tipica tipologia a schiera disposta su due piani, con attiguo un terzo blocco di testa sul lato sinistro di altra proprietà (Fg. 8 p.la 286).

Esso è costituito da due piani fuori terra adibiti ad abitazioni di tipo economico (A/3), con due piccole unità immobiliari poste al piano terra ed una posta al piano primo, collegata con una scala in muratura a rampa unica con balcone, pianerottolo di ingresso al piano terra pertinenziale, prospiciente la sede viaria (BCNC – Fg. 8 p.la 454 sub. 1), e da un piano seminterrato autonomo adibito a magazzino con accessi dalla corte comune esterna.

La corte comune (N.C.T. Fg. 8 p.la 449), di pertinenza anche del fabbricato attiguo, è posizionata nella parte posteriore del fabbricato e vi si accede dalla sede stradale mediante un accesso carrabile sul lato sx, non recintato, ed uno pedonale sul lato dx, tramite una scalinata in muratura.

L'edificio presenta una copertura a falde sul blocco edilizio a dx e una copertura piana con parapetto sul blocco di sx, con trasenna in muratura perimetrale; muratura esterna in pietra del loco a faccia vista, con alcune pareti intonacate e tinteggiate color avana antico; solai interpiano con struttura in acciaio e laterizio, coperture inclinate con struttura portante in travi in legno, pianellato in laterizio e soletta in c.a./rete elettrosaldata, ancorate nei cordoli in c.a. perimetrali, manto di copertura in laterizio con coppo e contro-coppo, sporto di gronda in elementi laterizi ed, inoltre, canali di gronda e pluviali in lamiera di rame.

Gli infissi esterni sono costituiti da persiane in legno, alcuni ancora da posizionare e da porte di ingresso in legno modello tipo "mercantile". Gli infissi delle finestre sono in legno con sportelloni oscuranti e sono dotati di doppio vetro camera.

La scala esterna di collegamento e accesso dell'unità immobiliare posta al piano primo è a rampa unica in muratura con ringhiera in ferro, che conduce al balcone di proprietà esclusiva.

Il livello delle finiture del fabbricato è "medio" e lo stato di manutenzione generale pressochè "buono".

IMPIANTI

Il fabbricato è allacciato all'acquedotto comunale e al sistema fognario pubblico, con smaltimento dei reflui pretrattati in fossa biologica privata posta presumibilmente nella corte comune (posizione e autorizzazioni da verificare).

Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono servite da un'unica fornitura idrica, elettrica e gas metano, senza installazione di contatori per la contabilizzazione dei consumi di ciascun appartamento, in quanto sono state concepite per un'unica proprietà, ossia l'appartamento piano primo e il magazzino quale residenza dei proprietari - Sigg. "...**Omissis**..." e i due appartamenti (bilocali) al piano terra adibiti a case vacanze a gestione familiare; la ripartizione delle spese relative ad ogni unità immobiliare avviene, pertanto, bonariamente tra i proprietari stessi.

L'impianto di termico/riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è costituito da un generatore di calore a metano di marca "Joannes", posto nella parete esterna al piano terra, che consente la gestione del riscaldamento a tutte e tre le unità immobiliari, dotate di radiatori in alluminio; tale impianto è stato integrato da una stufa a pellet posta nell'unità immobiliare al piano terra (sub.8).

L'impianto elettrico è unico con tre utenze ed ogni unità immobiliare è dotata di quadro con differenziale magnetotermico; il contatore generale è posto nella parete esterna al piano terra.

Nota: Non si sono potute visionare le certificazioni degli impianti (idrico-sanitario, elettrico, gas e termico), ma si presume che siano a norma in quanto sono stati certificati secondo la normativa vigente al rilascio dell'Agibilità (prot. 5931/11 del 09/08/2011).

In merito alla classificazione energetica degli immobili non è stato reperito alcun Attestato di Certificazione Energetica (A.P.E.).

Il fabbricato in origine era costituito da un negozio al piano terra, un'abitazione al piano primo e un magazzino al piano seminterrato di un'unica proprietà.

Successivamente è stato oggetto nel **2006-2011**, di un importante **intervento di “Restauro e Risanamento conservativo”**, autorizzato con titolo abilitativo - **PdC n. 38 del 11/07/2006** e successiva **variante in corso d'opera - PdC n. 101 del 25/11/2008**, che ha previsto la ristrutturazione della porzione del fabbricato per quanto riguarda la parte fuori terra (piano terra e primo), con una diversa distribuzione degli spazi interni, demolizione di tramezzi, modifiche prospettiche per variazioni delle dimensioni delle aperture, modifica della scala esterna a chiocciola in ferro di collegamento all'appartamento del piano primo, con una tipologia più consona a rampa unica e una nuova realizzazione degli impianti tecnologici, oltre al cambio di destinazione d'uso dei locali al piano terra da negozio ad abitazioni (n. 2 unità immobiliari con tipologia bilocale), da adibire a case vacanze. Il piano seminterrato adibito a magazzino non è stato oggetto di variazioni ed è rimasto autonomo, come da documentazione urbanistico-edilizia allegata agli Atti.

Attualmente, come si può notare dalla documentazione fotografica, risultano sospese le lavorazioni inerenti la sostituzione degli infissi esterni – portoni al piano terra e l'installazione delle nuove persiane in legno sulle finestre, oltre quelle della sistemazione dei ripostigli del magazzino e della corte esterna comune.

Dal sopralluogo effettuato sono emersi, altresì, dei **problemi di infiltrazioni di acqua** in entrambe le camere da letto dell'unità immobiliare posta al piano primo del fabbricato, in corrispondenza della copertura piana (lucernario), che non è stato possibile visionare per l'impossibilità di accedervi.

E' ragionevole ritenere che, probabilmente, le infiltrazioni d'acqua possano essere causate dal mediocre stato di conservazione del lastrico solare, dall'occlusione dei bocchettoni di scarico, o dalla mancanza di manutenzione e pulizia delle stesse canale di gronda che presentano al loro interno vegetazione e muschi, impedendo di fatto il normale deflusso dell'acqua piovana.

Nota: In merito alla **numerazione civica delle unità immobiliari** risulta una difformità rispetto ai documenti catastali depositati presso l'Agenzia del Territorio

(visure immobili e planimetrie) da rettificare:

- documenti catastali: Via della Vittoria

n. 7 (p. T sub. 9 – A/3) – n. 9 (p.T sub. 8 – A/3) – n. 11 (p. 1° sub. 6 – A/3) - n. 13 (p. S1 – sub. 7 - magazzino);

- **attuali n.ri civici: Via della Vittoria**

n. 3 (p. T sub. 9) – n. 7 (p.T sub. 8) – n. 5 (p. 1° sub. 6) – n. 13 (p. S1 – sub. 7 - magazzino).

Tale numerazione corrisponde a quella indicata nel Certificato di Agibilità prot. 5931/11 del 09/08/2011, relativa alle quattro unità immobiliari dopo l'ultimazione dell'intervento di ristrutturazione edilizia e a quella dichiarata nel Certificato di residenza dei sigg. **"...Omissis..."**.

(Cfr. allegato: Certificato di Agibilità – Certificati di residenza)

A. APPARTAMENTO DI TIPO ECONOMICO (A/3) – PIANO TERRA

Fig. 8, p.IIa 287, sub. 8 graffato al Fig. 8, p.IIa 450, sub. 4 e al Fig. 8, p.IIa 454, sub. 5

Trattasi di un appartamento posto al piano terra del fabbricato di civile abitazione, con ingresso autonomo dal pianerottolo comune (BCNC – Fig. 8 p.IIa 454 sub. 1) prospiciente la sede stradale, identificato al numero civico 7 di Via della Vittoria (ex n. civico 9).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è composta da: soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera da letto e un servizio igienico.

Il servizio igienico è dotato di una finestra, con sanitari in ottimo stato di conservazione e piatto doccia con box in vetro.

L'impianto termico/riscaldamento e acqua calda sanitaria è del tipo "autonomo" con caldaia a gas metano comune, posta sulla parete esterna del fabbricato al piano terra, che consente la gestione del riscaldamento a tutte e tre le unità immobiliari, dotate di radiatori in alluminio.

Nella zona dell'angolo cottura è posizionato un generatore di calore a pellet, collegato alla caldaia a gas centralizzata, che integra e/o sostituisce la caldaia a gas.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia ed è dotato di quadro con differenziale magneto-termico apparentemente rispondente alle vigenti normative.

Il fabbricato è allacciato all'acquedotto comunale e al sistema fognario pubblico con smaltimento dei reflui pretrattati in fossa biologica privata.

La distribuzione interna degli ambienti è razionale e funzionale.

L'altezza interna è 3,10 ml.

Sviluppa una superficie netta complessiva di circa **Mq. 36,84**.

Coerenze: Sede stradale–Via della Vittoria, p.IIa 454 sub. 1 (BCNC pianerottolo di ingresso – p. T); p.IIa 287 sub. 9 (u. imm.); p.IIa 449 (corte comune).

Identificato al Catasto Fabbricati del **Comune di Baschi (A691) (TR)**

distinto al Foglio **8**, p.IIa **287**, sub. **8**;

graffato al Foglio **8**, p.IIa **450**, sub. **4**;

Foglio **8**, p.IIa **454**, sub. **5**

VARIAZIONE del 20/06/2011 Pratica n. TR0083883 in atti dal 20/06/2011 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 9316.1/2011).

Classamento: Cat. **A/3 (Abitazione di tipo economico)**, Classe 5, Consistenza 2,5 vani

Rendita **Euro 135,57**.

Indirizzo: **Via della Vittoria n. 9 - Piano Terra. (Attuale n. civico 7)**

Dati di superficie: Totale: **48 mq**; Totale escluse aree scoperte: 48 mq.

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 20/06/2011, prot. n. TR0083883.

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 30/11/2020 Pratica n. TR0065302 in atti dal 30/11/2020. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 36720.1/2020).

Annotazioni: CORREZIONE SU DATI IDENTIFICATIVI DEL PROTOCOLLO DI PRESENTAZIONE PLANIMETRICA N. TR0083883/2011.

Intestazione:

1. "...Omissis..." (C.F. xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx

Diritto di: Proprietà per 3/9 (deriva dall'atto 1)

2. "...Omissis..." (C.F. xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx

Diritto di: Proprietà per 3/9 (deriva dall'atto 1)

3. "...Omissis..." (C.F. xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx

Diritto di: Proprietà per 3/9 (deriva dall'atto 1)

Derivante da: Atto 1. VARIAZIONE del 20/06/2011 Pratica n. TR0083883 in atti dal 20/06/2011.

DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 9316.1/2011).

L'unità immobiliare si presenta in uno **stato di manutenzione e conservazione pressochè ottimo**, in quanto il fabbricato in cui è inserito è stato oggetto di un recente intervento di ristrutturazione edilizia.

Gli infissi sia interni che esterni (portone di ingresso e sportelloni oscuranti) sono in legno trattato di colore scuro e gli infissi esterni sono dotati di vetro camera; i pavimenti sono in grès ceramico tipo cotto.

L'unità immobiliare è dotata dei rivestimenti, degli intonaci e delle relative rifiniture, oltre a tutti gli impianti necessari alla civile abitazione (termico/ caldaia a gas e stufa a pellet di tipo "centralizzata"- idrico-sanitario, elettrico e televisivo).

Nota: Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare era libera e non risulta essere attualmente abitata.

In tale unità immobiliare, come risulta dal Certificato di residenza allegato agli atti della procedura, risulta avere la residenza anagrafica il Sig. "...Omissis...".

(Cfr. allegato: Certificato di residenza)

Destinazione	Parametro	Valore reale /potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Sogg./pranzo/ang. cottura	Sup. reale netta	17,85	1,00	17,85
Camera	Sup. reale netta	14,12	1,00	14,12
Servizio igienico	Sup. reale netta	4,87	1,00	4,87
Sup. reale netta		36,84		36,84

Trasformazione sup. equivalenti nette in sup. equivalenti lorde: mq. $36,84/0,90 = 40,93$ mq. lordi

B. APPARTAMENTO DI TIPO ECONOMICO (A/3) – PIANO TERRA

Fg. 8, p.IIa 287, sub. 9

Trattasi di un appartamento posto al piano terra del fabbricato di civile abitazione attiguo al sub. 8, con ingresso autonomo dal pianerottolo comune (BCNC – Fg. 8 p.IIa 454 sub. 1) prospiciente la sede stradale, identificato al numero civico 3 di Via della Vittoria (ex n. civico 7).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è composta da: soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera da letto e un servizio igienico.

Il servizio igienico è dotato di una piccola finestra, con sanitari in ottimo stato di conservazione e piatto doccia con box in vetro.

L'impianto termico/riscaldamento e acqua calda sanitaria è del tipo "autonomo" con caldaia a gas metano comune, posta sulla parete esterna del fabbricato al piano terra, che consente la gestione del riscaldamento a tutte e tre le unità immobiliari che compongono il fabbricato, dotate di radiatori in alluminio.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia ed è dotato di quadro con differenziale magneto-termico apparentemente rispondente alle vigenti normative.

Il fabbricato è allacciato all'acquedotto comunale e al sistema fognario pubblico con smaltimento dei reflui pre-trattati in fossa biologica privata.

La distribuzione interna degli ambienti è razionale e funzionale.

L'altezza interna è 3,10 ml.

Sviluppa una superficie netta complessiva di circa **Mq. 36,22**.

Coerenze: Sede stradale–Via della Vittoria, p.IIa 454 sub. 1 (BCNC pianerottolo di ingresso – p. T); p.IIa 287 sub. 8 (u. imm.); p.IIa 286 (u. imm. altra ditta); p.IIa 449 (corte comune).

Identificato al Catasto Fabbricati del **Comune di Baschi (A691) (TR)**

distinto al Foglio **8**, p.IIa **287**, sub. **9**;

VARIAZIONE del 20/06/2011 Pratica n. TR0083883 in atti dal 20/06/2011 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 9316.1/2011).

Classamento: Cat. **A/3 (Abitazione di tipo economico)**, Classe 5, Consistenza 2,5 vani

Rendita **Euro 135,57**.

Indirizzo: **Via della Vittoria n. 7 - Piano Terra. (Attuale n. civico 3)**

Dati di superficie: Totale: **46 mq**; Totale escluse aree scoperte: 46 mq.

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 20/06/2011, prot. n. TR0083883.

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 30/11/2020 Pratica n. TR0065303 in atti dal 30/11/2020. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 36721.1/2020).

Annotazioni: CORREZIONE SU DATI IDENTIFICATIVI DEL PROTOCOLLO DI PRESENTAZIONE PLANIMETRICA N. TR0083883/2011.

Intestazione:

1. "...Omissis..." (C.F. xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx Diritto di: Proprietà per 3/9 (deriva dall'atto 1)
2. "...Omissis..." (C.F. xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx Diritto di: Proprietà per 3/9 (deriva dall'atto 1)
3. "...Omissis..." (C.F. xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx

Diritto di: Proprietà per 3/9 (deriva dall'atto 1)

Derivante da: Atto 1. VARIAZIONE del 20/06/2011 Pratica n. TR0083883 in atti dal 20/06/2011.

DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 9316.1/2011).

L'unità immobiliare si presenta in uno **stato di manutenzione e conservazione pressochè ottimo**.

Gli infissi sia interni che esterni (portone di ingresso e sportelloni oscuranti) sono in legno trattato di colore scuro e gli infissi esterni sono dotati di vetro camera; i pavimenti sono in grès ceramico tipo cotto.

L'unità immobiliare è dotata dei rivestimenti, degli intonaci e delle relative rifiniture, oltre a tutti gli impianti necessari alla civile abitazione (termico/ caldaia a gas e stufa a pellet di tipo "centralizzata" - idrico-sanitario, elettrico e televisivo).

Nota: Attualmente l'unità immobiliare risulta essere occupata stabilmente dal Sig. "...Omissis...", gravemente malato ed accudito da "...Omissis...".

In tale unità immobiliare, come risulta dal Certificato di residenza allegato agli atti della procedura, il Sig. "...Omissis..." risulta avere la propria residenza anagrafica.

(Cfr. allegato: Certificato di residenza)

Destinazione	Parametro	Valore reale /potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Sogg./pranzo/ang. cottura	Sup. reale netta	17,35	1,00	17,35
Camera	Sup. reale netta	14,32	1,00	14,32
Servizio igienico	Sup. reale netta	4,55	1,00	4,55
Sup. reale netta		36,22		36,22

Trasformazione sup. equivalenti nette in sup. equivalenti lorde: mq. $36,22/0,90 = 40,24$ mq. lordi

C. APPARTAMENTO DI TIPO ECONOMICO (A/3) – PIANO PRIMO

Fg. 8, p.IIa 287, sub. 6 graffato al Fg. 8, p.IIa 450, sub. 2 e al Fg. 8, p.IIa 454, sub. 3

Trattasi di un appartamento posto al piano primo del fabbricato di civile abitazione, con ingresso dalla scala esterna che insiste sul pianerottolo comune (BCNC – Fg. 8 p.IIa 454 sub. 1) prospiciente la sede stradale, identificato al numero civico 5 di Via della Vittoria (ex n. civico 11).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è composta da: ingresso dal balcone di pertinenza esclusiva, soggiorno/pranzo dotato di camino in muratura, angolo cottura, due camere da letto matrimoniali, una camera da letto singola e un servizio igienico.

Il servizio igienico è dotato di una finestra, con sanitari in ottimo stato di conservazione e vasca da bagno.

L'impianto termico/riscaldamento e acqua calda sanitaria è del tipo "autonomo" con caldaia a gas metano comune, posta sulla parete esterna del fabbricato al piano terra, che consente la gestione del riscaldamento a tutte e tre le unità immobiliari, dotate di radiatori in alluminio.

La produzione di acqua calda sanitaria è integrata da uno scaldabagno elettrico posto nel bagno.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia ed è dotato di quadro con differenziale magneto-termico apparentemente rispondente alle vigenti normative.

Il fabbricato è allacciato all'acquedotto comunale e al sistema fognario pubblico con smaltimento dei reflui pre-trattati in fossa biologica privata.

La distribuzione interna degli ambienti è razionale e funzionale.

L'accesso alla copertura piana soprastante avviene dalla camera da letto 2 mediante un lucernario di dimensioni circa (50x100) cm senza dotazione di scala.

L'altezza interna è 2,85 ml.

Sviluppa una superficie netta complessiva di circa **Mq. 84,70**.

Coerenze: Sede stradale–Via della Vittoria, p.IIa 454 sub. 1 (BCNC pianerottolo di ingresso – p. T); p.IIa 286 (u. imm. altra ditta).

Identificato al Catasto Fabbricati del **Comune di Baschi (A691) (TR)**

distinto al Foglio **8**, p.IIa **287**, sub. **6**;

graffato al Foglio **8**, p.IIa **450**, sub. **2**;

Foglio **8**, p.IIa **454**, sub. **3**

VARIAZIONE del 30/05/2003 Pratica n. 47992 in atti dal 30/05/2003 DIVISIONE-FUSIONE (n. 2692.1/2003).

Classamento: Cat. **A/3 (Abitazione di tipo economico)**, Classe 5, Consistenza 4,5 vani

Rendita **Euro 244,03**.

Indirizzo: **Via della Vittoria n. 11 - Piano 1° (Attuale n. civico 5)**

Dati di superficie: Totale: **97 mq**; Totale escluse aree scoperte: 95 mq.

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 20/06/2011, prot. n. TR0083894.

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 15/02/2012 Pratica n. TR0016312 in atti dal 15/02/2012. VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1576.1/2012).

Annotazioni: Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94).

Intestazione:

1. "...Omissis..." (C.F. xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx

Diritto di: Proprietà per 3/9 (deriva dall'atto 1)

2. "...Omissis..." (C.F. xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx

Diritto di: Proprietà per 3/9 (deriva dall'atto 1)

3. "...Omissis..." (C.F. xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx

Diritto di: Proprietà per 3/9 (deriva dall'atto 1)

Derivante da: Atto 1 - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/11/2004 – UR

Sede ORVIETO (TR) Registrazione Volume 347 n. 57 registrato in data 21/11/2005 – SUCC. DI

"...Omissis..." Voltura n. 7628.1/2005 – Pratica n. TR0082286 in atti dal 20/12/2005.

L'unità immobiliare si presenta, sia internamente che esternamente, in uno **stato di manutenzione e conservazione pressochè buono**; tuttavia si segnalano **problemi di infiltrazioni meteoriche** in entrambe le camere da letto, in corrispondenza della copertura piana e del lucernario di accesso alla stessa.

Nota bene: Al momento del sopralluogo non è stato possibile accedere e visionare lo stato di fatto della copertura piana. E' ragionevole ritenere che, probabilmente, le infiltrazioni d'acqua possano essere causate dal mediocre stato di conservazione del lastrico solare, dall'occlusione dei bocchettoni di scarico, o dalla mancanza di manutenzione e pulizia delle stesse canale di gronda che presentano al loro interno vegetazione e muschi, impedendo di fatto il normale deflusso dell'acqua piovana.

Gli infissi sia interni che esterni (portone di ingresso, persiana/camera da letto¹ e sportelloni oscuranti) sono in legno trattato di colore scuro e gli infissi esterni sono dotati di vetro camera; i pavimenti sono in grès ceramico tipo cotto.

L'unità immobiliare è dotata dei rivestimenti, degli intonaci e delle relative rifiniture, oltre a tutti gli impianti necessari alla civile abitazione (termico/ caldaia a gas centralizzata - idrico-sanitario, elettrico e televisivo), oltre ad un camino in muratura posto nella zona del soggiorno/pranzo.

Nota: Attualmente l'unità immobiliare risulta essere occupata stabilmente dalla Sig.ra "...Omissis...", in cui risulta avere la propria residenza anagrafica.

Cfr. allegato: Certificato di residenza)

Destinazione	Parametro	Valore reale /potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Sogg./pranzo/ang. cottura	Sup. reale netta	30,80	1,00	30,80
Camera 1	Sup. reale netta	15,20	1,00	15,20
Camera 2	Sup. reale netta	14,60	1,00	14,60
Camera 1	Sup. reale netta	10,90	1,00	10,90
Servizio igienico	Sup. reale netta	6,30	1,00	6,30
Balcone - ingresso	Sup. reale netta	6,90	0,30	2,07
Sup. reale netta		84,70		79,87

Trasformazione sup. equivalenti nette in sup. equivalenti lorde: mq. 79,87/0,90 = 88,74 mq. lordi

D. MAGAZZINO (C/2) – PIANO SEMINTERRATO

Fg. 8, p.IIa 287, sub. 7 graffato al Fg. 8, p.IIa 450, sub. 2 e al Fg. 8, p.IIa 454, sub. 3

Trattasi di un vasto ambiente con destinazione catastale C/2 - magazzino con due ripostigli posto al piano seminterrato del fabbricato di civile abitazione, con n. 3 ingressi dalla corte comune posteriore (BCNC – NCEU Fg. 8 p.IIa 449), identificato al numero civico 13 di Via della Vittoria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è composta da: un vasto ambiente adibito a magazzino con un grande camino in muratura posto nella parete nord di fondo, dotato di due ingressi e due finestre; n. 1 ripostiglio (Mq. 11,00) con ingresso dalla corte esterna e n. 1 piccolo ripostiglio (Mq. 4,30) con finestra a "bocca di lupo" verso il lato strada.

Le pareti del magazzino sono in pietra a faccia vista, il soffitto rifinito con intonaco rustico, scabro e irregolare e il pavimento è caratterizzato da piccole mattonelle in ceramica.

Il ripostiglio con accesso dalla corte (Ripostiglio 1) ha le pareti rifinite con intonaco a rustico e il pavimento in massetto da ultimare.

L'impianto elettrico è realizzato fuori-traccia con canaline in plastica esterne e non presenta il quadro elettrico, poiché presumibilmente è collegato con quello dell'unità residenziale al piano primo (residenza dei proprietari).

In prossimità del soffitto lato nord-est sono visibili le canalizzazioni degli impianti idrico-sanitario delle tre unità immobiliari residenziali soprastanti (lavori edili da ultimare).

Tale ambiente non risulta essere collegato all'impianto termico centralizzato del fabbricato, ma è presente, per quanto è stato possibile visionare a causa della quantità degli oggetti presenti, un ventilconvettore elettrico a parete.

Gli infissi esterni (portoni di ingresso e finestre) sono quelli originari in legno non restaurati.

L'altezza interna è 240 ml.

Sviluppa una superficie netta complessiva di circa **Mq. 77,90**.

Coerenze: Sede stradale–Via della Vittoria, p.IIa 449 (BCNC corte comune – p. S1); p.IIa 286 (u. imm. altra ditta).

Identificato al Catasto Fabbricati del **Comune di Baschi (A691) (TR)**

distinto al Foglio **8**, p.IIa **287**, sub. **7**;

Foglio **8**, p.IIa **450**, sub. **3**;

Foglio **8**, p.IIa **454**, sub. **4**

VARIAZIONE del 30/05/2003 Pratica n. 47992 in atti dal 30/05/2003 DIVISIONE-FUSIONE (n. 2692.1/2003).

Classamento: Cat. **C/2 (Magazzini e locali di deposito)**, Classe 4, Consistenza 74 mq.

Rendita **Euro 129,94**.

Indirizzo: **Via della Vittoria n. 13 - Piano S1**

Dati di superficie: Totale: **88 mq**.

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 30/05/2003, prot. n. 47992.

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/07/2004 Pratica n. TR0053401 in atti dal 15/07/2004. VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2270.1/2004).

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94).

Intestazione:

1. "...Omissis..." (C.F. xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx

Diritto di: Proprietà per 3/9 (deriva dall'atto 1)

2. "...Omissis..." (C.F. xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx

Diritto di: Proprietà per 3/9 (deriva dall'atto 1)

3. "...Omissis..." (C.F. xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx

Diritto di: Proprietà per 3/9 (deriva dall'atto 1)

Derivante da: Atto 1 - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/11/2004 – UR

Sede ORVIETO (TR) Registrazione Volume 347 n. 57 registrato in data 21/11/2005 – SUCC. DI

"...Omissis..." Voltura n. 7628.1/2005 – Pratica n. TR0082286 in atti dal 20/12/2005.

L'unità immobiliare si presenta in uno **stato di manutenzione e conservazione sufficiente**, in quanto si denota che, a seguito della ristrutturazione del fabbricato, i lavori di rifinitura del fabbricato sono stati improvvisamente interrotti e non ultimati.

Nota: Attualmente l'unità immobiliare risulta essere adibita a magazzino per il ricovero di mobilia, oggetti vari e attrezzature per lavori edili di proprietà dei Sigg. "...Omissis...".

Destinazione	Parametro	Valore reale /potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino	Sup. reale netta	62,60	0,50	31,30
Ripostiglio 1	Sup. reale netta	11,00	0,50	5,50
Ripostiglio 2	Sup. reale netta	4,30	0,50	2,15
Sup. reale netta		84,70		38,95

Trasformazione sup. equivalenti nette in sup. equivalenti lorde: mq. $38,95/0,90 = 43,27$ mq. lordi

PERTINENZE**1) PIANEROTTOLO DI INGRESSO (B.C.N.C.) – PIANO TERRA****Fg. 8, p.IIa 454, sub. 1**

Trattasi di un pianerottolo di ingresso prospiciente la sede stradale – Via della Vittoria, di pertinenza esclusiva delle tre unità immobiliari residenziali poste al piano terra e al piano primo del fabbricato.

Su di esso insistono due accessi dalla strada con n. 2 gradini (quota circa + 0,40 ml) e la scala di collegamento al piano primo; è dotato di una ringhiera in ferro di recinzione e pavimentazione in bollettonato in pietra locale.

Sviluppa una superficie netta complessiva di circa **Mq. 26,65**.

Coerenze: Sede stradale–Via della Vittoria, p.IIa 287 sub. 9, p.IIa 287 sub. 8 graffata alla p.IIa 454 sub. 5.

Identificato al Catasto Fabbricati del **Comune di Baschi (A691) (TR)**

distinto al Foglio **8**, p.IIa **454**, sub. **1**

VARIAZIONE del 30/05/2003 Pratica n. 47992 in atti dal 30/05/2003 DIVISIONE-FUSIONE

(n. 2692.1/2003).

Classamento: B.C.N.C. (Bene comune non censibile) – Partita speciale A

Indirizzo: Via della Vittoria snc - Piano Terra.

Destinazione	Parametro	Valore reale /potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Pianerottolo comune – p. T	Sup. reale netta	26,65	0,25	6,66
	Sup. reale netta	26,65		6,66

E' appropriato classificare tale pianerottolo di ingresso come **Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.) ai subalterni delle p.IIa 287 subb. 9-8-6**, che costituiscono le tre unità immobiliari residenziali del fabbricato.

(Cfr. allegate: Visure degli immobili)

Nota: La sottoscritta C.T.U. sulla base dei documenti in possesso, ha ritenuto opportuno applicare al suddetto pianerottolo pertinenziale il coefficiente di ponderazione per le superfici accessorie pari a **25%** - **pianerottolo di ingresso esclusivo nella rispettiva quota di 1/3 tra gli appartamenti.**

2) CORTE ESTERNA COMUNE**Fg. 8, p.IIa 449**

Trattasi di una corte esterna comune posta sul lato posteriore del fabbricato, che consente il passaggio e l'accesso alle unità immobiliari poste al piano seminterrato del fabbricato, identificate alla p.IIa 287 graffata alle p.IIe 450 e 454 (immobili oggetto del presente giudizio di divisione) e alla p.IIa 286 (altra proprietà);

Il cortile, in parte pavimentato con un semplice massetto di cemento ed in parte con breccino, è posto alla quota del piano seminterrato del fabbricato e risulta delimitato verso le altre proprietà con paletti in ferro e rete plastificata; l'accesso avviene dalla sede stradale: sul lato sx del fabbricato – accesso carrabile e sul lato dx - accesso pedonale, mediante una gradinata in muratura.

Lo stato di conservazione in cui si trova è sufficiente e denota che, a seguito della ristrutturazione del fabbricato, i lavori di finitura sono stati improvvisamente interrotti e non ancora ultimati.

Sviluppa una superficie netta complessiva di circa **Mq. 201,00**.

Coerenze: Sede stradale, p.lla 286 (altra proprietà/fabbricato), p.lla 287 sub. 7 graff. alla p.lla 450 sub. 3.

Identificato al Catasto Terreni del **Comune di Baschi (A691) (TR)**

distinto al Foglio **8**, p.lla **449**

Particella con destinazione: **ENTE URBANO- Aree di enti urbani e promiscui-Partita speciale 1**

Superficie: **Mq. 201**

Indirizzo: **Via della Vittoria snc - Piano Terra.**

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 08/10/2002 Pratica n. 45775 in atti dal 08/10/2002 (n. 1753.1/2002)

Unità immobiliare corrispondente al Catasto fabbricati Comune di BASCHI (A691) (TR)

Foglio 8 Particella 449

Identificato al Catasto Fabbricati del **Comune di Baschi (A691) (TR)**

distinto al Foglio **8**, p.lla **449**

VARIAZIONE del 30/05/2003 Pratica n. 47992 in atti dal 30/05/2003 DIVISIONE-FUSIONE (n. 2692.1/2003).

Classamento: **B.C.N.C. (Bene comune non censibile) – Partita speciale A**

Indirizzo: **Via della Vittoria snc - Piano Terra.**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 19/01/2015 Pratica n. TR0003896 in atti dal 19/01/2015 GAF CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 1476.1/2015)

Annotazioni: Variazione del 22/09/2009 Pratica n. TR0130562 in atti dal 22/09/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 9365.1/2009)

Destinazione	Parametro	Valore reale /potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cortile esterno comune	Sup. reale netta	201,00	1,00	201,00
	Sup. reale netta	201,00		201,00

Nota: In merito all'Elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Terni – Catasto Fabbricati - Prot. n. TR0083883 del 20/06/2011, risulta una incongruenza rispetto all'identificativo della corte esterna comune, da rettificare: la p.lla 285 è stata soppressa e sostituita dalla **p.lla 449**.

La sottoscritta C.T.U., sulla base dei documenti catastali in possesso (Elaborati planimetrici del 30/05/2003 e del 20/06/2011 e visure storiche degli immobili), ha ritenuto opportuno ripartire la comproprietà della suddetta corte pertinenziale, classificata come **Bene Comune Non Censibile (BCNC), ai subalterni della p.lla 287 graffata alle p.lle 450 e 454 (immobili oggetto del presente giudizio di divisione - proprietà Sigg. "...Omissis...") e della p.lla 286 (altra proprietà)**, che costituiscono l'intero fabbricato, salvo ulteriori documenti non pervenuti alla scrivente che ne attestino una diversa comproprietà.

I **diritti** su tale area in comproprietà ed indivisa – corte comune alle unità immobiliari costituenti l'intero fabbricato, possono essere ricondotti nell'ambito dell'**art. 1.102 c.c.** quale **“uso della cosa comune e non esclusivo”**.

Di fatto tale rata di terreno risulta essere in comproprietà ed indivisa tra tutti i proprietari delle singole unità immobiliari del fabbricato, in quanto area che consente il diritto di passaggio e l'accesso alle suddette unità immobiliari e dove insistono delle pertinenze comuni (fossa biologica, etc...); si ritiene pertanto che non possa essere frazionata senza creare inevitabilmente nocumento alle altre proprietà.

In via generale il pignoramento della cosa principale comprende automaticamente anche le pertinenze, come si ricava dall'art. 2912 c.c., ai sensi del quale il pignoramento si estende agli accessori, alle pertinenze ed ai frutti della cosa pignorata, a meno che non risulti la chiara volontà del creditore di escluderlo dal vincolo del pignoramento.

Pertanto, la sottoscritta C.T.U. sulla base dei documenti procedurali, ha ritenuto opportuno non inserire specificatamente nella stima la sopracitata corte pertinenziale, bensì valutare complessivamente gli immobili comprensivi degli accessori della corte e delle pertinenze, applicando una **valorizzazione dei beni pari a circa il 10% del loro valore di mercato.**

1.1. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo i beni immobili oggetto di causa risultano occupati dai Sigg. "...Omissis..." (C.F. xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx – unità immobiliare Via della Vittoria civico n. 5 (Fg. 8, p.lla 287, sub. 6 - piano 1°) e "...Omissis..." (C.F. xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx - unità immobiliare civico n. 3 (Fg. 8, p.lla 287, sub. 9 - piano T), che ne detengono il possesso e vi risiedono fin dalla nascita.

L'unità immobiliare ubicata al civico n. 7 (Fg. 8, p.lla 287, sub. 8 - piano T), in cui risulta residente il Sig. "...Omissis..." (C.F. xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx, attualmente non è abitata.

(Cfr. Allegati: Certificati di residenza)

1.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In riferimento alla documentazione tecnica presente nel fascicolo, la sottoscritta C.T.U. conferma di aver accertato la regolarità degli atti e la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

Si conferma, inoltre, l'idoneità della documentazione prodotta dalla parte Attrice, avendo effettuato la sottoscritta C.T.U. un aggiornamento sintetico delle formalità con ispezioni ipotecarie in data 07/08/2023.

Sulla base di quanto indicato nel *Certificazione notarile* del Notaio Dott. "...Omissis..." del 24/02/2021 allegata agli Atti di procedura, è stato certificato quanto segue:

che gli immobili ubicati in Via della Vittoria n.ri 7-9-11-13 (attualmente n.ri 3-5-7-13) composti da tre unità immobiliari adibite a civile abitazione, un magazzino e pertinenze, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Baschi (TR) al Foglio 8, p.lla 287 sub. 8 graffata con p.lla 450 sub. 4 e p.lla 454 sub. 5 (**A/3 – abitazione di tipo economico – piano T**), p.lla 287 sub. 9 (**A/3 – abitazione di tipo economico – piano T**), p.lla 287 sub. 6 graffata con p.lla 450 sub. 2 e p.lla 454 sub. 3 (**A/3 – abitazione di tipo economico – piano 1°**), p.lla 287 sub.7 graffata con p.lla 450 sub. 3 e p.lla 454 sub. 4 (**C/2 – magazzino – piano S1**), e le relative pertinenze - p.lla 454 sub. 1 (**BCNC - pianerottolo ingresso comune**) e p.lla 449 (**corte esterna comune all'intero fabbricato**),

risultano di Proprietà per la **quota di 1/3 ciascuno** dei Sigg. "...Omissis...", "...Omissis..." e "...Omissis..." e sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

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

1.3.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**

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

1.3.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuna**

1.3.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna**

1.3.2 Vincoli ed oneri giuridici:**1.3.2.1 Iscrizioni:**

ISCRIZIONE del 30/01/2015 - Registro Particolare **105** Registro Generale **791**
Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 467/10915 del 28/01/2015
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DPR 602/73).

contro: "...Omissis..." (quota 1/3)

ISCRIZIONE del 30/01/2015 - Registro Particolare **96** Registro Generale **782**
Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 456/10915 del 26/01/2015
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DPR 602/73)

contro: "...Omissis..." (quota 1/3)

ISCRIZIONE del 10/09/2008 - Registro Particolare **2064** Registro Generale **10740**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 334/2008 del 11/08/2008
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

ISCRIZIONE del 30/12/2005 - Registro Particolare **4330** Registro Generale **16164**
Pubblico ufficiale SE.RI.T. TERNI S.P.A. Repertorio 5027 del 27/12/2005
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ESATTORIALE.

contro: "...Omissis..." (quota 1/3)

ISCRIZIONE del 30/12/2005 - Registro Particolare **4329** Registro Generale **16163**
Pubblico ufficiale SE.RI.T. TERNI S.P.A. Repertorio 5026 del 23/12/2005
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE

ESATTORIALE. contro: "...Omissis..." (quota 2/9)

ISCRIZIONE del 29/12/2005 - Registro Particolare **4288** Registro Generale **16089**
Pubblico ufficiale SE.RI.T. TERNI S.P.A. Repertorio 4966 del 01/12/2005
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ESATTORIALE.

ISCRIZIONE del 17/02/2004 - Registro Particolare **396** Registro Generale **1961**
Pubblico ufficiale SE.RI.T. TERNI S.P.A. Repertorio 2054 del 06/02/2004
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ESATTORIALE.

contro: "...Omissis..." (quota 2/9)

ISCRIZIONE del 17/02/2004 - Registro Particolare **395** Registro Generale **1960**
Pubblico ufficiale SE.RI.T. TERNI S.P.A. Repertorio 2053 del 06/02/2004
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ESATTORIALE.

contro: "...Omissis..." (quota 2/9)

ISCRIZIONE del 12/02/2004 - Registro Particolare **360** Registro Generale **1766**
Pubblico ufficiale SE.RI.T. TERNI S.P.A. Repertorio 2033 del 30/01/2004
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ESATTORIALE.

contro: "...Omissis..." (quota 2/9).

1.3.2.2 *Pignoramenti:*

TRASCRIZIONE del 07/08/2009 - Registro Particolare **6371** Registro Generale **9808**

Pubblico ufficiale EQUITALIA TERNI S.P.A. Repertorio 4149 del 07/08/2009

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – **PIGNORAMENTO ESATTORIALE.**

contro: "...Omissis..." (quota 1/3); "...Omissis..." (quota 1/3); "...Omissis..." (quota 1/3).

1.3.2.3 *Altre trascrizioni:*

TRASCRIZIONE del 23/11/2021 - Registro Particolare **9736** Registro Generale **12779**

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 5822 del 28/10/2021

DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE.

contro: "...Omissis..." (quota 1/3); "...Omissis..." (quota 1/3); "...Omissis..." (quota 1/3).

SENTENZA DICHIARATA DI FALLIMENTO del 26/05/2010

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ORVIETO Repertorio 5/2010 del 26/05/2010

trascritta a TERNI il 29/06/2010 al n. 4885 di formalità;

a favore: "...Omissis...";

contro: "...Omissis..." con sede in xxxxx (c.f. xxxxx).

TRASCRIZIONE del 18/02/2006 - Registro Particolare **1462** Registro Generale **2256**

Pubblico ufficiale UFFICIO REGISTRO Repertorio 57/347 del 22/11/2005

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

1.3.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna*

1.3.3 Misure penali: Nessuna.

Nota: Certificazione notarile del Notaio Dott. "...Omissis..." del 24/02/2021, ai sensi

dell'art. 567 del c.p.c. (Cfr. *allegato agli Atti della procedura*)

Aggiornamento delle ispezioni ipotecarie in data 07/08/2023. (Cfr. *allegati*)

1.4. DESTINAZIONE URBANISTICA:

Le prescrizioni urbanistiche riguardanti i beni immobili oggetto di valutazione sono per effetto del Piano Regolatore Generale del Comune di Baschi (TR) le seguenti:

Strumento urbanistico: Vigente **Piano Regolatore Generale di Baschi (TR)**

adottato con atti del C.C. n. 2 del 28/02/2007, n. 63 del 14/12/2007, n. 2 del 04/03/2008 e del

P.R.G. parte strutturale approvato con atto del C.C. n. 76 del 30/12/2008 e del P.R.G. parte

operativa approvato con atto del C.C. n. 19 del 06/04/2009 e della Variante al P.R.G. parte

operativa adottato con atto del C.C. n. 21 del 28/04/2017 ed approvato con atto del C.C. n. 2 del 29/01/2018.

Zona omogenea: **"B1" aree per la residenza – zona di conservazione urbana, in vincolo paesaggistico ed ambientale, in parte o totalmente in vincolo idrogeologico.**

Vincoli- prescrizioni: D.Lgs n. 42 del 22/01/2004 Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici

L.R. n. 27 del 24/03/2000 approvazione del Piano Urbanistico territoriale (PUT)

Località dichiarata di **"notevole interesse pubblico"** D.M. dei Beni Culturali e Paesaggistici del 18/07/1994.

(Cfr. *Allegati: Certificato di destinazione urbanistica n. 63 – allegato agli atti*)

1.5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

A seguito di quanto verificato non è stata riscontrata la presenza di vincoli o oneri condominiali, in quanto gli immobili della presente procedura non risultano ricadere nella gestione di un condominio o di una eventuale comunione per l'amministrazione delle parti comuni del fabbricato (pianerottolo di ingresso e corte esterna).

Non è stato possibile accertare il criterio di ripartizione adottato per le spese di manutenzione ordinaria dei suddetti beni comuni (in parti uguali, etc.) e se vi siano in programma spese di manutenzione straordinaria degli stessi.

1.5.1 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

1.5.2 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:

Le unità immobiliari di civile abitazione poste al piano terra non presentano alcun tipo di ostacolo interno per l'accessibilità richiesta.

Per l'accesso esterno in prossimità dei due gradini di accesso/pianerottolo è necessaria l'installazione di un servo-scala o di una piccola rampa a norma per il superamento delle barriere architettoniche.

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

1.6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si conferma di aver accertato gli attuali ed i precedenti proprietari dei beni immobili oggetto di stima, come dalla documentazione tecnica presente agli Atti della procedura e dalle visure storiche degli immobili oggetto di valutazione, allegata alla presente relazione.

1.7 PRATICHE EDILIZIE

Dalla documentazione urbanistico-edilizia fornita alla sottoscritta C.T.U. dal Geom. "...Omissis..." – C.T.P. parte Convenuta e dalle indagini effettuate presso l'Archivio Edilizia del Comune di Baschi (TR), è stato possibile reperire i Titoli abilitativi della porzione del fabbricato di civile abitazione di cui sono parte i beni suddetti, oggetto nel 2006-2011 di un importante intervento di "Restauro e Risanamento conservativo del fabbricato di civile abitazione" con cambio di destinazione d'uso dei locali posti al piano terra.

Si è acquisita, pertanto, una copia fotografica degli elaborati progettuali con la relazione tecnica dell'ultimo titolo abilitativo (PdC n. 101 del 25/11/2008: Variante in corso d'opera al PdC n. 38 del 11/07/2006) e del Certificato di agibilità, documenti necessari alla scrivente per la verifica della conformità edilizia degli immobili oggetto di valutazione.

- Permesso di costruire n. 38/2006 del 11/07/2006

Intestatari: Sigg. "...Omissis..."

Intervento: "Restauro e risanamento conservativo di una porzione del fabbricato di abitazione, da adibire a case e/o appartamenti per vacanze".

Estremi catastali: Fg. 8, p.lla 287, 450, 454

Indirizzo: Fraz. Acqualoreto, Via della Vittoria n.ri 7-9-13 – Comune di Baschi (TR)

- Prat. edilizia 134/05 del 07/07/2006 prot. gen. 3360/2006

Intestatari: Sigg. "...Omissis..."

Intervento: "Restauro e risanamento conservativo di una porzione del fabbricato di abitazione, da adibire a case e/o appartamenti per vacanze – Nuova soluzione progettuale".

- Prat. edilizia 135/05 del 15/04/2056 – Autorizzazione paesaggistico-ambientale

Intestatari: Sigg. "...Omissis..."

Intervento: "Restauro e risanamento conservativo di una porzione del fabbricato di abitazione, da adibire a case e/o appartamenti per vacanze – Nuova soluzione progettuale".

- Prat. Edilizia n. 392/08 prot. gen. n. 5454/08 - Permesso di costruire n. 101/2008 del 25/11/2008

Intestatari: Sigg. "...Omissis..."

Intervento: Variante in corso d'opera al PdC n. 38/2006 - "Restauro e risanamento conservativo di una porzione del fabbricato di abitazione, da adibire a case e/o appartamenti per vacanze".

- Autorizzazione n. 136/2008 del 30/12/2008 – Prat. Edilizia n. 393/08 – Beni culturali e del paesaggio (art. 159 D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 e smi)

Intestatari: Sigg. "...Omissis..."

Intervento: "Restauro e risanamento conservativo di una porzione del fabbricato di abitazione, da adibire a case e/o appartamenti per vacanze".

- Comunicazione di ultimazione dei lavori: 11/07/2011

- Certificato di Agibilità prot. n. 5931/11 del 09/08/2011: n. 3 unità immobiliari di tipo civile abitazione, n. 1 magazzino e pianerottolo di ingresso comune (BCNC).

1.8 GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-CATASTALE:

1.8.1 Conformità urbanistico edilizia:

A seguito del sopralluogo effettuato presso gli immobili oggetto di perizia e dalle indagini esperite, la scrivente C.T.U. ha potuto verificare la conformità delle unità immobiliari oggetto di valutazione rispetto alle planimetrie allegate al progetto dell'ultimo titolo abilitativo rilasciato (PdiC n. 101/2008).

(Cfr. allegati: Titolo abilitativo)

Per quanto sopra si dichiara la **conformità edilizia**.

1.8.2 Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo del 28/06/2023 gli immobili oggetto di perizia risultano essere conformi alla documentazione in possesso della sottoscritta, ossia alle *Planimetrie catastali* delle unità immobiliari (TR 0083894 – piano 1°; TR0083883 del 20/06/2011 – piano T; 000047992 del 30/05/2003 - magazzino), all'*Elaborato planimetrico* depositato presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Terni – Catasto Fabbricati - Prot. n. TR0083883 del 20/06/2011 e al relativo *Mappale*. *(Cfr. allegate: Documenti catastali)*.

Riguardo alla **corte comune**, nell'*Elaborato planimetrico* Prot. n. TR0083883 del 20/06/2011, risulta essere identificata erroneamente con la p.lla 285, particella soppressa nel 2002 e sostituita con la **p.lla 449**; pertanto, è necessaria una correzione del suddetto *Elaborato planimetrico*.

In merito, invece, alla numerazione civica delle unità immobiliari (A/3), risulta una difformità nella numerazione civica attuale rispetto ai documenti catastali depositati presso l'Agenzia del Territorio (visure

immobili e planimetrie) da rettificare:

- documenti catastali: Via della Vittoria

n. 7 (p. T sub. 9 – A/3) – n. 9 (p.T sub. 8 – A/3) – n. 11 (p. 1° sub. 6 – A/3) - n. 13 (p. S1 – sub. 7 - magazzino)/corretto;

- attuali n.ri civici: Via della Vittoria

n. 3 (p. T sub. 9) – **n. 7** (p.T sub. 8) – **n. 5** (p. 1° sub. 6) – n. 13 (p. S1 – sub. 7 - magazzino)

La scrivente ha provveduto, in ogni caso, a redigere un **elaborato grafico rappresentativo lo stato effettivo dei luoghi**, sulla base del rilievo metrico effettuato durante il sopralluogo e alla dettagliata documentazione fotografica. (*Cfr allegati: Elaborati grafici e Documentazione fotografica*)

Per quanto sopra si dichiara la **conformità catastale**.

Regolarizzabile mediante:

Atti di aggiornamento catastali presso l'Agenzia del Territorio per le incongruenze riscontrate nell'Elaborato planimetrico con nuova identificazione della corte comune (BCNC) - p.lla 449 e per la rettifica della numerazione civica delle unità immobiliari.

Onerario professionale presunto per la presentazione delle pratiche catastali: € 500,00 esclusi eventuali tributi catastali.

Oneri totali: € 500,00 (Euro Cinquecento/00).

1.8.3 Possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica

Le tre unità immobiliari di civile abitazione oggetto di stima risultano **sprovviste dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)** a firma di un Tecnico abilitato ai sensi della vigente legislazione in materia energetica. La classe energetica di appartenenza è possibile identificarla con la classe **“G”**.

Regolarizzabile mediante: redazione dell'Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.) al momento della vendita degli immobili.

Oneri Totali: € 300,00/unità immobiliare - abitazione (A/3)= € 900,00 (Euro Novecento/00)

1.9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

1.9.1 Criterio di stima

La sottoscritta C.T.U., ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di perizia, riferito alla data odierna, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con **procedimento sintetico comparativo**, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove sono ubicati i beni immobili di altri immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie e stato di manutenzione.

Il procedimento sintetico comparativo è basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri beni analoghi di cui si conoscono i prezzi di mercato, tenendo conto di fattori di incremento e di decremento, della destinazione urbanistica e dei vincoli presenti.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono le seguenti.

Il fabbricato oggetto della presente valutazione è ubicato nell'antico Borgo rurale di Acqualoreto nel Comune di Baschi (TR), un territorio prevalentemente agricolo e boschivo, provvisto di opere di urbanizzazione primaria, dove sono presenti anche delle attività ricettive di tipo agriturismo e diverse abitazioni adibite a case per vacanza.

Il fabbricato complessivamente si presenta in **buone condizioni di manutenzione e conservazione**, essendo stato oggetto di una ristrutturazione nel corso del 2006/2011, che ha rispettato i canoni tipologici tradizionali del luogo, sia nelle linee architettoniche che nell'utilizzo dei materiali tradizionali.

Per ciò che riguarda le caratteristiche intrinseche delle unità abitative possono essere così riassunte: pareti interne intonacate e tinteggiate di colore bianco, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in legno con vetro camera doppio, persiane in legno e portoncini alla mercantile, pavimenti in grés porcellanato. Presenza nel soggiorno dell'appartamento del piano primo e nel magazzino di un camino in muratura e pietra.

La distribuzione interna degli ambienti è razionale e funzionale e le finiture sono di livello medio.

I servizi igienici sono dotati di finestra, con sanitari in ottimo stato di conservazione, con piatto doccia e box in vetro o vasca da bagno.

L'impianto termico/riscaldamento è del tipo "autonomo" con caldaia a metano che serve tutte le unità immobiliari, con integrazione di una stufa a pellet.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, dotato di quadro con differenziale magneto-termico apparentemente rispondente alle vigenti normative. Il fabbricato è allacciato al sistema fognario pubblico e all'acquedotto comunale.

Il magazzino posto al piano seminterrato risulta in parte da ultimare nelle finiture dei ripostigli.

La corte esterna comune all'intero fabbricato, comunicante con l'unità abitativa adibita a magazzino posta al piano seminterrato, si presenta in condizioni sufficienti, in quanto i lavori di sistemazione della stessa sono stati interrotti e non sono stati ultimati.

L'immobile è facilmente raggiungibile con l'auto, essendo posto lungo la via principale che conduce al borgo e vi è possibilità di parcheggio in prossimità della vicina piazza – P.zza G. Bernardi.

Al fine di effettuare una ponderata stima dei beni immobili sopra descritti la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto opportuno fondare la valutazione tenendo in considerazione le effettive caratteristiche morfologiche ed urbanistiche e le attuali destinazioni d'uso dei beni suddetti: **abitazione di tipo economico (A/3)**.

Per poter adottare tale procedimento sintetico-comparativo è stato necessario acquisire una serie di valori minimi e massimi di immobili simili a quello da stimare al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare il fabbricato in oggetto.

A tale scopo sono stati scelti come fonte i dati di mercato indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio - Periodo: **2° semestre 2022**

Provincia: Terni;

Comune: **BASCHI**;

Fascia–zona: Extraurbana/RURALE DI PREGIO;

Codice di zona: R3;

Microzona catastale: 100

Tipologia prevalente: Non presente;

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia: **Abitazioni civili**;

Stato conservativo: **NORMALE**,

propone prezzi di mercato compresi tra **€ 650,00/mq ed € 1.000,00/mq** di superficie lorda.

In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile ristrutturato nel 2011, nonché del suo stato di manutenzione e conservazione buono, per le criticità rilevate, causate dalla precaria manutenzione generale del fabbricato nelle sue parti comuni (lastrico solare di copertura e corte comune) e nella modifica da effettuare per l'eventuale trasformazione degli impianti comuni (riscaldamento e acs, idrico ed elettrico), si ritiene congruo adottare per le unità immobiliari suddette, un **valore medio unitario a mq pari a € 825,00 di superficie commerciale lorda, a cui si applicherà una valorizzazione pari a circa il 10% per la presenza della corte comune.**

A ciò è da aggiungersi, nonostante la valorizzazione del luogo in cui si trova il fabbricato, un antico borgo medioevale molto apprezzato dai turisti stranieri, anche l'attuale trend negativo delle quotazioni immobiliari sia nazionale che locale.

In ragione di quanto sopra esposto, la sottoscritta C.T.U. ritiene congruo adottare per le unità immobiliari suddette, un **valore unitario pari a di € 910,00/mq di superficie commerciale lorda.**

La superficie è stata calcolata al netto, secondo il rilievo metrico effettuato, attribuendo poi alla superficie dei vani degli appartamenti diversi coefficienti in funzione della loro ragione d'essere.

Successivamente la superficie netta dei vani è stata trasformata dividendola per **0,90** in superficie lorda, al fine di poter applicare il valore unitario a mq. di superficie commerciale lorda previsto nel sopracitato listino dell'Agenzia del Territorio.

Per **superficie commerciale lorda** si intende la *superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali*; ad essa vengono, inoltre, sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate applicando dei coefficienti correttivi per la determinazione del loro valore.

La superficie è stata calcolata al netto, attribuendo alla superficie dei vani degli appartamenti un coefficiente del **100%**, al balcone del **30%**, al pianerottolo di ingresso comune del **25%**, mentre al magazzino con annessi posta al piano seminterrato del **50%**.

1.9.2 Fonti di informazione:

Catasto e Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio Tecnico-Edilizia privata-Urbanistica del Comune di Baschi, Agenzie immobiliari e/o Osservatori del mercato immobiliare, Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Terni e Perugia, Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio.

In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia del Territorio, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

1.9.3 Valutazione unità immobiliari:**A. APPARTAMENTO DI TIPO ECONOMICO (A/3) – PIANO TERRA**

Fig. 8, p.IIa 287, sub. 8 graffato al Fig. 8, p.IIa 450, sub. 4 e al Fig. 8, p.IIa 454, sub. 5

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente lorda	Valore unitario	Valore complessivo
Sogg./pranzo/ang. cottura	19,83	€ 910,00	€ 18.045,30
Camera	15,68	€ 910,00	€ 14.268,80
Servizio igienico	5,42	€ 910,00	€ 4.932,20
	40,93		€ 37.246,30

Valore corpo: € 37.246,30

- Valore accessori: € 0,00

- Valore complessivo intero: € 37.246,30

- Valore complessivo diritto e quota:
Sigg. "...Omissis...", (quota 1/3)
"...Omissis..." e "...Omissis..." ciascuno € 12.415,43

B. APPARTAMENTO DI TIPO ECONOMICO (A/3) – PIANO TERRA

Fig. 8, p.IIa 287, sub. 9

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente lorda	Valore unitario	Valore complessivo
Sogg./pranzo/ang. cottura	19,27	€ 910,00	€ 17.535,70
Camera	15,92	€ 910,00	€ 14.487,20
Servizio igienico	5,05	€ 910,00	€ 4.595,50
	40,24		€ 36.618,40

Valore corpo: € 36.618,40

- Valore accessori: € 0,00

- Valore complessivo intero: € 36.618,40

- Valore complessivo diritto e quota:
Sigg. "...Omissis...", (quota 1/3)
"...Omissis..." e "...Omissis..." ciascuno € 12.206,13

C. APPARTAMENTO DI TIPO ECONOMICO (A/3) – PIANO PRIMO

Fig. 8, p.IIa 287, sub. 6 graffato al Fig. 8, p.IIa 450, sub. 2 e al Fig. 8, p.IIa 454, sub. 3

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente lorda	Valore unitario	Valore complessivo
Sogg./pranzo/ang. cottura	34,22	€ 910,00	€ 31.140,20
Camera 1	16,90	€ 910,00	€ 15.379,00
Camera 2	16,22	€ 910,00	€ 14.760,20
Camera 3	12,10	€ 910,00	€ 11.011,00
Servizio igienico	7,00	€ 910,00	€ 6.370,00
Balcone - ingresso	2,30	€ 910,00	€ 2.093,00
	88,74		€ 80.753,40

Valore corpo:		€ 80.753,40
- Valore accessori:		€ 0,00
- Valore complessivo intero:		€ 80.753,40
- Valore complessivo diritto e quota: Sigg. "...Omissis...", "...Omissis..." e "...Omissis..."	(quota 1/3) ciascuno	€ 26.917,80

D. MAGAZZINO (C/2) – PIANO SEMINTERRATO

Fig. 8, p.IIa 287, sub. 7 graffato al Fig. 8, p.IIa 450, sub. 2 e al Fig. 8, p.IIa 454, sub. 3

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente lorda	Valore unitario	Valore complessivo
Magazzino	34,77	€ 910,00	€ 31.640,70
Ripostiglio 1	6,11	€ 910,00	€ 5.560,10
Ripostiglio 2	2,38	€ 910,00	€ 2.165,80
	43,27		€ 35.697,75

Valore corpo:		€ 39.375,70
- Valore accessori:		€ 0,00
- Valore complessivo intero:		€ 39.697,70
- Valore complessivo diritto e quota: Sigg. "...Omissis...", "...Omissis..." e "...Omissis..."	(quota 1/3) ciascuno	€ 13.125,23

1.9.4 Valutazione pertinenze:**1) PIANEROTTOLO DI INGRESSO (B.C.N.C.) – PIANO TERRA**

Fig. 8, p.IIa 454, sub. 1

Destinazione	Superficie equivalente lorda	Valore unitario	Valore complessivo
Pianerottolo ingresso comune – p. T	6,66	€ 910,00	€ 6.060,60
	6,66		€ 6.060,60

Valore corpo:		€ 6.060,60
- Valore accessori:		€ 0,00
- Valore complessivo intero:		€ 6.060,60
- Valore complessivo diritto e quota: Sigg. "...Omissis...", "...Omissis..." e "...Omissis..."	(quota 1/3) ciascuno	€ 2.020,20

1.9.5 Conclusioni: stima dei beni immobili.

Sulla base di quanto precedentemente esposto è possibile affermare che il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili di stima alla data del 28/agosto/2023, liberi da qualsiasi gravame e descritti nei paragrafi precedenti, a giudizio della scrivente, è pari, arrotondato, a **€ 200.000,00 (Duecentomila/00)**.

Riepilogo:

ID	Immobile	Superfici equivalenti lorde (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (1/1) (€)	Quota diritto (1/3) (€)
A	Appartamento pT	40,93	€ 910,00	€ 37.246,30	€ 12.415,43
B	Appartamento pT	40,24	€ 910,00	€ 36.618,40	€ 12.206,13
C	Appartamento p1	88,74	€ 910,00	€ 80.753,40	€ 26.917,80
D	Magazzino pS1	43,27	€ 910,00	€ 39.375,70	€ 13.125,23
1	Pianerottolo ingresso comune - p. T	6,66	€ 910,00	€ 6.060,60	€ 2.020,20
Totale		219,84		€ 200.054,40	€ 66.684,80

Valore del compendio al 22/08/2023:

Valore degli immobili nello stato di fatto in cui si trovano che può essere **arrotondato** al valore di:

€ 200.000,00

Valore complessivo diritto e **quota (1/3)**

€ 66.666,00**Deprezzamento del compendio immobiliare a seguito della vendita giudiziaria:**

A seguito della vendita giudiziaria - **Lotto 001** - dal sopracitato valore di mercato dovranno essere detratte le seguenti voci:

- Percentuale di **riduzione del 15%** del valore stimato per il gravame ipotecario esistente sui beni di stima (assenza di garanzia per vizi, eventuali spese da sostenere e immediatezza della eventuale vendita giudiziaria): **€ 30.000,00** (Euro Trentamila/00);

- Spese stimate per la **regolarizzazione catastale** dei beni: **€ 500,00** (Euro Cinquecento/00);

- Spese per la redazione dell'**Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**:

€ 300,00 x 3 unità immobiliari / abitazioni (A/3) = **€ 900,00** (Euro Novecento/00) - valore non computato

nella precedente valutazione per la divisione delle quote dei beni immobili (Procedura Contenzioso Civile).

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 o <u>da sostenere</u> e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 30.000,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita come da quantificazione dell'Amm.re p.t.:	Nessuno
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00
Spese per la redazione n. 3 Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.):	€ 900,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese eliminazione vizi e manutenzione (valutazione a corpo):	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 168.600,00**

Valore complessivo per **diritto e quota (1/3):Sigg. "...Omissis..."**
"...Omissis..." e "...Omissis..." **€ 56.200,00**

Il C.T.U. ritiene di aver adempiuto all'incarico affidatogli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Tanto si doveva per l'incarico conferitomi.

Terni, li **18/03/2024**

Il C.T.U.
Arch. Francesca BARTOLUCCI

**Allegati:**

1. Documentazione catastale: Mappale e Planimetrie;
2. Documentazione fotografica del **28/06/2023**.

TRIBUNALE DI TERNI

- SEZIONE UNICA CIVILE -

Numero di ruolo generale: 2311 / 2021

Giudice Relatore: Dott. Francesco ANGELINI

Promossa da:

Curatela del fallimento "...OMISSIS..."

contro:

"...OMISSIS..."

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI BASCHI (TR),

FRAZ. ACQUALORETO, VIA DELLA VITTORIA, N.RI 7-9-11-13

ALLEGATO N. 1

DOCUMENTAZIONE CATASTALE:

- *Mappale - Elaborato planimetrico*
- *Planimetrie catastali*

Francesca Bartolucci

architetto

Via Gabelletta, n. 40 – Via Francesco Simonetti, n. 3 - 05100 Terni (TR)

Tel./Fax. 0744/400283 Cell. 339/3404807

E-mail: francesca.bartolucci6@gmail.com PEC: francesca.bartolucci2@archiworldpec.it

Ordine degli Architetti della Provincia di Terni n. A401

Consulente Tecnico del Tribunale di Terni n. 773

Partita IVA : 01312220559 Codice Fisc.: BRTFNC72H63L117G



E=9700

4 Particelle: 287, 449, 450, 454

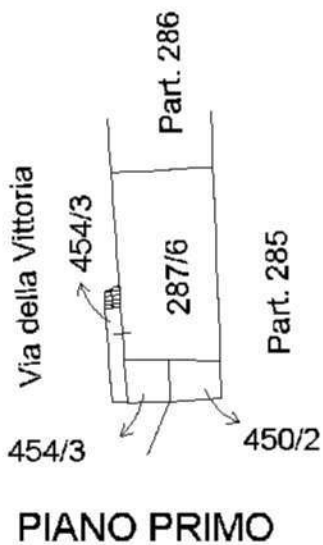
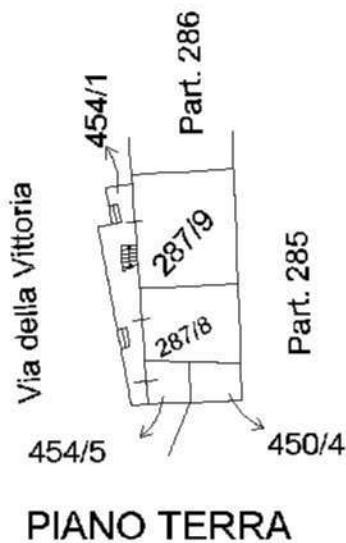
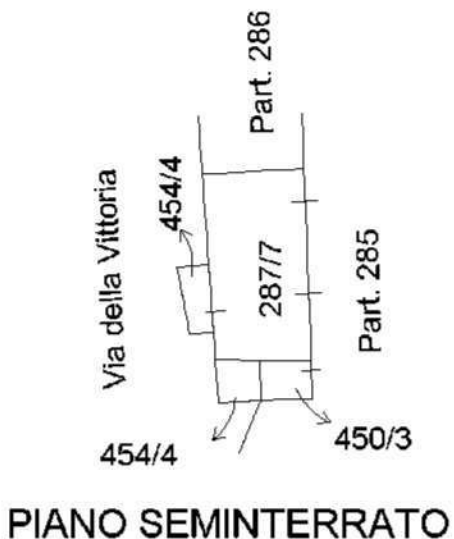
N=69100

Comune: (TR) BASCHI
Foglio: 6
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 531.000 x 978.000 metri
Protocollo pratica: T71496/2023
10-Giu-2023 15:34:23

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	
Iscritto all'albo:	
Prov.	N.

Comune di Baschi	Protocollo n. TR0083883 del 20/06/2011
Sezione: Foglio: 8 Particella: 287	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	
Scala 1 : 500	



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. TR0083894 del 20/06/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Baschi

Via Della Vittoria (acqualoreto)

civ. 11

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 287

Subalterno: 6

Compilata da:

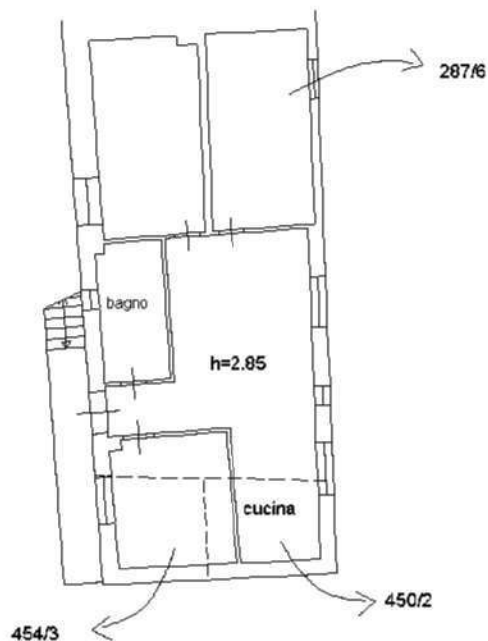
Iscritto all'albo:

Prov.

N.

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. 000047992 del 30/05/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Baschi

Via Della Vittoria

civ. 13

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 287

Subalterno: 7

Compilata da:

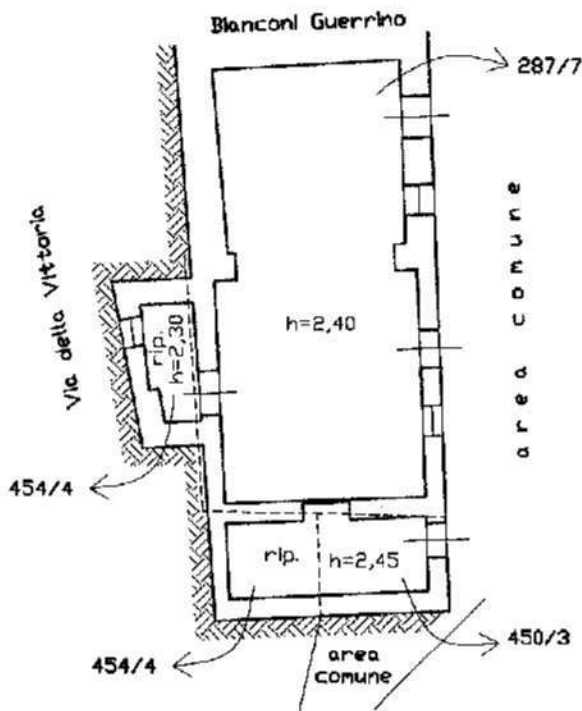
Iscritto all'albo:

Prov.

N.

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO SEMINTERRATO



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

Dichiarazione protocollo n. TR0083883 del 20/06/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Baschi

Via Della Vittoria (acqualoreto)

civ. 9

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 287

Subalterno: 8

Compilata da:

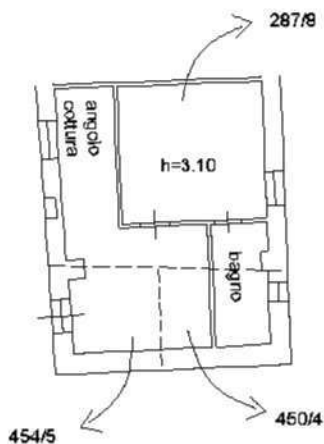
Iscritto all'albo:

Prov.

N.

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. TR0083883 del 20/06/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Baschi

Via Della Vittoria (acqualoreto)

civ. 7

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 287

Subalterno: 9

Compilata da:

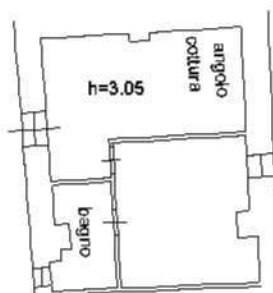
Iscritto all'albo:

Prov.

N.

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

TRIBUNALE DI TERNI

- SEZIONE UNICA CIVILE -

Numero di ruolo generale: 2311 / 2021

Giudice Relatore: Dott. Francesco ANGELINI

Promossa da:

Curatela del fallimento "...OMISSIS..."

contro:

"...OMISSIS..."

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI BASCHI (TR),

FRAZ. ACQUALORETO, VIA DELLA VITTORIA, N.RI 7-9-11-13

ALLEGATO N. 2

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

- sopralluogo del 28/06/2023

Francesca Bartolucci

architetto

Via Gabelletta, n. 40 – Via Francesco Simonetti, n. 3 - 05100 Terni (TR)

Tel./Fax. 0744/400283 Cell. 339/3404807

E-mail: francesca.bartolucci6@gmail.com PEC: francesca.bartolucci2@archiworldpec.it

Ordine degli Architetti della Provincia di Terni n. A401

Consulente Tecnico del Tribunale di Terni n. 773

Partita IVA : 01312220559 Codice Fisc.: BRTFNC72H63L117G

Arch. Francesca Bartolucci

Via Gabelletta, n. 40 – 05100 Terni (TR)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA

INQUADRAMENTO GENERALE

Foto n. 01-02: vista aerea del borgo di Acqualoreto - Baschi (TR)
e dell'immobile sito in **Via della Vittoria, n. 3-5-7-13**



Foto n. 03-05: vista della P.zza G. Bernardi con il monumento ai Caduti e del Castello - borgo.



Foto n. 06: vista della sede stradale - Via della Vittoria
e dell'immobile oggetto di procedura.



**IMMOBILE SITO IN FRAZ. ACQUALORETO - BASCHI (TR)
VIA DELLA VITTORIA N.RI 3-5-7-13**

Foto n. 06-07: vista del fabbricato dalla sede stradale - prospetto principale.



Foto n. 08-10: prospetto laterale sx e posteriore con vista della corte comune.



Accesso carrabile alla corte comune dalla sede stradale.

Foto n. 11-13: vista della corte comune.



Foto n. 14-16: vista della corte comune - lavori non ultimati e recinzione verso le altre proprietà.



Foto n. 17-18: lato dx -accesso pedonale alla corte comune dalla sede stradale.



Foto n. 19: dettaglio della trasanna di copertura
- infiltrazioni di acqua;
- canale di gronda con vegetazione all'interno.

Foto n. 20-21: dettaglio del contatore elettrico e della caldaia a gas posti sul prospetto principale.



Foto n. 22: vista della stufa a pellet collegata alla caldaia/ integrazione di calore per tutte le tre u. imm. posizionata nell'u. imm. a piano terra (sub. 8).

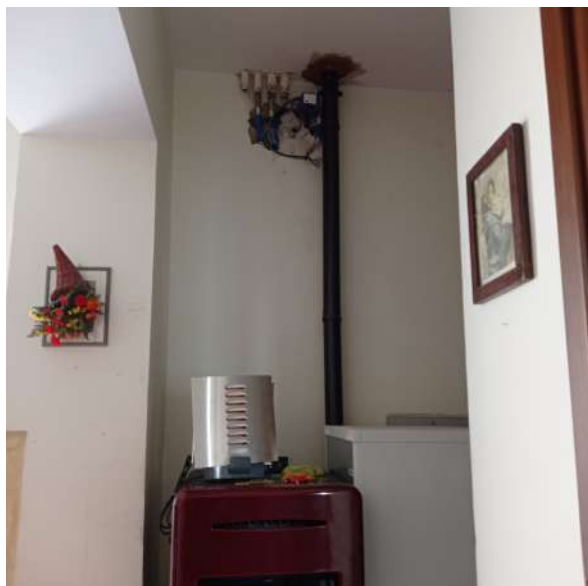


Foto n. 23: dettaglio dei radiatori in alluminio e degli infissi esterni in legno.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA

corpo A) APPARTAMENTO DI TIPO ECONOMICO (A/3)

N.C.E.U. Comune di BASCHI Fg. 8 p.la 287 sub. 8 graff. con p.la 450 sub. 4 e p.la 454 sub. 5
Via della Vittoria, n. 7 (ex 9) - piano T

Foto n. 24-25: vista dell'ingresso dell'unità immobiliare dal pianerottolo comune.



Foto n. 26-28: vista del soggiorno e dettaglio quadro elettrico e radiatore.

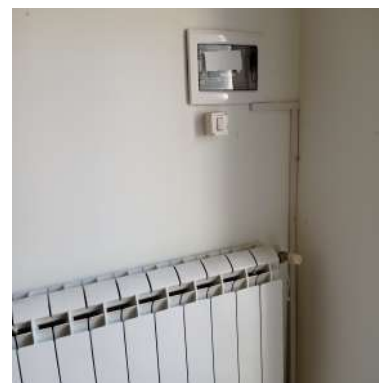


Foto n. 29-31: vista dell'angolo cottura e della stufa a pellet.

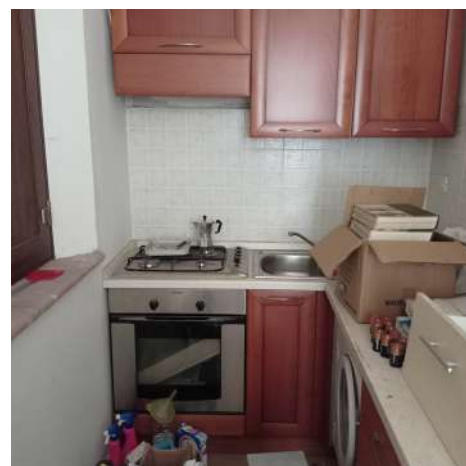
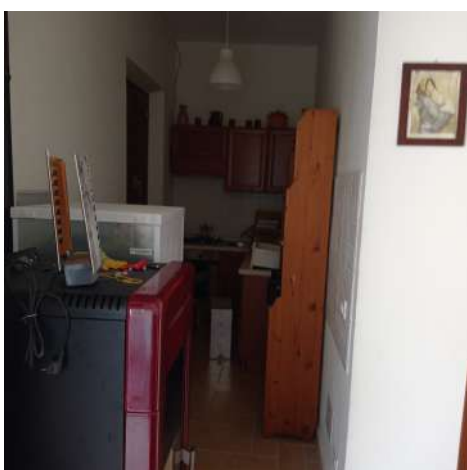


Foto n. 32-33: vista della camera da letto matrimoniale e ingresso servizio igienico.



Foto n. 34-35: vista del servizio igienico.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA

corpo B) APPARTAMENTO DI TIPO ECONOMICO (A/3)

N.C.E.U. Comune di BASCHI Fg. 8 p.IIa 287 sub. 9
Via della Vittoria, n. 3 (ex 7) - piano T

Foto n. 36: vista dell'ingresso dell'unità immobiliare dal pianerottolo comune.



Foto n. 37-39: vista dell'ingresso/soggiorno e dell'angolo cottura.

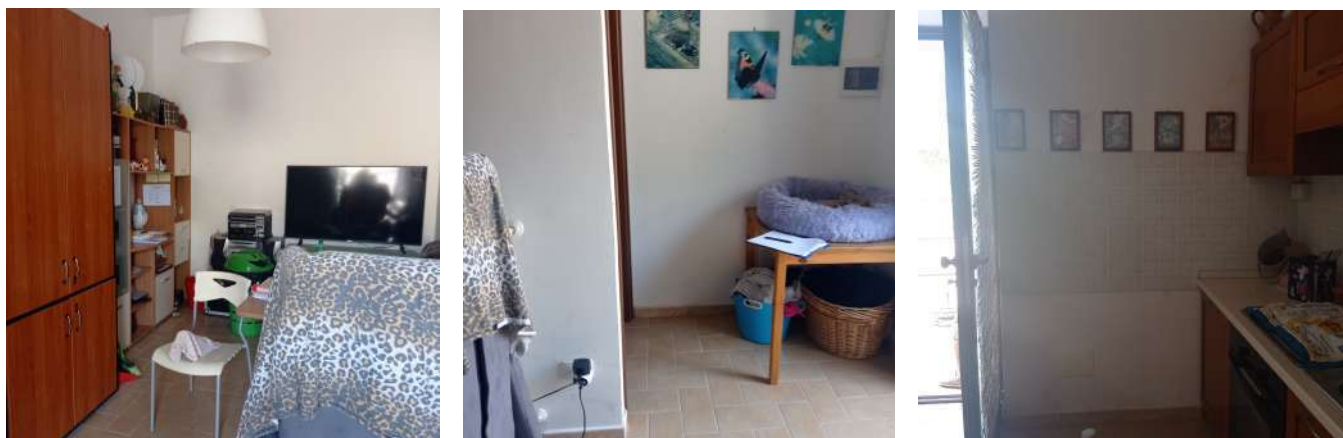
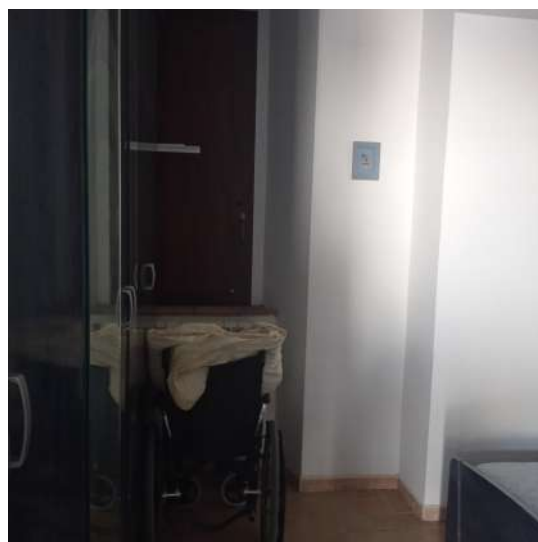


Foto n. 40: vista della camera da letto matrimoniale.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA

corpo C) APPARTAMENTO DI TIPO ECONOMICO (A/3)

N.C.E.U. Comune di BASCHI Fg. 8 p.lla 287 sub. 6 graff. con p.lla 450 sub. 2 e p.lla 454 sub. 3
Via della Vittoria, n. 5 (ex 11) - piano 1°

Foto n. 41-42: vista dell'ingresso dell'unità immobiliare dalla scala esterna - pianerottolo comune.

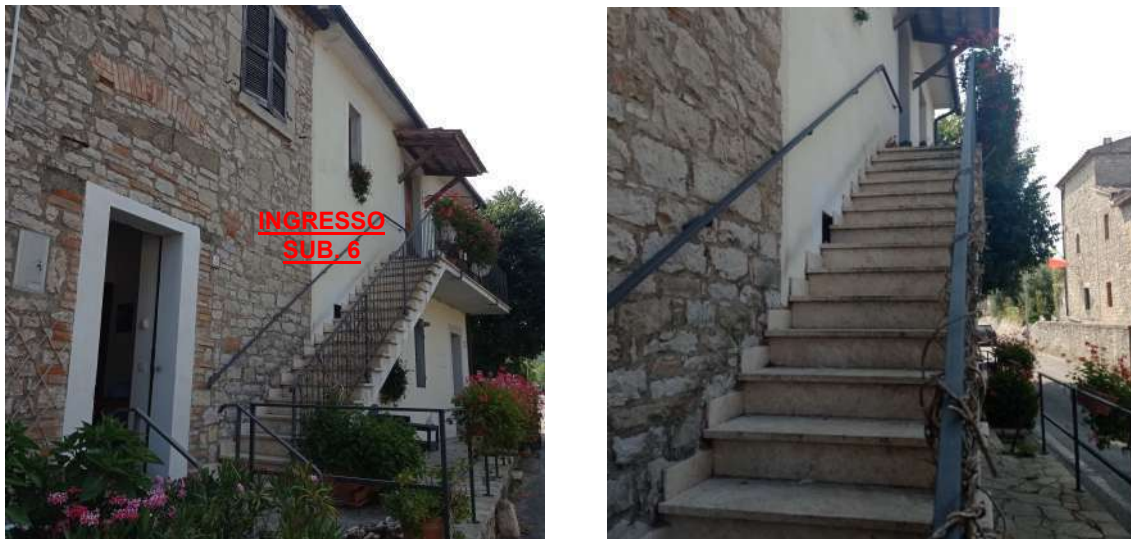


Foto n. 43-45: vista dell'ingresso, dell'angolo cottura e del soggiorno con camino.

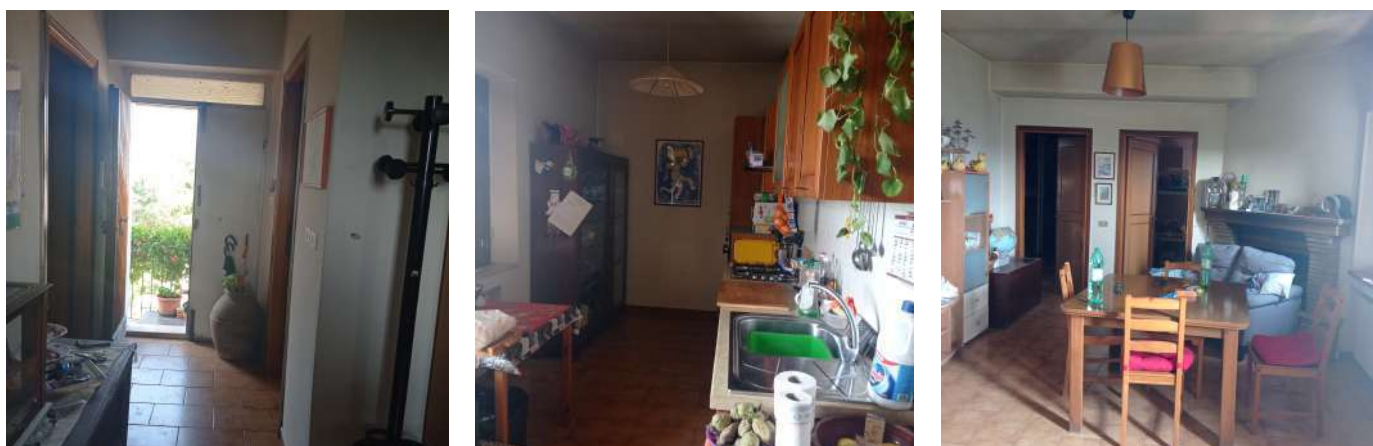


Foto n. 46-49: vista del servizio igienico e dettaglio dello scaldabagno e del quadro elettrico.



Foto n. 50-51: vista della camera da letto 1 e dettaglio delle infiltrazioni provenienti dal lastrico della copertura piana.



Foto n. 52-53: vista della camera da letto 2

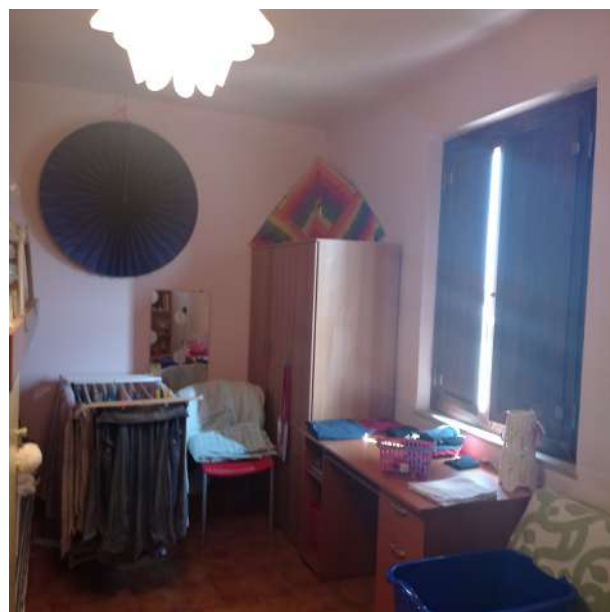


Foto n. 54: dettaglio del lucernario/accesso alla copertura piana. Problemi di infiltrazioni d'acqua



Foto n. 55-57: vista della camera da letto 3 con dettaglio dell'infisso in legno e del radiatore.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA

corpo D) MAGAZZINO (C/2)

**N.C.E.U. Comune d BASCHI Fg. 8 p.IIa 287 sub. 7 graff. con p.IIa 450 sub.3 e p.IIa 454 sub.4
Via della Vittoria, n. 13 - piano S1**

Foto n. 58: vista degli ingressi dell'unità immobiliare dalla corte esterna comune.



Foto n. 59-61: vista del Ripostiglio 1 e dettaglio apertura verso il magazzino.



Foto n. 62-64: vista del Magazzino e dettaglio del grande camino in fondo alla parete.



Foto n. 65-66: dettaglio dei portoni di ingresso.



Foto n. 67: dettaglio del ventilconvettore.

Foto n. 68-69: vista del Ripostiglio 2 e dettaglio della bocca di lupo sul lato strada.



Terni, li 28/08/2023

Il perito
Arch. Francesca Bartolucci

