

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BCC NPLS 2020 S.R.L**

contro: **Omissis**

N° Gen. Rep. **51/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-03-2024 ore 11:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO ANGELINI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima:

Codice fiscale:

Studio in:

Telefono:

Email:

Pec:

Arch. Sgro'

SGRMRC69R14L117P

Via Piave 2 - 05029 San Gemini

3282253606

sgro1969@gmail.com

.sgro@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Piazza Campo della Fiera, 4 - Montecchio (TR) - 05020

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

OMISSIS nato a Omissis- c.f. OMISSIS - Proprietà 1/1, foglio 19, particella 289, indirizzo: Piazza Campo della Fiera, 4, piano S1 - T, comune Montecchio, categoria A/4, classe 4, consistenza 6, superficie 124, rendita € 260,29

2. Stato di possesso

Bene: Piazza Campo della Fiera, 4 - Montecchio (TR) - 05020

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Piazza Campo della Fiera, 4 - Montecchio (TR) - 05020

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Piazza Campo della Fiera, 4 - Montecchio (TR) - 05020

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS., OMISSIS

5 Comproprietari

Beni: Piazza Campo della Fiera, 4 - Montecchio (TR) - 05020

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Piazza Campo della Fiera, 4 - Montecchio (TR) - 05020

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Piazza Campo della Fiera, 4 - Montecchio (TR) - 05020

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Piazza Campo della Fiera, 4 - Montecchio (TR) - 05020

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 48.492,58

Beni in **Montecchio (TR)**
Località/Frazione
Piazza Campo della Fiera, 12

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si - E' stata trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte di Omissis nato il omissis ad Omissis (TR) e deceduto il omissis. TRASCRIZIONE del 11/10/2023 - Reg. Part. 8358, Reg. Gen 11109, Pubblico Ufficiale PONGELLI ALESSANDRO, Repertorio 73617 del 05/11/2004.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Piazza Campo della Fiera, 12

Note: Piena proprietà per la quota di 1/1 di immobile residenziale sito in Montecchio (TR), composto da abitazione al piano terra con piccola corte di pertinenza su due livelli e locali cantina e magazzino al piano seminterrato.

Il civico risulta in visura catastale come n°4, mentre sul posto è indicato n° 12.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Omissis- Stato Civile: coniugato

-Regime Patrimoniale: separazione dei beni

-Data Matrimonio: omissis

-Ulteriori informazioni sul debitore: Con provvedimento del Tribunale di Orvieto in data 13.12.1999 Vol. n. 214/99 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a Omissis- c.f. OMISSIS - Proprietà 1/1, foglio 19, particella 289, indirizzo Piazza Campo della Fiera, 4, piano S1 - T, comune Montecchio, categoria A/4, classe 4, consistenza 6, superficie 124, rendita € 260,29

Derivante da: -Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. -VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/11/2014 Pratica n. TR0131921 in atti dal 12/11/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.71385.1/2014); -VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; -SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 02/08/1978 in atti dal 15/01/1990 (n. 4044/1978).

Confini: La particella 289 confina a nord con la 293, a est con la 294, a sud con la 297 e ad ovest con la 288. Si evidenzia che il lato est del fabbricato ad un rilievo speditivo a vista, appare posto sulla linea di confine con la particella 294 e non come riportato nell'estratto di mappa.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'estratto di mappa catastale

individua un fabbricato che nella sua giacitura è posizionato scostato dal confine est della particella catastale di cui fa parte, mentre nella realtà si trova a confine con la particella 294. Il confine ovest, con la particella 288, non è materializzato nella parte centrale, la corte di pertinenza risulta così accessibile dalla proprietà adiacente. Nell'atto di provenienza tuttavia non è stato rinvenuto alcun accenno a servitù di passaggio.

-Al piano seminterrato: Il vano scala non è aperto ma è stato chiuso su tutti i lati. E' stato ricavato un ulteriore locale tra i due magazzini, al quale non si è potuto accedere per effettuare il rilievo a causa della presenza di una grande quantità di materiale che ostruiva il passaggio. Sono stati ricavati due ingressi separati ai nuovi locali in posizione differente da quello riportato in pianta. Il muro portante che divide la cantina dalla legnaia è in posizione diversa. La giacitura della parete lato est è diversa e di lunghezza inferiore.

-Al piano primo: L'altezza interna riscontrata è maggiore di circa 15 cm. (3,05 anziché 2,90). La giacitura della parete lato est è diversa e di lunghezza inferiore. Il muro portante che divide la camera dal bagno e la cucina dal corridoio è in posizione diversa, così come le altre tramezzature che seppur simili, non corrispondono a quanto riportato in pianta catastale. La porta del bagno è in posizione diversa.

-All'esterno le finestre del prospetto su strada sono traslate di circa 30 cm, così come le altre bucaure negli altri prospetti sono in posizione diversa per circa 30-40 cm da quanto riportato nella pianta catastale. Il portico ha una larghezza superiore di circa 30 cm rispetto alla pianta depositata in catasto, inoltre esiste un'area pavimentata della larghezza di 1,4 m lungo il fronte principale, che non è stata rappresentata nei documenti catastali.

Regolarizzabili mediante: Tipo mappale di variazione per esatta rappresentazione grafica del fabbricato in mappa ed esatta rappresentazione grafica delle planimetrie.

Descrizione delle opere da sanare: Tutto quanto riportato nella descrizione delle irregolarità riscontrate.

Tipo mappale per esatta rappresentazione grafica del fabbricato: € 1.500,00

Docfa per esatta rappresentazione grafica piante piano terra e seminterrato.: € 800,00

Oneri Totali: **€ 2.300,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Montecchio è un comune sito nella Provincia di Terni di circa 1600 abitanti, posto ad una altitudine di 391 m, slm. E' situato su di un'altura che domina la valle del Tevere, il paese conserva ancora intatto il carattere di borgo medievale di forma lievemente ellittica, è uno dei centri medievali meglio conservati della Teverina; in particolare sono ben visibili una buona parte delle mura perimetrali con le antiche torri di difesa e l'assetto architettonico delle vecchie case. E' raggiungibile da Terni anche attraverso la SS 205 che collega l'abitato di Narni scalo a Orvieto attraverso Amelia. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è un fabbricato residenziale indipendente situato nel centro dell'abitato di Montecchio, immediatamente a ridosso del borgo medievale, in zona residenziale di completamento (B1). E' presente un parcheggio pubblico in un'area difronte all'abitazione. Nelle immediate vicinanze sono presenti attività commerciali e servizi.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Orvieto.
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Città di Orvieto.
Principali collegamenti pubblici: Fermata bus 100 m

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Al momento del sopralluogo in data 30.11.2023, l'immobile non risultava abitato.

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:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS. contro Omissis; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 210.000,00; Importo capitale: € 105.000,00 ; A rogito di Notaio Campioni Franco in data 13/12/2010 ai nn. 21356/13460; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/12/2010 ai nn. 15485/2779

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro Omissis; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale giudiziario in data 13/05/2023 ai nn. 802 iscritto/trascritto a Terni in data 06/06/2023 ai nn. 6445/4695;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'accesso dalla strada pubblica verso l'interno dell'alloggio avviene senza dislivelli o gradini e con porta d'ingresso della larghezza di cm 90.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Il confine ovest con la particella 288, non è materializzato nella parte centrale, la corte di pertinenza risulta così accessibile dalla proprietà adiacente (particella 288). A questo proposito durante il sopralluogo l'esecutato riferiva al sottoscritto della possibilità di accesso carrabile attraverso la particella 288 di proprietà di terzi. Nell'atto di provenienza dell'immobile esecutato non è citato nessun diritto in riferimento a servitù di passaggio.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Si presume con ogni probabilità una classe energetica G.

Note Indice di prestazione energetica: L'attestato di prestazione energetica non è presente, tuttavia sarà redatto precedentemente alla vendita.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Omissis nata a OMISSIS il omissis- C.F. OMISSIS dal omissis al 05/11/2004 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Notaio Alessandro Pongelli, in data 17/02/2000, ai nn. 45371; registrato a Orvieto, in data 07/03/2000, ai nn. 134; trascritto a Agenzia delle Entrate di Terni, in data 19/10/2000, ai nn. 10349/6942.

Note: Trascrizione dell'atto di compravendita del 5.11.2004, rep. 73617, quale atto costituente accettazione tacita' di eredita' in morte di Omissis, deceduto a Montecchio IL 26 .01.2000, da parte della moglie Omissis. L'atto di compravendita del 5.11.2004 risulta già trascritto in data 06.12.2004, rp 8763, con titolo già depositato presso l'ufficio alla predetta data, cui si fa espresso riferimento. L'accettazione riguarda tutti i beni di compendio dell'eredita' di ██████████ trascrizione del 11.10.2023, rg 11109 rp 8358.

Titolare/Proprietario: OMISSIS nato a OMISSIS il omissis, C.F. OMISSIS dal

05/11/2004 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Alessandro Pongelli, in data 05/11/2004, ai nn. 73617.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 195/72 e successive varianti.

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di una casa di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 27/01/1972 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 28/04/1977 al n. di prot. 93910-11

Numero pratica: 722/1

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Costruzione di una casa di civile abitazione

Oggetto: variante

Rilascio in data 22/03/1973 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 28/04/1977 al n. di prot. 93910-11

NOTE: Variante al progetto approvato con licenza edilizia N. 195 del 27 gennaio 1972.

7. Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

-Al piano seminterrato: Il vano scala non è aperto ma è stato chiuso su tutti i lati. E' stato ricavato un ulteriore locale tra i due magazzini, al quale non si è potuto accedere per effettuare il rilievo a causa della presenza di una grande quantità di materiale che ostruiva il passaggio. Sono stati ricavati due ingressi separati ai nuovi locali in posizione differente da quello riportato in pianta. Il muro portante che divide la cantina dalla legnaia è in posizione traslata di circa 40 cm. La giacitura della parete lato est è diversa e di lunghezza inferiore a quella di progetto, di conseguenza anche le pareti portanti che delimitano verso nord ed ovest quello che in progetto è descritto come garage ma che al sopralluogo è risultato un magazzino, sono in posizione diversa (vedere grafico). La superficie utile del piano risulta allo stato di fatto circa 3 mq inferiore a quella di progetto.

-Al piano primo: La giacitura della parete lato est è diversa e di lunghezza inferiore. Vale quindi quanto detto per il piano seminterrato, ciò comporta una differenza di giacitura nonché di superficie utile coperta dell'intero piano che risulta essere inferiore di circa 3,5 mq a quella di progetto. Il muro portante che divide la camera dal bagno e la cucina dall'ingresso è traslato di circa 40 cm, rispetto a quanto riportato nella pianta di progetto. La parete portante che nei documenti di progetto era prevista in divisione tra la camera ed il soggiorno, sembra invece essere stata realizzata tra la cucina e la camera. La porta del bagno è in posizione diversa.

-All'esterno le finestre del prospetto su strada sono traslate di circa 30 cm, così come le altre bucaure negli altri prospetti sono in posizione diversa per circa 30-40 cm da quanto riportato nella pianta di progetto. Il portico ha una larghezza superiore di circa 30 cm rispetto al progetto a discapito di una traslazione del muro esterno della stessa quantità verso l'interno, andando così a ridurre la superficie utile. Si segnala una lieve difformità nell'altezza utile interna la quale risulta essere pari a 3,05 mt a fronte dei 3,00 mt rappresentati nell'elaborato grafico della sezione allegato al titolo edilizio. I prospetti non presentano le finiture riportate negli elaborati di progetto, ma sono stati

lasciati i blocchi di tufo a vista nella quasi totalità della superficie esterna.
 Regolarizzabili mediante: Scia in accertamento di conformità art 154 L.R. 1/2015
 Descrizione delle opere da sanare: Quanto riportato nel paragrafo precedente.
 SCIA in accertamento di conformità (sanatoria): € 2.500,00
 Sanzioni stimate art 154 comma 4 L.R. 1/2015:: € 1.000,00
 Richiesta agibilità: € 900,00
 Oneri Totali: **€ 4.400,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Non è stata reperita documentazione riguardante il deposito presso il Genio Civile della progettazione strutturale. La zona sismica per il territorio di Montecchio, è stata istituita con Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale dell'Umbria n. 1111 del 18 settembre 2012 (BUR n. 47 del 3/10/2012).

7. Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante 2017 al P.R.G._S. ed al P.R.G._O. - Variante Parziale al P.R.G._S. ed al P.R.G._O, D.C.C. n. 20 del 10.04.2019
Zona omogenea:	Zona B1 di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Art. 7 Articolazione delle zone B. 1. Le zone "B", sono quelle zone totalmente o parzialmente edificate prive di valore storico, architettonico; 2. nelle zone B sono ammesse le categorie di intervento di cui all'art. 5 Categorie di intervento delle presenti NTA.O; 3. nelle zone B le destinazioni compatibili sono le Du.A1, di cui all'art. 8 delle NTA.S; 4. nelle zone B, l'edificazione nei "lotti interclusi" è subordinata alla dimostrazione da parte del richiedente, dell'esistenza dei servizi (acqua, fogne, luce, gas, ecc.). Nel caso in cui, siano totalmente o parzialmente assenti, il rilascio del PdC è subordinato all'impegno del richiedente a realizzarle a proprie cure e spese. A tal fine, prima del rilascio del PdC utilizzando il vigente prezzario regionale, deve essere computato il costo dei servizi da realizzare, e deve essere presentata apposita polizza fideiussoria a copertura del loro costo di realizzazione. Ai sensi dell'art. 37 (La perequazione), del Capo V "Perequazione, premialità e compensazioni", Sezione I "Perequazione, premialità e compensazioni" della L.R. 21 gennaio 2015, n. 1, dovranno essere ceduti gratuitamente all'amministrazione comunale.

	<p>Conformemente ai disposti di cui al citato articolo essi rappresentano cioè un “onere non imposto dalle disposizioni legislative” quindi, non potranno essere portati a scomputo degli oneri, ciò in quanto la loro realizzazione non deve gravare sul bilancio comunale. L’edificazione nei “lotti interclusi” è inoltre subordinata, all’esistenza dell’accessibilità da strada pubblica ai lotti medesimi. Per “lotto intercluso”, si intende un lotto privo di affaccio sullo spazio pubblico. L’accessibilità va garantita tramite accordi tra proprietari e l’accesso deve avere caratteristiche fisiche tali da garantire il passaggio dei mezzi di servizio e di soccorso; 5. nelle zone “B”, per gli edifici esistenti sono ammessi gli ampliamenti nel rispetto dei parametri stabiliti per ogni singola sottozona. Per le nuove costruzioni deve essere individuato il lotto Comune di Montecchio NTA.O - Norme Tecniche di Attuazione parte operativa NTA.O dicembre 2016 5 minimo previsto per ogni singola sottozona decurtato dalla superficie di pertinenza degli edifici esistenti; 6. le zone B sono articolate in sottozone secondo quanto disposto dagli art. 7.1, 7.2, 7.3 e 7.4. Art. 7.1 Zone B1 Residenziale di Completamento. 1. Sono zone urbanizzate alla fine degli anni settanta e sorte lungo le principali direttrici viarie. In queste zone è ammessa l’edificazione nel rispetto dei seguenti parametri: H (altezza massima) = 10,50 ml If. (indice fondiario) = 2.5 mc/mq distacco dai confini = 5,00 lotto minimo = mq. 500</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2,5 mc/mq
Altezza massima ammessa:	10,5 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

L'immobile a destinazione residenziale su due piani in elevazione è indipendente da cielo a terra ed si sviluppa su un piano seminterrato ed un piano terra. Ha accesso pedonale direttamente dalla via pubblica ed è realizzato in struttura mista di calcestruzzo armato e muratura portante con blocchi di tufo a vista ed alcuni esigui tratti in pietra nel fronte principale verso l'area pubblica. Si accede alla proprietà, da un cancello pedonale in ferro al piano terra, un piccolo portico conduce sia alla porta di ingresso dell'abitazione che alla scala che scende al piano seminterrato. All'interno, al piano terra, un breve corridoio disimpegna una cucina, due camere, un bagno ed un soggiorno, da questo una porta finestra consente l'uscita sul terrazzo che si affaccia su una piccola corte di proprietà posta al livello sottostante. Le superfici nette calpestabili di questo piano sono state rilevate sul posto e risultano come segue: Ingresso 8.3 mq, soggiorno 21.0 mq, bagno 5.7 mq, camera 15.1 mq, camera 10.1 mq, cucina 11.7 mq. Al piano seminterrato, si trovano locali di deposito e cantine per una superficie calpestabile rilevata di circa 92 mq complessivi, questo piano ha pareti controterra su tre lati mentre verso nord è aperto sull'area di corte. In uno dei vani del piano seminterrato è presente una vecchia caldaia a legna non più funzionante. Il fronte dell'edificio verso ovest è parzialmente occupato dal porticato che affaccia su un piccolo spazio verde di proprietà della larghezza di circa 2,5 m e posto poco più in basso. Alla corte di pertinenza più ampia sul fronte nord del fabbricato si accede dalla scala che scende al piano seminterrato. Entrambe le aree a verde (stesso identificativo catastale del fabbricato) risultano pressoché pianeggianti e al momento del sopralluogo apparivano non curate e ricoperte da erbe spontanee. La copertura è a falde con elementi laterizi in coppi. La fascia di proprietà immediatamente a ridosso della strada pubblica è pavimentata con mattonelle in gres rosso 7,5 x 15 cm e separata da questa tramite ringhiera in ferro. Il confine ovest con la particella 288, non è materializzato nella parte centrale dello stesso e la corte di pertinenza risulta così accessibile dalla proprietà adiacente (particella 288). A questo proposito durante il sopralluogo l'esecutato riferiva al sottoscritto della possibilità di accedere con l'auto attraverso questo passaggio da Via del Castello attraverso la particella 288 di proprietà di terzi. Nell'atto di provenienza dell'immobile esecutato non è citato nessun diritto in riferimento a servitù di passaggio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Omissis- Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: omissis- Ulteriori informazioni sul debitore: Con provvedimento del Tribunale di Orvieto in data 13.12.1999 Vol. n. 214/99 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **387,47**

E' posto al piano: Terra e seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1976

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,05

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato non è abitato, le condizioni di manutenzione generali sono scarse. Gli infissi esterni sono a battente in legno in cattivo stato di conservazione ad eccezione di quello del soggiorno di più recente fattura. All'interno i pavimenti sono in monocottura di diversa tipologia e fattura, risalgono comunque agli anni 70/80 e presentano in alcuni casi delle rotture. Appare di più recente posa invece la pavimentazione del terrazzo. L'impianto elettrico è stato in servizio a detta dell'esecutato fino circa un anno fa, risulta a prima vista privo delle condizioni d'uso in sicurezza. L'impianto di riscaldamento a radiatori in acciaio era servito da una caldaia a legna posta in un vano del seminterrato ma che è stata dismessa da anni e quindi non più funzionante. Numerose chiazze di umidità hanno dato origine a muffe diffuse, rendendo insalubri i locali. A questo proposito si segnala una cospicua infiltrazione d'acqua tra il terrazzo e la parete del soggiorno. Nel complesso lo stato di manutenzione degli impianti tecnici di servizio e il problema di infiltrazioni e condensa, non rendono più conforme l'abitazione a parere dello scrivente, in termini di sicurezza e igiene alle norme relative all'agibilità. Occorre perciò realizzare interventi di manutenzione straordinaria sia nelle pareti esterne che nei pavimenti, nella copertura e negli impianti tecnici. Le pareti esterne sono per la gran parte eseguite con blocchi di tufo di dimensioni standard lasciati a vista, solamente i pilastri del portico sono realizzati con rivestimento in mattoncini.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: non identificabile condizioni: non identificabile
Pareti esterne	materiale: muratura in blocchi di tufo coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: sufficienti Note: Su alcune parti della facciata principale c'è un rivestimento in blocchetti di pietra che ricopre la struttura in calcestruzzo.
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di gres rosso condizioni: sufficienti Note: Il gres rosso 7,5 x 15 cm sono mattonelle degli anni sessanta, presenti nella zona esterna verso la strada pubblica e sotto al portico. Nel terrazzo sul retro, è stato posato un pavimento in epoca successiva.
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: sufficienti Note: Sono presenti varie tipologie di piastrelle nei vari locali dell'abitazione, non sempre in un sufficiente stato di manutenzione.
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: scarse

Rivestimento

ubicazione: **cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **scarse****Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Verosimilmente, risalente all'epoca di costruzione del fabbricato.
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Dismesso
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	L'impianto dotato di terminali a radiatori, non è funzionante, la vecchia caldaia a legna che si trova nel seminterrato è stata dismessa.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il computo della superficie commerciale sono state considerate la somma delle superfici

coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze e/o balconi, le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (balconi, posti auto coperti e scoperti, ecc.). Sono stati adottati i seguenti criteri in base all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, (Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare) - Vani principali e accessori diretti, 100% della superficie calpestabile e 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm. - Pertinenze accessorie non comunicanti* con i vani principali, (nella fattispecie i locali cantina/magazzino al piano seminterrato) 30% della superficie. * è stato utilizzato il coefficiente 0,30 perché i locali seminterrati non sono fisicamente dislocati in un edificio separato da quello principale, ma al disotto del piano principale e collegati con scala dal portico al piano terra. - Pertinenze di ornamento, (terrazzo) comunicanti con i vani principali, 30% della superficie fino a 25 mq quindi il 10% della superficie eccedente tale quantità. - Pertinenze di ornamento, (portico) comunicanti con i vani principali si è calcolato il 30% della superficie fino a 25 mq, quindi il 10% della quota eccedente. Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari Criterio di calcolo e principi generali: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra appartamento	sup reale lorda	89,47	1,00	89,47
Piano terra portico e terrazzo	sup reale lorda	25,00	0,30	7,50
Piano seminterrato cantine/magazzino	sup reale lorda	114,00	0,30	34,20
Area di pertinenza	superf. esterna lorda	89,47	0,10	8,95
Area di pertinenza eccedenza	superf. esterna lorda	44,53	0,02	0,89
Piano terra portico e terrazzo eccedenza	sup reale lorda	12,00	0,10	1,20
Piano terra area esterna fronte strada	sup reale lorda	13,00	0,10	1,30
		387,47		143,51

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8. Criterio di stima:

Scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile costituente il lotto in oggetto riferito alla data di redazione della presente stima. In considerazione di tutte le caratteristiche dell'immobile di stimare si è proceduto come segue. 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, (fonte OMI che si basa sul calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV), calcolata come somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile, come più

avanti specificato.

Nel caso della fonte OMI il valore unitario è riferito ad uno stato di conservazione considerato medio nella zona in esame, compreso tra una forbice di un minimo ed un massimo. In questa forbice dovrebbero essere compresi i vari gradi di finitura e lo stato di manutenzione, partendo dal dato rilevato per beni simili e apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti.

Pertanto, nella determinazione del più probabile valore di mercato si è considerata la compresenza di fattori, intrinseci ed estrinseci, che sicuramente influenzano la stima e quindi il valore dei beni, come: le tecniche costruttive, la tipologia edilizia, le finiture, la salubrità e sicurezza dei locali, la consistenza, lo stato di conservazione e manutenzione, l'ampiezza dei vani, l'ubicazione rispetto al centro cittadino, la distanza dal sistema della viabilità principale. Questo procedimento come detto, basato sul confronto diretto, richiede l'acquisizione di una scala di valori di immobili simili a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati consultabili e apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti.

E' da rilevare perciò che quando si è di fronte ad una scarsità di dati di riferimento, la determinazione di una scala di prezzi, comporta obiettive difficoltà. Per quello che riguarda la superficie dei beni oggetto di stima, questa è stata frutto di misurazioni eseguite sul posto (stato attuale fabbricato) e di dati reperiti dalla documentazione estratta dagli uffici pubblici competenti.

Sono state consultate altresì le seguenti banche dati messe a disposizione da:
-Banca dati dell'Agenzia del Territorio della provincia di Terni riferita al 1° semestre 2023. Le quotazioni afferenti gli immobili per abitazioni di tipo economico vanno da un minimo di 450 €/mq ad un massimo di 700 €/mq di superficie lorda, mentre per ville e villini viene riportata una quotazione che va da un minimo di 600 €/mq ad un massimo di 900 €/mq.

Nella forbice dei valori rappresentati, in considerazione anche dell'andamento del mercato immobiliare locale che presenta una dinamicità medio-bassa e della situazione di effettiva manutenzione riscontrata nell'immobile, come meglio specificato nei paragrafi di competenza, il perito ritiene ragionevole dover applicare il valore unitario di € 450,00 al mq di superficie lorda commerciale.

8. Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni.

8. Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 64.579,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complesso</i>
Piano terra appartamento	89,47	€ 450,00	€ 40.261,50
Piano terra portico e terrazzo	7,50	€ 450,00	€ 3.375,00
Piano seminterrato cantine/magazzino	34,20	€ 450,00	€ 15.390,00
Area di pertinenza	8,95	€ 450,00	€ 4.027,50
Area di pertinenza eccedenza	0,89	€ 450,00	€ 400,50
Piano terra portico e terrazzo eccedenza	1,20	€ 450,00	€ 540,00
Piano terra area esterna fronte strada	1,30	€ 450,00	€ 585,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 64.579,50
Valore corpo	€ 64.579,50
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 64.579,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 64.579,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	143,51	€ 64.579,50	€ 64.579,50

8. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 9.686,93

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: € 6.700,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Decurtazione per redazione attestato di prestazione energetica (APE) € 300,00

8. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 48.492,58**

Allegati

- Titoli edilizi: Licenza edilizia N. 195/1972 e successiva variante N. 722/1973.
- Rilievo, sovrapposto con piante catastale;
- Rilievo, sovrapposto con piante titolo edilizio;
- Documentazione fotografica;
- Atto di provenienza;
- Documentazione catastale ed ipocatastale.

Data:

05-02-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Sgro'

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA







6



7



8



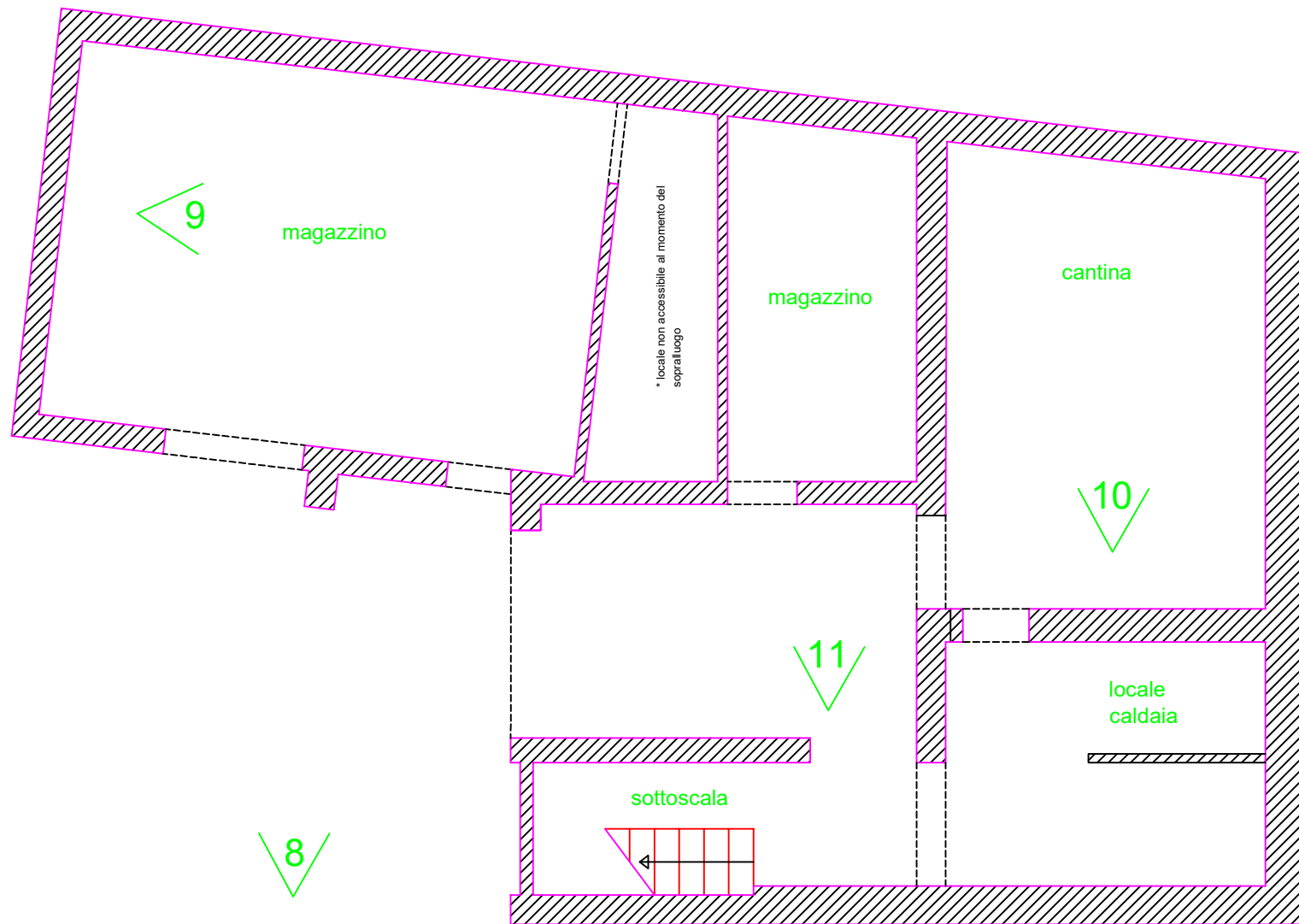
9



10

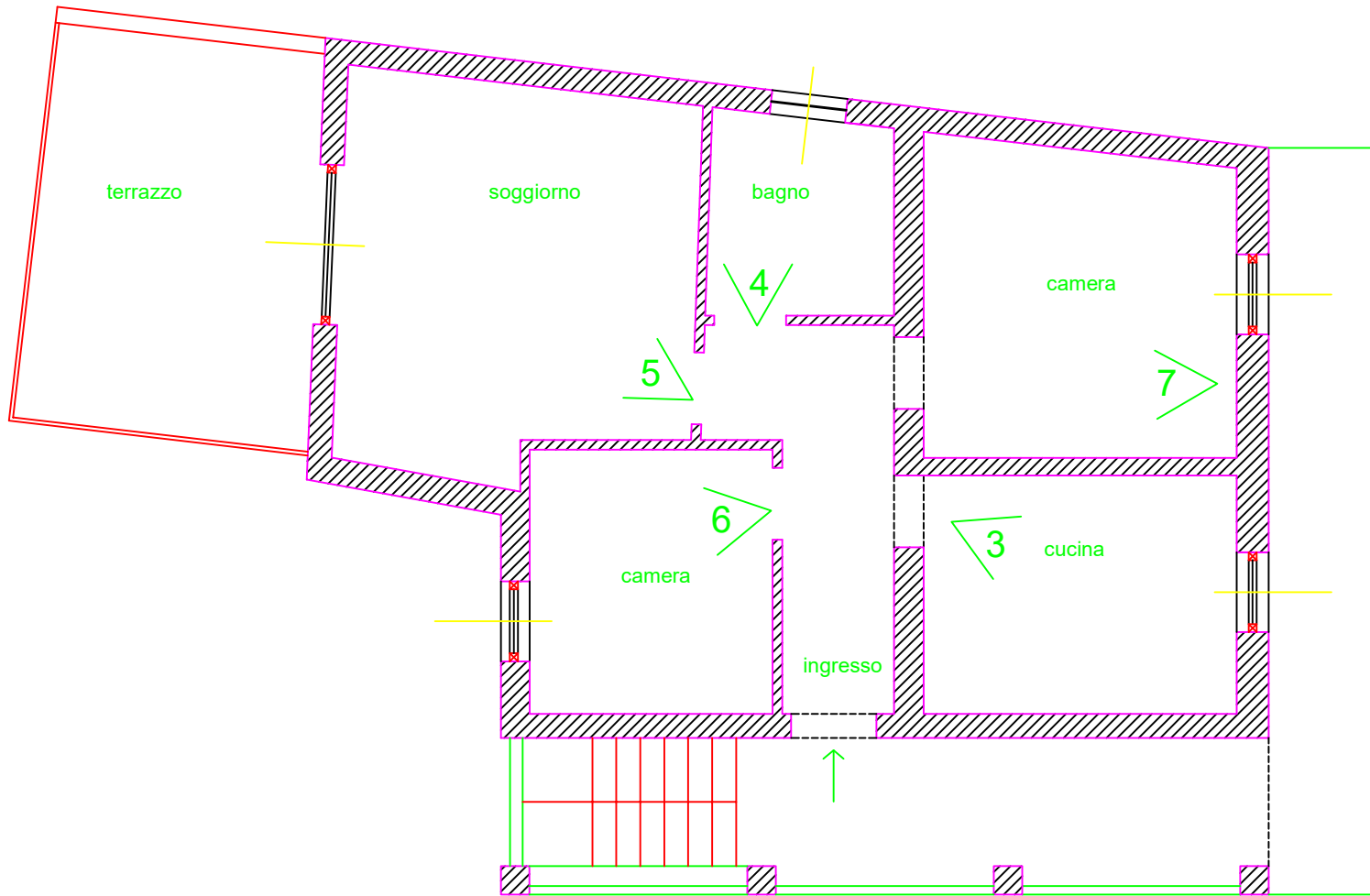


11



PIANO SEMINTERRATO

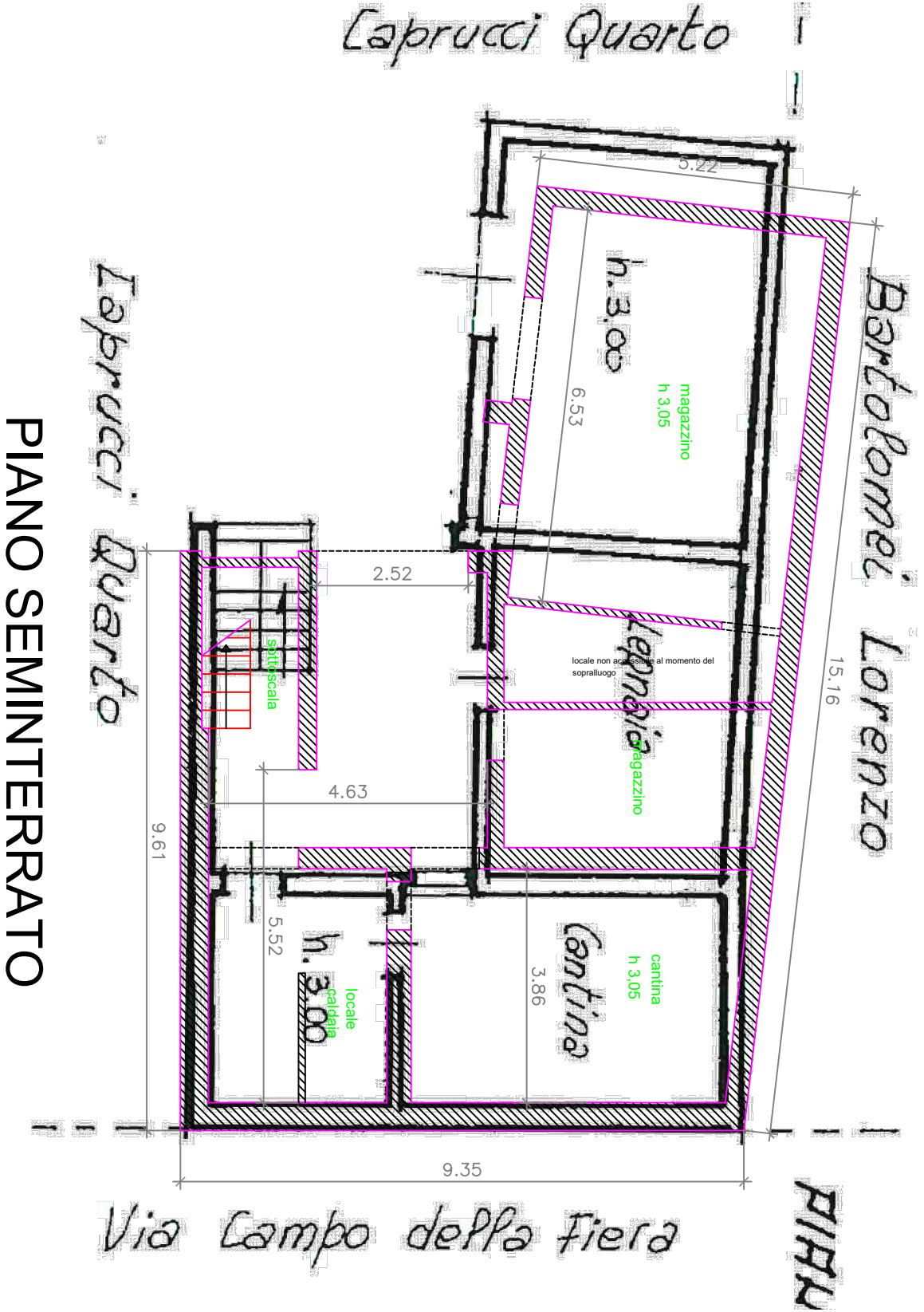
riprese fotografiche



1

PIANO TERRA
riprese fotografiche

Caprucci Quarto



Bartolomei Lorenzo

Caprucci Quarto

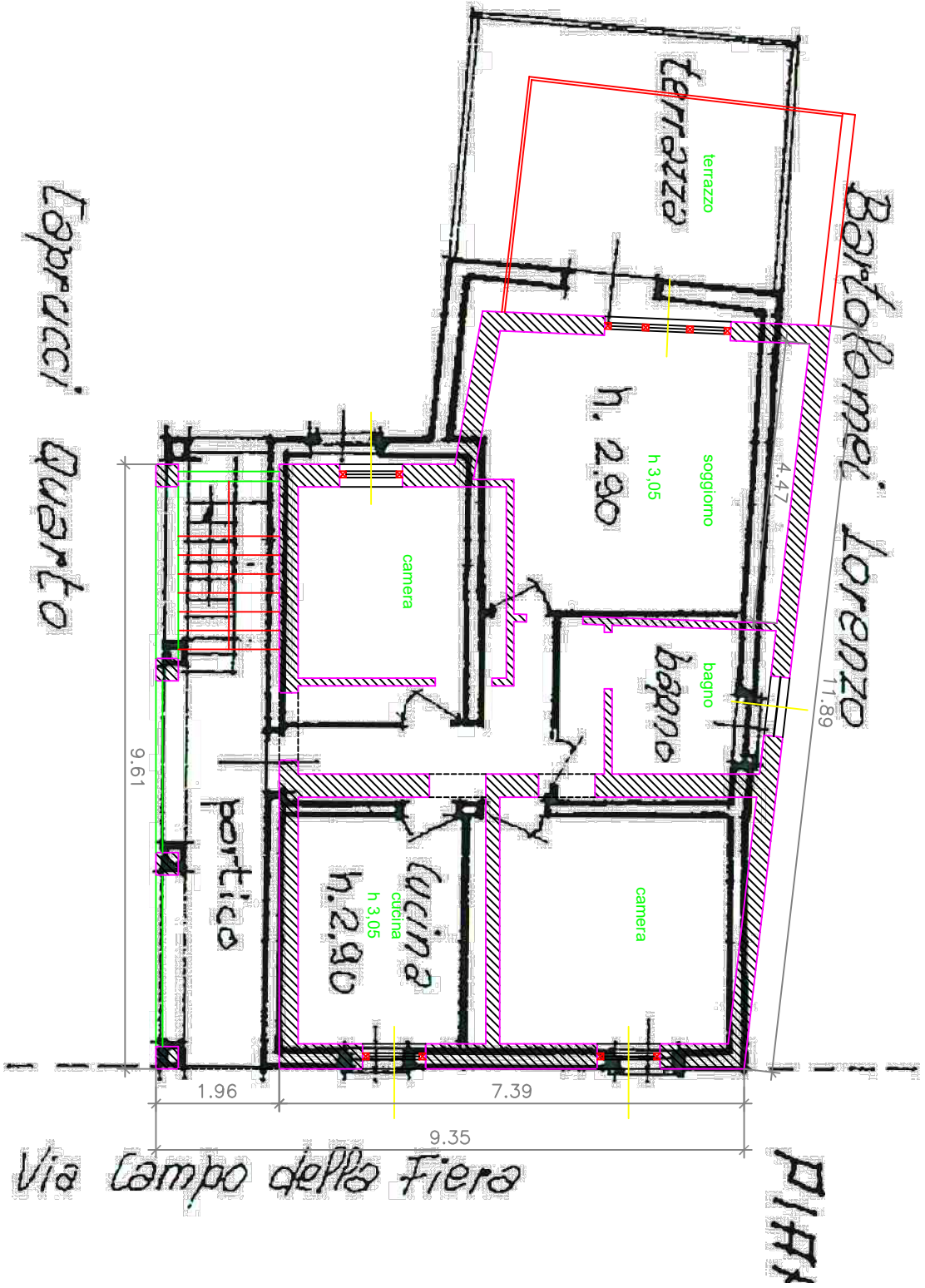
PIANO SEMINTERRATO

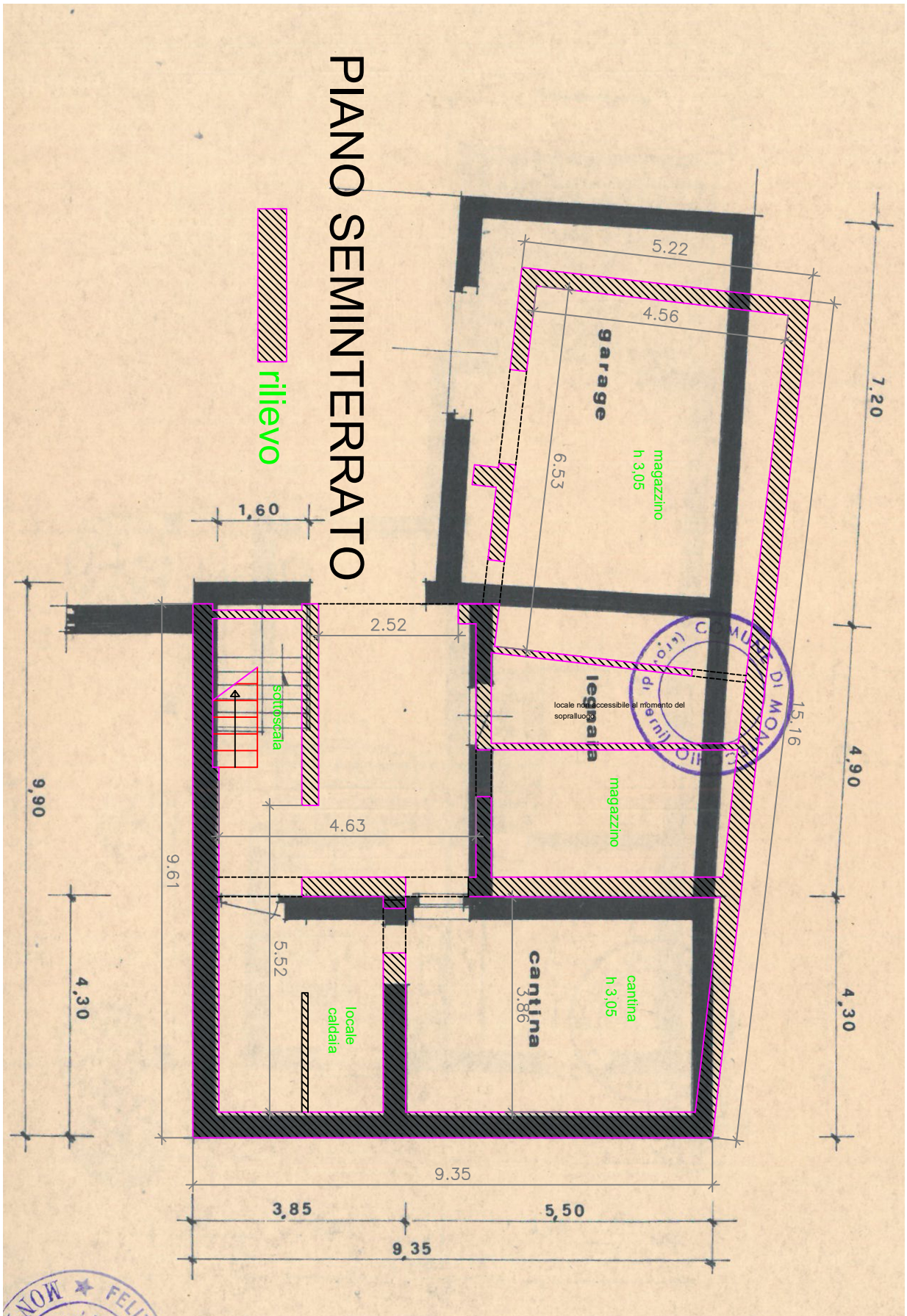
Via Campo della Fiera

PIRU

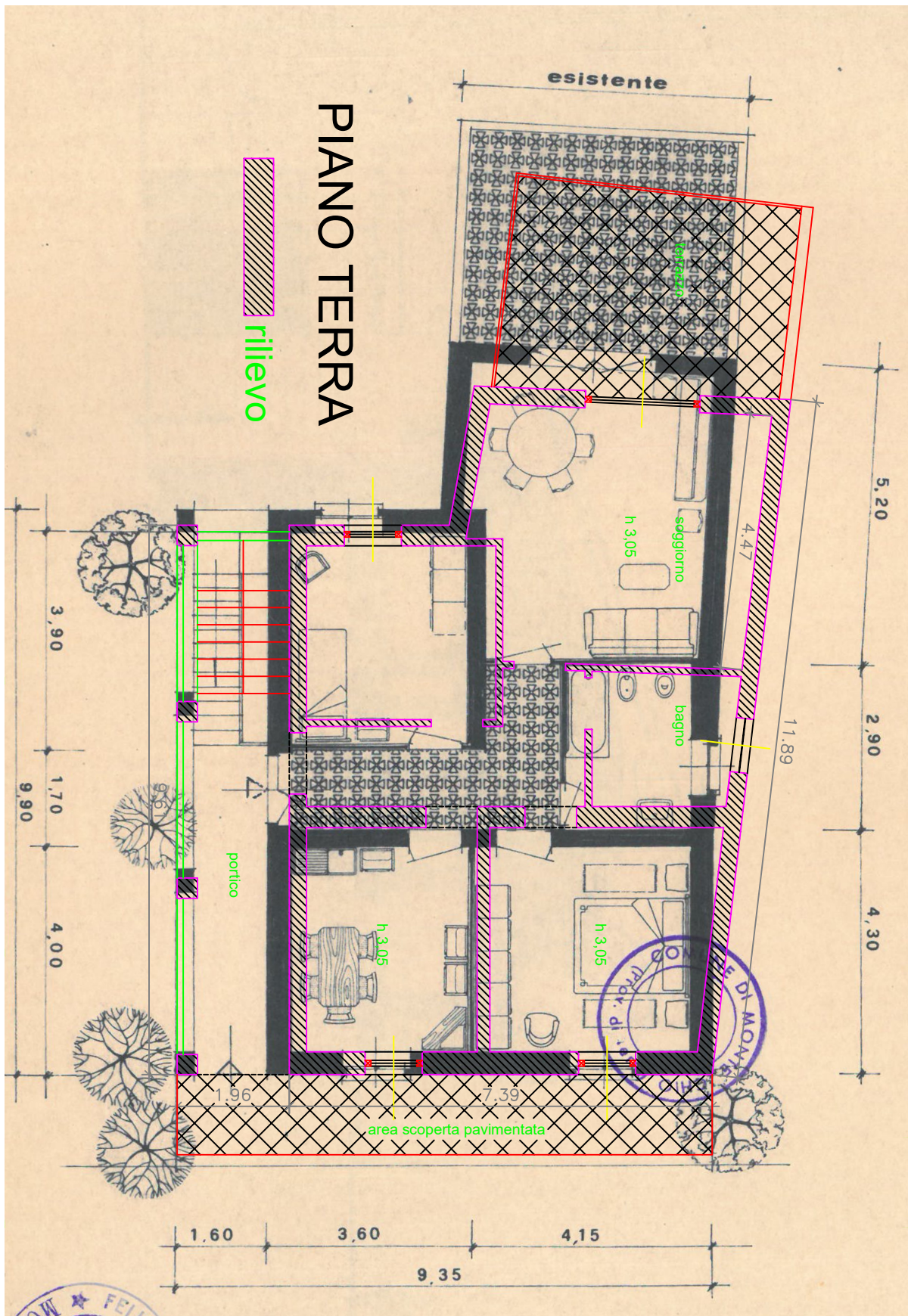
Caprucci Quarto

Caprucci Quarto
PIANO TERRA





confronto tra progetto depositato e rilievo



confronto tra progetto depositato e rilievo



E=13600

I Particella: 289



NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

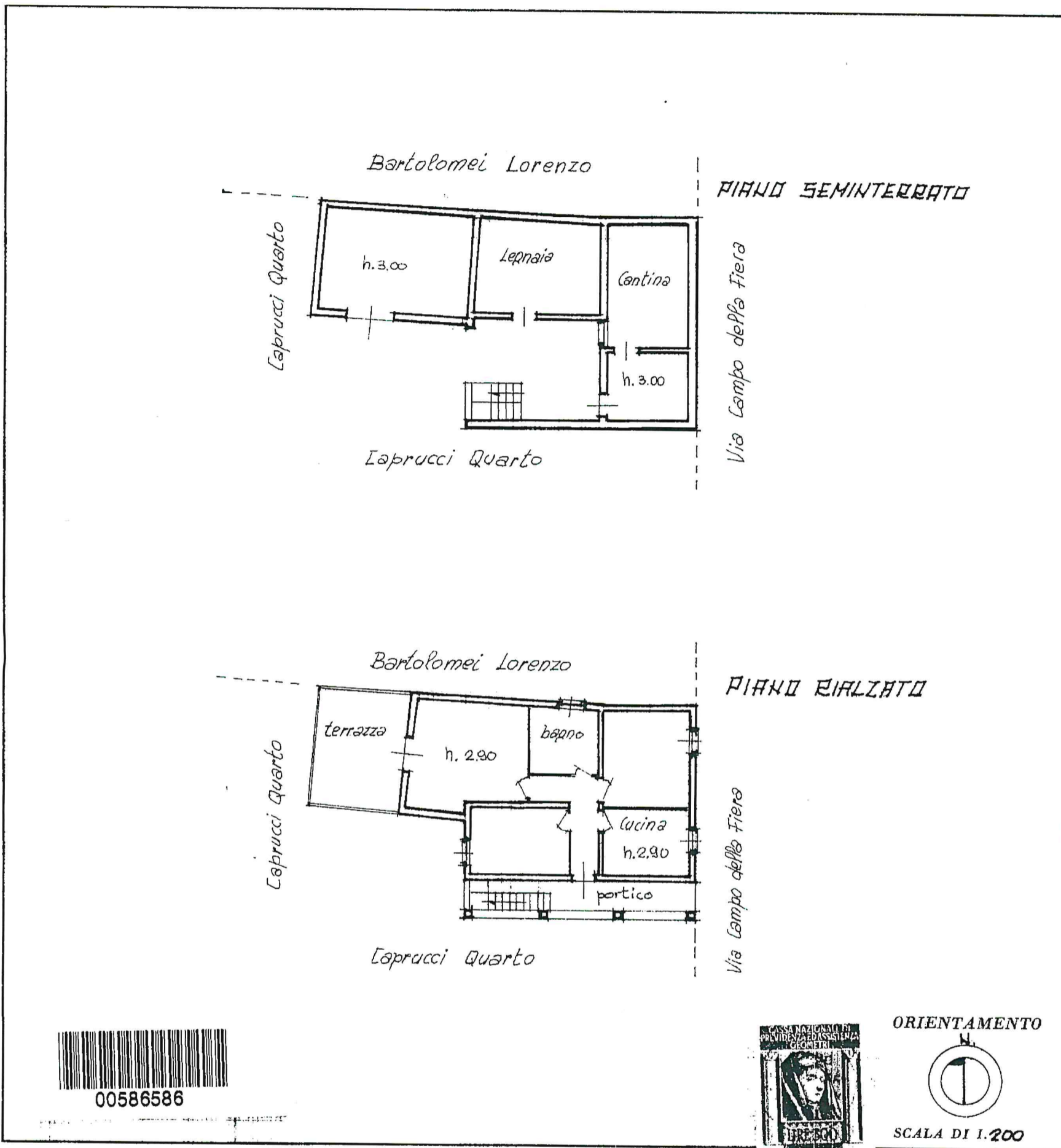
Lire
15

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 632)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MONTECCHIO Via Campo della Fiera

Ditta CAPRUCCI QUARTO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/11/2023 - Comune di MONTECCHIO(F462) - Foglio 19 Particella 289 Subaltemo >
PIAZZA CAMPO DELLA FIERA n. 4 Piano S1 - T

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

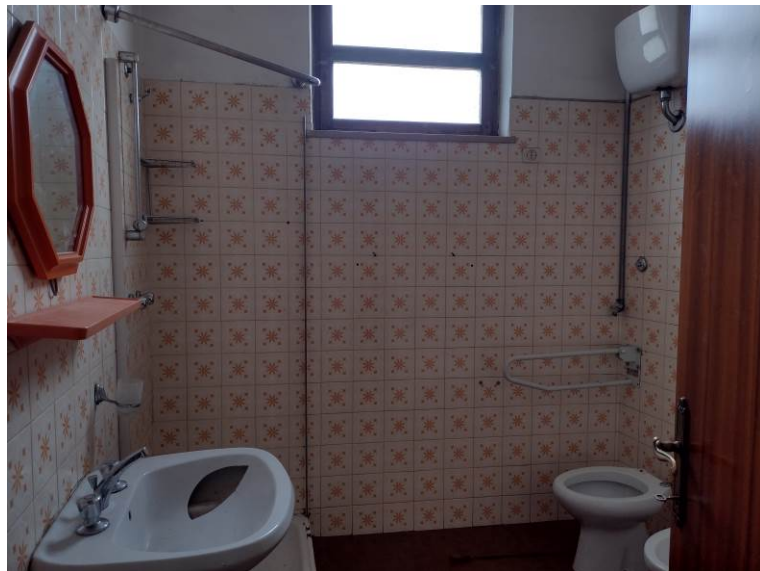
DATA 2 AGO. 1978

PROT. N° 4044

Compilata dal geom. ANTONIO FELIZIANI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Cod. Fisc. N. FLZ NTN 34M26FH62C
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di TERNI
DATA 24. LUGLIO. 1978
Firma: Antonio Feliciani

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA







6



7



8



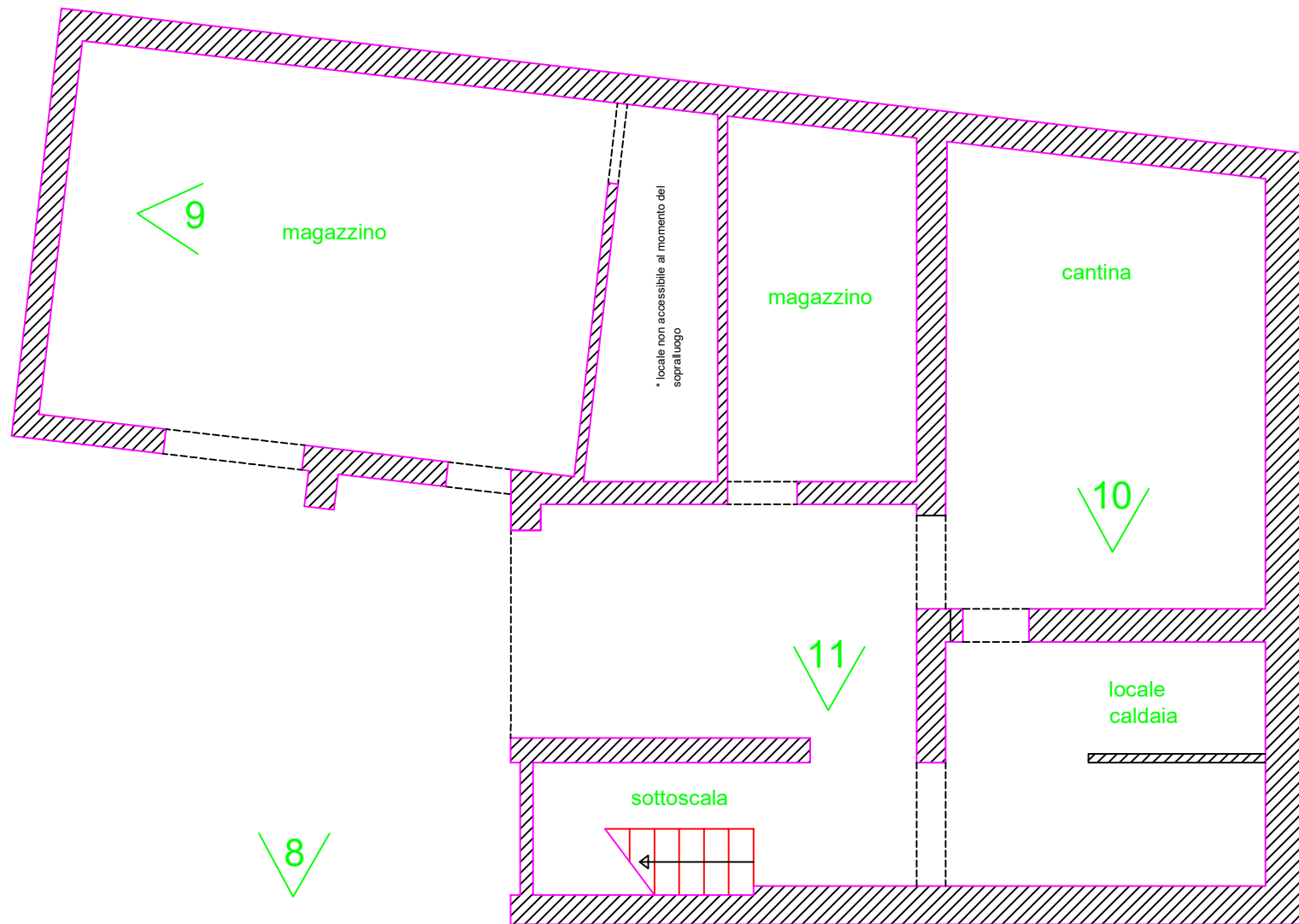
9



10

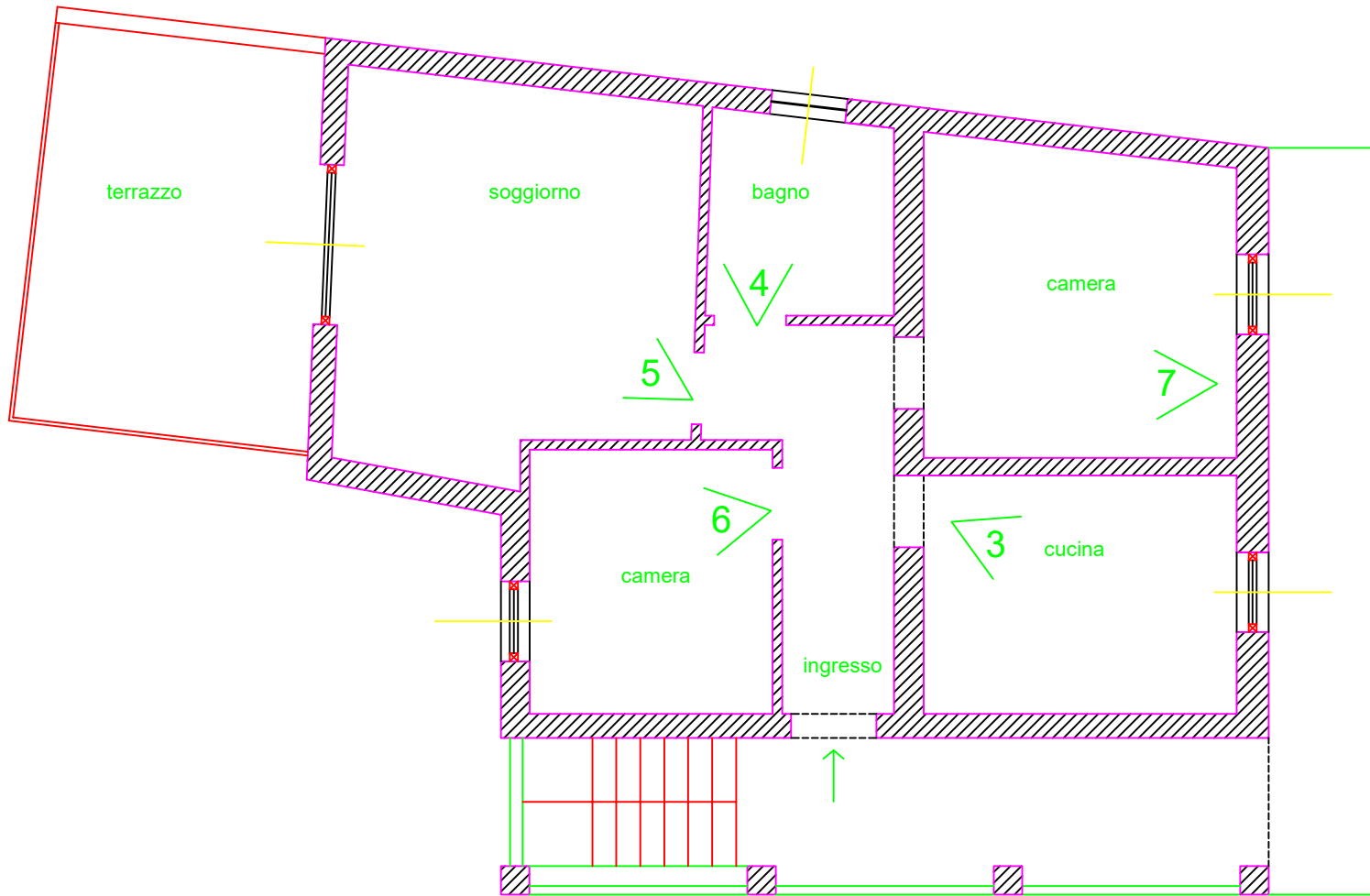


11



PIANO SEMINTERRATO

riprese fotografiche



1

PIANO TERRA
riprese fotografiche