
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **SIENA NPL 2018**
e per essa **CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.**

contro: **--OMISSIS--**

N° Gen. Rep. **104/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01-10-2025 ore 11:30

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

Custode Giudiziario: **Avv. Silvia Serni**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO - Appartamento
di civile abitazione con corte
annessa ed accessori

Esperto alla stima: Geom. Luciano Cianchetta
Codice fiscale: CNCLCN65S06L117Y
Studio in: Via Alberto Mario 18 - 05100 Terni
Telefono: 348-2686246
Email: lcianchetta@libero.it
Pec: luciano.cianchetta@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Topino n. 1 - Terni (TR) - 05100

Lotto: UNICO - Appartamento di civile abitazione con corte annessa ed accessori

Corpo: A - ABITAZIONE

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

--OMISSIS-- nata a Terni il 03/09/1953, proprietà per 1/1, foglio 103, particella 419, subalterno 3, scheda catastale T464011, indirizzo Via Topino n. 1, piano T-1, Comune Terni, categoria A/3, classe 7, consistenza 6 vani, superficie 153 mq (totale escluse aree scoperte 135 mq), rendita € 278,89

Nota: annessi all'abitazione vi sono accessori non riportati nella scheda planimetrica di accatastamento agli atti del Catasto Fabbricati.

2. Stato di possesso

Bene: Via Topino n. 1 - Terni (TR) - 05100

Lotto: UNICO - Appartamento di civile abitazione con corte annessa ed accessori

Corpo: A - ABITAZIONE

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Topino n. 1 - Terni (TR) - 05100

Lotto: UNICO - Appartamento di civile abitazione con corte annessa ed accessori

Corpo: A - ABITAZIONE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Topino n. 1 - Terni (TR) - 05100

Lotto: UNICO - Appartamento di civile abitazione con corte annessa ed accessori

Corpo: A - ABITAZIONE

Creditori Iscritti: SIENA NPL 2018 E PER ESSA CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.
(ex BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.)

5. Comproprietari

Beni: Via Topino n. 1 - Terni (TR) - 05100

Lotto: UNICO - Appartamento di civile abitazione con corte annessa ed accessori

Corpo: A - ABITAZIONE

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Topino n. 1 - Terni (TR) - 05100

Lotto: UNICO - Appartamento di civile abitazione con corte annessa ed accessori

Corpo: A - ABITAZIONE

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Topino n. 1 - Terni (TR) - 05100

Lotto: UNICO - Appartamento di civile abitazione con corte annessa ed accessori

Corpo: A - ABITAZIONE

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Topino n. 1 - Terni (TR) - 05100

Lotto: UNICO - Appartamento di civile abitazione con corte annessa ed accessori

Valore complessivo intero: 84.680,40

PREMESSA

Considerate le caratteristiche degli immobili, costituiti da un appartamento residenziale con corte annessa ed accessori di pertinenza esclusiva, lo scrivente CTU ha ritenuto opportuno ricomprendere gli stessi, ai fini della vendita coattiva, in un unico lotto (LOTTO UNICO).

In occasione del sopralluogo, è stato accertato che annessi alla unità immobiliare censita agli atti del Catasto Fabbricati di Terni al foglio 103, particella 419 sub. 3, risultano degli accessori che hanno accesso esclusivo dalla abitazione sopra citata oggetto di pignoramento, dal vano scala esclusivo e corte di pertinenza esclusiva che, non risultano rappresentati nella scheda planimetrica dell'unità immobiliare.

Gli accessori sono costituiti da:

- terrazzo scoperto posto ad una quota leggermente più bassa rispetto all'appartamento, (di copertura dal magazzino sub. 1 non oggetto di pignoramento), con accesso esclusivo dall'abitazione sopra citata e dalla corte di pertinenza esclusiva (sub. 3), con soprastante manufatto avente struttura precaria in pessimo stato di conservazione, da rimuovere, ripristinando la superficie calpestabile del terrazzo;
- piano secondo (sottotetto), ad uso soffitta, con unico accesso attraverso il vano scala esclusivo dell'appartamento oggetto di pignoramento (sub. 3);
- locali al piano terra nel lato n-e (locale con angolo cottura e camino, disimpegno e w.c.), con accesso dal vano scala esclusivo della U.I.U. sub. 3, realizzati con trasformazione ed ampliamento, (in assenza di titolo edilizio), all'interno della corte esclusiva, del pre-esistente vano riportato nella scheda planimetrica della U.I.U. come cantina, per il quale risultava essere stato rilasciato titolo edilizio in sanatoria a seguito di condono edilizio L.47/85, (vedasi quanto riportato nel paragrafo della conformità edilizia);
- piccola cantinetta al piano interrato, (priva di titolo edilizio), posta al di sotto del vano scala esclusivo dell'abitazione oggetto di pignoramento.

Pertanto nel decreto di trasferimento dovranno essere ricomprese anche le sopra citate porzioni immobiliari con spese di regolarizzazione catastale, edilizia/urbanistica ed oneri di rimessa in pristino a carico dell'aggiudicatario, come riportato nella presente perizia (vedasi note riguardanti la conformità catastale ed edilizia riportate nei rispettivi paragrafi, oltre all'elaborato grafico allegato, costituito dalla tavola di rilievo degli immobili con note; Allegato 1).

Per quanto riguarda la corte di pertinenza esclusiva si riporta:

-la presenza di due manufatti all'interno della corte, da rimuovere, aventi strutture precarie, realizzati con materiali di recupero, (paletti in ferro/legno, lamiere e reti metalliche), coperture parte con lastre ondulate in cemento-amianto, (per quanto è stato possibile accertare a vista) e, parte con lastre di plastica; ex ricoveri/voliere per animali da cortile.

-una porzione della corte esclusiva con accesso carrabile dalla via Topino, (lato ovest del fabbricato), nell'attuale stato di fatto risulta essere gravata da una servitù di transito per consentire l'accesso carrabile e pedonale al magazzino sub. 1, attraverso l'esistente cancello carraio. Il magazzino sub. 1 non è oggetto di pignoramento, ed appartenente allo stesso soggetto esecutato.

Nel decreto di trasferimento dovrà essere esplicitamente previsto il mantenimento della suddetta servitù a carico della porzione immobiliare oggetto di trasferimento, come riportato graficamente nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia, (Allegato 1).

Beni in **Terni (TR)**
Località/Frazione
Via Topino n. 1

Lotto: UNICO - Appartamento di civile abitazione con corte annessa ed accessori

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - ABITAZIONE.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (TR) CAP: 05100, Via Topino n. 1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di --OMISSIS-- - Piena proprietà

Cod. Fiscale: --OMISSIS--

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: --OMISSIS-- nata a Terni il 03/09/1953, proprietà per 1/1, foglio 103, particella 419, subalterno 3, scheda catastale T464011, indirizzo Via Topino n. 1, piano T-1, Comune Terni, categoria A/3, classe 7, consistenza 6 vani, superficie 153 mq (totale escluse aree scoperte 135 mq), rendita € 278,89

Derivante da:

-Impianto meccanografico del 30/06/1987 (planimetria presentata il 23/05/1986 prot. n. 3296B).

-Variazione toponomastica del 21/07/2009.

-Diversa distribuzione degli spazi interni del 02/05/2024 Pratica n. TR0032580 in atti dal 03/05/2024.

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Altra proprietà del soggetto esecutato su più lati, strada pubblica, salvo altri confini.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nella planimetria catastale in atti al catasto fabbricati si è riscontrata una non esatta rappresentazione del cucinino presente nella zona giorno al piano primo dell'appartamento di che trattasi;

con riferimento alle note riportate in premessa, non è rappresentato il terrazzo di copertura del sub. 1 e gli altri accessori costituiti da un manufatto in precario stato di conservazione presente sul terrazzo, un piccolo vano sottoscale utilizzato come cantinetta, un piano sottotetto ad uso soffitta, accessori che hanno tutti accesso esclusivo dall'appartamento oggetto di pignoramento, dal vano scale esclusivo e dalla corte di pertinenza esclusiva (in catasto fabbricati U.I.U. oggetto di pignoramento identificata con Fg. 103 - Part. 419 sub. 3);

inoltre non sono esattamente rappresentati i locali al piano terra nel lato n-e, dove nella planimetria catastale figura essere riportato soltanto un vano cantina, risultato trasformato ed ampliato all'interno della corte esclusiva.

Lo stato di fatto è stato rilevato dallo scrivente CTU, e riportato con relative note nella tavola di rilievo della porzione immobiliare oggetto di perizia, (vedasi allegato 1).

Regolarizzabili mediante: presentazione di Tipo Mappale al Catasto Terreni e denuncia di variazione DOCFA al Catasto Fabbricati.

Descrizione delle opere da sanare: ampliamento ed esatta rappresentazione grafica dell'unità immobiliare.

spese per presentazione aggiornamento al Catasto Terreni e Fabbricati. : € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La porzione immobiliare interessata dalla procedura di esecuzione immobiliare, costituita da un appartamento residenziale, con corte esclusiva ed accessori di pertinenza, è ubicata in una zona prevalentemente residenziale, distante dal centro cittadino circa 4 Km, ad una quota di circa 130 metri sul livello del mare.

Il fabbricato, completato nei primi anni del 1960, successivamente interessato da alcuni interventi edilizi, risulta essere composto da due abitazioni ed un magazzino.

Il quartiere è dotato delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Ospedale di Terni.

Servizi offerti dalla zona: in prossimità degli immobili sono presenti attività commerciali alimentari, extra alimentari ed altre attività produttive.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali ed agricole.

Importanti centri limitrofi: città di Terni e Narni.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore, area archeologica di Carsulae.

Attrazioni storiche: centri storici di Terni e Narni.

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea circa 400 m.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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 SIENA NPL 2018 e per essa CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.

contro , --OMISSIS--

debitore non datore di ipoteca --OMISSIS--;

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;

Importo ipoteca: € 240.000,00;

Importo capitale: € 120.000,00 ;

A rogito di Notaio --OMISSIS-- in data 27/09/2006 ai nn. 3415;

Iscritto/trascritto a Terni in data 29/09/2006 ai nn. 12588/2768 ;

Note: SIENA NPL 2018 e per essa CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A. risulta essere l'attuale titolare del credito vantato dal creditore originario di cui alla formalità sopra riportata, "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.".

La cessione del credito è stata pubblicata ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 1 e 4 della L. 130/99 e art. 58 del Testo Unico Bancario, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 23/12/2017, parte seconda n. 151.

Nelle operazioni di cartolarizzazione non vi è la necessità di procedere ad alcuna formalità e/o annotamento. Si rileva, infatti, che ai sensi del combinato disposto degli artt. 1 e 4 della Legge 30 aprile 1999 n. 130 e dell'art. 58 del D.LGS 385/93, <<I privilegi e le garanzie di qualsiasi tipo, da chiunque prestati o comunque esistenti a favore del cedente>> (omissis) <<conservano la loro validità e il loro grado a favore del cessionario, senza bisogno di alcuna formalità od annotazione>> e che <<restano altresì applicabili le discipline speciali, anche di carattere processuale, previste per i crediti ceduti>>.

L'ipoteca risulta essere stata iscritta sull'unità negoziale distinta al Catasto Fabbricati di Terni al Foglio 103 - particella 419 sub. 3.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di SIENA NPL 2018 e per essa CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.

contro --OMISSIS--;

Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ;

A rogito di Tribunale di Terni in data 14/08/2024 ai nn. 1917;

iscritto/trascritto a Terni in data 01/10/2024 ai nn. 10278/7953.

Il pignoramento risulta essere stato trascritto sull'unità negoziale distinta al Catasto Fabbricati di Terni al Foglio 103 - particella 419 sub. 3.

Per la suddetta unità immobiliare, antecedentemente al pignoramento, è stata presentata al Catasto Fabbricati una variazione in data 02-05-2024 (Pratica TR0032580 in atti dal 03-05-2024), che ha riguardato la rappresentazione di una diversa distribuzione degli spazi interni e l'attribuzione di una porzione di corte esclusiva (vedasi allegata ultima planimetria catastale in atti).

Si precisa che alla data di iscrizione dell'ipoteca (Iscrizione r.p. 2768 del 29-09-2006), la corte circostante il fabbricato risultava indivisa e di uso comune tra le unità im-

biliari presenti nell'edificio, tutte aventi i medesimi intestati catastali.

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: dato non disponibile.

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: le porzioni immobiliari interessate dalla procedura non fanno parte di un condominio.

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: proprietà pro-quota di tutte le parti ed impianti comuni del fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare e gli accessori della stessa, oggetto della presente perizia, come per legge.

Attestazione Prestazione Energetica: non presente.

Indice di prestazione energetica: si indica presumibilmente la classe G.

Note Indice di prestazione energetica: la classe indicata è da ritenersi presunta e provvisoria, in attesa della redazione dell'APE che, come stabilito dal Giudice delle Esecuzioni nel quesito peritale, sarà redatto al momento del trasferimento dell'immobile, con la relativa spesa che rimarrà a carico dell'acquirente.

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

Avvertenze ulteriori: una porzione della corte esclusiva con accesso carrabile dalla via Topino, (lato ovest del fabbricato), nello stato di fatto risulta essere gravata da una servitù di transito per consentire l'accesso carrabile e pedonale al magazzino sub. 1, attraverso l'esistente cancello carrabile.

Il magazzino sub. 1 non è oggetto di pignoramento, ed appartenente allo stesso soggetto esecutato.

Nel decreto di trasferimento dovrà essere esplicitamente previsto il mantenimento della suddetta servitù a carico della porzione immobiliare di che trattasi oggetto di trasferimento, come riportato graficamente nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia, (Allegato 1).

Si precisa altresì che, nel rapporto di stima dell'immobile si è tenuto conto del deprezzamento derivante dalla esistenza della servitù sopra indicata.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

---OMISSIS-- nato a Fratta Todina (PG) il 24/02/1926 --OMISSIS-- proprietà per 1/2;

---OMISSIS-- nata ad Amelia (TR) il 06/04/1924 --OMISSIS-- proprietà per 1/2.

proprietario/i ante ventennio fino al 10/10/2008 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio --OMISSIS--, in data 14/11/1959, ai nn. 5134; registrato a Terni, in data 20/11/1959, ai nn. 1969 vol. 195/Mod. 1° atti pubblici; trascritto a Spoleto, in data 04/12/1959, ai nn. 6476/4794.

Note: l'atto di compravendita sopra citato ha riguardato l'acquisto da parte dei coniugi --OMISSIS-- , per la quota di 1/2 ciascuno, del lotto di terreno ex fg. 103 p.lla 339/c di mq 670 (attuale particella 419), dove insistono gli immobili oggetto di procedura esecutiva.

Titolare/Proprietario:

---OMISSIS--nata a Terni il 03-09-1953 --OMISSIS-- nuda proprietà per 1/1;

---OMISSIS-- nato a Fratta Todina (PG) il 24/02/1926 --OMISSIS-- usufrutto per 1/2;

---OMISSIS-- nata ad Amelia (TR) il 06/04/1924 --OMISSIS-- usufrutto per 1/2.

dal 10/10/2008 al 03/06/2020 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio --OMISSIS--, in data 10/10/2008, ai nn. 35614/11703; registrato a Terni, in data 15/10/2008, ai nn. 7851/1T; trascritto a Terni, in data 15/10/2008, ai nn. 12002/7698.

Note: con l'atto di compravendita sopra riportato la sig.ra --OMISSIS-- acquistava la nuda proprietà degli immobili, nello stato civile libero, essendo stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio con sentenza del Tribunale di Terni n. 570/2008 in data 18-07-2008, (vedasi estratto per riassunto dell'atto di matrimonio allegato in copia alla presente perizia).

I coniugi --OMISSIS-- effettuavano la cessione della nuda proprietà, riservandosi il diritto di usufrutto generale vitalizio con diritto di reciproco accrescimento.

Titolare/Proprietario:

---OMISSIS-- nata a Terni il 03-09-1953 --OMISSIS-- nuda proprietà per 1/1;

---OMISSIS-- nata ad Amelia (TR) il 06/04/1924 --OMISSIS-- usufrutto per 1/1.

dal 03/06/2020 al 06/06/2022 .

In forza di accrescimento del diritto di usufrutto a favore del coniuge superstite - diritto di accrescimento reciproco previsto nel rogito di Notaio --OMISSIS--, in data 10/10/2008, ai nn. 35614/11703; registrato a Terni, in data 15/10/2008, ai nn. 7851/1T; trascritto a Terni, in data 15/10/2008, ai nn. 12002/7698.

Note: con il decesso del sig. --OMISSIS-- in data 03-06-2020, avveniva l'accrescimento del diritto di usufrutto a favore del coniuge superstite sig.ra --OMISSIS--, come espressamente previsto nell'atto di compravendita sopra riportato, (allegato in copia alla presente perizia).

Titolare/Proprietario:

---OMISSIS-- nata a Terni il 03-09-1953 --OMISSIS-- proprietà per 1/1.

dal 06/06/2022 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di riunione diritti per morte usufruttuario.

Note: con il decesso della sig.ra --OMISSIS-- in data 06-06-2022, avveniva la riunione del diritto di usufrutto alla nuda proprietà a favore della sig.ra --OMISSIS--.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 118/1956
Intestazione: --OMISSIS--
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: COSTRUZIONE CASA DI CIVILE ABITAZIONE
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 02/07/1956 al n. di prot. 15242
Abitabilità/agibilità in data 15/06/1959 al n. di prot. 18318
NOTE: Dichiarato abitabile dal 28-04-1959. L'abitabilità riguardava solo due vani e wc al piano rialzato.

Numero pratica: 276/1959 e successive varianti.
Intestazione: --OMISSIS--
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: AMPLIAMENTO CASA DI CIVILE ABITAZIONE
Oggetto: ampliamento
Rilascio in data 29/07/1959 al n. di prot. 20110
Abitabilità/agibilità in data 18/07/1961 al n. di prot. 13860
NOTE: Il titolo edilizio sopra citato contiene un disegno di variante approvato d'ufficio con nota n. 13860 del 17-07-1961 (riguardante modifiche a tramezzature interne ed una finestra esterna).

Numero pratica: 27489/1959
Intestazione: --OMISSIS--
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: COSTRUZIONE LOCALE USO MAGAZZINO
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 16/10/1959 al n. di prot. 27489
NOTE: La costruzione approvata con il titolo sopra citato non trova riscontro all'interno di quanto presente ed edificato nel lotto.

Numero pratica: 203/1966
Intestazione: --OMISSIS--
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: SOPRAELEVAZIONE FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE
Oggetto: sopraelevazione
Rilascio in data 05/05/1966 al n. di prot. 7400
Abitabilità/agibilità in data 15/11/1967 al n. di prot. 25986

Numero pratica: 7422/ID 15363
Intestazione: --OMISSIS--
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia in sanatoria - L. 28-02-1985 n.47
Per lavori: COSTRUZIONE DI VANO RIPOSTIGLIO AL PIANO TERRA
Oggetto: Condonò Edilizio L. 47/85
Presentazione in data 18/06/1986
Rilascio in data 20/01/1997 al n. di prot. 32923/86
NOTE: Autorizzazione edilizia in sanatoria a seguito di domanda di condono edilizio L.47/85. Provvedimento adottato in data 16-01-1997.

Numero pratica: 7422/ID 15364
Intestazione: --OMISSIS--

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia in sanatoria - L. 28-02-1985 n.47

Per lavori: AMPLIAMENTO LOCALE USO MAGAZZINO AL PIANO TERRA

Oggetto: Condono Edilizio L. 47/85

Presentazione in data 18/06/1986

Rilascio in data 20/01/1997 al n. di prot. 32923/86

NOTE: Autorizzazione edilizia in sanatoria a seguito di domanda di condono edilizio L.47/85. Provvedimento adottato in data 16-01-1997.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità.

Con riferimento ai titoli edilizi ed agli elaborati grafici rilasciati dal Comune di Terni a seguito della richiesta di accesso agli atti presentata dal sottoscritto CTU, si rilevano principalmente le seguenti irregolarità:

- 1)-al piano primo, modeste modifiche alla distribuzione interna ed alle aperture;
- 2)-trasformazione del locale condonato ex cantina/magazzino al piano terra lato n-e, (nella planimetria del catasto fabbricati indicato come cantina), con mutamento della destinazione d'uso e realizzazione di un angolo cottura cibi, ed oggetto di ampliamento con ricavo di una porzione di vano abitabile con cammino (zona pranzo), un disimpegno ed un wc.

Tale situazione, non essendo riportata nella planimetria di accatastamento agli atti, (variazione presentata il 02/05/2024), e neanche in quella precedente del 23/05/1986, si ritiene regolarizzabile per quanto consentito dagli artt. 156 e 76 della L.R. 21 gennaio 2015, n. 1, s.m.i., (Testo Unico Edilizia Umbria); ampliamento consentito anche in applicazione della precedente L.R. 26 giugno 2009, n. 13 (c.d. Piano Casa).

Per la porzione della "zona pranzo", si ritiene di prevedere la trasformazione con destinazione a locale non abitabile, in quanto avente una altezza netta interna inferiore a m. 2,70 (vedasi elaborato grafico Allegato 1);

- 3)-realizzazione di una apertura esterna al piano primo, nella parete del terrazzo coperto lato nord, per accesso al terrazzo scoperto calpestabile, di copertura del magazzino sub. 1, utilizzato come accessorio esclusivo dell'abitazione sub. 3 oggetto di procedura; installazione di due scalette in carpenteria metallica per l'accesso al suddetto terrazzo dall'abitazione de quo e dalla corte esclusiva (sub. 3);
- 4)-manufatto fatiscente in parte privo di copertura, realizzato in sopraelevazione al piano del terrazzo di copertura del magazzino sub. 1, con materiali di recupero, avente parte della copertura con lastre ondulate in cemento-amianto, (per quanto è stato possibile accertare a vista) e, parte con lastre in plastica;
- 5)-piccolo locale avente altezza ridotta al piano interrato, ricavato al di sotto del vano scala, anch'esso di uso esclusivo della UIU sub. 3, avente unico accesso dallo stesso vano scala;
- 6)-presenza i due manufatti all'interno della corte esclusiva sub. 3, aventi strutture precarie, realizzati con materiali di recupero, (paletti in ferro/legno, lamiere e reti metalliche), coperture parte con lastre ondulate in cemento-amianto (per quanto è stato possibile accertare a vista) e, parte con lastre di plastica; ex ricoveri/voliere per animali da cortile.

Le opere/manufatti di cui ai precedenti punti 1)-2)-3)-5), si ritengono regolarizzabili mediante presentazione della richiesta del titolo edilizio in sanatoria al Comune di Terni, subordinata al compimento di più approfonditi accertamenti riguardanti gli immobili, (anche con accesso nelle altre porzioni immobiliari del fabbricato non interessate dalla procedura), al momento non espletati dal sottoscritto CTU.

Quanto sopra, previa valutazione della sicurezza sismica da presentare alla Regione Umbria (sezione rischio sismico genio civile), per la cui redazione è necessario espletare le opportune verifiche e prove in ordine alla corretta esecuzione delle opere realizzate, in relazione alla vigente normativa in materia antisismica; all'esito delle quali potrebbero necessitare anche esecuzione di opere di adeguamento strutturale con importo di spesa al momento non quantificabile.

Con la precisazione che la spesa imputata, detratta dal valore di stima degli immobili, andrebbe comunque a coprire i costi per l'eventuale rimessa in pristino delle opere abusive.

Per i manufatti precari e fatiscenti, di cui ai precedenti punti 4) e 6), si ritiene di prevedere la rimessa in pristino con la rimozione degli stessi e conseguente ripristino del piano di calpestio della porzione del terrazzo di copertura di cui al punto 4). Per quanto riportato nella presente nota, vedasi elaborato grafico allegato alla perizia (Allegato 1).

Regolarizzabili mediante: richiesta del titolo edilizio in sanatoria e/o rimessa in pristino come da note sopra riportate.

Descrizione delle opere da sanare: vedasi note sopra riportate.

Spese per regolarizzazione edilizia (spese tecniche per pratiche edilizie e valutazione della sicurezza sismica, diritti di segreteria, oneri concessori, sanzioni, prove sui materiali, certificazioni, ecc.) : € 9.500,00

Costi ed oneri per aggiornamento Agibilità dell'immobile: € 1.500,00

Costi stimati per rimessa in pristino con rimozione dei manufatti precari e fatiscenti di cui ai punti 4) e 6), compresi oneri per lo smaltimento materiali contenenti amianto, ed il ripristino del piano di calpestio della porzione del terrazzo di copertura di cui al punto 4): € 3.000,00

Costo stimato per trasformazione della porzione zona pranzo al piano terra, da destinare a locale non abitabile: € 1.200,00

Oneri Totali: **€ 15.200,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale						
In forza della delibera:	D.C.C. n. 307 del 15/12/2008						
Zona omogenea:	Zona B - insediamenti residenziali di completamento Bc6 i.f.=1.8 mc/mq						
Norme tecniche di attuazione:	<p>OP-Art.59 Zona B - insediamenti residenziali di completamento (Bc) 1. Le zone di completamento Bc sono aree parzialmente o totalmente edificate per le quali il piano prevede interventi di completamento o riqualificazione: in esse sono previsti i seguenti indici che corrispondono negli elaborati A ai numeri che affiancano la sigla Bc: IF 0.2 mc/mq:</p> <table> <tr> <td>Bc1 IF 0.4 mc/mq:</td> <td>Bc2 IF 0.9 mc/mq:</td> </tr> <tr> <td>Bc3 IF 1.0 mc/mq:</td> <td>Bc4 IF 1.2 mc/mq:</td> </tr> <tr> <td>Bc5 IF 1.8 mc/mq:</td> <td>Bc6 IF 3.0 mc/mq:</td> </tr> </table> <p>Nelle zone di completamento Bc è ammesso l'intervento edilizio diretto. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo. 3. Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art.55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme. 4. Sono ammesse le</p>	Bc1 IF 0.4 mc/mq:	Bc2 IF 0.9 mc/mq:	Bc3 IF 1.0 mc/mq:	Bc4 IF 1.2 mc/mq:	Bc5 IF 1.8 mc/mq:	Bc6 IF 3.0 mc/mq:
Bc1 IF 0.4 mc/mq:	Bc2 IF 0.9 mc/mq:						
Bc3 IF 1.0 mc/mq:	Bc4 IF 1.2 mc/mq:						
Bc5 IF 1.8 mc/mq:	Bc6 IF 3.0 mc/mq:						

	<p>categorie d'intervento di cui all'art. 11 fino alla lettera e). 5. Nelle tavole A sono individuate con apposito limite le zone di completamento ad intervento unitario e con apposita sigla (U) le zone soggette a studio unitario; per tali zone le modalità di intervento sono quelle definite dall'art.20. 6.</p> <p>Per la zona di Marmore le aree di completamento sono sottoposte alle seguenti prescrizioni: 6.1. Le aree parzialmente edificate di completamento sono le parti del centro abitato parzialmente edificate in cui si è raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità e/o in cui sono presenti lotti ineditati. 6.2. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui all'art. 55. 6.3. In tali zone il Piano si attua con intervento diretto, con indice IF pari a 1.2 mc/mq e lotto minimo pari a mq 500. 6.4. Per i fabbricati esistenti è ammesso un incremento di volume pari al 10% della volumetria consentita o, in alternativa, un aumento del 3% della superficie utile netta per adeguamento igienico funzionale. 6.5. Sono consentiti due piani fuori terra più un solo piano interrato e un piano sottotetto, fino ad un'altezza massima consentita di ml. 7.50 misurata dal piano di campagna al limite di gronda. 6.6. Per l'area con tale destinazione individuata con (1), ad integrazione dei commi precedenti, valgono le seguenti prescrizioni: a) il nuovo fabbricato deve essere posizionato, compatibilmente con le distanze di legge, il più lontano possibile dal confine con il lotto individuato come zona "Aa" (Casa Lina); b) altezza massima del nuovo fabbricato ml. 6.50; c) l'intervento di nuova edificazione deve comprendere la realizzazione del parcheggio pubblico di previsione, adiacente alla strada comunale.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1.8 mc/mq
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	Altezza del fabbricato esistente
Volume massimo ammesso:	indice 1.8 mc/mq applicato alla superficie fondiaria del lotto
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	circa mc 80

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:

SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A - ABITAZIONE**

Appartamento ed accessori di pertinenza, piano terreno, primo, secondo ed interrato, come di seguito descritto:

- 1)-abitazione al piano primo con vano scala esclusivo, composta da un ampio ingresso, un vano soggiorno, una sala da pranzo con caminetto ed annesso cucinino, un disimpegno, un bagno e due camere, per una superficie utile calpestabile di circa mq. 105,00, oltre ad un balcone ed un terrazzo coperti di complessivi mq. 8,00 sullo stesso livello di piano; con corte di pertinenza esclusiva al piano terra, (rappresentata insieme all'abitazione nella planimetria agli atti del Catasto Fabbricati, identificata con sub. 3), nello stato di fatto gravata di servitù di passaggio per l'accesso carrabile dalla via Topino al magazzino sub. 1, appartenente alla stessa ditta, non oggetto di procedura esecutiva, vedasi elaborato grafico allegato alla presente perizia, (Allegato 1);
- 2)-terrazzo scoperto posto ad una quota leggermente più bassa rispetto all'appartamento, (di copertura dal magazzino sub. 1), con accesso esclusivo dall'abitazione sopra descritta e dalla corte di pertinenza esclusiva (sub. 3), con soprastante manufatto avente struttura precaria in pessimo stato di conservazione, da rimuovere e ripristinare la superficie calpestabile a terrazzo, (vedasi paragrafo della conformità edilizia);
- 3)-piano secondo (sottotetto), ad uso soffitta, con unico accesso attraverso il vano scala esclusivo dell'appartamento descritto al punto 1);
- 4)-locali al piano terra nel lato n-e (locale con angolo cottura e camino, disimpegno e w.c.);
- 5)-piccola cantinetta al piano interrato posta al di sotto del vano scala esclusivo dell'abitazione di cui al punto 1);

Nella corte di pertinenza esclusiva sono presenti dei manufatti ad uso ricovero animali da cortile ecc. in precario stato di conservazione ed aventi strutture precarie, realizzati con materiali di recupero (lamiere, reti metalliche, paletti in ferro ecc.), da rimuovere.

Oltre a quanto sopra descritto, vedasi quanto riportato in premessa, nel paragrafo della conformità edilizia e nell'elaborato grafico allegato, (Allegato 1).

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di --OMISSIS--- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: --OMISSIS--

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: T-1-2-S1

L'edificio è stato costruito nel: 1965

L'abitazione del piano primo ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 (compreso sottotetto), ed interrati n. 1 (parzialmente).

Stato di manutenzione generale: necessita di interventi di manutenzione e riqualificazione.

Condizioni generali dell'immobile:

l'edificio nel suo insieme, composto da due appartamenti ed un magazzino, è stato ultimato nei primi anni del 1960 e, successivamente, oggetto di alcuni interventi edilizi di modifica, (vedasi paragrafo della conformità edilizia).

Il fabbricato ha una struttura portante in muratura, solai di piano prevalenti in laterocemento, (tipo sap); copertura del corpo di fabbrica principale con tetto a falde avente struttura lignea e manto con tegole marsigliesi, appoggiate direttamente al di sopra dell'orditura secondaria in legno, (falde del tetto prive di sottomanto, tipo tavellonato o tavolato).

Le rifiniture delle porzioni immobiliari, interessate dalla procedura, sono con materiali prevalentemente risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio; pavimenti in graniglia di marmo, piastrelle in ceramica (bagno piano primo, w.c. e locale cucina del piano terra); pareti interne rivestite con intonaci civili, tinteggiature usuali e carta da parati nei vani del piano primo; parte delle pareti delle cucine, del bagno e w.c. sono maiolicate con piastrelle in ceramica.

Gli infissi interni sono in legno tamburato; quelli esterni sono prevalentemente in legno verniciato, con finestre e porte-finestre dotate di vetro singolo, protetti con tapparelle.

In sintesi, l'abitazione allo stato attuale, pur essendo abitabile, necessita di interventi di manutenzione ed ammodernamento riguardanti in particolare i pavimenti, le pareti ed i soffitti interni, gli infissi e gli impianti di cui è dotata, per i quali non è stato possibile verificare il corretto funzionamento in quanto non risultano allacciate le relative forniture di energia elettrica, acqua e gas metano.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a falde con struttura in legno** materiale: **legno (costituita da orditura principale, secondaria e manto con tegole marsigliesi).**
condizioni: **vedasi note**

Note: Riguardo alle strutture del tetto, in considerazione dell'epoca costruttiva (primi anni del 1960), si ritiene opportuno prevedere di effettuare una attenta revisione dello stato di conservazione, (sia delle strutture lignee che del manto di copertura), all'esito della quale potrebbero necessitare anche interventi di manutenzione/rifacimento.

Solai

tipologia: **solai di piano con strutture prevalenti in laterocemento tipo sap** condizioni: **scarse**

Note: nei soffitti dei solai di copertura dei locali del piano terra lato n-e, (locale con angolo cottura e camino, disimpegno e w.c), sono presenti segni di infiltrazione di acqua meteorica e/o macchie di umidità derivanti da fenomeni di condensa.

Strutture verticali

materiale: **prevalentemente muratura di tufi** condizioni: **scarse**

Note: le pareti interne del piano sottotetto sono con "muratura di tufi a vista", allo stato grezzo, (prive di intonaco).

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **anta singola e doppia a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **necessitano di manutenzione**

Note: Gli infissi esterni in legno dotati di vetro singolo necessitano di manutenzione/sostituzione.

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **scarse**

Pareti esterne

materiale: **muratura di tufi e mista** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento e tinteggiature usuali** condizioni: **necessitano di manutenzione**

Pavim. Interna	materiale: prevalentemente con piastrelle in graniglia di marmo condizioni: scarse
Pavim. Interna	<p>materiale: marmettoni in graniglia per interni condizioni: scarse</p> <p>Note: i vani del piano primo hanno una pavimentazione con pavimenti in graniglia di marmo, eccetto il vano soggiorno che è pavimentato con marmo ed il bagno pavimentato con piastrelle in ceramica.</p> <p>I locali del piano terra lato n-e (locale on angolo cottura, disimpegno e w.c.), sono pavimentati con piastrelle in ceramica. La cantinetta sottoscale ha una pavimentazione con battuto di cemento, mentre il piano sottotetto è privo di pavimentazione con estradosso dei solai di calpestio allo stato grezzo.</p>
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: cucina e w.c. materiale: piastrelle condizioni: scarse
Scale	<p>posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: sufficienti</p> <p>Note: le rampe che conducono alla piccola cantina sottoscale dal piano terreno ed al piano sottotetto dal piano primo, sono allo stato grezzo, (prive di rivestimenti e ringhiere di protezione).</p>
Impianti: Elettrico	<p>tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare</p> <p>Note: con riferimento al D.M. 37/08, in occasione del sopralluogo effettuato non è stato possibile verificare le condizioni dell'impianto elettrico ed il corretto funzionamento dello stesso, in quanto risulta essere distaccato dalla rete. Non essendo disponibile la dichiarazione di conformità dell'impianto, ai sensi della L. 46/90, considerata la vetustà dello stesso, si ritiene opportuno provvedere a far effettuare una verifica da un tecnico/ditta abilitata, all'esito della quale potrebbero necessitare anche interventi di adeguamento e/o sostituzione, con successivo rilascio di una dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) e/o dichiarazione di conformità (DI.CO.) ai sensi del D.M. 37/08 (ex L. 46/90).</p>
Fognatura	<p>tipologia: mista rete di smaltimento: presumibilmente con tubi in PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale condizioni: sufficienti (per quanto potuto verificare a vista) conformità: da verificare</p>
Gas	<p>tipologia: sottotraccia e con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame e/o ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: da verificare e certificare</p> <p>Note: impianti gas distaccati dalla rete. Considerata l'epoca in cui sono stati realizzati gli impianti, non essendo disponibile la dichiarazione di conformità ai sensi della L.</p>

46/90, si ritiene opportuno provvedere a far effettuare un collaudo da un tecnico/ditta abilitata, all'esito del quale potrebbero necessitare anche interventi di adeguamento e/o sostituzione, con successivo rilascio di una dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) e/o dichiarazione di conformità (DI.CO.) ai sensi del D.M. 37/08 (ex L. 46/90).
tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **da verificare** conformità: **da verificare**

Idrico

Note: impianti idrici di vecchia costruzione, da verificare al momento della riattivazione della fornitura. Considerata l'epoca in cui sono stati realizzati gli impianti, per gli stessi, potrebbero necessitare interventi di adeguamento e/o sostituzione.

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **da verificare e certificare**

Nel locale con angolo cottura del piano terra lato n-e, oltre ad un camino a legna è presente un termoconvettore. Note: impianto autonomo per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a gas. Non è stato possibile verificare il corretto funzionamento dell'impianto, in quanto il generatore di calore marca Vaillant a gas metano, ubicato nei locali del piano terra, risulta essere dismesso, (contatore distaccato dalla rete). Nel cucinino del piano primo è presente uno scaldabagno a gas metano (anch'esso privo di alimentazione), per la produzione di acqua calda sanitaria.

Non essendo disponibile la dichiarazione di conformità dei suddetti impianti, considerata la vetustà degli stessi, si dovrà provvedere a far effettuare un collaudo da un tecnico/ditta abilitata, all'esito del quale, potrebbero necessitare anche interventi di adeguamento e/o sostituzione, con successivo rilascio della dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) e/o dichiarazione di conformità (DI.CO.) ai sensi del D.M. 37/08 (ex L. 46/90).

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	ante L. 46/1990
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	con riferimento al D.M. 37/08, in occasione del sopralluogo effettuato, non è stato possibile verificare le condizioni ed il corretto funzionamento degli impianti elettrici in quanto risultano distaccati dalla rete. Non essendo disponibile la dichiarazione di conformità degli impianti, ai sensi della L. 46/90, consi-

	derata la vetustà dell'edificio, si ritiene necessario provvedere a far effettuare una verifica da un tecnico/ditta abilitata, all'esito della quale potrebbero necessitare anche interventi di adeguamento e/o sostituzione, con successivo rilascio di una dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) e/o dichiarazione di conformità (DI.CO.) ai sensi del D.M. 37/08 (ex L. 46/90).
--	--

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto autonomo con generatore a gas metano ubicato nei locali del piano terra
Potenza nominale	circa 24 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	dato non disponibile
Impianto a norma	da verificare
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	impianto autonomo per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a gas. Non è stato possibile verificare il corretto funzionamento dell'impianto, in quanto il generatore di calore marca Vaillant a gas metano, ubicato nei locali del piano terra, risulta essere dismesso, con contatore distaccato dalla rete. Nel cucinino del piano primo è presente uno scaldabagno a gas metano (anch'esso privo di alimentazione), per la produzione di acqua calda sanitaria. Non essendo disponibile la dichiarazione di conformità dell'impianto, considerata la vetustà dello stesso, si dovrà provvedere a far effettuare un collaudo da un tecnico/ditta abilitata, all'esito del quale, potrebbero necessitare anche interventi di adeguamento e/o sostituzione, con successivo rilascio della dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) e/o dichiarazione di conformità (DI.CO.) ai sensi del D.M. 37/08 (ex L. 46/90).

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:

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata determinata in seguito al rilievo eseguito in occasione del sopralluogo effettuato, secondo le specifiche della norma UNI EN 15733/2011, considerando i muri perimetrali esterni calcolati al lordo e per 1/2 quelli di separazione con le altre U.I. del fabbricato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE Piano Primo con vano scala esclusivo	sup reale lorda	142,00	1,00	142,00
BALCONE coperto Piano Primo	sup reale netta	3,20	0,30	0,96
TERRAZZO coperto Piano Primo	sup reale netta	4,80	0,30	1,44
TERRAZZO scoperto Piano Primo a quota leggermente più bassa dal livello dell'abitazione (copertura magazzino) e pavimentazione con guaina ardesiata; compresa superficie occupata dai manufatti precari e fatiscenti, da rimuovere	sup reale netta	43,50	0,11	4,79
SOFFITTA Piano Secondo (sottotetto), allo stato grezzo	sup reale lorda	133,80	0,10	13,38
ATRIO coperto Piano Terra	sup reale netta	4,95	0,25	1,24
LOCALI accessori Piano Terra lato n-e (locale con angolo cottura, disimpegno e w.c.)	sup reale lorda	30,50	1,00	30,50
CANTINETTA sottoscale al P.S1 (con altezza ridotta)	sup reale lorda	4,15	0,20	0,83
CORTE ESCLUSIVA Piano Terra (gravata da servitù di passaggio per accesso al magazzino sub.1)	sup reale lorda	180,00	0,08	14,40
		546,90		209,53

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo che, risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

E' stata effettuata una adeguata indagine conoscitiva finalizzata alla formazione di una idonea scala di merito tra le quotazioni di mercato coerenti, in particolar modo in recenti trattative di compravendita per beni simili ed assimilabili ubicati nella stessa zona.

Al fine di giungere ad una valutazione più equa possibile, si è tenuto in considerazione, oltre che dei risultati dell'accurata indagine di mercato di cui sopra, di tutti quei fattori che possono incidere sia positivamente che negativamente sulla valutazione stessa quali, caratteristiche estrinseche (ubicazione, esposizione, opere di urbanizzazione) e caratteristiche intrinseche (destinazione d'uso, vetustà, stato di manutenzione/conservazione, ecc.).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di presso Agenzia delle Entrate-Territorio di Terni;
Ufficio Tecnico di Terni;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di Terni ed osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio.
Listino immobiliare pubblicato dalle Camere di Commercio di Terni e Perugia.

8.3 Valutazione corpi:

A - ABITAZIONE. Abitazione di tipo economico [A3] con corte annessa ed accessori

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 119.624,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	142,00	€ 600,00	€ 85.200,00
Piano Primo con vano scala esclusivo			
BALCONE coperto	0,96	€ 600,00	€ 576,00
Piano Primo			
TERRAZZO coperto	1,44	€ 600,00	€ 864,00
Piano Primo			
TERRAZZO scoperto	4,79	€ 600,00	€ 2.874,00
Piano Primo a quota leggermente più bassa dal livello dell'abitazione (copertura magazzino) e pavimentazione con guaina ardesiata; compresa superficie occupata dai manufatti precari e fatiscenti, da rimuovere			
SOFFITTA piano secondo (sottotetto), allo stato grezzo	13,38	€ 600,00	€ 8.028,00
ATRIO coperto Piano Terra	1,24	€ 600,00	€ 744,00
LOCALI accessori Piano Terra lato n-e (locale con angolo cottura, disimpegno e w.c.)	30,50	€ 400,00	€ 12.200,00
CANTINETTA sottoscale al P.S1 (con altezza ridotta)	0,83	€ 600,00	€ 498,00
CORTE ESCLUSIVA	14,40	€ 600,00	€ 8.640,00
Piano Terra (gravata da servitù di passaggio per accesso al magazzino sub.1)			

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 119.624,00
Valore Finale	€ 119.624,00
Valore corpo	€ 119.624,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 119.624,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 119.624,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - ABITAZIONE con corte annessa ed accessori	Abitazione di tipo economico [A3] con corte annessa ed accessori	209,53	€ 119.624,00	€ 119.624,00

VALORE IMMOBILE: € 119.624,00

8.4 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%) -€ 17.943,60

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale: -€ 16.700,00

Importo forfettario per redazione APE (Attestato di Prestazione Energetica): -€ 300,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 84.680,40

8.6 Regime fiscale della vendita

La vendita è soggetta ai tributi di registro, ipotecari e catastali, con eventuali agevolazioni.

Allegati

- 1)-Tavola di rilievo stato di fatto immobili;
- 2)-Documentazione fotografica;
- 3)-Estratto di mappa Catasto Terreni;
- 4)-Estratto vigente PRG Comune di Terni;
- 5)-Planimetria catastale dell'unità immobiliare (attuale);
- 6)- Planimetria catastale dell'unità immobiliare ("storica"-precedente);
- 7)-Visura storica Catasto Terreni;
- 8)-Visura storica Catasto Fabbricati;
- 9)-Ispezione ipotecaria e note;
- 10)-Copia titolo di provenienza immobili;
- 11)-Certificati Cancelleria Civile Tribunale di Terni;
- 12)-Verifica contratti locazione Agenzia delle Entrate;
- 13)-Estratto atto di matrimonio debitrice eseguita;
- 14)-Copia titoli abilitativi edilizi.

Data generazione: 13-08-2025

L'Esperto alla stima
Geom. Luciano Cianchetta