



TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

145/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Angelini

CUSTODE:

Avv. Paola Marrocolo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/07/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Alessandro Panizza

CF:PNZLSN84T30L117P

con studio in TERNI (TR) VIA SIRIO 38

telefono: 3495391495

email: panizzastudio@gmail.com

PEC: alessandro.panizza@geopec.it

tecnico incaricato: Alessandro Panizza

Pagina 1 di 36

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 145/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TERNI VIA EUGENIO CHIESA 45, della superficie commerciale di **65,95** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento oggetto di stima è sito nel Comune di Terni (TR), Via Eugenio Chiesa n. 45 e censiti al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 110 p.la 112 sub 2.

L'unità immobiliare è posta all'interno di un fabbricato di maggior consistenza ad uso residenziale che si sviluppa su cinque piani di cui uno seminterrato dove trovano luogo le cantine e quattro fuori terra completamente ad uso residenziale.

L'accesso al lotto dov'è sito l'immobile, risulta garantito mediante una corte interna carrabile accessibile da via Fratelli Rosselli, mentre l'accesso pedonale è garantito da via Eugenio Chiesa.

Edificato presumibilmente nel 1942, in quanto presente sulle mappe di impianto, il fabbricato presenta una struttura in muratura portante con tetto a padiglione e si presenta complessivamente, in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

Il complesso edilizio si colloca nel quartiere di "Borgo Bovio" all'interno di un'area prettamente destinata all'edilizia popolare (ATER), dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Distante dalla città di Terni per circa 650 m, la zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e risulta distante dalla Cascata delle Marmore di circa 7,0 km.

L'appartamento oggetto di esecuzione risulta accessibile da Via Eugenio Chiesa n. 45, posto al piano rialzato, si sviluppa su unico livello composto da zona giorno dove trova luogo soggiorno e cucina abitabile e zona notte con disimpegno, bagno, camera matrimoniale e la camera singola hanno altezza di 2.98 m.



Complessivamente l'abitazione sviluppa una superficie commerciale di mq 65,95 ed è dotata di una cantina posta al piano seminterrato di mq 4,40.

Al momento del sopralluogo, si riscontra una pavimentazione e rivestimenti in parte in gres e parte in laminato, porte interne ed infissi esterni in legno, quest'ultimi con doppio vetro e persiane in legno a protezione.

Per quanto concerne la parte impiantistica, l'immobile risulta dotato di impianto idrico-sanitario, elettrico e gas, mentre riscaldamento è garantito da condizionatori elettrici. Si precisa che per gli stessi, non si è rinvenuta alcuna dichiarazione attestante la conformità alle attuali normative vigenti relative alla sicurezza degli impianti.

Lo stato complessivo di manutenzione e conservazione risulta comunque discreto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, scala interna, ha un'altezza interna di 298. Identificazione catastale:

- foglio 110 particella 112 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: VIA EUGENIO CHIESA n. 45, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1935 ristrutturato nel 2012.

A.1 cantina.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	65,95 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	2,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.872,11
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.872,11
Data della valutazione:	24/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/11/2023 a firma di UNEP TRIBUNALE DI TERNI ai nn. 2266 di repertorio, trascritta il 17/11/2023 a TERNI ai nn. RG 12830 RP 9643, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 869,00
Millesimi condominiali:	NON
Ulteriori avvertenze:	RISCONTRATI
Esistenza di Cause Civili: vedi certificato di Attestazione del Tribunale di Terni allegato.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 23/07/2024), con atto stipulato il 04/06/2013 a firma di Notaio Dott. Cirilli Paolo ai nn. 50142/20529 di repertorio, trascritto il 06/06/2013 a Terni ai nn. 4139

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 23/07/2024), con atto stipulato il 04/06/2013 a firma di Notaio Dott. Cirilli Paolo ai nn. 50142/20529 di repertorio, trascritto il 06/06/2013 a Terni ai nn. 4139

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 04/12/1992), con atto stipulato il 04/12/1992 a firma di Notaio Dott. Sbrilli Fulvio ai nn. 61941 di repertorio, trascritto il 17/12/1992 a Terni ai nn. 7882

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

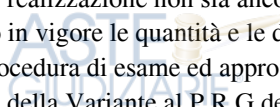
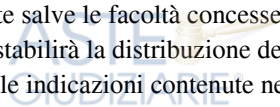
A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Terni, non risulta presente alcuna documentazione edilizia che abbia per oggetto l'immobile.

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera DCC 307 DEL 15/12/2008, l'immobile ricade in zona OP-Art.137 Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) e A#Bb(n.n.), BV(n.)). Norme tecniche di attuazione ed indici: OP-Art.137 Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) e A#Bb(n.n.), BV(n.)) 1. Parti del territorio completamente edificate a destinazione prevalentemente residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate. 2. L'incremento volumetrico, consentito secondo le modalità appresso specificate nei punti A e B, è espresso in percentuale rispetto all'esistente al momento dell'approvazione della Variante al PRG delle Aree Centrali (D.P.G.R. n.376 del 26.06.97) 3. Le percentuali ammesse sono le seguenti: INCREMENTO 0(a), + 7.5% (b), + 15% (c) e +25% (d). Processo di attuazione 4. Le prescrizioni per le zone B possono trovare attuazione mediante due modalità così definite A) Piani Attuativi di iniziativa pubblica. B) Intervento edilizio diretto 5. I Piani attuativi di iniziativa pubblica potranno essere estesi ad un intero ambito o ad uno o più nuclei fatte salve le facoltà concesse dagli artt.27 e 28 della L.457/1978. 5.1 Lo strumento urbanistico attuativo stabilirà la distribuzione della volumetria consentita all'interno di ciascun nucleo, tenendo conto delle indicazioni contenute nella relazione di piano. 5.2 Per i nuclei con incremento volumetrico 0. (zero), nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, sarà consentita una percentuale di aumento complessivo pari al 2.5% della volumetria totale condizionato al reperimento degli standards urbanistici relativi. 5.3 Particolare attenzione dovrà essere posta nello stabilire le categorie d'intervento ammesse per gli edifici classificati storici "1" nelle planimetrie B per i quali in nessun caso potrà essere prevista la demolizione. 5.4 Nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, potranno essere riconsiderate le categorie d'intervento ammesse per i singoli edifici di cui al successivo c.7.1. 5.5 Per quanto riguarda gli interventi specifici dei nuclei relativi ai P.P. già approvati o in corso di approvazione di cui al c.3 dell'art.133, si rinvia alle prescrizioni in essi contenute, salvo diverse indicazioni del piano; nella redazione dei nuovi piani attuativi o di varianti a quelli approvati, l'incremento di volumetria massimo ammissibile per i nuclei sopra detti è quello desumibile dalle prescrizioni dei piani attuativi, salvo quanto detto al comma 5.2. 5.6 Per i Piani Attuativi di iniziativa pubblica inclusi nei nuclei B, ancorchè decaduti per decorso del termine di validità, i cui interventi siano realizzati o la cui realizzazione non sia ancora completata alla data di adozione della presente normativa, rimangono in vigore le quantità e le destinazioni d'uso fissate per i nuclei originari. 5.7 I Piani Attuativi la cui procedura di esame ed approvazione sia stata favorevolmente avviata dall'A.C. prima dell'approvazione della Variante al P.R.G delle Aree Centrali (DPGR n.376 del 26.06.97) sono inclusi e delimitati nelle tavole B e la loro attuazione dovrà avvenire nel rispetto dei parametri di seguito indicati: Piano A.ttuativo BV(1) DESTINAZIONE D'USO:



Residenziale, commerciale QUANTITA' REALIZZABILI: mc.3.552 ALTEZZA: 4 piani residenziali + 1 piano negozi PRESCRIZIONI: Ristrutturazione, nuova edificazione Piano A.ttuativo BV(2) DESTINAZIONE D'USO: Residenziale, commerciale QUANTITA' REALIZZABILI: mc.4.700 ALTEZZA: 4 piani + 1 piano negozi con portico PRESCRIZIONI: Restauro del manufatto medievale e realizzazione di una piazza pedonale Piano A.ttuativo BV(3) DESTINAZIONE D'USO: Residenziale QUANTITA' REALIZZABILI: mc.1.316 ALTEZZA: 2 piani PRESCRIZIONI: sopraelevazione Piano A.ttuativo BV(4) DESTINAZIONE D'USO: Servizi socio-sanitari: Presidio medico-chirurgico QUANTITA' REALIZZABILI: mc.6.652 ALTEZZA: 2 piani PRESCRIZIONI: conservazione con parziale demolizione e ricostruzione con ampliamento. Gli edifici che rientrano nell'ambito di tali interventi sono esclusi da qualsiasi altra modalità di attuazione; la volumetria ad essi riferita è inclusa in quella esistente per ogni nucleo. 5.8 I nuclei di ristrutturazione urbanistica non ricadenti nei PA di cui al c.3 dell'art.133 approvati o in corso di attuazione sono individuati nelle Tavole A come zone di conservazione dei volumi esistenti, BbV, di cui all'art. 57 delle presenti norme e sono delimitati con apposita sigla nella tavola B. Per essi si rinvia ai relativi PA o progetti convenzionati che restano in vigore fino ai termini di scadenza prevista o di norma; una volta scaduti tali termini restano in vigore le prescrizioni generali riferite alle N.T.A. della Variante al P.R.G. delle Aree Centrali, che sono le seguenti: NUCLEO Bc(2.1) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di ristrutturazione, recupero e nuova edificazione. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE PA di iniziativa pubblica o privata. E' consentita la suddivisione del nucleo in più unità minime di intervento sulla base di un progetto unitario. 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale o misto residenziale-commerciale-uffici. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza. Commercio - direzionale - artigianato di servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.). 5) INTERVENTO EDILIZIO Riqualficazione tipologica e funzionale - demolizione e ricostruzione - nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 8.0 mc./mq.. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Da definirsi nel progetto. Sono prescritti massimo 3 piani + negozi nei fronti di Via Vollusiano e Via Curio Dentato. 8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI Nessuna. NUCLEO Bc(5.1) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di ricostruzione e ricomposizione attraverso l'inserimento di nuove strutture insediative in aree parzialmente edificate. Riorganizzazione dell'assetto viario. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE Intervento edilizio diretto con convenzione accessiva sulla base di un progetto unitario esteso al comparto definito in planimetria. 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale o misto residenziale- commerciale-uffici. Edifici specialistici. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza. Commercio - direzionale - artigianato di servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.). Attività alberghiera o para alberghiera. 5) INTERVENTO EDILIZIO Riqualficazione tipologica e funzionale, demolizione e ricostruzione, nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 3.0 mc./mq. esteso all'area di comparto. Parcheggi - v. art. 31. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Da definirsi nel progetto unitario. 8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI E' prevista la realizzazione di un parcheggio aggiuntivo così come definito in planimetria. NUCLEO Bc(12.2) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di notevole complessità sia per l'estensione del comparto, sia per la molteplicità dei contenuti urbanistici, architettonici, ambientali e d'uso. Riorganizzazione, ristrutturazione e riqualficazione della struttura urbanistica, dell'assetto viario, delle tipologie edilizie, riassetto delle destinazioni d'uso e recupero di ambiente naturale (sponda del fiume) fortemente degradato. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE PA di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto definito in planimetria 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale ad uso misto commerciale artigianale direzionale. 4) DESTINAZIONI

D'USO Residenza Commercio Direzionale Artigianato di Servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq) 5) INTERVENTO EDILIZIO Demolizione e ricostruzione; nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 4.0 mc/mq esteso all'intero comparto Verde pubblico: v. art. 149. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Da stabilire con il PA. 8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti. Dovranno essere realizzati sia il verde pubblico che il parcheggio aggiuntivo previsti in planimetria. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI Vedi punti 6 e 8. NUCLEO Bc(12.10) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di riqualificazione dell'assetto architettonico attraverso la demolizione di strutture degradate o non congruenti con l'intorno edificato, la nuova edificazione e la ristrutturazione di quelle di valore architettonico e testimoniale. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE PA di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto definito in planimetria. 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza. Commercio, Direzionale, Artigianato di Servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.). 5) INTERVENTO EDILIZIO Demolizione e ricostruzione. Nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 4.0 mc./mq. limitato all'area del nucleo C di ristrutturazione (comprensivo degli edifici da conservare). Verde pubblico: v.art.149. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Altezza massima: 3 piani. Gli altri parametri saranno definiti nel progetto. 8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti; dovrà essere sistemata l'area a verde pubblico compresa nel comparto. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI E' prevista la conservazione dell'edificio insistente sulla p.44 con possibilità di ampliamento sul retro. 5.9 Per quanto attiene gli interventi individuati nei piani attuativi di cui al c.3 dell'art.3 restano vigenti le prescrizioni ad essi relative fino alla loro scadenza. 6. Intervento edilizio diretto Fino all'approvazione dei Piani Attuativi di iniziativa pubblica è possibile operare con intervento edilizio diretto presentando progetti riguardanti singoli edifici o gruppi di edifici contigui, i cui ambiti si presentino senza soluzione di continuità. 6.1 Tali progetti dovranno avere l'assenso di tutti i soggetti proprietari interessati e saranno predisposti nell'ambito delle classificazioni di cui al successivo c.7.1. 6.2 La realizzazione degli interventi dovrà avvenire nel rispetto delle normative vigenti sulle distanze e sui parcheggi relativamente alle parti aggiunte. 6.3 Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le aree per i parcheggi richiesti, sarà consentito, con apposita garanzia finanziaria, localizzare i parcheggi richiesti nell'ambito delle realizzazioni previste dal Piano Urbano dei Parcheggi (L.122/1989). Le modalità sono indicate in un apposito regolamento comunale. 7. Nei nuclei di conservazione e completamento gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni particolari: 7.1 Nella planimetria B sono contenute le seguenti classificazioni degli edifici (Bb(n)) in cinque categorie in relazione alle categorie di intervento ammesse secondo parametri architettonici, storici e funzionali esplicitati nella Relazione Generale della Variante al P.R.G. delle Aree Centrali allegata al presente piano: 1 - Edifici storici di particolare interesse - manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo - Bb(1) (secondo i dettami dell'art. 31 della L. 457/1978, vedi art. 3 D.P.R. 6.6.2001 n. 380); 2 - Edifici storici e recenti di particolare interesse - ristrutturazione edilizia senza demolizione - ristrutturazione edilizia, come definita alla lettera d) del c.1 dell'art.10, senza demolizione e senza variazione della sagoma e dell'area di sedime dell'edificio - Bb(2) 3 - Edifici recenti - ristrutturazione edilizia - Bb(3) (ex art. 31 L. 457/1978, vedi art. 3 DPR n.380/2001); 4 - Ampliamento fino ad un massimo di 180 mc. - Bb(4); 5 - Ampliamento fino ad un massimo di 360 mc. - Bb(5); 6 - Ampliamento fino ad un massimo di 900 mc. - Bb(6); 7.2 Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo ammessi per gli edifici classificati storici denominati 1 dovranno essere realizzati nel rispetto delle loro caratteristiche tipologiche e formali. 7.3 La realizzazione degli ampliamenti di cui ai punti 4 e 5 è condizionata al rispetto delle normative vigenti sui parcheggi e sulle distanze, relativamente alle parti aggiunte.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le aree per i parcheggi, sarà consentito, con apposita garanzia finanziaria, localizzare i parcheggi richiesti nell'ambito delle realizzazioni previste dal Piano Urbano dei Parcheggi (L.122/1989). 7.4 Negli interventi di ampliamento valgono le seguenti prescrizioni: - gli ampliamenti previsti dal precedente c.7.1 sono comprensivi di quelli già realizzati con la previgente normativa; - l'aumento di volume ammesso, di 180, 360 o 900 mc., è riferito all'edificio nella sua globalità e dovrà essere realizzato nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali dell'edificio stesso; l'ampliamento può essere realizzato staccato dall'edificio nel caso sia necessario salvaguardare le caratteristiche architettoniche e tipologiche dello stesso; - negli edifici isolati, la sopraelevazione è consentita solo a quelli attualmente ad un piano fino a raggiungere un'altezza massima di due piani fuori terra; - negli edifici contigui sarà consentita la sopraelevazione per uniformarsi ad eventuali edifici a confine più alti. 8. Per la zona di L.go Cairoli, così come delimitata nella tav.B (comprendente parte del nucleo di conservazione e completamento A#Bb(3.5)b, le vie Cairoli ed Angeloni e la zona GV), si rinvia alle prescrizioni contenute nella Variante al PRG per la riorganizzazione delle attività commerciali di L.go manni, L.go Cairoli e piazza del Mercato coperto - L.go Manni, adottata con DCC n.176 del 7.07.2008.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: L.R. 1/2004)

L'immobile risulta **conforme**.

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti difformità: In seguito all'accesso documentale effettuato presso il Comune di Terni, si è potuto constatare che il complesso industriale, risulta privo di certificato di agibilità.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese Tecniche al netto di Oneri di Legge: €.600,00
- Sanzione forfettaria e diritti di segreteria: €.50,00
- Legge 10/91 - Spese Tecniche al netto di Oneri di Legge : €.600,00
- DIRI IMPIANTI ESISTENTI - Spese Tecniche al netto di Oneri di Legge: €.600,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Esatta rappresentazione grafica del muretto di divisione tra il piano cottura ed il soggiorno

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese Catastali: €.100,00
- Spese Tecniche al netto di Oneri di Legge: €.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:



L'immobile risulta **conforme**.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



appartamento a TERNI VIA EUGENIO CHIESA 45, della superficie commerciale di **65,95** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento oggetto di stima è sito nel Comune di Terni (TR), Via Eugenio Chiesa n. 45 e censiti al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 110 p.la 112 sub 2.

L'unità immobiliare è posta all'interno di un fabbricato di maggior consistenza ad uso residenziale che si sviluppa su cinque piani di cui uno seminterrato dove trovano luogo le cantine e quattro fuori terra completamente ad uso residenziale.

L'accesso al lotto dov'è sito l'immobile, risulta garantito mediante una corte interna carrabile accessibile da via Fratelli Rosselli, mentre l'accesso pedonale è garantito da via Eugenio Chiesa.

Edificato presumibilmente nel 1942, in quanto presente sulle mappe di impianto, il fabbricato presenta una struttura in muratura portante con tetto a padiglione e si presenta complessivamente, in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

Il complesso edilizio si colloca nel quartiere di "Borgo Bovio" all'interno di un'area prettamente destinata all'edilizia popolare (ATER), dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Distante dalla città di Terni per circa 650 m, la zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e risulta distante dalla Cascata delle Marmore di circa 7,0 km.

L'appartamento oggetto di esecuzione risulta accessibile da Via Eugenio Chiesa n. 45, posto al piano rialzato, si sviluppa su unico livello composto da zona giorno dove trova luogo soggiorno e cucina abitabile e zona notte con disimpegno, bagno, camera matrimoniale e la camera singola hanno altezza di 2.98 m.





Complessivamente l'abitazione sviluppa una superficie commerciale di mq 65,95 ed è dotata di una cantina posta al piano seminterrato di mq 4,40.

Al momento del sopralluogo, si riscontra una pavimentazione e rivestimenti in parte in gres e parte in laminato, porte interne ed infissi esterni in legno, quest'ultimi con doppio vetro e persiane in legno a protezione.

Per quanto concerne la parte impiantistica, l'immobile risulta dotato di impianto idrico-sanitario, elettrico e gas, mentre riscaldamento è garantito da condizionatori elettrici. Si precisa che per gli stessi, non si è rinvenuta alcuna dichiarazione attestante la conformità alle attuali normative vigenti relative alla sicurezza degli impianti.

Lo stato complessivo di manutenzione e conservazione risulta comunque discreto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, scala interna, ha un'altezza interna di 298. Identificazione catastale:

- foglio 110 particella 112 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: VIA EUGENIO CHIESA n. 45, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1935 ristrutturato nel 2012.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Cascata delle Marmore). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido

mediocre





scuola media superiore
verde attrezzato
supermercato



buono ★★★★★★★★
scarso ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autobus distante 10 m
ferrovia distante 600 m



al di sopra della media
al di sopra della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:

scarso ★★★★★★★★
mediocre ★★★★★★★★
mediocre ★★★★★★★★
mediocre ★★★★★★★★
mediocre ★★★★★★★★
scarso ★★★★★★★★
mediocre ★★★★★★★★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

l'indicazione della Classe Energetica è presunta in quanto l'immobile è privo di Attestato di Prestazione Energetica.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: persiane realizzati in alluminio
infissi interni: finestre realizzati in legno e vetro
pavimentazione interna: realizzata in laminato e gres nei bagni
portone di ingresso: realizzato in legno

mediocre ★★★★★★★★
scarso ★★★★★★★★
mediocre ★★★★★★★★
scarso ★★★★★★★★

Degli Impianti:

citofonico: conformità: Non riscontrata
idrico: sottotraccia conformità: Non riscontrata
elettrico: sottotraccia conformità: Non riscontrata
termico: Condizionatori elettrici conformità: Non riscontrata. Non risultano presente

scarso ★★★★★★★★
scarso ★★★★★★★★
scarso ★★★★★★★★



CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ABITAZIONE	65,95	x	100 %	=	65,95
Totale:	65,95				65,95



**ACCESSORI:****cantina.**

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	4,00	x	50 %	=	2,00
Totale:	4,00				2,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/03/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 9/2019

Descrizione: Piena proprietà - Appartamento composto al piano terra, da un ingresso, un soggiorno, una tettoia in cui è stato ricavato un angolo cottura tramite la chiusura del quarto lato, una piccola corte e una cantina accessibile anche direttamente dalla strada pubblica, al piano primo è composto da una camera da letto singola con balcone, un disimpegno, un bagno, un locale pluriuso, una camera matrimoniale e un piccolo vano destinato a wc. con un piccolo balcone., 1

Indirizzo: Zona Fiori, 9305100 Terni, TR

Superfici accessorie:

Prezzo: 21.700,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 38.471,34 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 28.875,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,214.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/09/2019

Fonte di informazione: Nuovo Fallimentare, 4/2019

Descrizione: Immobile residenziale composto da 9 vani, per una superficie di mq 202, oltre aree scoperte di mq 177, 1

Indirizzo: Strada di Condotta 25/B CAP 05100 Terni, TR

Superfici accessorie:

Prezzo: 158.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 158.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 158.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,413.00 m



Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/03/2024

Fonte di informazione: stimatrix

Descrizione: A 3 - Abitazione economica - Foglio 110 p.IIa 123

Indirizzo: Via Andrea Costa n. 34/b

Superfici principali e secondarie: 61

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.000,00 pari a 327,87 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/02/2023

Fonte di informazione: stimatrix

Descrizione: A 3 - Abitazione economica

Indirizzo: Via Eugenio Chiesa, 41

Superfici principali e secondarie: 61

Superfici accessorie:

Prezzo: 29.000,00 pari a 475,41 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/12/2022

Fonte di informazione: stimatrix

Descrizione: A 3 - Abitazione economica

Indirizzo: Via Eugenio Chiesa, 51

Superfici principali e secondarie: 56

Superfici accessorie: 4

Prezzo: 37.000,00 pari a 616,67 Euro/mq



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/12/2022

Fonte di informazione: stimatrix

Descrizione: A 3 - Abitazione economica

Indirizzo: Via Eugenio Chiesa, 19

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 666,67 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: Alessandro Panizza

Pagina 13 di 36





Al fine di quantificare la consistenza degli immobili oggetto di divisione, si considera la superficie commerciale, intendendosi con ciò la superficie in proprietà esclusiva, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, desunte attraverso misurazioni effettuate sul posto; ad essa vengono, inoltre, sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate applicando dei coefficienti correttivi per la determinazione del loro valore:

- cantine e soffitte non collegate: da 0,25 a 0,50
- cantine e soffitte collegate: da 0,30 a 0,60
- balconi scoperti sino a 10 mq: da 0,20 a 0,30
- logge coperte sino a 10 mq: da 0,30 a 0,40
- terrazze sino a 30 mq: da 0,20 a 0,40
- terrazze oltre 30 mq: da 0,10 a 0,30
- autorimesse non collegate: da 0,40 a 0,70
- cantine trasformate: da 0,50 a 0,80
- aree esterne di prop. Esclusiva: 0,10



TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 5	COMPARATIVO 6
Prezzo	-	37.000,00	50.000,00
Consistenza	67,95	60,00	75,00
Data [mesi]	0	20,00	20,00
Prezzo unitario	-	616,67	666,67

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 5	COMPARATIVO 6
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	616,67	616,67

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 5	COMPARATIVO 6
Prezzo		37.000,00	50.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		4.902,50	-4.347,50
Prezzo corretto		41.902,50	45.652,50

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **43.777,50**
 Divergenza: 8,21% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	65,95	x	644,26	=	42.488,95
Valore superficie accessori:	2,00	x	644,26	=	1.288,52
					43.777,47





RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 43.777,47
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 43.777,47



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

*** DATO OSCURATO *** Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello mono parametrico. L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, ricercati su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali. La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC (International Valuation Standards Committee), contenuti nel Red Book di RICS, dove il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione. In un secondo momento del processo iterativo di stima, si sono apportate le aggiunte e/o detrazioni ritenute necessarie al fine di adeguare il valore normale dei beni immobili alle reali condizioni in cui gli stessi si vengono a trovare al momento della stima. I dati elementari assunti per la stima sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà. Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche similari a quelli in oggetto. Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato di superficie come sopra determinata. I valori unitari che di seguito saranno applicati derivano da un calcolo analitico desunto dall'interpolazione con i comparables individuati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TERNI, ufficio del registro di TERNI, conservatoria dei registri immobiliari di TERNI, ufficio tecnico di TERNI, agenzie: osservatori del mercato immobiliare, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. e Borsino Immobiliare



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	65,95	2,00	43.777,47	43.777,47
				43.777,47 €	43.777,47 €

tecnico incaricato: Alessandro Panizza

Pagina 15 di 36





Riduzione del **50%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: €. **21.888,73**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

A seguito dell'atto di pignoramento che ha per oggetto la quota di proprietà del Sig. ****DATO OSCURATO**** pari ad 1/2, viene applicato al valore dell'immobile stimato una riduzione del **50%** pari al suo stato di possesso.

Riduzione del **15%** per lo stato di occupazione: €. **6.566,62**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. **2.450,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **12.872,11**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. **0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. **0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. **0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **12.872,11**



LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B cantina a OTRICOLI VIA DELLA VALLE 51, della superficie commerciale di **29,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Otricoli (TR), Via della Valle n. 51 e censiti al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 6 p.la 99 sub 2.

Posto all'interno all' interno del centro storico il quale risulta particolare conservando, all'interno della cinta muraria altomedievale, edifici e monumenti di epoche storiche che vanno dall'età medievale fino al novecento, il cui accesso risulta garantito dalla via principale che costeggia il borgo, sia in modo carrabile che pedonale.

Edificato presumibilmente nell'asse temporale sopradetto, in quanto presente sulle mappe di impianto, il fabbricato si caratterizza da una struttura in muratura portante con tetto a padiglione e si presenta complessivamente, in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

Distante dalla città di Terni per circa 30 km e dal Casello dell'autostrada di Magliano Sabina A1 di circa 9,9 km, la zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'immobile di esecuzione risulta accessibile da Via della Valle e posto al piano terra, diversamente a quanto censito in catasto (cantina) risulta adibito a monolocale posto su un unico livello e dotato di bagno, il tutto con altezza di 2.57 m e di complessivi mq 29,00.

Purtroppo come riportato nella parte delle conformità, le attuali consistenze e caratteristiche, non sono tali da garantire i requisiti imposti dal DM 05/07/1975 e quindi non è possibile variare la destinazione d'uso dell'immobile con quella residenziale.

Al momento del sopralluogo, si riscontra una pavimentazione e rivestimenti è parte in, porte interne ed infissi esterni in pvc, quest'ultimi con doppio vetro e grate in ferro a protezione.



Per quanto concerne la parte impiantistica, l'immobile risulta dotato di impianto idrico-sanitario,

elettrico, gas e riscaldamento e che per gli stessi, non si è rinvenuta alcuna dichiarazione attestante la conformità alle attuali normative vigenti relative alla sicurezza degli impianti.

Lo stato complessivo di manutenzione e conservazione risulta comunque discreto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 256. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 99 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 25,46 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA VALLE n. 51, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Coerenze: Altra ditta e via della Valle

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1942.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	29,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.310,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.310,00
Data della valutazione:	24/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*



4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*



4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/11/2023 a firma di UNEP TRIBUNALE DI TERNI ai nn. 2266 di repertorio, trascritta il 17/11/2023 a TERNI ai nn. RG 12830 RP 9643, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: NON RISCONTRATI	
Ulteriori avvertenze:	
Esistenza di Cause Civili vedi certificato di Attestazione del Tribunale di Terni allegato.	



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (dal 21/07/2012), con atto stipulato il 21/07/2012 a firma di Notaio Dott. franco Campioni ai nn. 22923 di repertorio, trascritto il 06/08/2012 a Reparto PI Terni ai nn. 6216.1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 usufrutto, in forza di atto di compravendita (dal 25/03/1987 fino al 22/10/2006), con atto stipulato il 25/03/1987 a firma di Notaio Dott. Luciano Clericò ai nn. 32760 di repertorio, registrato il 10/04/1987 a TERNI ai nn. vol. 575 n. 1739

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 25/03/1987 fino al 22/10/2006), con atto stipulato il 25/03/1987 a firma di Notaio Dott. Luciano Clericò ai nn. 32760 di repertorio, registrato il 10/04/1987 a TERNI ai nn. vol. 575 n. 1739

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 usufrutto, in forza di ricongiungimento di usufrutto (dal 22/10/2006 fino al





12/02/2007), registrato il 22/10/2006 a TERNI ai nn. volt. 240.1

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 Nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 12/02/2007 fino al 21/07/2012), con atto stipulato il 12/02/2007 a firma di Notaio Dott. Franco Campioni ai nn. 17120 di repertorio, trascritto il 27/02/2007 a Terni ai nn. 1466.1

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 usufrutto, in forza di atto di compravendita (dal 12/02/2007 fino al 21/07/2012), con atto stipulato il 12/02/2007 a firma di Notaio Dott. Franco Campioni ai nn. 17120 di repertorio, trascritto il 27/02/2007 a Terni ai nn. 1466.1

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di accesso agli atti effettuato presso il Comune di Otricoli, non è stata rinvenuta alcuna documentazione edilizia che abbia ad oggetto l'immobile.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento edilizio Comunale adottato l'immobile ricade in zona A1 centri e nuclei storici urbani. Norme tecniche di attuazione ed indici: Pagina Istituzionale conforme all'art. 51 D.Lgs n. 33/2013 - Invarianza Finanziaria - Pianificazione e governo del territorio Otricoli. Il titolo è riferito solamente al https://ww2.gazzettaamministrativa.it/opencms/opencms/_gazzetta_amministrativa/amministrazione_trasparente/_umbria/_otricoli/190_pia_gov_ter/index.html?page=2&maxPages=2&listorder=lastupdate. Regolamento edilizio Comune di Otricoli - Art. 92 ZONE "A1" e "A2" Centri e nuclei storici urbani 1. In tutte le zone A1 le opere debbono rispettare i volumi e gli allineamenti esistenti. Eventuali volumi tecnici debbono essere compresi all'interno delle falde di copertura, anche se di progetto e non esistenti. Eventuali volumi tecnici sottofalda non possono superare il limite di altezza del piano orizzontale di gronda di ml 8,50 esclusi i comignoli. 2. In caso di piani di recupero può essere superata l'altezza del fabbricato esistente comunque fino ad un'altezza massima di ml 8,50. Nei casi di ristrutturazione edilizia le distanze dal filo stradale non possono essere comunque inferiori a quelle esistenti. 3. In tutte le zone A, in caso di quote di campagna del fabbricato in declivio, il volume di progetto è dato dal prodotto della superficie utile coperta per l'altezza media ponderale e non è applicabile la sottrazione del volume seminterrato.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DCC 03 del 26/01/2008 - PARTE STRUTTURALE - DCC N. 04 DEL 26/01/2008 PARTE OPERATIVA, l'immobile ricade in zona A1 CENTRO STORICO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA



Sono state rilevate le seguenti difformità: A seguito del sopralluogo effettuato presso l'immobile, risulta presente un servizio igienico realizzato nel sottoscala, ma allo stesso tempo non rappresentato nelle planimetrie catastali in atti all'Agenzia del Territorio di Terni. Per la realizzazione di tale vano sono state effettuate opere sulla parte strutturale dell'immobile, inerenti l'apertura della porta di collegamento fra il soggiorno ed il servizio igienico. (normativa di riferimento: L.r. 1/2015)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: 1. Permesso di Costruire a sanatoria, L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Permesso di costruire in sanatoria - Sanzione forfettaria e diritti di segreteria (le spese relative alle dotazioni territoriali ed al costo di costruzione non vengono imputate in quanto calcolate dal Comune al momento della presentazione):: €150,00
- VDS PARTE STRUTTURALE - Spese Tecniche al netto di Oneri di Legge:: €1.500,00
- VDS PARTE STRUTTURALE - Sanzione forfettaria e diritti di segreteria:: €250,00

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: In seguito all'accesso documentale effettuato presso il Comune di Otricoli si è potuto constatare che il complesso industriale, risulta privo di certificato di agibilità.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese Tecniche al netto di Oneri di Legge: €600,00
- Sanzione forfettaria e diritti di segreteria: €100,00

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: A seguito del sopralluogo effettuato presso l'immobile, lo stesso risulta essere adibito ad abitazione anziché cantina come catastalmente censito. Inoltre, la superficie calpestabile dell'intera unità immobiliare come rilevata risulta essere inferiore a mq 28,00 come disciplinato dall'art. 2-3 del DM 5/07/1975 quale superficie minima necessaria per gli alloggi abitati da una persona. Per quanto descritto, in conclusione l'immobile non ha e non potrà avere i requisiti minimi di abitazioni imposti dalle norme igienico sanitarie vigenti e per tanto lo scrivente attribuisce a tale immobile un valore di locazione per la destinazione d'uso a cantina. (normativa di riferimento: L.r. 1/2015 e D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedi conformità edilizia

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Docfa - Spese Tecniche al netto di Oneri di Legge:: €300,00
- Docfa - Sanzione forfettaria e diritti di segreteria: €50,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: A seguito del sopralluogo effettuato presso l'immobile, lo stesso risulta essere adibito ad abitazione anziché cantina come catastalmente censito. Inoltre, la superficie calpestabile dell'intera unità immobiliare come rilevata risulta essere inferiore a mq 28,00



come disciplinato dall'art. 2-3 del DM 5/07/1975 quale superficie minima necessaria per gli alloggi abitati da una persona. Per quanto descritto, in conclusione l'immobile non ha e non potrà avere i requisiti minimi di abitazioni imposti dalle norme igienico sanitarie vigenti e per tanto lo scrivente attribuisce a tale immobile un valore di locazione per la destinazione d'uso a cantina. L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: In seguito al sopralluogo effettuato, viene constatata la presenza dell'impianto elettrico, idrico sanitario, gas e riscaldamento per i quali non si riscontra alcuna documentazione di conformità.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Dichiarazione di rispondenza impianti - Spese Tecniche al netto di Oneri di Legge: €.600,00

BENI IN OTRICOLI VIA DELLA VALLE 51

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a OTRICOLI VIA DELLA VALLE 51, della superficie commerciale di **29,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Otricoli (TR), Via della Valle n. 51 e censiti al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 6 p.IIa 99 sub 2.

Posto all'interno all' interno del centro storico il quale risulta particolare conservando, all'interno della cinta muraria altomedievale, edifici e monumenti di epoche storiche che vanno dall'età medievale fino al novecento, il cui accesso risulta garantito dalla via principale che costeggia il borgo, sia in modo carrabile che pedonale.

Edificato presumibilmente nell'asse temporale sopradetto, in quanto presente sulle mappe di impianto, il fabbricato si caratterizza da una struttura in muratura portante con tetto a padiglione e si presenta complessivamente, in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

Distante dalla città di Terni per circa 30 km e dal Casello dell'autostrada di Magliano Sabina A1 di circa 9,9 km, la zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.



L'immobile di esecuzione risulta accessibile da Via della Valle e posto al piano terra, differentemente a quanto censito in catasto (cantina) risulta adibito a monolocale posto su un unico livello e dotato di bagno, il tutto con altezza di 2.57 m e di complessivi mq 29,00.

Purtroppo come riportato nella parte delle conformità, le attuali consistenze e caratteristiche, non sono tali da garantire i requisiti imposti dal DM 05/07/1975 e quindi non è possibile variare la destinazione d'uso dell'immobile con quella residenziale.

Al momento del sopralluogo, si riscontra una pavimentazione e rivestimenti in parte in, porte interne ed infissi esterni in pvc, quest'ultimi con doppio vetro e grate in ferro a protezione.

Per quanto concerne la parte impiantistica, l'immobile risulta dotato di impianto idrico-sanitario,

elettrico, gas e riscaldamento e che per gli stessi, non si è rinvenuta alcuna dichiarazione attestante la conformità alle attuali normative vigenti relative alla sicurezza degli impianti.

Lo stato complessivo di manutenzione e conservazione risulta comunque discreto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 256. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 99 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 25,46 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA VALLE n. 51, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Coerenze: Altra ditta e via della Valle

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1942.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono



inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

l'indicazione della Classe Energetica è presunta in quanto l'immobile è privo di Attestato di Prestazione Energetica.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre realizzati in pvc e doppio vetro

portone di ingresso: portone con lucernaio realizzato in legno massello



CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	29,00	x	100 %	=	29,00
Totale:	29,00				29,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di quantificare la consistenza degli immobili oggetto di divisione, si considera la superficie commerciale, intendendosi con ciò la superficie in proprietà esclusiva, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, desunte attraverso misurazioni effettuate sul posto; ad essa vengono, inoltre, sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate applicando dei coefficienti correttivi per la determinazione del loro valore:

- cantine e soffitte non collegate: da 0,25 a 0,50
- cantine e soffitte collegate: da 0,30 a 0,60



- balconi scoperti sino a 10 mq: da 0,20 a 0,30
- logge coperte sino a 10 mq: da 0,30 a 0,40
- terrazze sino a 30 mq: da 0,20 a 0,40
- terrazze oltre 30 mq: da 0,10 a 0,30
- autorimesse non collegate: da 0,40 a 0,70
- cantine trasformate: da 0,50 a 0,80
- aree esterne di prop. Esclusiva: 0,10



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 29,00 x 400,00 = **11.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 11.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 11.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Gli standard internazionali di valutazione immobiliare sono un complesso di regole uniformi e condivise di natura metodologica e applicativa, raccolte e presentate in modo sistematico. La rilevazione e la raccolta dei dati e delle informazioni di mercato sono la base materiale degli Standard valutativi. Si reputa, infatti, che la stima del valore di mercato di un immobile si deve fondare sui dati di mercato reali. Per compiere stime veritiere non esiste altra via che quella della rilevazione e della raccolta dei prezzi veri laddove si formano. Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, degli immobili descritti e vista l'inesistenza di compravendite recenti, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo del tipo mono parametrico in base al prezzo medio. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalsa di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TERNI, ufficio del registro di TERNI, conservatoria dei registri immobiliari di TERNI, ufficio tecnico di Otricoli, agenzie: osservatori del mercato immobiliare, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. e Borsino Immobiliare





DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B	cantina	29,00	0,00	11.600,00	11.600,00
				11.600,00 €	11.600,00 €

Riduzione del **15%** per lo stato di occupazione:

€. 1.740,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 3.550,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 6.310,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 6.310,00



TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 145/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Cappartamento a OTRICOLI VIA DELLA VALLE 49, della superficie commerciale di **51,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Otricoli (TR), Via della Valle n. 49 e censiti al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 6 p.lla 99 sub 1 graffato con la p.lla 98 sub 3.

Posto all'interno all' interno del centro storico il quale risulta particolare conservando, all'interno della cinta muraria altomedievale, edifici e monumenti di epoche storiche che vanno dall'età medievale fino al novecento, il cui accesso risulta garantito dalla via principale che costeggia il borgo, sia in modo carrabile che pedonale.

Edificato presumibilmente nell'asse temporale sopradetto, in quanto presente sulle mappe di impianto, il fabbricato si caratterizza da una struttura in muratura portante con tetto a padiglione e si presenta complessivamente, in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

Distante dalla città di Terni per circa 30 km e dal Casello dell'autostrada di Magliano Sabina A1 di circa 9,9 km, la zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'immobile oggetto di stima si caratterizza da un appartamento posto al piano primo di mq 51,10. L'unità, raggiungibile dalle scale esterne, si compone di un ingresso, soggiorno cucina, un bagno posti sullo stesso livello ed una camera da letto posta ad una quota maggiore alla quale si accede dall'ingresso mediante scala interna.

Al momento del sopralluogo, si riscontra una pavimentazione e rivestimenti è parte in, porte interne ed infissi esterni in pvc, quest'ultimi con doppio vetro e grate in ferro o persiane in legno a protezione.

Per quanto concerne la parte impiantistica, l'immobile risulta dotato di impianto idrico-sanitario,

elettrico, gas e riscaldamento e che per gli stessi, non si è rinvenuta alcuna



dichiarazione attestante la conformità alle attuali normative vigenti relative alla sicurezza degli impianti.

Lo stato complessivo di manutenzione e conservazione risulta comunque discreto

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 99 sub. 1 (catasto fabbricati), classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 103,29 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA VALLE n. 49, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
Graffato con la p.lla 98 sub 3

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1945.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	51,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.845,45
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.845,45
Data della valutazione:	24/07/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA



**PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 03/11/2023 a firma di UNEP TRIBUNALE DI TERNI ai nn. 2266 di repertorio, trascritta il 17/11/2023 a TERNI ai nn. RG 12830 RP 9643, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

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

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (dal 21/07/2012), con atto stipulato il 21/07/2012 a firma di Notaio Dott. franco Campioni ai nn. 22923 di repertorio, trascritto il 06/08/2012 a Reparto PI Terni ai nn. 6216.1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 usufrutto, in forza di atto di compravendita (dal 25/03/1987 fino al 22/10/2006), con atto stipulato il 25/03/1987 a firma di Notaio Dott. Luciano Clericò ai nn. 32760 di repertorio, registrato il 10/04/1987 a TERNI ai nn. vol. 575 n. 1739

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 25/03/1987 fino al 22/10/2006), con atto stipulato il 25/03/1987 a firma di Notaio Dott. Luciano Clericò ai nn. 32760 di repertorio, registrato il 10/04/1987 a TERNI ai nn. vol. 575 n. 1739

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 usufrutto, in forza di ricongiungimento di usufrutto (dal 22/10/2006 fino al 12/02/2007), registrato il 22/10/2006 a TERNI ai nn. volt. 240.1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 usufrutto, in forza di atto di compravendita (dal 12/02/2007 fino al 21/07/2012), con atto stipulato il 12/02/2007 a firma di Notaio Dott. Franco Campioni ai nn. 17120 di repertorio, trascritto il 27/02/2007 a Terni ai nn. 1466.1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 Nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 12/02/2007 fino al 21/07/2012), con atto stipulato il 12/02/2007 a firma di Notaio Dott. Franco Campioni ai nn. 17120 di repertorio, trascritto il 27/02/2007 a Terni ai nn. 1466.1





7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di accesso agli atti effettuato presso il Comune di Otricoli, non è stata rinvenuta alcuna documentazione edilizia che abbia ad oggetto l'immobile.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DCC 03 del 26/01/2008 - PARTE STRUTTURALE - DCC N. 04 DEL 26/01/2008 PARTE OPERATIVA, l'immobile ricade in zona A1 CENTRO STORICO

Regolamento edilizio Comunale adottato l'immobile ricade in zona A1 centri e nuclei storici urbani. Norme tecniche di attuazione ed indici: Pagina Istituzionale conforme all'art. 51 D.Lgs n. 33/2013 - Invarianza Finanziaria - Pianificazione e governo del territorio Otricoli. Il titolo è riferito solamente al https://ww2.gazzettaamministrativa.it/opencms/opencms/_gazzetta_amministrativa/amministrazione_trasparente/_umbria/_otricoli/190_pia_gov_ter/index.html?page=2&maxPages=2&listorder=lastupdate. Regolamento edilizio Comune di Otricoli - Art. 92 ZONE "A1" e "A2" Centri e nuclei storici urbani 1. In tutte le zone A1 le opere debbono rispettare i volumi e gli allineamenti esistenti. Eventuali volumi tecnici debbono essere compresi all'interno delle falde di copertura, anche se di progetto e non esistenti. Eventuali volumi tecnici sottofalda non possono superare il limite di altezza del piano orizzontale di gronda di ml 8,50 esclusi i comignoli. 2. In caso di piani di recupero può essere superata l'altezza del fabbricato esistente comunque fino ad un'altezza massima di ml 8,50. Nei casi di ristrutturazione edilizia le distanze dal filo stradale non possono essere comunque inferiori a quelle esistenti. 3. In tutte le zone A, in caso di quote di campagna del fabbricato in declivio, il volume di progetto è dato dal prodotto della superficie utile coperta per l'altezza media ponderale e non è applicabile la sottrazione del volume seminterrato.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

(normativa di riferimento: L.r. 1/2015)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- CILA a sanatoria - Spese Tecniche al netto di Oneri di Legge: €.800,00
- Sanzione forfettaria e diritti di segreteria: €.1.000,00
- Agibilità - Spese Tecniche al netto di Oneri di Legge: €.600,00
- Agibilità - Sanzione forfettaria e diritti di segreteria: €.400,00
- L. 10/91 - Spese Tecniche al netto di Oneri di Legge: €.500,00
- Dichiarazione di rispondenza impianti esistenti - Spese Tecniche al netto di Oneri di Legge: €.600,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:





CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedi conformità edilizia

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA - Spese Tecniche al netto di Oneri di Legge:: €.250,00
- DOCFA - Sanzione forfettaria e diritti di segreteria: €.50,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN OTRICOLI VIA DELLA VALLE 49

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

appartamento a OTRICOLI VIA DELLA VALLE 49, della superficie commerciale di **51,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Otricoli (TR), Via della Valle n. 49 e censiti al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 6 p.lla 99 sub 1 graffato con la p.lla 98 sub 3.

Posto all'interno all' interno del centro storico il quale risulta particolare conservando, all'interno della cinta muraria altomedievale, edifici e monumenti di epoche storiche che vanno dall'età medievale fino al novecento, il cui accesso risulta garantito dalla via principale che costeggia il borgo, sia in modo carrabile che pedonale.

Edificato presumibilmente nell'asse temporale sopradetto, in quanto presente sulle mappe di impianto, il fabbricato si caratterizza da una struttura in muratura portante con tetto a padiglione e si presenta complessivamente, in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

Distante dalla città di Terni per circa 30 km e dal Casello dell'autostrada di Magliano Sabina A1 di circa 9,9 km, la zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'immobile oggetto di stima si caratterizza da un appartamento posto al piano primo di mq 51,10. L'unità, raggiungibile dalle scale esterne, si compone di un ingresso, soggiorno cucina, un bagno posti sullo stesso livello ed una camera da letto posta ad una quota maggiore alla quale si accede dall'ingresso mediante scala interna.



Al momento del sopralluogo, si riscontra una pavimentazione e rivestimenti è parte in, porte interne ed infissi esterni in pvc, quest'ultimi con doppio vetro e grate in ferro o persiane in legno a protezione.

Per quanto concerne la parte impiantistica, l'immobile risulta dotato di impianto idrico-sanitario,

elettrico, gas e riscaldamento e che per gli stessi, non si è rinvenuta alcuna dichiarazione attestante la conformità alle attuali normative vigenti relative alla sicurezza degli impianti.

Lo stato complessivo di manutenzione e conservazione risulta comunque discreto

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 99 sub. 1 (catasto fabbricati), classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 103,29 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA VALLE n. 49, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
Graffato con la p.lla 98 sub 3

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1945.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'indicazione della Classe Energetica è presunta in quanto l'immobile è privo di Attestato di Prestazione Energetica.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: persiane realizzati in legno

pavimentazione interna: realizzata in gres

portone di ingresso: realizzato in legno massello

Degli Impianti:

citofonico: conformità: Non riscontrata

elettrico: sottotraccia conformità: Non riscontrata



ASTE
GIUDIZIARIE®

idrico: sottotraccia conformità: Non riscontrata
termico: caldaia con alimentazione in metano i
diffusori sono in radiatori conformità: Non
riscontrata

ASTE
GIUDIZIARIE®

al di sotto della media ★★★★★★
mediocre ★★★★★★



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	51,10	x	100 %	=	51,10
Totale:	51,10				51,10

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/06/2022

Fonte di informazione: stimatrix

Descrizione: A 4 - Abitazione di tipo popolare

Indirizzo: VIA DELLA VALLE, 17

Superfici principali e secondarie: 43

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.295,00 pari a 355,70 Euro/mq

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Alessandro Panizza

Pagina 33 di 36

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/11/2023

Fonte di informazione: stimatrix

Descrizione: A 4 - Abitazione di tipo popolare

Indirizzo: Vicolo Borea, 5

Superfici principali e secondarie: 53

Superfici accessorie:

Prezzo: 18.000,00 pari a 339,62 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di quantificare la consistenza degli immobili oggetto di divisione, si considera la superficie commerciale, intendendosi con ciò la superficie in proprietà esclusiva, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, desunte attraverso misurazioni effettuate sul posto; ad essa vengono, inoltre, sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate applicando dei coefficienti correttivi per la determinazione del loro valore:

- cantine e soffitte non collegate: da 0,25 a 0,50
- cantine e soffitte collegate: da 0,30 a 0,60
- balconi scoperti sino a 10 mq: da 0,20 a 0,30
- logge coperte sino a 10 mq: da 0,30 a 0,40
- terrazze sino a 30 mq: da 0,20 a 0,40
- terrazze oltre 30 mq: da 0,10 a 0,30
- autorimesse non collegate: da 0,40 a 0,70
- cantine trasformate: da 0,50 a 0,80
- aree esterne di prop. Esclusiva: 0,10



TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	15.295,00	18.000,00
Consistenza	51,10	43,00	53,00
Data [mesi]	0	26,00	9,00
Prezzo unitario	-	355,70	339,62

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	339,62	339,62

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	15.295,00	18.000,00

tecnico incaricato: Alessandro Panizza

Pagina 34 di 36



Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	2.750,94	-645,28
Prezzo corretto	18.045,94	17.354,72

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **17.700,33**
 Divergenza: 3,83% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 51,10 x 346,39 = **17.700,53**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 17.700,53

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 17.700,53

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello mono parametrico. L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, ricercati su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali. La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC (International Valuation Standards Committee), contenuti nel Red Book di RICS, dove il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione. In un secondo momento del processo iterativo di stima, si sono apportate le aggiunte e/o detrazioni ritenute necessarie al fine di adeguare il valore normale dei beni immobili alle reali condizioni in cui gli stessi si vengono a trovare al momento della stima. I dati elementari assunti per la stima sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà. Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche simili a quelli in oggetto. Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato di superficie come sopra determinata. I valori unitari che di seguito saranno applicati derivano da un calcolo analitico desunto dall'interpolazione con i comparables individuati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TERNI, ufficio del registro di TERNI, conservatoria dei registri immobiliari di TERNI, ufficio tecnico di Otricoli, agenzie: osservatori del mercato immobiliare, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. e Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;



- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
c	appartamento	51,10	0,00	17.700,53	17.700,53
				17.700,53 €	17.700,53 €

Riduzione del **15%** per lo stato di occupazione:

€. **2.655,08**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. **4.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. **10.845,45**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. **0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. **0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. **0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. **10.845,45**

data 24/07/2024

il tecnico incaricato
Alessandro Panizza