

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **148/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-09-2024 ore 12:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Marco Sgro'
Codice fiscale: SGRMRC69R14L117P
Studio in: Via Piave 2 - 05029 San Gemini
Telefono: 3282253606
Email: marcosgro1969@gmail.com
Pec: marco.sgro@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Frazione Finocchieto, 79 - Finocchieto - Stronccone (TR) - 05039

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

OMISSIS nato a TERNI (TR) il 12/04/1968 OMISSIS* (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS.

OMISSIS nata a TERNI (TR) il 08/11/1968 OMISSIS* (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS.

foglio 60, particella 9, indirizzo Frazione Finocchieto, piano T-1, comune Stronccone, categoria A/4, classe 5, consistenza 5,5, superficie 102, rendita € 369,27

2. Stato di possesso

Bene: Frazione Finocchieto, 79 - Finocchieto - Stronccone (TR) - 05039

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Frazione Finocchieto, 79 - Finocchieto - Stronccone (TR) - 05039

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Frazione Finocchieto, 79 - Finocchieto - Stronccone (TR) - 05039

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti:

5 Comproprietari

.

Beni: Frazione Finocchieto, 79 - Finocchieto - Stronccone (TR) - 05039

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Frazione Finocchieto, 79 - Finocchieto - Stroncone (TR) - 05039

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Frazione Finocchieto, 79 - Finocchieto - Stroncone (TR) - 05039

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Frazione Finocchieto, 79 - Finocchieto - Stroncone (TR) - 05039

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 57.262,75

Beni in **Stroncone (TR)**
Località/Frazione **Finocchieto**
Frazione Finocchieto, 79

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Finocchieto, Frazione Finocchieto, 79

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione - Data Matrimonio: 04-03-1990

Eventuali comproprietari:

Note: OMISSIS nata a TERNI (TR) il 08/11/1968, OMISSIS, proprietà 1/2 in comunione dei beni con OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a TERNI (TR) il 12/04/1968 OMISSIS* (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS.

OMISSIS nata a TERNI (TR) il 08/11/1968 OMISSIS* (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS., foglio 60, particella 9, indirizzo Frazione Finocchieto, piano T-1, comune Stroncone, categoria A/4, classe 5, consistenza 5,5, superficie 102, rendita € 369,27

Derivante da: Atto del 26/01/2007 Pubblico ufficiale SBROLLI FULVIO Sede TERNI (TR) Repertorio n. 159986 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 895.1/2007 Reparto PI di TERNI in atti dal 05/02/2007.

Confini: La particella 9 sulla quale insiste il fabbricato, confina a nord e ad est con la particella 8, a sud con le particelle 10 e 232, ad ovest con la strada comunale.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Al piano seminterrato: i locali indicati in catasto come cantina, sono in realtà utilizzati come zona giorno e angolo cottura. Nel vano più grande è stata realizzata una scala a chiocciola che lo collega al piano primo. Nella tamponatura ai lati dell'ingresso sono state realizzate due finestre. E' stato realizzato un bagno.

Al piano terra: Nel locale più grande è stata ricavata una cabina armadio con pareti in cartongesso. E' stata realizzata una scala a chiocciola per collegare il piano sottostante.

Nell'area di pertinenza: E' stato realizzato un camino in muratura.

Regolarizzabili mediante: Docfa di variazione per esatta rappresentazione grafica e cambi di destinazione d'uso.

Descrizione delle opere da sanare: Vedere quanto sopra descritto.

Variazione Doc.fa. per esatta rappresentazione grafica e cambio di destinazione d'uso da cantina ad abitazione.: € 1.800,00

Oneri Totali: € **1.800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile residenziale è sito nel Comune di Stroncone, nella frazione di Finocchietto di circa 200 abitanti, raggiungibile da Terni, da cui dista circa 15 km, tramite la strada regionale di Passo Corese. Il borgo conserva ancora la struttura dell'antico castello circondato da mura. La sua origine risale all'epoca feudale. Il fabbricato periziato si trova al di fuori del borgo storico, in direzione nord, inserito comunque in una zona residenziale risalente agli anni 60/70. Consiste in un edificio residenziale monofamiliare su due livelli con area di corte.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Fermata BUS 50 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 OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 260.000,00; Importo capitale: € 130.000,00 ; A rogito di Notaio Sbrolli Fulvio in data 26/01/2007 ai nn. 159987; Iscritto/trascritto a Terni in data 01/02/2007 ai nn. 1352/260

4.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS;
Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale giudiziario in data 09/11/2023 ai nn. 2351 iscritto/trascritto a in data 06/12/2023 ai nn. 13595/10289;

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: L'immobile non ha parti comuni.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Si presume verosimilmente una classe "G"

Note Indice di prestazione energetica: L'attestato di prestazione energetica sarà redatto precedentemente alla vendita.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata a Caorso (PC) il 20/09/1918 - per i diritti di 1/3 di piena proprietà. OMISSIS nata a Roma il 26/02/1948 - per i diritti di 1/3 di piena proprietà. OMISSIS nata a Roma il 24/03/1955 - per i diritti di 1/3 di piena proprietà. **proprietario/i ante ventennio al 16/12/2000** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Ufficio del Registro di Terni, in data 20/02/1990, ai nn. 1545/1208.

Note: In morte di OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS, nata a Roma il 26/02/1948. OMISSIS, nata a Roma il 24/03/1955. dal 16/12/2000 al 26/01/2007 . In forza di Accettazione tacita di eredità - a rogito di , in data 26/01/2007, ai nn. 159986/28956; trascritto a Agenzia del Territorio di Terni, in data 01/02/2007, ai nn. 1343/894.

Titolare/Proprietario: OMISSIS nato a Terni il 12/04/1968; per i diritti di 1/2. OMISSIS nata a Terni il 08/11/1968; per i diritti di 1/2. dal 26/01/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Sbrilli Fulvio, in data 26/01/2007, ai nn. 159986/28956; trascritto a Agenzia del Territorio di Terni, in data 01/02/2007, ai nn. 1344/895.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 4059

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato per abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 23/02/1970 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 01/09/1971 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il progetto depositato negli uffici comunali, prevedeva la costruzione di un fabbricato su tre livelli dei quali due fuori terra, mentre lo stato di fatto presenta solamente due livelli. (seminterrato e terra)

- Al piano seminterrato era previsto un locale cantina, che non occupava l'intera proiezione dei piani sovrastanti e non era collegato al piano superiore attraverso una scala interna, mentre nello stato di fatto rilevato si evidenzia una superficie maggiore ed un cambio di destinazione d'uso con un collegamento col piano superiore tramite scala a chiocciola interna. Inoltre sono state rilevate differenze nella posizione e nel numero di aperture.

- Al piano terra era prevista una scala in muratura interna a due rampe su vano proprio, posta sul fronte sud che collegava il piano terra al piano primo, allo stato attuale, tale vano è occupato dalla cucina al piano superiore (terra).

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Modifica della posizione e del disegno della scala interna; Modifiche della disposizione delle tramezzature e dell'uso dei locali al piano terra e mancata apertura di una finestra sul fronte est. Ampliamento del piano seminterrato con variazione della destinazione d'uso, apertura di due finestre sul fronte nord e spostamento della porta di ingresso; realizzazione del bagno e mancata apertura di una finestra sul fronte est.

Spese tecniche SCIA in sanatoria e sanzione: € 7.500,00

Valutazione della sicurezza : € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 9.500,00**

Note: In ottemperanza alla L.R. Umbria n. 1/2015, art. 147/bis, c. 2, sono considerate tolleranze costruttive, il minor dimensionamento dell'edificio e quindi in accordo al c. 1 dello stesso articolo, non costituisce violazione edilizia.

Per i vani al piano seminterrato è possibile un cambio di destinazione d'uso da cantina a locali abitabili in accordo con la seguente normativa: Art. 156 Legge Regione Umbria N. 1/2015. -*“Negli edifici esistenti o autorizzati alla data del 31 dicembre 2009, destinati in tutto o in parte a residenza o a servizi, sono consentiti interventi con cambio di destinazione d'uso dei vani, sostanzialmente corrispondenti, posti al piano sottotetto, terreno e seminterrato nel rispetto delle seguenti condizioni minime:*

- a)nel caso di vani con coperture in piano, l'altezza interna non inferiore a metri lineari 2,20, al netto delle necessarie strutture atte all'isolamento termico dei locali;*
- b) tutti i vani interessati dall'intervento debbono essere provvisti di finestra apribile, la cui superficie non deve essere inferiore a un sedicesimo della superficie di pavimento, ovvero, in caso di superfici inferiori, debbono avere un ricambio d'aria favorito dall'impiego di appositi impianti di ventilazione meccanizzata e un'adeguata illuminazione artificiale;*
- c) per i vani posti al piano terreno o parzialmente al di sotto del livello dello stesso, devono essere previste idonee soluzioni per l'isolamento e la ventilazione delle pareti interrato e dei pavimenti”-;*

La modifica riguardante la scala interna, che in progetto era prevista a due rampe in vano proprio, mentre è stata poi realizzata con una chiocciola autoportante ma realizzando il foro su una parte di solaio in posizione e dimensioni differenti da quanto in progetto, per cui necessita di valutazione della sicurezza strutturale (VDS)

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Con riferimento alla Licenza edilizia n. 4059 del 23/02/1970, si precisa che da un accesso agli atti presso la Regione Umbria sezione Genio Civile, non sono stati riscontrati depositi di documentazione in tal senso. Tuttavia è stato rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Terni il nulla osta di inizio lavori in data 29.11.1969 - prot. 11971, (documentazione reperita dagli uffici del Comune di Stroncone) in conformità all'art. 26, L. 1684 del 25.11.1962, sulla base della costruzione dell'edificio su tre livelli.

Dal punto di vista edilizio si rileva che in data 01.09.1971, è stata rilasciato dagli uffici Comunali preposti, il certificato di abitabilità, nonostante la realizzazione delle variazioni sopra menzionate rispetto al progetto depositato (minore superficie di piano seminterrato e la realizzazione di un piano fuori terra anziché due, mancata apertura di due finestre sul fronte est, una delle quali al piano seminterrato, l'altra al piano soprastante).

La mancata realizzazione delle opere previste in progetto, non costituisce violazione edilizia ai sensi dell'art. 139 comma 3 della L.Regione Umbria n. 1/2015. Inoltre in base all'art. 147 bis, comma3, L.R. Umbria 1/2015, è possibile ritenere tali difformità, tolleranze costruttive, poiché a seguito del sopralluogo di funzionari tecnici incaricati del rilascio del titolo di abitabilità successivo alla fine lavori, non sono state ritenute abusi edilizi. Tuttavia non rientra in questa logica, la trasformazione d'uso del piano seminterrato da cantina a superficie abitabile e l'istallazione della scala a chiocciola interna, che necessiteranno per la legittimazione, di pratica edilizia in sanatoria e valutazione della sicurezza in relazione alla vigente normativa. La VDS potrebbe dar luogo ad opere di adeguamento strutturale attualmente di importo non quantificabile.

Per quanto sopra, successivamente alla regolarizzazione dell'immobile, si dovrà presentare richiesta presso il Comune di Stroncone per il nuovo rilascio del certificato di Agibilità.

Note generali sulla conformità: Gli importi sopra indicati non tengono in considerazione gli oneri e i diritti dovuti agli enti pubblici per la sanatoria e l'emissione del certificato di agibilità né le spese tecniche e le lavorazioni da eseguire per eventuali adeguamenti impiantistici o statici.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona B di mantenimento e trasformazione. (B2)
Norme tecniche di attuazione:	<p>Zone B – Zone di mantenimento e trasformazione</p> <p>7. Sono le aree e gli immobili caratterizzati da una necessità di riqualificazione funzionale, formale e tipologica.</p> <p>8. Nei lotti edificati ove sia stata già utilizzata la volumetria massima prevista dall'indice di fabbricabilità fondiaria è consentito un ampliamento pari al 25% della superficie SUC "superficie utile coperta" esistente, per la riqualificazione funzionale, formale e tipologica del fabbricato; tale ampliamento non è cumulabile con quello consentito dagli artt. 34, 35 e 36 della L.R. 13/2009.</p> <p>9. Le Zone B – Zone di mantenimento e trasformazione a loro volta si suddividono ulteriormente nelle sottozone di seguito elencate, caratterizzate dai parametri edilizi e urbanistici sotto riportati:</p> <p>Zone B1 Lotto minimo mq. 500 Indice di fabbricabilità fondiario $I_f = 1,0$ mc/mq Altezza massima $H = 7,50$ ml. Distanza tra fabbricati con pareti finestrate = 10,00 ml. Distanza dai confini = 5,00 ml. Distanza dalle strade = 5,00 ml.</p> <p>Zone B2 Lotto minimo mq. 500 Indice di fabbricabilità fondiario $I_f = 0,8$ mc/mq Altezza massima $H = 7,50$ ml. Distanza tra fabbricati con pareti finestrate = 10,00 ml. Distanza dai confini = 5,00 ml. Distanza dalle strade = 5,00 ml.</p> <p>Zone B3 Lotto minimo mq. 500 Indice di fabbricabilità fondiario $I_f = 0,5$ mc/mq Altezza massima $H = 7,50$ ml. Distanza tra fabbricati con pareti finestrate = 10,00 ml. Distanza dai confini = 5,00 ml. Distanza dalle strade = 5,00 ml.</p> <p>Zone B* Volumetria massima consentita 350 mc. Altezza massima $H = 7,50$ ml. Distanza tra</p>

	fabbricati con pareti finestrate = 10,00 ml. Distanza dai confini = 5,00 ml. Distanza dalle strade = 5,00 ml. 10. In tutte le zone B sopra riportate in caso di interventi edilizi di nuova costruzione deve essere prevista una superficie permeabile minima pari al 60% della superficie fondiaria del lotto libera da costruzioni, in aderenza al disposto dell'art.10 della L.R. 17/2008; in caso di lotto già parzialmente edificato la superficie permeabile minima deve essere pari al 50% della superficie fondiaria.
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:	0,8 mc/mq
Altezza massima ammessa:	7,5 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A**

Abitazione con annessa corte esclusiva di proprietà con accesso autonomo. Il fabbricato è stato realizzato, secondo quanto descritto nella relazione di progetto, in muratura di tufo, con solai in laterizio e nervature in c.a. le fondazioni sono in pietrame. Ad esso si accede dalla via pubblica con una scalinata in muratura ricavata in semplice appoggio sulla scarpata del terreno di proprietà, che sale di circa tre metri e mezzo fino al livello del giardino, quest'ultimo con giacitura pressoché pianeggiante sul fronte. L'immobile residenziale si sviluppa su due piani, al piano seminterrato con accesso dal giardino, troviamo un ingresso/cucinino, (12 mq), un locale soggiorno (20 mq), un bagno (3,4 mq) e un locale cantina (8 mq). Questo piano ha un'altezza interna di circa 2,25 m ed ha finestre solamente sul fronte principale (verso nord) in quanto il terreno sale sul lato retrostante del fabbricato e consente tramite una scala esterna ad una rampa di accedere al piano terra.

Da questo piano, e attraverso una loggia, si entra nell'unità immobiliare composta da un ingresso, tre camere, (15,5mq - 8,8 mq,- 8,7 mq) una delle quali era il soggiorno e nella quale è stata ricavata una cabina armadio (3,5 mq) realizzata con una divisione in tramezzi di cartongesso, una cucina con camino (10,3 mq)

e un bagno con finestra (3,5 mq).

All'esterno il terreno è sistemato nel fronte principale alla quota di ingresso del piano terra, e nel fronte opposto, come innanzi evidenziato sale fino alla quota di calpestio del piano soprastante. L'area di pertinenza risulta al momento del sopralluogo, incolta e quindi invasa dalla vegetazione spontanea. Nell'area esterna si trova anche un camino in muratura. Le porte interne sono in tamburato di semplice fattura, gli infissi esterni in legno a battente con vetro singolo.

Non è presente impianto di riscaldamento nei suoi elementi fondamentali (generatore, terminali) ma è stata rilevata una canna fumaria al piano primo dove, su dichiarazione del proprietario era installata in passato una stufa a legna.

Il tetto è a due falde con manto in tegole marsigliesi.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione - Data Matrimonio: 04-03-1990

Eventuali comproprietari: Vedi Lotto 001, pag. 4

Superficie complessiva di circa mq **569,73**

E' posto al piano: Seminterrato e terra

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 al piano primo - 2,25 al piano terra

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato non è abitato da alcuni anni secondo quanto affermato dai proprietari nel corso del sopralluogo. Le condizioni di manutenzione generali sono quindi scarse. Gli infissi esterni sono a battente in legno con vetro singolo e scuri di protezione, il tutto in generale cattivo stato di conservazione. All'interno alcuni pavimenti sono in gres di varia tipologia e fattura, altri sono in quadrotti simil veneziana, risalgono presumibilmente comunque agli anni 70/80. In alcuni casi gli ambienti del piano superiore, sono interessati da fenomeni di ammaloramento dell'intonaco del solaio plafone dovuto a infiltrazioni di acqua piovana che percola dal tetto, evidentemente a causa della mancanza di manutenzione. Non è stato possibile visionare il sottotetto, al quale si accede da un'apertura ricavata sulla tamponatura, per mancanza delle condizioni minime di sicurezza nell'accesso. Gli esterni sono trattati con intonaco grossolano tintecciato bianco.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: **muratura**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti**
materiale protezione: **legno** condizioni: **scarse**

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

Manto di copertura materiale: **tegole marsigliesi** coibentazione: **non identificabile**

condizioni: **non identificabile**

Note: No è stato possibile visionare il materiale ma presumibilmente trattasi di tegola marsigliese.

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Non verificabile per mancanza di documentazione
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il computo della superficie commerciale sono state considerate la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze e/o balconi, le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (balconi, posti auto coperti e scoperti, ecc.). Sono stati adottati i seguenti criteri in base all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, (Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare) - Vani principali e accessori diretti, 100% della superficie calpestabile e 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm. - Pertinenze accessorie comunicanti con i vani principali, (nella fattispecie i locali cantina/magazzino al piano terra) 30% della superficie. - Pertinenze di ornamento, comunicanti con i vani principali, 30% della superficie fino a 25 mq quindi il 10% della superficie eccedente tale quantità. Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari Criterio di calcolo e principi generali: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano primo abitazione	superf. esterna lorda	81,69	1,00	81,69
Piano primo loggia	superf. esterna lorda	15,42	0,30	4,63
Piano terra abitazione	superf. esterna lorda	62,75	1,00	62,75
Piano terra loggia	superf. esterna lorda	9,87	0,30	2,96
Superfici di ornamento: Giardino	superf. esterna lorda	25,00	0,10	2,50
Superfici di ornamento: Giardino eccedenza	superf. esterna lorda	375,00	0,02	7,50
		569,73		162,03

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile costituente il lotto in oggetto riferito alla data di redazione della presente stima. In considerazione di tutte le caratteristiche dell'immobile da stimare si è proceduto come segue.

Per il computo delle superfici si è adottato il sistema di calcolo della superficie commerciale redatto secondo il codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, (fonte OMI) che si basa sul calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV), calcolata come somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile, come più avanti specificato.

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

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

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

Sono state consultate altresì le seguenti banche dati messe a disposizione da:

-Banca dati dell'Agenzia del Territorio della provincia di Terni riferita al 2° semestre 2023, che per il comune di Stroncone, frazione Vascigliano riporta la seguente quotazione di mercato:

Zona Suburbana/COPPE-AGUZZO-FINOCCHIETO-VASCIANO-VASCIGLIANO. Le quotazioni afferenti gli immobili per abitazioni di tipo economico in condizioni di conservazione normali vanno da un minimo di 500 €/mq ad un massimo di 750 €/mq di superficie lorda.

Nella forbice dei valori rappresentati, in considerazione anche dell'andamento del mercato immobiliare locale che presenta una dinamicità bassa e della situazione di effettiva di manutenzione riscontrata nell'immobile, come meglio specificato nei paragrafi di competenza, il perito ritiene ragionevole dover applicare il valore unitario di € 500,00 al mq di superficie lorda commerciale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Stroncone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Ufficio tecnico di Stroncone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Promozione immobiliare; Casa.it;

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 81.015,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano primo abitazione	81,69	€ 500,00	€ 40.845,00
Piano primo loggia	4,63	€ 500,00	€ 2.315,00
Piano terra abitazione	62,75	€ 500,00	€ 31.375,00
Piano terra loggia	2,96	€ 500,00	€ 1.480,00
Superfici di ornamento: Giardino	2,50	€ 500,00	€ 1.250,00
Superfici di ornamento: Giardino eccedenza	7,50	€ 500,00	€ 3.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 81.015,00
Valore corpo			€ 81.015,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 81.015,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 81.015,00

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 di tipo popolare [A4]	162,03	€ 81.015,00	€ 81.015,00

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%)	€ 12.152,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 11.300,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Redazione 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: € **57.262,75**

Data generazione:
12-08-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Marco Sgro'

N=58700

E=16700



1 Particella: 9

Comune: (TR) STRONCONE
Foglio: 60

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 met

18-Apr-2024 15:56:59
T275079/2024

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA







