

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **282/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Geom. Franco Sciri  
**Codice fiscale:** SCRFNC51B17E975W  
**Studio in:** Fraz. Ripalvella 55 - 05010 San Venanzo  
**Email:** franco.sciri@alice.it  
**Pec:** franco.sciri@geopec.it

---



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Strada della Pittura - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione in villini [A7]

**Dati Catastali:** Garage, foglio 46, particella 448, subalterno 3, indirizzo Strada della Pittura, comune Terni, categoria C6, classe 7, consistenza 85(mq), superficie 85 (mq), rendita €

149,26Abitazione, foglio 46, particella 448, subalterno 2, indirizzo Strada della Pittura, comune Terni, categoria A7, classe 5, consistenza 13,5 vani, superficie 307 (mq), rendita €

Euro 1.220,13

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Strada della Pittura - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Strada della Pittura - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Strada della Pittura - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

### 5.

#### Comproprietari

**Beni:** Strada della Pittura - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari:

Comproprietari:

Comproprietari:

**Comproprietari:**



## 6. Misure Penali

**Bene:** Strada della Pittura - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Strada della Pittura - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

## 8. Prezzo

**Bene:** Strada della Pittura - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00



Beni in **Terni (Terni)**  
Località/Frazione **Terni**  
Strada della Pittura

**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 in villini [A7] sito in Terni (Terni) CAP: 05100**  
**frazione: Terni, Strada della Pittura n° 13B**

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Garage, foglio 46, particella 448, subalterno 3, indirizzo Strada della Pittura, comune Terni, categoria C6, classe 7, consistenza 85(mq), superficie 85 (mq), rendita € 149,26

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Abitazione, foglio 46, particella 448, subalterno 2, indirizzo Strada della Pittura, comune Terni, categoria A7, classe 5, consistenza 13,5 vani, superficie 307 (mq), rendita € Euro 1.220,13

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Piccole discordanze sulle planimetrie catastali che prima della stipula dell'atto dovrebbero essere regolarizzate.

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Zona agricola periferica del comune di Terni, sito in strada della pittura n° 13B. Villetta unifamiliare elevata su due piani con garage, cantina, taverna e servizi al pino seminterrato.

Per quello che è visibile ed ispezionabile, il fabbricato è realizzato con una struttura portante verticale in cemento armato, tamponature in blocchetti misti di laterizio e tufo, strutture orizzontali con solai in laterocemento e manto di copertura con tegolcoppo. Le facciate esterne sono intonacate al civile e tinteggiate.

Le colonne a vista del portico sia del piano primo che del piano seminterrato sono rivestite in pietra a faccia-vista.

Il garage ha accesso carrabile da rampa esterna ed è costituito da un unico locale collegato al



piano superiore a mezzo di unica scala presente nel locale taverna. Il piano seminterrato è costituito da un ampio locale destinato a taverna e servizi, oltre a due cantine ed è collegato al piano primo da una scala a chiocciola. Il piano terra o rialzato è suddiviso in portico, ingresso, sala da pranzo soggiorno con zona camino, cucina, dispensa, studio, disimpegno, camera padronale con bagno, tre camere da letto e bagno. Le finiture sono rappresentate da pavimenti misti in klinker e monocottura al piano seminterrato e in monocottura al piano superiore; i bagni hanno rivestimenti misti in marmo tipo Trani e piastrelle in Maiolica, porte interne ed infissi in legno di Douglas, con persiane in alluminio anodizzato.

Gli impianti sono in buono stato di manutenzione con riscaldamento autonomo con radiatori e ventilconvettori con alimentazione a metano, impianto elettrico sottotraccia. Il giardino circostante è gestito con prato all'inglese, siepi, olivi e alberi ad alto fusto; l'intera proprietà è recintata perimetralmente.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Stazione Ferroviaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Terni.

**Attrazioni paesaggistiche:** Cascata delle Marmore.

**Attrazioni storiche:** Carsulae.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari Usufruttuario.

### 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:

- ; A rogito di Ufficiale giudiziario in data 23/04/2010 ai nn. 330 iscritto/trascritto a Terni in data 28/05/2010 ai nn. 4100/6583; Atto esecutivo o cautelare- Verbale di pignoramento immobili  
In realtà come risulta dalla nota della cancelleria esecuzioni immobiliari al n° 65/10 RGEI risulta estinto in data 07-06-2011 ma che non si è proceduto alla sua cancellazione.

- ; A rogito di Ufficio del registro in data 06/12/2011 ai nn. 2037/9990 iscritto/trascritto a Terni in data 06/02/2012 ai nn. 1516/1204; Atto per causa di morte- Certificato di denunciata successione.

- ; A rogito di Carlo Filippetti in data 11/03/2011 ai nn. 51576 iscritto/trascritto a Terni in data 04/11/2016 ai nn. 10457/7421; Atto per causa di morte- Acquisto di legato.

##### 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**

*4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di Ufficiale giudiziario in data 20/11/2015 ai nn. 3992; Iscritto/trascritto a Terni in data 08/01/2016 ai nn. 162/129

*4.2.2 Pignoramenti:*

Nessuna.

*4.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 03/07/1968 al 09/07/1976 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Antonio Macri, in data 03/07/1968, ai nn. 8221; trascritto a Terni, in data 10/07/1968, ai nn. /3858.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 09/07/1976 al 18/02/2011 . In forza di atto di divisione - a rogito di Federico Federici, in data 09/07/1976, ai nn. 140335; trascritto a Terni, in data 27/07/1976, ai nn. /4050.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 18/02/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - a rogito di , in data 06/12/2011, ai nn. 2037 vol. 9990/11; trascritto a Terni, in data 06/02/2012, ai nn. /1204.

Note: Testamento olografo pubblicato con atto a rogito notaio Carlo Filippetti in data 11-03-2011 al n. 51576, i diritti di usufrutto passavano alla Sig.ra OMISSIS e la nuda proprietà passava alla Sig.ra OMISSIS ed a OMISSIS e OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 18/02/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - a rogito di , in data 06/12/2011, ai nn. 2037 vol. 9990/11; trascritto a Terni, in data 06/02/2012, ai nn. /1204.

Note: Testamento olografo pubblicato con atto a rogito notaio Carlo Filippetti in data 11-03-2011 al n. 51576, i diritti di usufrutto passavano alla Sig.ra OMISSIS e la nuda proprietà passava alla Sig.ra OMISSIS ed a OMISSIS e OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 18/02/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - a rogito di , in data 06/12/2011, ai nn. 2037 vol. 9990/11; trascritto a , in data 06/02/2012, ai nn. /1204.

Note: Testamento olografo pubblicato con atto a rogito notaio Carlo Filippetti in data 11-03-2011 al n. 51576, i diritti di usufrutto passavano alla Sig.ra OMISSIS e la nuda proprietà passava alla Sig.ra OMISSIS ed a OMISSIS e OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 18/02/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - a rogito di , in data 06/12/2011, ai nn. 2037 vol. 9990/11; trascritto a Terni, in data 06/02/2012, ai nn. /1204.

Note: Testamento olografo pubblicato con atto a rogito notaio Carlo Filippetti in data 11-03-2011 al n. 51576, i diritti di usufrutto passavano alla Sig.ra OMISSIS e la nuda proprietà passava alla Sig.ra OMISSIS ed a OMISSIS e OMISSIS.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 21831

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: di costruzione nuovo fabbricato

Oggetto: nuova costruzione



Rilascio in data 11/12/1971 al n. di prot. 21831

Abitabilità/agibilità in data 21/05/1975 al n. di prot. 2551

NOTE: Sono state rilasciate successivi licenze di costruzione in variante alla n. 21831 dell' 11-12-1971, n. 28887 del 10-01-1973 e 14570 del 17-06-1973

Numero pratica: 28887

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato di civile abitazione

Oggetto: variante

Rilascio in data 10/01/1973 al n. di prot. 28887

Numero pratica: 14570

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato di civile abitazione

Oggetto: variante

Rilascio in data 17/06/1973 al n. di prot. 14570

## 7.1 Conformità edilizia:

### Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Risulta presentata pratica di condono edilizio in data 05-05-1986, pratica n. 6335.3823 e pratica n. 6335.3824 ma non completata per il rilascio della relativa concessione in sanatoria così come richiesto dal Comune di Terni Ufficio Condo Edilizio in data 16-06-2006 prot. n. 104020 e 104018

Regolarizzabili mediante: condono edilizio presentato in data 05-05-1986

Descrizione delle opere da sanare: costruzione di una tettoia abusiva di circa mq 21, chiusura del portico di mq 72 ad abitazione e mq 135 ad uso magazzino ed autorimessa

Note: Così come richiesto con nota del Comune di Terni Ufficio Condo Edilizio, in data 16.06.2006 prot. n. 104020 e 104018 è pari a € 51,65 + 51,65 + n. 2 marche da bollo da € 16 e n. 2 marche da bollo da € 1,81, salvo eventuali oneri ed integrazioni che saranno richiesti al momento della domanda di regolarizzazione del condono edilizio ai fini del rilascio della concessione in sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E1
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 94, 99, 100 si allega stralcio del PRG
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO



Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Regolarizzazione condono edilizio presentato in data 05/05/1986, prat. n° 6335.3823 e prat. n° 6335.3824 E richiesta degli adempimenti in data 16/06/2006 prot. n° 104020 e 104018
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,0002 mq/mq
Rapporto di copertura:	60%
Altezza massima ammessa:	6,50 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	E' stato presentato condono edilizio in data 05/05/1986 pratica n. 5335.3823 e pratica n. 6335.3824 e non completata ai fini del rilascio della concessione in sanatoria.

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Non è stata completata la pratica di condono edilizio presentata in data 05/05/1986 al fine del rilascio della concessione in sanatoria.**

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A**

Zona agricola periferica del comune di Terni, sito in strada della pittura n° 13B. Villetta unifamiliare elevata su due piani con garage, cantina, taverna e servizi al piano seminterrato. Per quello che è visibile ed ispezionabile e dalle risultanze di collaudo del genio civile, il fabbricato è realizzato con una struttura portante verticale in cemento armato, tamponature in blocchetti misti di laterizio e tufo, strutture orizzontali con solai in laterocemento e manto di copertura con tegolcoppo. Le facciate esterne sono intonacate al civile e tinteggiate. Le colonne a vista del portico sia del piano primo che del piano seminterrato sono rivestite in pietra a faccia-vista. Il garage ha accesso carrabile da rampa esterna ed è costituito da un unico locale collegato al piano superiore a mezzo di unica scala presente nel locale taverna. Il piano seminterrato è costituito da un ampio locale destinato a taverna e servizi, oltre a due cantine ed è collegato al piano primo da una scala a chiocciola. Il piano terra o rialzato è suddiviso in portico, ingresso, sala da pranzo soggiorno con zona camino, cucina, dispensa, studio, disimpegno, camera padronale con bagno, tre camere da letto e bagno. Le finiture sono rappresentate da pavimenti misti in klinker e monocottura al piano seminterrato e in monocottura al piano superiore; i bagni hanno rivestimenti misti in marmo tipo Trani e piastrelle in Maiolica, porte interne ed infissi in legno di Douglas, con persiane in alluminio anodizzato. Gli impianti sono in buono stato di manutenzione con riscaldamento autonomo con radiatori e ventilconvettori con alimentazione a metano, impianto elettrico sottotraccia. Il giardino circostante è gestito con prato all'inglese, siepi, olivi e alberi ad alto fusto; l'intera proprietà è recintata perimetralmente.

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **400,00**

E' posto al piano: Seminterrato e Piano Terra/rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1975-05-21

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 13B; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono buone.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Scale tipologia: **a chiocciola** materiale: **acciaio** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **buone**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **scorrevole** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **guaina bituminosa** condizioni: **buone**

Pareti esterne coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna materiale: **calcestruzzo** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**



Scale

posizione: **a chiocciola** rivestimento: **parquet incollato** condizioni:  
**buone****Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1975
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia autonoma a metano
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	1975
Esiste la dichiarazione di conformità	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

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento al Codice Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agenzia del Territorio.

Definiamo per consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura che nel caso di stima sono:

Fabbricati - Superficie commerciale (sup. convenzionale vendibile)

Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale, ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, industriale, turistico), la somma:



- a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri;
- b) delle superfici ponderate a uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze.

LA SUPERFICIE COMMERCIALE RELATIVA AL PIANO ABITAZIONE E' PARI A Metri quadrati come risulta dalla tabella seguente:

- 1) Piano Terra - Abitazione = mq 109,89 x 80% = mq 87,92  
 2) Piano Terra - Portico = mq 49,73 x 40% = mq 19,89  
 3) Garage = mq 83,34 x 50% = mq 41,67  
 4) Cantina e C.T. = mq 33,34 x 30% = mq 10,04  
 5) Piano Primo - Abitazione = mq 220,18 x 100% = mq 220,18  
 6) Piano Primo - Terrazzi = mq 36,78 x 30% = mq 11,03  
 7) Piano Primo - Portico = mq 24,55 x 40% = mq 9,82

Totale Superficie Commerciale = mq 400,55

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	superf. esterna lorda	400,00	1,00	400,00
		<b>400,00</b>		<b>400,00</b>

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima adottato, per la determinazione del valore di mercato dei beni immobili è quello comparativo e per punti di merito. Nel caso specifico esistono elementi oggettivi che permettono sia la comparazione sia la definizione dei beni comparabili. Questi elementi possono inquadrarsi in una serie di caratteristiche di similitudine, quali l'ambiente e l'immobile, che permettono di costruire una data base di immobili simili di cui si conoscono la valutazione di mercato che permettono di stabilire il valore ordinario inteso come valore medio di riferimento per ogni categoria di fabbricati. Le caratteristiche estrinseche relative all'ambiente ed oggi anche all'aspetto sociale nel quale si trova l'immobile sono: 1) Ubicazione zona periferica; 2) vie di comunicazione: trasporti pubblici locali su gomma e rotaie; 3) servizi: negozi alimentari, bar e centri di aggregazione, altri servizi come farmacia, ambulatori medici ed impianti sportivi; 4) qualità urbanistico ambientali: area residenziale periferica in prossimità della città di Terni e dei reperti archeologici degli scavi di Carsulæ;



**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;Uffici del registro di Terni;Ufficio tecnico di del Comune di Terni;Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare "OMI", le principali agenzie immobiliari operanti nella zona.;Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Dalla consultazione dell' "OMI" è risultata una forbice di valori per immobili simili a quello oggetto della presente procedura compreso tra 1050 e 1400 €/mq lordo per quanto riguarda la parte residenziale e da 600 a 900 €/mq lordo per la destinazione autorimessa e cantina.;Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari: Broker e Habitat di Terni.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	400,00	€ 1.100,00	€ 440.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo :  
 riduzione del valore del 15%, dovuta ad immediatezza della vendita giudiziaria:  
 riduzione del 20% del valore per la vendita di soli diritti di usufrutto detrazione:  
 Valore corpo :  
 Valore Accessori :  
 Valore complessivo intero :  
 Valore complessivo diritto e quota :

**CALCOLO DEL VALORE DEL DIRITTO DI USUFRUTTO:**

Per il calcolo del valore di usufrutto si procede come di seguito:

- 1) individuazione della vita dell'usufruttuario: anni 71;
- 2) raffronto dell'età dell'usufruttuario con i coefficienti per la determinazione del diritto di usufrutto; riportati nelle tabelle dei coefficienti per l'adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita al nuovo saggio legale dello 0,10% (come fissato dal D.M. 7 dicembre 2016, in G.U. n. 291 del 14.12.2016), in vigore dal 1° gennaio 2017, in attuazione alle norme contenute nel DPR 131/86 della legge di registro: 40%;
- 3) CALCOLO: valore medio ponderale intero del fabbricato € 299.200,00 x 40% (coefficiente di adeguamento) = € 119.680.

CONCLUSIONI: In considerazione di quanto relazionato e calcolato, ritengo che il più probabile valore di mercato del diritto di usufrutto dell'immobile oggetto di relazione sia oggi pari a € 120.000 (centoventimila).

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore del diritto di usufrutto</i>
A	Abitazione in villini [A7]	400,00	€ 299.200,00	€ 120.000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 1.000,00



**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 118.000,00**

Valore del diritto di usufrutto dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto a cui si trova alla data odierna è pari a: **€ 118.000,00**

Diconsi centodiciottomila euro.

Data generazione:  
08-08-2017

L'Esperto alla stima  
**Geom. Franco Sciri**















