

---

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

promossa da: **UNICREDIT SPA**

contro: **OMISSIS**

N° Gen.Rep.: **137/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **04.04.2018**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Maria Mariani**

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

**Esperto alla stima:** Arch. Maria Letizia Viali  
**Codice fiscale:** VLIMLT71P54L117J  
**Studio in:** C.so del Popolo 79 - 05100 Terni  
**Email:** marialetziaviali@gmail.com  
**Pec:** marialetizia.viali@archiworldpec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** viale Benedetto Brin n.131 - Terni - (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A – ABITAZIONE

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

**Dati Catastali:** foglio 119, particella 20, subalterno 31, indirizzo viale Benedetto Brin n.131, piano 4, comune Terni, categoria A/4, classe 4, consistenza 4, superficie mq 62, rendita € 247,9

**Intestatario:** OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS, piena proprietà per 1/1.

### 2. Stato di possesso

**Bene:** viale Benedetto Brin n.131 - Terni - (Terni) – 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A – ABITAZIONE

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** viale Benedetto Brin n.131 - Terni - (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A – ABITAZIONE

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** viale Benedetto Brin n.131 - Terni -(Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - ABITAZIONE

**Creditori Iscritti:**

- UNICREDIT SPA
- BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA

### 5. Comproprietari

**Bene:** viale Benedetto Brin n.131 - Terni -(Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - ABITAZIONE

**Comproprietari:** Nessuno



## 6. Misure Penali

**Beni:** viale Benedetto Brin n.131 - Terni -(Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - ABITAZIONE

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** viale Benedetto Brin n.131 - Terni - (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - ABITAZIONE

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** viale Benedetto Brin n.131 - Terni - (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 44.439,50

**Prezzo da occupato:** € 0,00



Beni in **Terni (Terni)**  
Località/Frazione **Terni**  
via Benedetto Brin n.131

### **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

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in: Terni, viale Benedetto Brin n.131**

NOTE: Lotto costituito da una unità abitativa distribuita su un unico livello, posta al piano quarto di edificio plurifamiliare sito in viale B. Brin n.131 (TR).

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Stato Civile:Già coniugata

Eventuali comproprietari:Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS , nata a OMISSIS il OMISSIS, piena proprietà per 1/1.

Comune di Terni, foglio 119, particella 20, subalterno 31, indirizzo viale Benedetto Brin n.131, piano 4, categoria A/4, classe 4, consistenza 4, superficie mq 62, rendita € 247,9

Derivante da: Atto di compravendita rep.39031, vol.21852 del 26/08/2003, registrato a Terni il 28/08/2003 con il n. 2310-1T, trascritto a Terni il 28/08/2003 al n.6641 RP.

Confini: A nord altre proprietà e parti comuni condominiali, a est e ad ovest altre proprietà, a sud distacco su parti comuni condominiali (cortile), salvo altri.

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La planimetria catastale dell'unità non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi per le seguenti difformità: presenza di un ripostiglio in prossimità della finestra a ridosso del divisorio tra cucina e soggiorno; diversa conformazione del tramezzo che divide la cucina dal bagno.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento della planimetria catastale tramite presentazione di nuovo Docfa.

Descrizione delle opere da sanare: la planimetria catastale aggiornata dovrà essere rappresentativa dello stato dei luoghi. Nello specifico nella cucina si dovrà rappresentare il ripostiglio in aderenza al divisorio con il soggiorno; dovrà inoltre essere correttamente indicata la conformazione del tramezzo che separa la cucina dal bagno.

- Spese tecniche per presentazione nuovo Docfa: € 450,00
- Imposte per presentazione nuovo Docfa: € 50,00
- Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



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

Lotto unico costituito da appartamento ad uso abitativo posto al quarto piano di edificio residenziale e commerciale sito in viale B. Brin angolo via L. Menabrea.

Il fabbricato sorge in zona semicentrale del comune di Terni, capoluogo di provincia, a circa 750 m. dalla centrale piazza Tacito.

L'area, ad edificazione intensiva, è posta in prossimità del complesso industriale produttivo della società Acciai Speciali Terni (AST) e del Polo di Mantenimento delle armi leggere; essa è ottimamente collegata con i principali servizi della città (ospedale, parchi, centri per lo sport, scuole, uffici pubblici, stazione, etc.) sia mediante l'uso di mezzi pubblici (autobus), sia grazie alla viabilità pedonale e carrabile.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista residenziale/commerciale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Asili nido e scuole (sufficienti), attività commerciali di vario genere (buono), aree verdi di quartiere (discreto), ristoranti (discreto), mezzi pubblici di collegamento (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/commerciali/direzionali.

**Importanti centri limitrofi:** i principali centri limitrofi sono Orvieto, Spoleto, Foligno, Todi, Perugia e Roma.

**Attrazioni paesaggistiche:** Le attrazioni paesaggistiche più rinomate sono la Cascata delle Marmore, il Parco Fluviale del Nera e il Lago di Piediluco.

**Attrazioni storiche:** Nel nucleo urbano: Palazzo Spada, Anfiteatro Fausto, la Cattedrale. Fuori dal nucleo urbano: l'area archeologica di Carsulae, Narni e San Gemini..

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto Assente, Stazione dei Treni 1 km, Stazione dei bus 900 m, Autostrada 29,3 km

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

**NOTE:** Al momento del sopralluogo l'immobile si presenta libero da persone e cose; non risultano attive le utenze.

Da verifiche svolte presso l'Agenzia delle Entrate l'unità immobiliare non è ad oggi interessata da contratti di locazione o altri tipi di contratti. Da verifica svolta presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Viterbo il soggetto esecutato non risulta residente presso l'unità oggetto di pignoramento.

Poichè l'esecutato riveste cariche societarie, sono state estratte presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni, visure del registro delle imprese, al fine di verificare l'eventuale assoggettamento dello stesso a procedura concorsuale.

Non risultano procedure concorsuali iscritte nel Registro delle Imprese.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 04.01. 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 n. R.P. 1969 e n. R.G. 9620 del 28/08/2003 a favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA SPA contro OMISSIS per euro 124.000,00 per concessione a garanzia di mutuo di euro 62000, durata 20 anni come da atto a rogito Dott. Carlo Filippetti, Notaio in Terni, del 26/08/2003 ai nn. 39032/21852, registrato a Terni in data 28/08/2003 ai nn. 2178/1, trascritto a Terni in data 28/08/2003 ai nn. 9620/1969.

- IPOTECA GIUDIZIALE n. R.P.11 e n. R.G. 122 del 03/01/2012 a favore di CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA contro OMISSIS e OMISSIS per euro 54.000,00 di cui 27.857,70 per sorte derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Orvieto in data 06/12/2011, rep.155/2011.

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n.1003 del 17/07/2017
2. Annotazione n.2220 del 15/12/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)

4.2.2 *Pignoramenti:*

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n. R.P. 5222 e n.R.G. 7585 del 20/07/2017 a favore di UNICREDIT SPA contro OMISSIS atto giudiziario notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Terni in data 27/06/2017, rep.2003.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Al 09.02.2018

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 280,00 euro circa**



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

Messa a norma dell'impianto elettrico condominiale: quota a carico dell'esecutata pari a 208,00 euro.

Rifacimento dell'impianto idrico condominiale: quota a carico dell'esecutata pari a 954,00 euro.

Totale generale delle spese straordinarie ad oggi deliberate a carico dell'esecutata pari a 1162,00 euro.

Si precisa che in data 02/02/2018 si è svolta una nuova assemblea condominiale avente come oggetto l'incremento della spesa già deliberata per i lavori relativi all'impianto idrico a causa di alcune necessarie modifiche alle opere da svolgere (su indicazione del progettista e del tecnico ASM). L'approvazione della nuova spesa è stata rinviata ad una nuova seduta di assemblea condominiale fissata per il giorno 08/03/2018 e in seconda convocazione per il giorno 09/03/2018. Qualora fosse approvata, la quota di incremento di competenza dell'esecutata relativa al solo impianto idrico condominiale sarà pari a 294 euro, da sommare a quelle già deliberate, per un nuovo totale generale pari a 1.456,00 euro.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 640,00 euro circa (quote risultanti dalle spese di ordinaria gestione dell'immobile calcolate nel biennio antecedente la data della stima. Dati desunti dai bilanci consuntivi e preventivi forniti dall'amministratore di condominio).

**Millesimi di proprietà:** 15,4657

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'unità immobiliare è situata al quarto piano senza ascensore dell'edificio. Il bene potrà essere accessibile solo dopo l'installazione di ascensore, sistemi di rampe e/o servoscala.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Regolamento condominiale depositato presso il Notaio Ciancarelli di Terni con atto del 31/07/1975, rep.21596, reg. n. 1978, vol.285 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. in data 29/08/1975, RG.n.4120, vol.27.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** -

NOTE Indice di prestazione energetica: In base alle caratteristiche dell'immobile ed alle relative dotazioni impiantistiche si può stimare al momento, in linea del tutto orientativa, una classe energetica prossima all'indice G.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nulla si rileva.

**Avvertenze ulteriori:** Non sono state segnalate dall'Amministratore di condominio ulteriori oneri aggiuntivi. Le informazioni sopra riportate sono state fornite dallo Studio Amministrazioni Condominiali Ruggeri-Siragusa, nelle persone dei Dott.ri Ruggeri Roberto e Siragusa Stefania.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario ante ventennio al 26/08/2003** . In forza di atto di assegnazione a rogito di Dott. Luciano Clericò, Notaio in Terni, in data 07/03/1992, al n. rep. 62503, trascritto a Terni in data 19/03/1992, ai nn. 2324.

NOTE: Assegnazione a socio di Cooperativa edilizia.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 26/08/2003 ad oggi (attuale proprietario) in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Carlo Filippetti, Notaio in Terni, in data 26/08/2003, nn. 39031/21852, trascritto a Terni in data 28/08/2003, al n. 6641 di formalità.



**07. PRATICHE EDILIZIE:**

- **Numero pratica:** Autorizzazione di Costruzione n.5360 del 12/03/1935  
**Intestazione:** TERNI - Soc. per l'Industria e l'Elettricità  
**Tipo pratica:** Domanda di Autorizzazione alla Costruzione  
**NOTE:** Autorizzazione per lavori di nuova costruzione di fabbricato (Fabbricato B) per la realizzazione di alloggi operai.  
**Oggetto:** nuova costruzione  
**Rilascio:** in data 12/03/1935 al n. di prot. 5360  
**Abitabilità/agibilità:** rilasciata in data 07/09/1936 al n. di prot. 11176  
**NOTE:** Parere favorevole espresso dai competenti Uffici che autorizzano ad abitare la nuova costruzione del fabbricato (fabbricato B) sito in via Brin nella seduta del 08/09/1936 con effetto dal 18/05/1936.
  
- **Numero pratica:** D.I.A. Prot. 072137 del 12/08/2003  
**Intestazione:**OMISSIS  
**Tipo pratica:** Denuncia Inizio Attività  
**Oggetto:** Intervento di manutenzione straordinaria dell'appartamento sito in Terni, viale B. Brin n.131 - scala C - Interno 21 – piano 4  
**Presentazione:** in data 12/08/2003 al n. di prot. 72137  
**NOTE:** Il fascicolo risulta privo dell'inizio lavori e della fine lavori. Non risultano presenti agli atti dell'archivio comunale ulteriori atti o istanze depositate successivamente alla data del 12-08-2003.

**07. Conformità edilizia:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni rispetto all'ultimo titolo assentito (D.I.A. n.72137 del 12/08/2003) per il quale, inoltre, non è stato svolto alcun inizio, nè fine lavori.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento della planimetria catastale tramite presentazione di nuovo Docfa.

Descrizione delle opere da sanare:

descrizione difformità dell'unità: si segnala la realizzazione di un nuovo ripostiglio a ridosso del divisorio tra cucina e soggiorno e la diversa conformazione del tramezzo che divide la cucina dal bagno.

Costo aggiornamento planimetria catastale già valorizzato nella apposita sezione.

**NOTE:** Agli atti dell'archivio comunale risulta che in data 12/08/2003 è stata depositata presso l'Amministrazione comunale una pratica D.I.A. Prot.72137 per la realizzazione di un "intervento di manutenzione straordinaria" dell'unità immobiliare sita in viale Brin n.131 di proprietà dell'esecutata. Durante il sopralluogo si è riscontrata difformità tra il progetto allegato a tale istanza e i lavori effettivamente svolti, difformità consistenti nella realizzazione di un ripostiglio all'interno della cucina ed in una diversa conformazione del tramezzo che separa quest'ultima dal locale wc. Inoltre, pur essendo state svolte le opere previste, agli atti dell'archivio comunale non risulta alcun inizio o fine lavori, nè ulteriori depositi documentali.

Nel caso di specie, dunque, non è possibile inquadrare temporalmente l'epoca di realizzazione delle difformità, sia per la sopra citata assenza di comunicazione della fine lavori, sia per la mancanza del certificato di collaudo delle opere e dell'aggiornamento della planimetria catastale.

Ai fini della doppia conformità si evidenzia pertanto quanto segue:

–all'epoca di vigenza del titolo edilizio tali difformità non costituivano variante essenziale ai sensi dell'art.33, comma 2 del DPR 380/01; le irregolarità erano pertanto regolarizzabili con gli





- adempimenti previsti dall'art.37, comma 4, previo versamento di sanzione pecuniaria;
- ad oggi, poiché sono trascorsi 12 anni dai termini di efficacia del titolo e la normativa attualmente vigente individua le citate difformità come “opere interne” (eseguibili liberamente ai sensi dell'art.118, comma 1, lett.e della L.R.1/2015 e s.m.i.), per le stesse non è richiesta alcuna comunicazione, non ricadendo nell'ambito di applicazione dell'art.146 della stessa legge.

Quello che si rende senz'altro necessario è l'aggiornamento della planimetria catastale mediante presentazione di Docfa, conformemente a quanto disposto dal comma 5 dell'art.118 della L.R.1/2015 e s.m.i.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

NOTE: Si avrà conformità edilizia a completamento della procedura di regolarizzazione attuabile mediante l'aggiornamento della planimetria catastale già esposto.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. N.307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Bb(5.6)a Nuclei di conservazione e completamento (art.137)
Norme tecniche di attuazione:	Tavola A-Zonizzazione- Bb(5.6)a Nuclei di conservazione e completamento (art.137) Tavola B-Modalità di attuazione- Perimetro delle Aree Centrali (art.132); Bb(1) Edifici di particolare interesse - Restauro e risanamento conservativo (art.137); Perimetro dei Centri abitati (art.28). Tavola C-Vulnerabilità elevata (art.39) Tavola D-Zonizzazione Austica- IV-Classe quarta (art.32) Tavola F- 2CT1 UNITA' di Paesaggio - 2CT1 Terni Centro (art.2CT1); Perimetrno macroaree; 5 Ambito Centro. Non risultano vincoli lagati alla carta dei vincoli sovraordinati (Tav 7.2a).
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:	-
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	-
Volume massimo ammesso:	Conservazione dei volumi esistenti
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

### Note sulla conformità:

L'immobile ricade in zona a Vulnerabilità elevata (art.39 del PRG-Tav.C)

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



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

Porzione di edificio ad uso residenziale e commerciale di complessivi sei piani fuori terra ed uno entrotterra destinato a locali accessori. Il fabbricato rappresenta uno dei primi esempi di architettura abitativa razionalista della città, nato per fornire alloggi operai ai dipendenti della vicina Terni-Società per l'industria e l'Elettricità. Esso appartiene alla tipologia in linea con impianto planimetrico a C, che delinea un cortile condominiale all'interno del quale sono presenti alcuni posti auto e dei servizi comuni. L'accesso all'edificio avviene direttamente da viale B. Brin n.131 attraverso spazi comuni condominiali (androne e corte esterna), mentre l'accesso ai vari piani avviene mediante quattro blocchi scala interni (scala A-B-C-D) privi di ascensore o altri tipi di elevatore. E' presente un secondo ingresso sia pedonale che carrabile attraverso via Menabrea, con accesso diretto nella corte condominiale a sud del fabbricato. L'unità abitativa oggetto della presente stima è distribuita su un unico livello posto al quarto piano dell'edificio, con affaccio esclusivo sulla corte interna; essa è così composta: ingresso nel corridoio-disimpegno che distribuisce tutti i vani dell'unità, cucina, ripostiglio, soggiorno, una camera e un bagno. Finiture interne caratterizzate da pavimentazione in gres con rivestimenti del medesimo materiale; porte interne in legno, serramenti esterni in alluminio con avvolgibili in pvc. Pareti interne rasate e tinteggiate.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1** di **OMISSIS-** **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **OMISSIS** - Stato Civile: Già coniugata

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie commerciale complessiva di circa **62,5 mq.**

E' posto al piano: 4

L'edificio è stato costruito nel: 1936

L'edificio è stato ristrutturato nel: l'unità immobiliare è stata oggetto di opere di manutenzione straordinaria nel 2003

L'unità immobiliare è identificata: con numero civico 131 di viale B. Brin, piano 4, scala C, int.21, comune di Terni; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,8.

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale:

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto è possibile accertare mediante esame a vista, l'edificio in cui è situata l'unità presenta un sufficiente stato di manutenzione delle parti comuni interne ed esterne; gli impianti condominiali (impianto idrico ed elettrico) dovranno essere oggetto di manutenzione, con lavori deliberati, ma ancora non iniziati. Discreto lo stato di manutenzione dell'unità oggetto nel 2003 di un intervento di rifacimento di alcuni impianti e finiture interne.

Si precisa che lo stato di efficienza degli impianti non è al momento verificabile a causa del mancato allaccio delle utenze.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a terrazzo**  
 materiale: **Non visionabile**  
 condizioni: **Non verificabili**



Note: Non è possibile accedere alla copertura, pertanto non vi sono elementi che consentano di valutare lo stato di manutenzione della stessa.

Fondazioni	tipologia: <b>Non ispezionabili</b> materiale: <b>Non verificabile</b> condizioni: <b>Non verificabili</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b> -Note: Da un controllo visivo, non si rilevano consistenti lesioni interne o esterne alla struttura.
<u>Componenti edilizie e costruttive:</u>	
Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola o doppia</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>avvolgibili</b> materiale protezione: <b>pvc</b> condizioni: <b>scarse</b> -Note: Alcuni avvolgibili risultano danneggiati.
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>discreto</b>
<u>Impianti:</u>	
Elettrico	tipologia: <b>misto sottotraccia e fuori traccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>Non verificabili</b> conformità: <b>Non è stato reso disponibile il certificato di conformità dell'impianto.</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>da accertare</b> conformità: <b>Non è stato reso disponibile il certificato di conformità dell'impianto</b> - Note: Utenza al momento non attiva



Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>fornitura a gestione condominiale</b> rete di distribuzione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>Non è stata fornita la conformità dell'impianto</b>
Termico	tipologia: <b>impianto autonomo a pompa di calore</b> alimentazione: <b>elettrica</b> rete di distribuzione: <b>Non rilevabile</b> diffusori: <b>split</b> condizioni: <b>Il funzionamento dell'impianto non è accertabile in quanto non risulta allacciata la fornitura elettrica.</b> conformità: <b>Non è stata reperita alcuna certificazione di conformità</b>
Condizionamento	tipologia: <b>impianto autonomo a pompa di calore</b> alimentazione: <b>elettrica</b> rete di distribuzione: <b>Non rilevabile</b> diffusori: <b>split</b> condizioni: <b>Il funzionamento dell'impianto non è accertabile in quanto non risulta allacciata la fornitura elettrica.</b> conformità: <b>Non è stata reperita alcuna certificazione di conformità</b>

**Note generali impianti:** La produzione dell'acqua calda è determinata da caldaia tipo scaldabagno tarata per gas/metano. In sede di sopralluogo non è stato possibile valutare l'efficienza degli impianti a causa del mancato allaccio della totalità delle utenze (corrente, acqua, gas, etc.).

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo delle superfici dell'unità immobiliare è stato compiuto con rilievo metrico, effettuato in sede di sopralluogo. La misurazione delle superfici è volta primariamente alla determinazione della consistenza dell'immobile ed è ottenuta mediante la sommatoria di vari tipi di superfici: principali e secondarie, annesse e collegate, coperte e scoperte, interne ed esterne. Dalla superficie reale così individuata si elaborano i dati metrici dei vari locali, posti successivamente in relazione (sulla base di rapporti mercantili specifici) in base alla propria diversa destinazione. I dati sviluppati determinano la superficie commerciale, misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, poste in relazione in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	61,00	1,00	61,00
Terrazzo	sup lorda di pavimento	4,00	0,30	1,20
		<b>65,00</b>		<b>62,20</b>

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

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Valori relativi alla Agenzia del territorio, Periodo: I semestre – 2017, Zona: Terni-Semicentrale

Superficie di riferimento: Lorda, Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1000



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data della stesura dell'elaborato peritale.

Ciò premesso, considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi medi correnti e praticati in recenti trattative di compravendita per beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare (per struttura, tipologia edilizia, consistenza, finiture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, etc.), si è ritenuto opportuno adottare il CRITERIO DI STIMA A VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO SINTETICO COMPARATIVO.

Questo procedimento si basa sul confronto, perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro cui definire, con l'interpretazione dell'esperto estimatore, un valore unitario di riferimento applicabile all'unità immobiliare oggetto di stima.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI;  
 Uffici del registro di TERNI;  
 Ufficio tecnico di TERNI;  
 Archivio di Stato di TERNI

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI); dati di trattative di compravendita estratti dalle agenzie immobiliari; Borsa Immobiliare dell'Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni";

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Le indagini finalizzate all'acquisizione dei dati sono state condotte mediante consultazione di fonti attendibili quali trattative di compravendita e I bollettini ufficiali di seguito descritti:

- il "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni", riferito al IV trimestre 2017, il quale individua per beni analoghi a quello in esame ("immobili abitabili" in zona semiperiferica del Comune di Terni) una forbice compresa tra € 800/mq e € 1.000/mq;
- i dati dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, riferiti al primo semestre del 2017 che indicano per beni analoghi a quello in esame ("abitazioni di tipo economico, in 'normale' stato conservativo) una forbice compresa tra € 700/mq e € 1.000/mq.

Dal quadro mercantile appena rappresentato e dalle trattative di vendita reperite si evince che i valori di riferimento convergono verso una analoga forbice di quotazioni compresa tra € 700/mq e € 1.000/mq. Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale della scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte, sulla base anche di indagini di mercato personalmente svolte su immobili di simili caratteristiche e di analoga zona di appartenenza ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in argomento, ritiene ragionevole adottare per l'unità in oggetto un valore unitario a mq di superficie commerciale di **euro 850/mq**.

Altre fonti di informazione: Camera di Commercio Industria e Artigianato e Agricoltura di Terni; Registro Imprese; Linee guida Valutazioni Immobiliari ABI (Associazione Bancaria Italiana).



**8.3 Valutazione corpi:****A - ABITAZIONE. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	61,00	€ 850,00	€ 51.850,00
Terrazzo	1,20	€ 850,00	€ 1.020,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	:	€ 52,870,00
Valore corpo	:	€ 52,870,00
Valore Accessori	:	€ 0,00
Valore complessivo intero	:	€ 52,870,00
Valore complessivo diritto e quota	:	€ 52,870,00

**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	Abitazione di tipo popolare [A4]	62,20	€ 52.870,00	€ 52.870,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione forfettaria del valore del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e per assenza di garanzia per vizi occulti nonchè per rimborso di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizione del G.E.).	€ 7.930,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 44.439,50</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 44.439,50</b>

Terni lì 01-03-2018

L'Esperto alla stima  
Arch. Maria Letizia Viali



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

01-Prospetto su viale B.Brin



02-Prospetto su viale B.Brin



03-Prospetto su via Menabrea



04-Localizzazione dell'unità da una vista sud dell'edificio





11-Vista cucina



12-Vista cucina



15-Vista Bagno



16-Vista Bagno

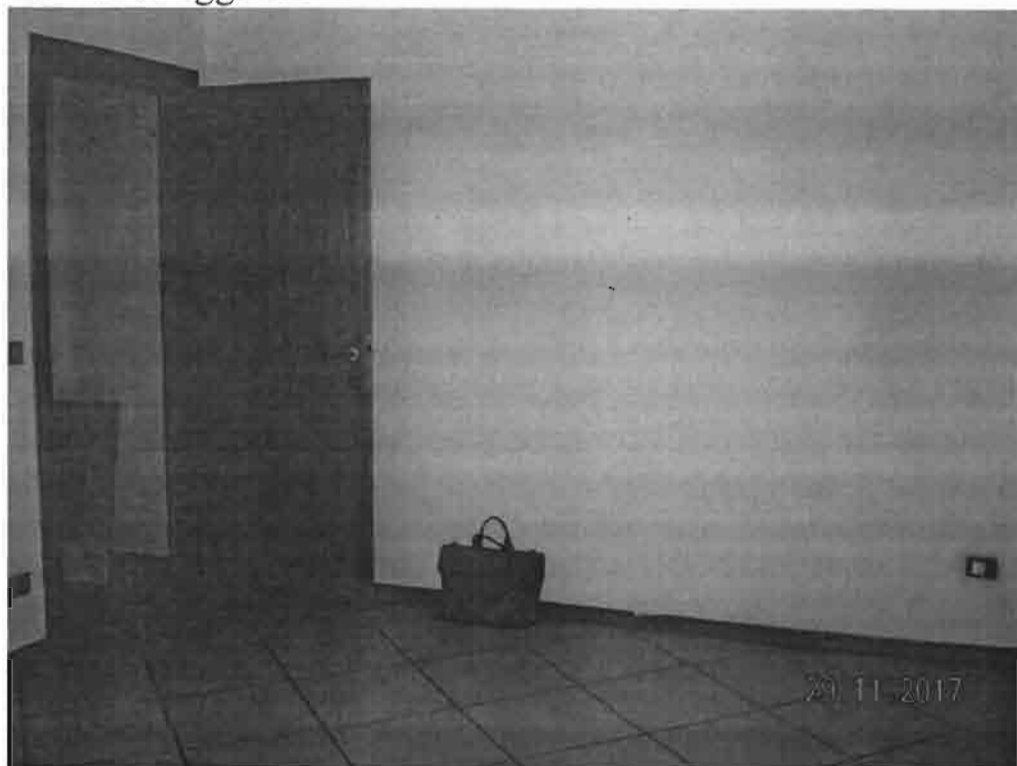
17-Vista camera



18-Vista camera

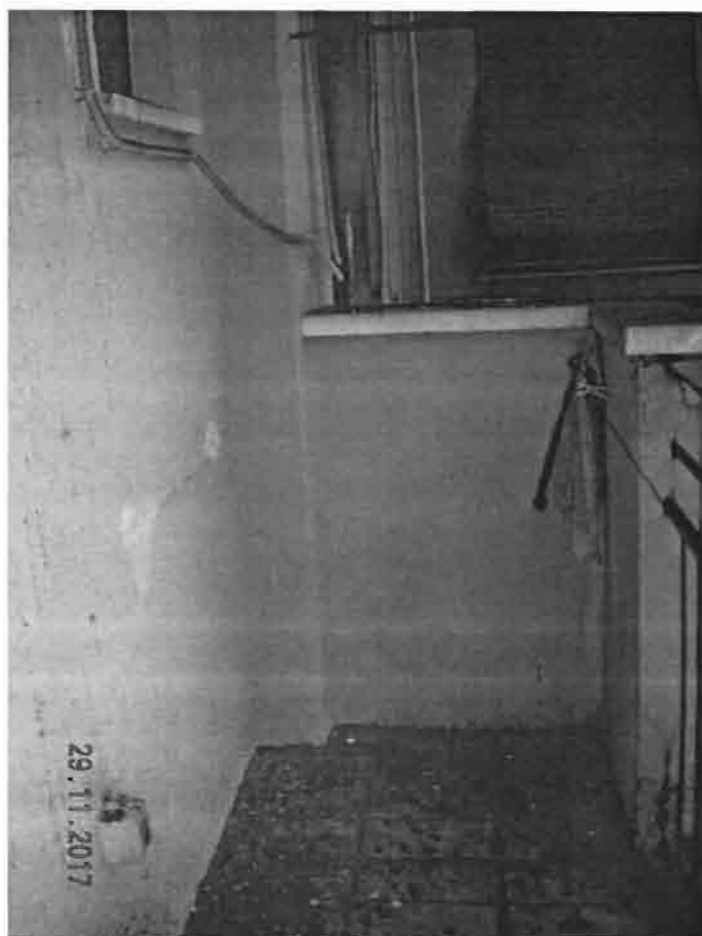


19-Vista soggiorno



20-Balcone

+





MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 - XVII N° 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 15020881

Comune Terzi

Ditta TERNI

Viale Benedetto Brin

SOCIETA' PER L'INDUSTRIA E L'ELETTRICITA'

<sup>iii</sup> Segnare cognome, nome, paternita' del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. D. L. 13 aprile 1939 - XVII, n. 652)

COMUNE  
di TERNI

Taloncino di riscontro  
DELLA  
SCHEDA NUMERO

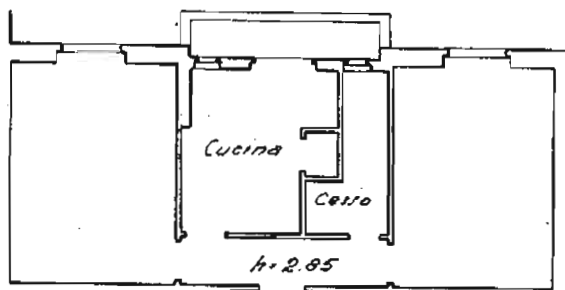
15020881

AVVERTENZA: Il presente infanzuono deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproduzione in scala immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentarsi al sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939 - XVII, n. 652.

PROPRIETA DELLA  
DITTA SOPRAINTEST.

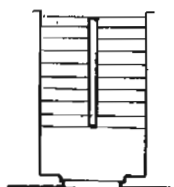
p. IV°

cortile

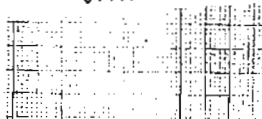


PROPRIETA DELLA  
DITTA SOPRAINTEST.

PROPRIETA DELLA  
DITTA SOPRAINTEST.



viale B. Brin



ORIENTAMENTO



SCALA di 1:100

Compilata da:

Ing. Ulmo Ferraci

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli Ingegneri  
della Provincia di Terzi

Data 22 APR. 1940

Firma [Signature]

Ultima planimetria in atti