

# TRIBUNALE DI TERNI

## ESECUZIONI IMMOBILIARI

### Esecuzione Forzata

Promossa da:

**omissis**

**Procura: omissis**

Contro:

**omissis**

Via del Raggio Vecchio n° 18

05100-TERNI (TR)- Residenza

C.F. omissis

Persona Fisica

**omissis**

Via Augusto Murri n°41

05100-TERNI (TR)- Residenza

C.F. omissis

Persona Fisica

N° Gen. Rep. **3/2016**

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **14/09/2016**

Giudice: **Dott.ssa Natalia Giubilei**

Custode Giudiziario: **Dott. Benvenuto Romano**

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

### **Lotto: Unico**

*Tecnico incaricato: **Ing. Elisabetta Roviglioni**  
iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Terni al N. 882/A  
C.F.: RVGLBT75E53L117Q p.iva: omissis  
con studio in Terni (TR), Via Tre Venezie, 284 A  
telefono: 0744/omissis  
fax: 0744/omissis  
cellulare: 3381489653  
e-mail: [elisabetta75.tr@libero.it](mailto:elisabetta75.tr@libero.it)  
PEC: [elisabetta.roviglioni@ingpec.eu](mailto:elisabetta.roviglioni@ingpec.eu)*

**Beni in Terni (TR) Loc. Terni – Via Augusto Murri, 41**  
**Lotto: UNICO**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:****Comune di Terni (TR) – Loc. Terni – Via Augusto Murri, 41 – Piano Terra**

Piena proprietà per la **quota di 1000/1000 (1/1) in regime di comunione legale** di immobile sito in Terni – Loc. Terni - Via Augusto Murri n° 41, posto al **piano terra** del complesso edilizio.

L'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte di un complesso edilizio composto da edifici aggregati. L'immobile si sviluppa su un unico livello a piano terra, con ingresso principale indipendente (vedi rilievo e piante catastali), senza giardino e senza terrazzo. L'unità immobiliare confina con altra unità al lato trasversale e al primo livello, con corte comune e fosso di guardia ai lati longitudinali. Nel complesso l'esterno del fabbricato si presenta in discreto stato, non perfettamente tinteggiato e in condizioni di manutenzione non perfettamente attuate.

Il fabbricato catastalmente è composto da un ripostiglio esterno cui si accede da un ingresso indipendente (vedi pianta catastale).

La zona è servita da opere di urbanizzazione primaria e secondaria, non è servita completamente da strade asfaltate. Non sono previsti parcheggi anche se la zona limitrofa ad una distanza di circa 600 m. permette soste. Nelle vicinanze esistono centri culturali e sportivi ed attività commerciali quali supermarket, tabaccheria, pizzeria, etc.

L'unità immobiliare oggetto di perizia si compone di: Ingresso/soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno con vasca.

Sviluppa una superficie complessiva utile abitabile pari a circa **67 mq** ed un'altezza interna di circa 290 mt.

Identificato al catasto fabbricati: foglio **138**, particella **40**, subalterno **8**, categoria **A/4**, classe **9**, consistenza **4,5 vani**, piano **PT**, rendita **€ 232,41**.

Dati derivanti da strumento (atto pubblico) del 29/06/2006 nota presentata con modello unico n°5465.1/2006 in atti dal 04-07-2006 rep.n°:43880 rogante: Filippetti Carlo in Terni

Registrazione: Compravendita

Intestato a: **omissis**, residente in TERNI (TR) Via del Raggio Vecchio n° 18 (C.F. omissis) **proprietario per ½ in regime di comunione di beni** e **omissis**, residente in Terni, Via Augusto Murri n° 41 (C.F. omissis) **proprietario per ½ in regime di comunione di beni**.

Derivante da: COMPRAVENDITA PER ATTO NOTARILE del 29/06/2006 – Notaio omissis in Terni – Rep. 43880

Coerenze: Altri appartamenti e spazi comuni.

**Nota: Presso il Comune di Terni è stato possibile reperire il progetto approvato con nota 10581 di P.G. del 25.06.1951 e successiva variante per sopraelevazione approvata con nota 12447 di P.G. del 31.07.1951. Non sono state reperite ulteriori licenze edilizie, autorizzazioni, condoni o agibilità. Rispetto a questi progetti, lo stato attuale presenta le seguenti difformità: posizionamento esterno del bagno, il magazzino ed il vecchio locale sono in realtà l'attuale soggiorno ed una camera, l'ingresso è in diversa disposizione, è stata aperta una seconda finestra in una camera, vi è un ripostiglio esterno con una tettoia sul retro, vi è l'assenza di un fondello separatore tra cucina e soggiorno. Si nota invece, questa volta rispetto al catastale dichiarato e risalente al 05/07/01, che lo stato attuale presenta le seguenti difformità: assenza del fondello separatore tra cucina e soggiorno, apertura di una seconda finestra in una camera, tettoia sul retro del ripostiglio.**

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona : Abitato in semicentro

Servizi offerti dalla zona: Chiesa, Giardini pubblici, negozi, centri ricreativi e culturali

Caratteristiche zone limitrofe: Abitato

Attrazioni paesaggistiche: Lungo il percorso per raggiungere Stroncone ed a pochi Km  
Dalla Basilica di San Valentino.

Principali collegamenti pubblici: Bus

### 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo (08/04/2016) risultava **occupato** dalla Sig.ra omissis.

### 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**

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuna**.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Non è stata rinvenuta agli atti l'agibilità edilizia.**

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

##### 4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria della omissis iscritta ai pubblici registri il 29-06-2006 repertorio n°  
43881, raccolta n° 25537 per un totale di € 95.000,00.

Nota: Risulta agli atti che omissis (C.F. omissis) è appartenente al omissis di cui omissis è  
Capogruppo (cod. omissis) e per essa omissis (rep. 12539 racc. 6528 Notaio omissis) in  
persona del legale rappresentante giusta procura Notaio omissis (22.01.2008 n°356676 rep.  
77776).

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Trascrizione del 14/01/2016 – Registro Particolare 257 Registro Generale 348  
Pubblico ufficiale, UFFICIALE GIUDIZIARIO DI TERNI Repertorio 4271 del 24/12/2015.  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore  
di omissis di Roma C.F./P.I. omissis per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 **contro**  
ommissis nato a Palermo (PA) C.F. omissis (Odierna escutata) per la quota di 1 /2 e omissis  
nata a Terni (TR) C.F. omissis (Odierna escutata) per la quota di 1 /2.  
Nota: tra le "Ulteriori informazioni" – Sez. D dell'ispezione ipotecaria viene riportata la  
seguente dicitura: "Si solleva il conservatore da qualsiasi responsabilità inerente la  
corretta indicazione dei dati anagrafici dei soggetti in nota essendo i debitori coniugati in  
regime di comunione legale dei beni. Si è provveduto ad inserire n° 2 unità negoziali  
formate dallo stesso immobile così da consentire la trascrizione dell'intero della piena  
proprietà in capo a ciascun esecutato".

##### 4.2.3 Altre trascrizioni

- Trascrizione del 24/02/2012 – Registro Particolare 174 Registro Generale 2261  
Pubblico ufficiale, UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 732 del  
11/11/2011.  
IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO di n° 1 unità negoziale (immobile in  
oggetto) distinta al F. 138 part. 40 sub. 8 appartenente a omissis e omissis (odierni esecutati)  
a favore di omissis di Bologna C.F./P.I. omissis per il diritto di un capitale di 12.982,02  
€, spese di 835,74 € ed un totale di 28.000,00 € **contro** omissis nato a Palermo (PA) C.F.  
ommissis (Odierna escutata) relativamente all'unità negoziale n° 1 per il diritto di proprietà per  
la quota di 1 /2 e omissis nata a Terni (TR) omissis (Odierna escutata) relativamente all'unità  
negoziale n° 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1 /2.

Nota: annotazione presentata il 29/06/2012 registro particolare n° 943 registro generale n°  
6868 tipo di atto 0800 – Elezione Domicilio. Non sono presenti: comunicazioni, rettifiche,  
formalità successive.

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

#### 4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

#### 4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

Alla data della redazione del presente elaborato peritale il C.T.U. dichiara che l'immobile non è conforme dal punto di vista urbanistico-edilizia e non è conforme catastalmente.

Dai progetti a disposizione (nota 10581 di PG del 25.06.1951 e successiva variante per sopraelevazione approvata con nota 12447 di PG del 31.07.1951) esistono le seguenti difformità: posizionamento del bagno, il magazzino ed il vecchio locale sono in realtà l'attuale soggiorno ed una camera, l'ingresso è in diversa diposizione, è stata aperta una seconda finestra in una camera, vi è un ripostiglio esterno con una tettoia sul retro, vi è l'assenza di un fondello separatore tra cucina e soggiorno. Pur non esistendo il PRG (Piano Regolatore Generale della provincia di Terni da cui si evincono vincoli, edificabilità, etc.) negli anni 1951 (anno di concessione delle note di P.G. per la costruzione degli edifici in oggetto) risulta che il progetto in qualche modo assentito in quegli anni non è neanche corrispondente allo stato attuale. Non risultano essere state richieste autorizzazioni, sanatorie, etc per regolarizzare tali difformità e, pertanto, ad oggi, con il PRG esistente, le stesse possono non risultare sanabili poiché con esso in contrasto. Particolarmente agli art. 34 e 59 delle Norme Tecniche di Attuazione (V. Allegato 11 e 12) nonché per il vincolo di inedificabilità assoluta (V. allegato 13 - estratto di PRG).

Si osserva inoltre che il progetto assentito non corrisponde al catastale. Il catastale, a sua volta, è più verosimile allo stato attuale ma anch'esso non corrispondente per le seguenti difformità: assenza del fondello separatore tra cucina e soggiorno, apertura di una seconda finestra in una camera, presenza di una tettoia sul retro del ripostiglio. Sarà da valutare anche la corretta natura del magazzino e del vecchio locale assentiti con il progetto del 1951 e, ad oggi, catastalmente identificati come soggiorno e camera. Questo si ripercuote anche nella disposizione interna dell'attuale edificio, che vede l'ingresso accatastato come attualmente è lo stato di fatto ma posizionato diversamente rispetto al progetto degli anni 1951.

Per quanto attiene le difformità dell'apertura della finestra nell'attuale camera e dell'inesistenza del fondello separatore tra ingresso-soggiorno-cucina è possibile procedere mediante la redazione di una SCIA in sanatoria da presentare al Comune.

L'aumento di cubatura previsto con il bagno ed il ripostiglio (con annessa tettoia) è in pieno contrasto con il vincolo di inedificabilità assoluta della zona. Trattasi quindi di abusi edilizi in contrasto con il PRG e soggetti alla normativa vigente in materia. In particolare una costruzione abusiva, ossia costruita senza titolo edilizio o in contrasto con esso, dà luogo contemporaneamente tanto ad un reato (abuso edilizio) quanto ad un illecito amministrativo. Il reato può essere soggetto a prescrizione (si tratta di una contravvenzione punita con arresto o ammenda), mentre invece l'illecito amministrativo non si prescrive mai. Ne consegue che il Comune potrebbe ordinare la demolizione del manufatto abusivo (si tratta, infatti della sanzione a carattere amministrativo), mentre diversa risposta potrebbe essere data da un punto di vista penalistico, essendo probabile, dopo il decorso di quattro o cinque anni, che il reato edilizio sia prescritto. A seguito delle procedure di sanabilità o demolizione che saranno predisposte anche con risposta degli enti preposti, un nuovo accatastamento sarà necessario per corrispondere alla situazione autorizzata.

**Nota: L'unità immobiliare è priva dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) a firma di Tecnico abilitato ai sensi della vigente legislazione in materia e di certificato di agibilità edilizia (soggetta a possibile sanzione da 500,00 € a 1.000,00 dagli uffici preposti causa scadenza termini di presentazione – art. 137 c. 5 LR 1/2015).**

Regolarizzabili mediante:

- redazione Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.): € 300,00
- redazione pratica per rilascio Agibilità Edilizia: € 1.500,00
- redazione SCIA in sanatoria per le piccole difformità: € 1.000,00
- redazione procedure di sanabilità o demolizione: € 2.000,00
- regolarizzazione catastale: € 1.500,00
- possibili sanzioni/oblazioni (per agibilità, sanatoria e/o demolizione): € 6.500,00

**Oneri Totali: € 12.800,00**

**4.3.2 Conformità catastale:**

Alla data della redazione del presente elaborato peritale il C.T.U. dichiara che il fabbricato realizzato non è conforme alla pianta catastale (vedi allegati: catastale e rilievo CTU). Per quanto attengono le pertinenze (tettoia, magazzino, vecchio locale, ripostiglio esterno) ed il bagno, dovrà essere valutata con esattezza e con apposito progetto la loro natura e quantificazione al fine di espletare le procedure necessarie per il loro corretto utilizzo o demolizione.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	€	<b>1.500</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia. Omissis	€	<b>0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia Omissis	€	<b>0,00</b>

**Nota:** Omissis

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

**omissis** C.F. omissis proprietaria per ½ in regime di comunione di beni con omissis e **omissis** C.F. omissis proprietaria per ½ in regime di comunione di beni con omissis. Istrumento (atto pubblico) del 29.06.2006. Nota presentata con modello unico n° 5465.1/2006 in atti dal 04.07.2006 repertorio n° 43880. Rogante: omissis. Sede: Terni. Registrazione: Compravendita.

---

**6.2 Precedenti proprietari:**

**situazione degli intestati dal 05.11.1981**

– **omissis** C.F. omissis – registrazione per costituzione del 05.11.1981 n° 5592/1981 in atti dal 01.11.1994. Proprietà fino al 09.09.1992

**situazione degli intestati dal 31.03.1982**

– **omissis** C.F. omissis proprietaria per ½ fino al 11.07.2001 e **omissis** C.F. omissis proprietaria per ½ fino al 11.07.2001. Istrumento (atto pubblico) del 31.03.1982 voltura n° 3929.1/1982 in atti dal 15.04.2000 (protocollo n° 112670) repertorio n° 43610 Rogante: omissis Sede Terni. Registrazione: UR. Sede Terni Volume 440 n° 1564 del 20.04.1982 Compravendita.

**situazione degli intestati dal 09.09.1992**

– **omissis** C.F. omissis – registrazione per variazione del 09.09.1992 in atti dal 19.01.1999 Registrazione: VAR.RIF.MAP. E INSERIMENTO PLANIMETRIA. Proprietà fino al 31.03.1982.

**situazione degli intestati dal 11.07.2001**

– **omissis** C.F. omissis proprietaria per ½ fino al 29.06.2006 e **omissis** C.F. omissis proprietaria per ½ fino al 29.06.2006. Variazione del 11.07.2001 n° 1707.1/2001 in atti dal 11.07.2001 (protocollo n° 73297) Registrazione: AMPL. – COST. CORTE COMUNE.

**situazione degli intestati dal 29/06/2006**

– **omissis** C.F. omissis proprietaria per ½ in regime di comunione di beni con omissis e **omissis** C.F. omissis proprietaria per ½ in regime di comunione di beni con omissis. Istrumento (atto pubblico) del 29.06.2006. Nota presentata con modello unico n° 5465.1/2006 in atti dal 04.07.2006 repertorio n° 43880. Rogante: omissis. Sede: Terni. Registrazione: Compravendita.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

La scrivente C.T.U. prende atto (dalla documentazione a disposizione e dall'atto di compravendita) che il fabbricato di civile abitazione è stato edificato **anteriamente al dì 1**

**settembre 1967** e dichiara la non conformità agli strumenti urbanistici vigenti all'epoca della costruzione per assenza di corrispondenza del progetto assentito (nota 10581 di PG del 25.06.1951 e successiva variante per sopraelevazione approvata con nota 12447 di PG del 31.07.1951) allo stato attuale dei luoghi. Non risultano agli atti ulteriori documentazioni di concessioni né il rilascio del **Certificato di Agibilità**.

**Descrizione : appartamento**

**Comune di Terni (TR) – Loc. Terni – Via Augusto Murri, 41 – Piano Terra**

Piena proprietà per la **quota di 1000/1000 (1/1) in regime di comunione legale** di immobile sito in Terni – Loc. Terni - Via Augusto Murri n° 41, posto al **piano terra** del complesso edilizio.

L'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte di un complesso edilizio composto da edifici aggregati. L'immobile si sviluppa su un unico livello a piano terra, con ingresso principale indipendente (vedi rilievo e piante catastali), senza giardino e senza terrazzo. L'unità immobiliare confina con altra unità al lato trasversale e al primo livello, con corte comune e fosso di guardia ai lati longitudinali. Nel complesso l'esterno del fabbricato si presenta in discreto stato, non perfettamente tinteggiato e in condizioni di manutenzione non perfettamente attuate.

Il fabbricato catastalmente è composto da un ripostiglio esterno cui si accede da un ingresso indipendente (vedi pianta catastale).

La zona è servita da opere di urbanizzazione primaria e secondaria, non è servita completamente da strade asfaltate. Non sono previsti parcheggi anche se la zona limitrofa ad una distanza di circa 600 m. permette soste. Nelle vicinanze esistono centri culturali e sportivi ed attività commerciali quali supermarket, tabaccheria, pizzeria, etc.

L'unità immobiliare oggetto di perizia si compone di: Ingresso/soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno con vasca.

Sviluppa una superficie complessiva utile abitabile pari a circa **67 mq** ed un'altezza interna di circa 290 mt.

Identificato al catasto fabbricati: foglio **138**, particella **40**, subalterno **8**, categoria **A/4**, classe **9**, consistenza **4,5 vani**, piano **PT**, rendita **€ 232,41**.

Dati derivanti da istrumento (atto pubblico) del 29/06/2006 nota presentata con modello unico n°5465.1/2006 in atti dal 04-07-2006 rep.n°:43880 rogante: Filippetti Carlo in Terni

Registrazione: Compravendita

Intestato a: **omissis**, residente in TERNI (TR) Via del Raggio Vecchio n° 18 (C.F. omissis) **proprietario per ½ in regime di comunione di beni** e **omissis**, residente in Terni, Via Augusto Murri n° 41 (C.F. omissis) **proprietario per ½ in regime di comunione di beni**.

Derivante da: COMPRAVENDITA PER ATTO NOTARILE del 29/06/2006 – Notaio omissis in Terni – Rep. 43880

Coerenze: Altri appartamenti e spazi comuni.

**TABELLA DELLE SUPERFICI UTILI ABITABILI**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ripostiglio	Sup. reale	4,39	1,00	4,39
Ingresso Soggiorno angolo cottura	Sup. reale	24,94	1,00	24,94
Camera	Sup. reale	13,70	1,00	13,70
Camera	Sup. reale	8,15	1,00	8,15
Bagno	Sup. reale	2,48	1,00	2,48
<b>Sup. reale</b>		<b>53,66</b>		<b>53,66</b>

**Caratteristiche descrittive:***Caratteristiche strutturali:*

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> , materiale: <b>tegole</b> , condizioni: <b>discrete</b>
Fondazioni	tipologia: <b>non rilevabile</b> , materiale: <b>non rilevabile</b> , condizioni: <b>non rilevabile</b>
Scale	omissis
Solai	tipologia: <b>non rilevabile</b> , condizioni: <b>non ispezionabili</b>
Balconi	omissis
Strutture verticali	materiale: <b>muratura (non rilevabile tipologia)</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>

*Componenti edilizie e costruttive:*

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>legno e vetro</b> , <b>Nota: la seconda finestra in camera è in alluminio e vetro</b> protezione: <b>persiane</b> , materiale protezione: <b>legno</b> <b>Nota: la seconda finestra in camera ha persiane in alluminio</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> , materiale: <b>legno</b> , condizioni: <b>mediocri</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura</b> , coibentazione: <b>non rilevabile</b> , rivestimento: <b>intonaco</b> , condizioni: <b>sufficiente</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in gres</b> , legno(su una camera) condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>singola anta a battente</b> , materiale: <b>legno</b> , condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento cucina	ubicazione: <b>cucina</b> , materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento bagno	ubicazione: <b>bagno</b> , materiale: <b>piastrelle in gres</b> , condizioni: <b>buone</b>

*Impianti:*

Citofonico	assente
Gas	tipologia: <b>non rilevabile</b> , alimentazione: <b>omissis</b> , rete di distribuzione: <b>assente</b> , condizioni: <b>non rilevabile</b> , conformità: <b>non rilevabile</b> .
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>non rilevabile</b> , conformità: <b>non rilevabile</b> .
Fognatura	tipologia: <b>allaccio alla pubblica fognatura</b> , rete di smaltimento: <b>pubblica</b> , recapito: <b>non rilevabile</b> , condizioni: <b>non rilevabile</b> , conformità: <b>non rilevabile</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> , rete di distribuzione: <b>autonoma su singolo immobile</b> , condizioni: <b>non rilevabile</b> ,conformità: <b>non rilevabile</b> .
Telefonico	tipologia: <b>non rilevabile</b> , condizioni <b>non rilevabile</b> , conformità: <b>non rilevabile</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> , alimentazione: <b>non rilevabile</b> , rete di distribuzione: <b>non rilevabile</b> , diffusori <b>termosifoni</b> , condizioni: <b>mediocri</b> , conformità: <b>non rilevabile</b> .
Acqua calda sanitaria	tipologia: <b>autonomo</b> , alimentazione: <b>non rilevabile</b> , rete di distribuzione: <b>non rilevabile</b> , condizioni: <b>non rilevabile</b> , conformità: <b>non rilevabile</b> .

**Note: L'unità immobiliare è priva dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi della vigente legislazione in materia.**

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

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia.

Si è ritenuto opportuno, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove è ubicato l'immobile di numerosi altri immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione, adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono le seguenti.

La Località del Comune di Terni dove è ubicata la proprietà oggetto della procedura esecutiva e' una zona di semicentro, poco lontana dal centro, ove sono presenti numerosi servizi. Complessivamente l'edificio si trova in condizioni sufficienti e la manutenzione delle parti comuni è sufficientemente curata. La zona gode di una gradevole posizione. Lo stato di manutenzione non è ottimale.

Per poter adottare tale procedimento è stato necessario acquisire una serie di valori minimi e massimi di immobili simili a quello da stimare al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare l'immobile in oggetto. A tale scopo sono stati scelti come fonte i dati di mercato indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio - Periodo: 2° Semestre 2015 – Provincia: Terni; Comune: Terni che, relativamente alla Tipologia/ Abitazioni civili (appartamenti e appartamenti normali), propone prezzi di mercato compresi tra **€ 800,00/mq ed € 1.250/mq** di superficie lorda.

In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile, nonché del suo stato di manutenzione e conservazione oltre al trend negativo delle quotazioni immobiliari sia a livello nazionale che locale, la sottoscritta ritiene congruo adottare per l'abitazione suddetta, un valore unitario a mq pari **€ 900,00 di superficie commerciale lorda**.

La superficie è stata calcolata attribuendo alla superficie dei vani dell'appartamento un coefficiente del 100%.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Comune di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei prezzi degli immobili della Camera di commercio di Terni e Perugia, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio. I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia del Territorio, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Appartamento di civile abitazione

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Urbanisticamente la superficie lorda è misurata sul perimetro esterno delle murature pertanto alla superficie utile abitabile vanno sommati i mq di muratura che competono all'immobile.

**Area delle murature che competono all'immobile = 13,82 mq**

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario/mq	Valore complessivo €
Ripostiglio	4,39	€ 900,00	3.951
Ingresso Soggiorno angolo cottura	24,94	€ 900,00	22.446
Camera	13,70	€ 900,00	12.330
Camera	8,15	€ 900,00	7.335
Bagno	2,48	€ 900,00	2.232
Murature	13,82	€ 900,00	12.438

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario/mq	Valore complessivo €
Ripostiglio	4,39	€ 900,00	3.951
	<b>67,48</b>		<b>€60.732</b>

- Valore corpo:	<b>€ 60.732,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€60.732,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€60.732,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del <b>15%</b> 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 la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	<b>€ 9.109,80</b>
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (al netto delle spese legali per recupero crediti):	<b>€ 1.500,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale ( Attestato Prestazione Energetica, Agibilità, SCIA in sanatoria, procedure di sanabilità o demolizione, regolarizzazione catastale, possibili sanzioni/oblazioni):	<b>€ 12.800,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 37.322,20**

**Allegati:**

1. RILIEVO ESEGUITO DAL CTU;
2. CARTIGLIO E PROGETTO CONCESSIONE 10581 del 25.06.1951;
3. CARTIGLIO E PROGETTO CONCESSIONE 12447 del 03.07.1951;
4. ELABORATO PLANIMETRICO CON ESTRATTO DI MAPPA E DIMOSTRAZIONE DEL SUB ASSEGNATO;
5. PIANTA CATASTALE;
6. VISURE CATASTALI;
7. BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI;
8. ISPEZIONE IPOTECARIA
9. DOCUMANTAZIONE FOTOGRAFICA – 23 FOTO;
10. ULTIMO ATTO DI COMPRAVENDITA;
11. ART. 34 NTA (Norme Tecniche di Attuazione del PRG Terni);
12. ART. 59 NTA (Norme Tecniche di Attuazione del PRG Terni);
13. ESTRATTO PRG TERNI
14. CERTIFICATO DI STATO DI FAMGLIA E RESIDENZA BELLISSIMO FABRIZIO E CONTILI MARTINA
15. VERBALE DI SOPRALLUOGO

Terni 17-05-2016

L'Esperto alla stima  
**Ing. Elisabetta Roviglioni**

MODULARIO  
a.r.f. n. 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 841 (

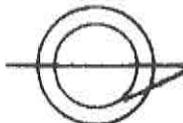
LIRE  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di TERNI via A. MURRI civ. 39



PIANO TERRA  
h = 2,90

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 20

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/05/2016 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio: 138 Particella: 40 - Subalterno 8 >  
VIA AUGUSTO MURRI n. 41 piano: T;  
Roma - Istituto Nazionale di Statistica e Zonazione della Stato - P.N.

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Ultima Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Identificativi catastali
Compilata dal <u>GEOMETRA</u> (Titolo, cognome e nome) <u>LEONARDI ELIO</u>		Iscritto all'albo de <u>GEOMETRI</u> <u>TERNI</u> n. <u>583</u>
data <u>15/07/01</u> Firma		data <u>16/05/2016</u> - n. <u>TR0035651</u> - Richiedente <u>GIUBILEI NATALIA</u> Tot.schede: <u>1</u> - Formato di acq.: <u>A4(216x297)</u> - scala: <u>1:1</u>

RISERVATO ALL'UFFICIO



Foto 1: Ingresso



Foto 2: Ripostiglio



Foto 3: Interno del ripostiglio



Foto 4: Tettoia sul retro del ripostiglio

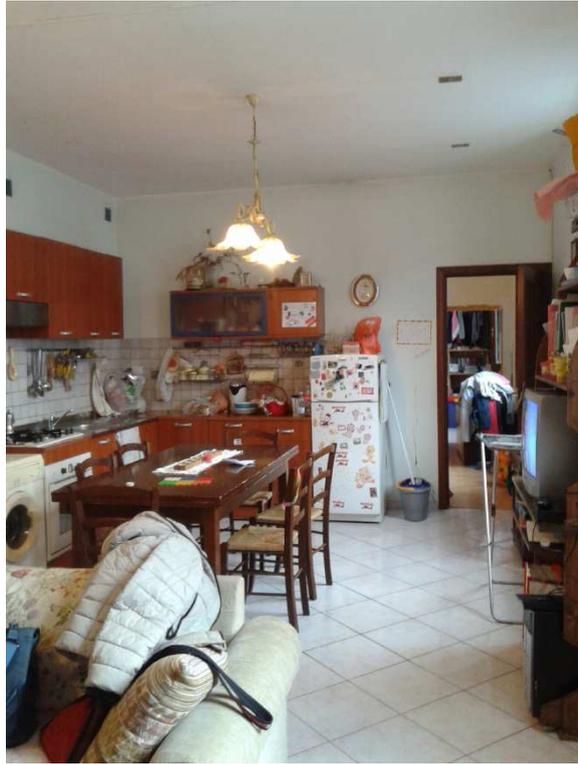


Foto 5: Ingresso - Soggiorno - Angolo Cottura

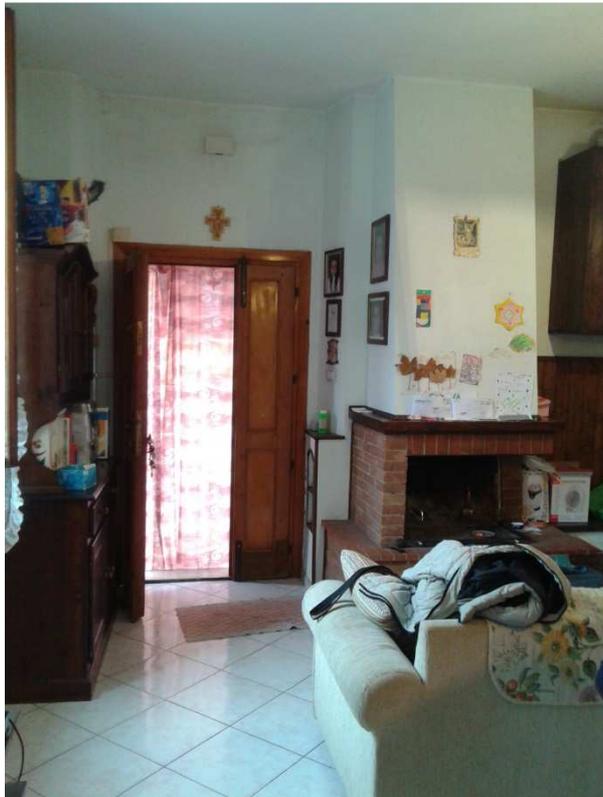


Foto 6: Portone d'ingresso

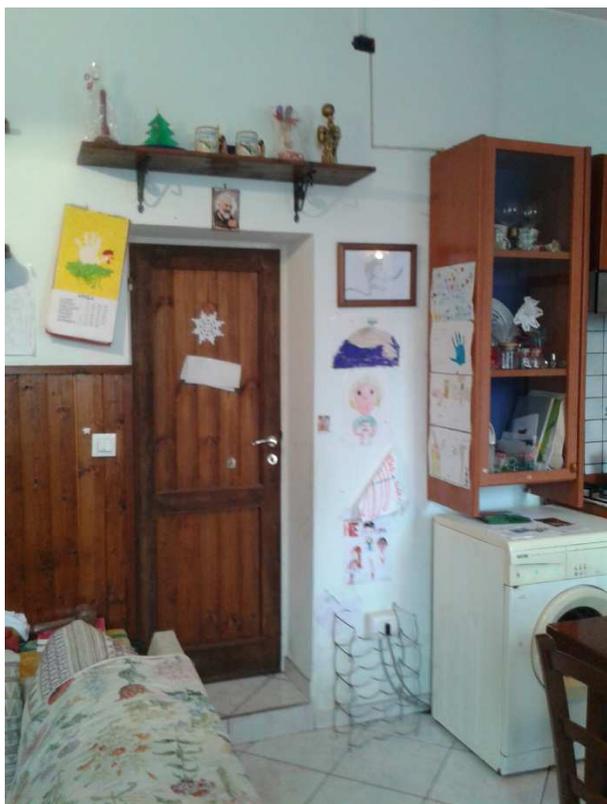


Foto 7: Porta del bagno



Foto 8: Sanitari bagno



Foto 9: Finestra bagno



Foto 10: Lavabo bagno



Foto 11: camera con pavimento in legno



Foto 12: Camera con pavimento in legno



Foto 13: Ingresso alla seconda camera

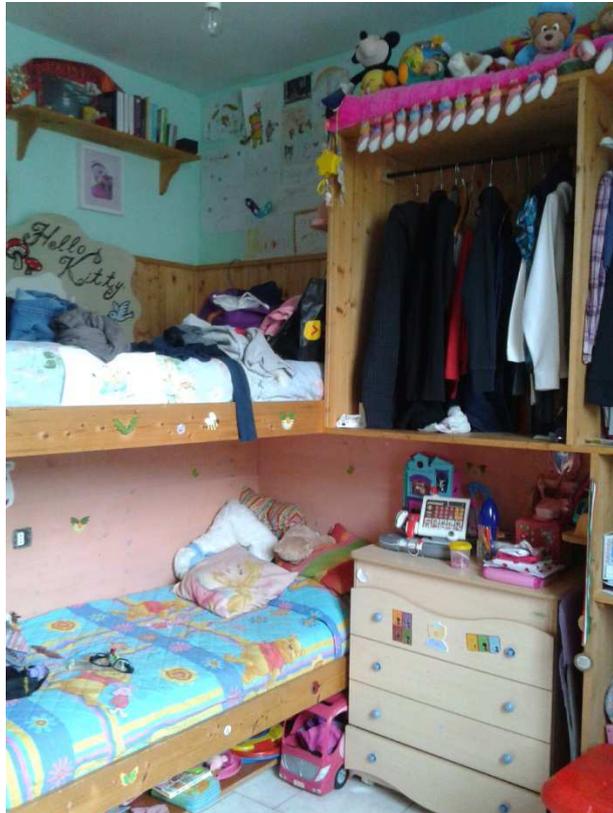


Foto 14: Seconda camera



Foto 15: Corte esterna comune



Foto 16: Corte esterna comune



Foto 17: Seconda finestra in alluminio/vetro aperta in camera con pavimento in legno



Foto 18: Finestra seconda camera



Foto 19: Finestra soggiorno



Foto 20: Ingresso alla camera con pavimento in legno

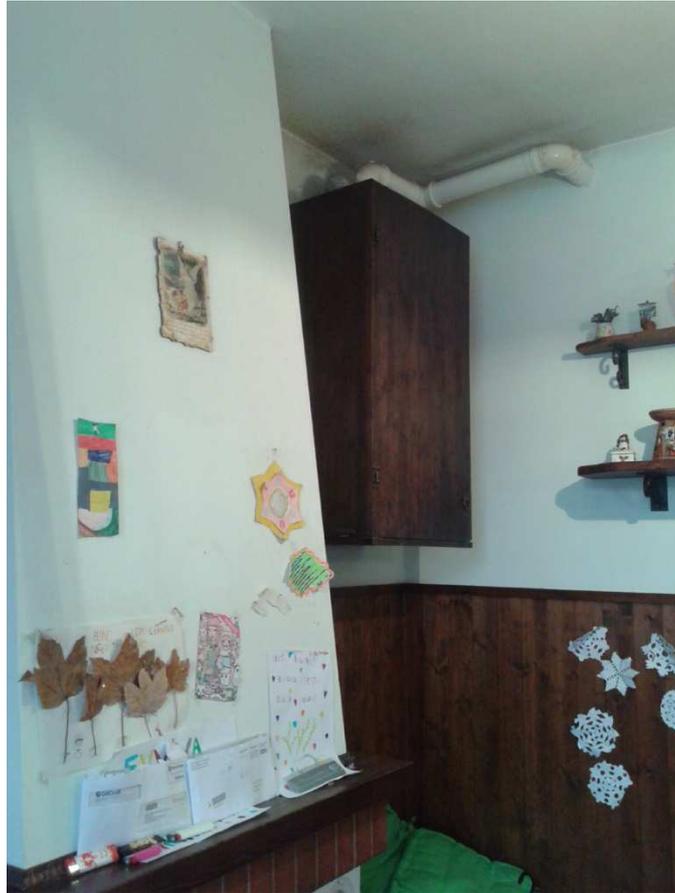


Foto 21: Contenitore caldaia interna



Foto 22: Caldaia interna

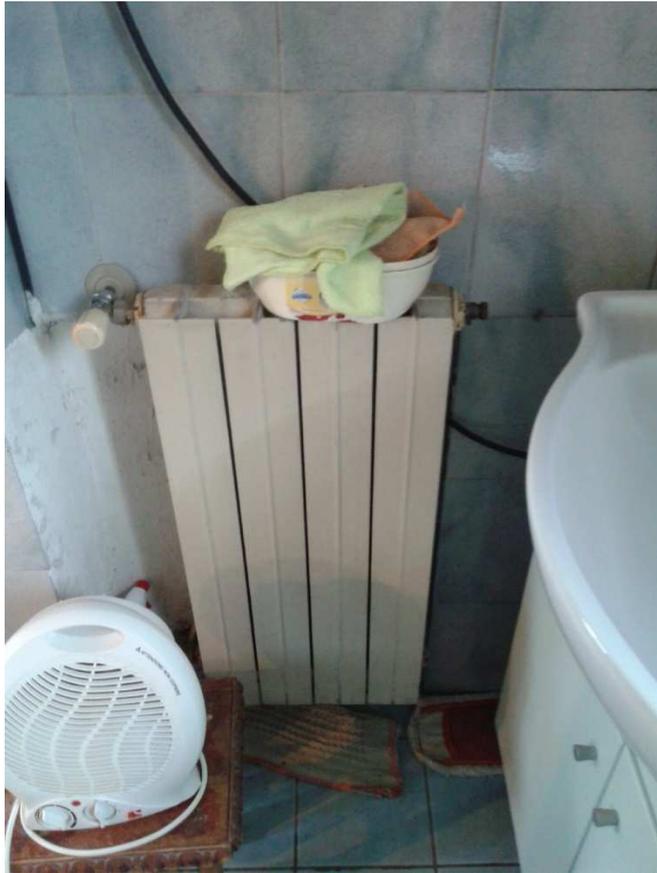


Foto 23: Tipologia radiatori