

**TRIBUNALE DI TERNI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Esecuzione Forzata**

Promossa da

UBI BANCA SCP

contro

**OMISSIS + 1**

N. Gen. Rep. **26/2013**

Data udienza ex art. 569 OMISSISp.OMISSIS: 16-05-2014

Giudice: **Dott.ssa Vella Paola**

Custode Giudiziario: **Ilaria Sciarra**

**RAPPORTO DI STIMA**

Tecnico incaricato: **Petroni Alessandro**

CODICE FISCALE: PTRLSN52R15D538L

Con studio in: Arrone, Via della Rimembranza n.91

Telefono e fax : 0744/388711

email: [st.petroni-angelini@virgilio.it](mailto:st.petroni-angelini@virgilio.it)

---

**Beni in Ferentillo (Terni)  
Strada Statale Valnerina n.3**

**Lotto: 01**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. Ferentillo (Terni) Strada Statale Valnerina n.3**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione sita in Ferentillo (Terni), Strada Statale Valnerina n.3.  
Intestato al catasto fabbricati a: OMISSIS nato a OMISSIS il 23.01.1950, proprietario per 1/2 e OMISSIS nata a OMISSIS il 26.11.1948, proprietaria per 1/2, foglio 34, particella 116, subalterno 2, graffata con la particella 117 del foglio 34, categoria A/3, classe 3<sup>^</sup>, consistenza vani 4,5, piano T-1<sup>o</sup>, rendita €209,17.

Derivante da: atto autenticato nelle firme dal Notaio Paolo Cirilli di Terni del 18.01.2008, rep.33360 dalla OMISSIS di OMISSIS con sede a OMISSIS.

Coerenze: Proprietà OMISSIS, proprietà OMISSIS, proprietà OMISSIS salvo altri.

**B. Ferentillo (Terni), Strada Statale Valnerina**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di una particella di terreno sita in Ferentillo (Terni), Strada Statale Valnerina avente una destinazione urbanistica : parte a verde di rispetto stradale ed in parte a zona residenziale.

Intestato al catasto terreni a: OMISSIS nato a OMISSIS il 23.01.1950, proprietario per 1/2 e OMISSIS nata a OMISSIS il 26.11.1948, proprietaria per 1/2, foglio 34, mappale 356, qualità seminativo arborato, classe 3<sup>^</sup>, superficie mq.1.170, reddito agrario: €3,02, reddito dominicale: €3,02.

Derivante da: atto autenticato nelle firme dal Notaio Paolo Cirilli di Terni del 18.01.2008, rep.33360 dalla OMISSIS di OMISSIS con sede a OMISSIS.

Coerenze: Proprietà OMISSIS, proprietà OMISSIS, proprietà OMISSIS, salvo altri.

**C. Ferentillo (Terni), Strada Statale Valnerina**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di una particella di terreno sita in Ferentillo (Terni), Strada Statale Valnerina, avente una destinazione urbanistica: fascia di rispetto stradale.

Intestato al catasto terreni a: OMISSIS nato a OMISSIS il 23.01.1950, proprietario per 1/2 e OMISSIS nata a OMISSIS il 26.11.1948, proprietaria per 1/2, foglio 34, mappale 357, qualità seminativo arborato, classe 3<sup>^</sup>, superficie mq.210, reddito agrario: €0,54, reddito dominicale: €0,54.

Derivante da: atto autenticato nelle firme dal Notaio Paolo Cirilli di Terni del 18.01.2008, rep.33360 dalla OMISSIS di OMISSIS con sede a OMISSIS.

Coerenze: Proprietà OMISSIS, proprietà OMISSIS, proprietà OMISSIS, salvo altri.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il lotto unico è costituito da più beni siti nel Comune di Ferentillo, Strada Statale Valnerina n.3 (catastalmente n.16), censiti sia al Catasto dei Fabbricati sia al Catasto dei Terreni e più precisamente: al Catasto dei Fabbricati foglio 34, particella 16 sub 2 graffata con la particella 117.

Il lotto comprende i diritti di comproprietà sul bene comune non censibile, distinto al Catasto dei Fabbricati al foglio 34, particella 116 sub 1 (portico) mentre al Catasto Terreni i beni sono censiti al foglio 34, con la particella 356, di mq.1.170 e particella 357, di mq.210.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti centri limitrofi: Terni, Spoleto, Norcia, Cascia.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore, Lago di Piediluco, La Valnerina.

Nella zona è possibile svolgere le seguenti attività sportive: palestra naturale ed artificiale per l'arrampicata libera, la discesa del fiume Nera in canoa, trekking.

Attrazioni storiche: Spoleto, Abbazia di S.Pietro in Valle, Museo delle Mummie di Ferentillo.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dalla famiglia di OMISSIS e OMISSIS (rispettivamente genero e figlia degli esecutati) in Comodato d'uso gratuito non formalizzato per iscritto.

**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 provvisoria assegnazione della casa coniugale: Nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Descrizione onere: pratica Convenzione Edilizia a favore del Comune di Ferentillo del 03/08/2007 rep. n. 1625, registrata Terni in data 21/08/2007 al n.1450 serie 1, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 30/08/2008 al n.7114.

La presente Convenzione Edilizia riguarda la particella 356/parte del fg.34 di Ferentillo.

- Descrizione onere: Cessione diritti edificatori relativi alla particella 356 pari a mc.128,70 a favore dei terreni censiti al Catasto Terreni Fg.34 particelle 474 e 477 di proprietà OMISSIS e OMISSIS.

Atto Dott. Paolo Cirilli Notaio in Terni in data 04/11/2011 rep. n.45583 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 07/11/2011 al n.8929.

La cessione dei diritti edificatori riguarda esclusivamente la particella di terreno censita al foglio 34 del Comune di Ferentillo col n.356.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **UBI BANCA SCP** contro OMISSIS e OMISSIS derivante da SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA NELLE FIRME pratica Concessione a garanzia di mutuo del 18/01/2008 rep. n.33361 iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 21/01/2008 al n. 129.

Importo ipoteca: € 330.000,00.

Importo capitale: € 220.000,00.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento immobiliare a favore di **UBI BANCA SCP** contro OMISSIS e OMISSIS derivante da Mutuo ipotecario. Atto del Tribunale di Terni del 30/01/2013 n. 110 di Rep. trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 21/02/2013 al n. 1348.

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
--	--------

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 0,00
--	--------

**Avvertenze ulteriori**

Come da certificazione rilasciata dalla Cancelleria del Tribunale di Terni (allegato "F") non risultano pendenti, a carico di OMISSIS e OMISSIS, procedimenti civili iscritti e relativi a contenziosi che hanno per oggetto i beni pignorati.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Proprietario: OMISSIS dal 26/07/1968 al 24/03/1994 in forza di denuncia di successione.

Pratica: Dichiarazione di Successione di OMISSIS deceduta a Ferentillo il 26.07.1968 registrata all'Ufficio del Registro di Terni al n. 78 vol.443 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Spoleto in data 05/02/1969 al n.680. Denuncia di Successione legittima a favore del figlio, OMISSIS, per la quota di 1/2.

La restante quota pari ad 1/2 già intestata a nome di OMISSIS, era pervenuta allo stesso per Successione legittima in morte del padre, OMISSIS, deceduto a Ferentillo l'8.12.1959 mentre al coniuge superstite, OMISSIS, veniva trasferito il diritto d'usufrutto pari ad 1/2.

Inoltre, si fa rilevare che nella intestazione degli atti catastali, relativamente alla casa destinata a civile abitazione, non compare l'identificativo catastale: foglio 34 particella 116 del Comune di Ferentillo.

Proprietario: OMISSIS e OMISSIS dal 24/03/1994 al 27/11/1998 in forza di denuncia di Successione:  
Pratica: Dichiarazione di Successione in morte di OMISSIS deceduto il 24.03.1994 registrata presso l'Ufficio del Registro di Terni in data 16/09/1994 al n.43, vol.700 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 31/05/1996 n. 3489.

Con Nota n.A02510 del 28.10.1998 viene presentata all'UTE di Terni la variazione riguardante gli identificativi catastali relativi all'unità immobiliare censita al foglio 34 particella 116 sub 2 graffata con la particella 117.

Successivamente viene ripresentata la Dichiarazione di Successione (con gli estremi catastali corretti) di OMISSIS, registrata al n.31-Vol.789 e trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Terni al n.1724 dell'8.03.2000 a favore del coniuge superstite OMISSIS e del figlio OMISSIS.

Proprietario: OMISSIS e OMISSIS dal 27/11/1998 al 21/12/2007 in forza di atto di compravendita.

Pratica: Rogito Dr. Fulvio SBROLLI, Notaio in Terni del 27/11/1998 rep.n.109445 registrato a Terni in data 09/12/1998 al n.2925 - vol. 190 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 30/11/1998 n.7568.

L'atto di compravendita è riferito all'unità immobiliare censita al foglio 34 particella 116 sub 2 graffata con la particella 117.

Proprietario: OMISSIS e OMISSIS dal 13/12/1999 al 21/12/2007 in forza di atto di compravendita.

Pratica: Rogito Dr. Fulvio SBROLLI Notaio in Terni del 13/12/1999 rep.n.117013 registrato all'Ufficio del Registro di Terni in data 21/12/1999 al n. 3242 Vol.208 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 03/01/2000 al n.5.

Atto riferito alle particelle di terreno censite al foglio 34 di Ferentillo col n.356 e 357.

Proprietario: OMISSIS con sede in OMISSIS dal 21/12/2007 al 28/12/2007 in forza di atto di compravendita a rogito Dr. Paolo Cirilli Notaio in Terni del 21.12.2007 rep.33130, registrato Terni in data 21/12/2007 al n.8277 Serie 1T.

Proprietario: OMISSIS con sede in OMISSIS dal 28/12/2007 al 18/01/2008 in forza di Scrittura privata con sottoscrizione autenticata nelle firme pratica Dr. Paolo Cirilli Notaio in Terni del 28/12/2007 rep.33188 registrato all'Ufficio del Registro di Terni in data 10/01/2008 al n.260 Serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 11/01/2008 al n.347.

Proprietario: OMISSIS e OMISSIS dal 18/01/2008 - **attuali proprietari.**

In forza di Scrittura privata con sottoscrizione autenticata nelle firme dal Dr. Paolo Cirilli Notaio in Terni del 18/01/2008 rep.33360, registrato a Terni in data 21/01/2008 al n.584 Serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 21/01/2008 al n.585.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo:Permesso di Costruire e successive varianti.

Intestazione:OMISSIS ed altri.

"Interventi di riparazione dei danni e miglioramento sismico in edifici danneggiati dal sisma del 26.09.1997 e successivi".

Pratica presentata in data 31/07/2004 al n.693 di protocollo.

Permesso di Costruire rilasciato in data 23/11/2005 protocollo n.09 e successive varianti ed integrazioni e più precisamente : D.I.A. n.693/2008 del 30.01.2008 e successive integrazioni del 16.09.2008 prot. 835 e in data 10.11.2008 ed ancora in data 17.11.2008 ed infine D.I.A. n.21/2008 prot.8564 del 01.12.2008.

Abitabilità/agibilità: Il certificato di agibilità non è mai stato rilasciato.

Conformità urbanistico edilizia:

E' stata riscontrata la seguente difformità urbanistica a seguito del confronto fra lo stato di fatto e quello di progetto. La terrazza esposta nel lato sud-ovest del fabbricato presenta una copertura in legno.

Da un attento esame del progetto allegato sotto la lettera " **H** " quanto rilevato non è stata oggetto di richiesta di autorizzazione quindi l'opera deve considerarsi abusiva.

A seguito di un accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ferentillo, nonché sulla scorta delle leggi e

Regolamento Edilizio Comunale vigenti l'opera è sanabile previa presentazione del progetto a sanatoria dopo aver acquisito l'Autorizzazione "Paesaggistico-Ambientale" ai sensi dell'art. 146 D.L.42/2004 poicè l'immobile ricade in "**Zona Parco Fluviale del Nera**".

Per sanare l'opera abusiva comporta una spesa stimata in circa **€.2.500,00**; l'importo comprende le spese tecniche, le sanzioni pecuniarie nonché i diritti per il rilascio del titolo abilitativo; la somma di cui sopra sarà detratta dal valore stimato.

### Descrizione: abitazione di cui al punto A

Trattasi di una unità immobiliare facente parte di un modesto complesso immobiliare sita nel Comune di Ferentillo, Strada Statale Valnerina n.3 (catastalmente n.16), disposta su due piani, terra e primo, destinata a civile abitazione.

Il piano terra si compone di due vani oltre ad un portico in comproprietà con un'altra unità immobiliare.

Si accede al piano primo tramite una scala esterna che si diparte dal portico.

Il piano primo è composto da ingresso-disimpegno, cucina-tinello, disimpegno zona notte, tre camere da letto, bagno, W.C. e locale ripostiglio.

Dal piano primo una scala esterna in ferro permette l'accesso alla copertura dell'unità immobiliare destinata a terrazzo delimitata su tre lati con un parapetto in muratura.

Superficie complessiva di circa mq 145,55

L'edificio è stato costruito nel prima del 1967 ristrutturato negli anni 2005-2008.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 3 della Strada Statale Valnerina.

Ha un'altezza interna di circa m.3,40 al piano terra e m.2,75 il piano primo.

E' composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

balconi materiale: misto acciaio-OMISSISa., condizioni:buone

Strutture verticali materiale: muratura, condizioni:buone

Componenti edilizie e

costruttive:

Infissi esterni tipologia: anta singola a battente, materiale:ferro, protezione: persiane, materiale protezione:legno, condizioni: ottime.

Note:Le finestre sono dotate di doppio vetro.

Infissi interni tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Manto di copertura materiale:copertura in piano pavimentata, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: pessime.

Note: da una verifica si è constatato che la impermeabilizzazione è non adeguata in quanto si manifestano delle infiltrazioni di acqua nei vani sottostanti in particolare nel bagno piccolo e nella camera matrimoniale.

Pareti esterne materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento tinteggiato, condizioni:buone

Pavim. Interna materiale:piastrelle di gres, condizioni:buone

Plafoni materiale:stabilitura, condizioni:buone.

Note:al piano terra i soffitti sono al rustico e realizzati con travette in ferro e volticine di pianelle sabbiate.

Portone di ingresso tipologia:anta singola, materiale: legno massello, condizioni: buone

Rivestimento ubicazione: bagno e cucina, materiale:maioliche, condizioni:buone.

Note: il vano cucina-tinello ha una parete parzialmente rivestita con maioliche.

Scale posizione: a rampa unica in OMISSISa. rivestita nel grado e sottogrado con elementi di marmo, condizioni:buone.

Note:La prima rampa di scale che si diparte dal portico è

in comune con un'altra unità immobiliare, mentre la rampa esterna che permette l'accesso all'unità immobiliare in oggetto è proprietà esclusiva.

Impianti:	
Antenna	tipologia: parabola, condizioni:buone, conformità:non verificata.
Elettrico	tipologia: sottotraccia, tensione:220V, condizioni: buone, conformità: non verificabile
Fognatura	tipologia:separata, rete di smaltimento:tubi in PVC, recapito:fossa biologica, ispezionabilità:scarsa, condizioni:buone, conformità:da collaudare
Gas	tipologia:con tubazioni a vista, alimentazione:GPL, rete di distribuzione:tubi in ferro, condizioni:buone, conformità: non verificabile.
Idrico	tipologia:sottotraccia, alimentazione:diretta da rete gestita dal SII (Servizio Idrico Integrato), rete di distribuzione:tubi in polipropilene, condizioni:buone, conformità: non accertata.

#### Conformità catastale:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dal confronto fra la planimetria catastale allegata alla presente C.T.U. e lo stato di fatto si riscontrano delle difformità ed in particolare il vano realizzato nel lato sud-ovest destinato a ripostiglio non è riportato in mappa.

Inoltre la mappa catastale non è aggiornata in quanto la particella 116 del fg.34 suddivisa in due subalterni risulta priva di ogni fabbricato quando invece è occupata da un corpo di fabbrica.

Regolarizzabili mediante aggiornamento degli atti catastali: aggiornamento della mappa e successivo aggiornamento della planimetria di accatastamento, per una spesa presunta di circa **€2.500,00** che saranno detratti dal valore stimato.

Riferito limitatamente a: La pratica catastale riguarda solamente il corpo **A** cioè la particella censita al Catasto dei Fabbricati mentre il corpo **B** e **C** ha per oggetto due particelle di terreno.

Destinazione	Parametro	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage	sup reale netta	19,50	1,00	19,50
ingresso-disimpegno	sup reale netta	8,00	1,00	8,00
cucina-tinello	sup reale netta	23,00	1,00	23,00
camera da letto	sup reale netta	16,00	1,00	16,00
Bagno	sup reale netta	5,00	1,00	5,00
Camera	sup reale netta	14,00	1,00	14,00
W.C.	sup reale netta	3,50	1,00	3,50
corridoio-disimpegno	sup reale netta	4,00	1,00	4,00
Ripostiglio	sup reale netta	3,65	1,00	3,65
cucina-taverna	sup reale netta	25,00	1,00	25,00
Cameretta	sup reale netta	11,50	1,00	11,50
Cameretta	sup reale netta	11,00	1,00	11,00
disimpegno zona notte camerette	sup reale netta	1,40	1,00	1,40
Portico	sup reale netta	22,75	1,00	22,75
lastrico solare	sup reale netta	70,00	1,00	70,00
		238,30		238,30

Intestato al catasto fabbricati a : OMISSIS, nato a OMISSIS il 23.01.1950, proprietario per 1/2 e OMISSIS, nata a OMISSIS il 26.11.1948, proprietaria per 1/2, foglio **34, particella 116, subalterno 2**, categoria A/3, classe 3<sup>^</sup>, consistenza vani 4,5 - piano T-1° rendita catastale €209,17.

Derivante da: Atto autenticato nelle firme dal Notaio Paolo Cirilli di Terni in data 18.01.2008, rep.33360 dalla OMISSIS di OMISSIS con sede a OMISSIS.

Coerenze:Proprietà OMISSIS, proprietà OMISSIS, proprietà OMISSIS salvo altri.

Note:La particella 116 sub 2 del fg.34 di Ferentillo è graffata con la particella 117 del fg.34.

**Descrizione:** parte a "**fascia di rispetto stradale**" ed in parte a "**piani di lottizzazione in attuazione**" di cui al punto **B**

Trattasi di una rata di terreno confinante con l'unità immobiliare destinata a civile abitazione della superficie

di mq.1.170 avente una destinazione parte **"a verde di rispetto stradale"** ed in parte a **"piani di lottizzazione in attuazione"**.

La giacitura è caratterizzata da una elevata pendenza degradante nel versante della Strada Statale Valnerina.

Superficie complessiva di circa mq 1170 ed orografia giacitura in pendenza con tessitura prevalente tendente all'argilloso.

Sistemazioni agrarie: parzialmente sistemato con terrazzamenti. I sistemi irrigui sono inesistenti.

Colture arboree piante arboree (ulivi). Selvicolture spontanee nella parte alta a confine con la proprietà soprastante.

Nel Piano Regolatore Generale - parte operativa - approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.24 del 27.09.2013, è identificato nella zona parte a **"Fascia di rispetto"** e parte a **"Piani di lottizzazione in attuazione"**.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenzi ale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno avente destinazione "parte a fascia di rispetto" e parte a "piani di lottizzazione in attuazione".	sup reale netta	1.170,00	1,00	1.170,00
		1.170,00		1.170,00

Intestato al catasto terreni a : OMISSIS nato a OMISSIS il 23.01.1950, proprietario per 1/2 e OMISSIS nata a OMISSIS il 26.11.1948, proprietaria per 1/2, **foglio 34, mappale 356** qualita seminativo arborato, classe 3<sup>^</sup>, superficie catastale mq.1.170, reddito agrario €.3,02, reddito dominicale €.3,02.

Derivante da: atto autenticato nelle firme dal Notaio Paolo Cirilli di Terni del 18.01.2008, rep.33360 dalla OMISSIS di OMISSIS con sede a OMISSIS.

Coerenze:Proprietà OMISSIS, proprietà OMISSIS, proprietà OMISSIS, salvo altri.

#### Descrizione: " fascia di rispetto " di cui al punto C

Trattasi di una rata di terreno adiacente all'unità immobiliare destinata a civile abitazione della superficie di mq. 210 avente una destinazione urbanistica a **" fascia di rispetto "**.

La giacitura è caratterizzata da una modesta pendenza degradante nel versante della Strada Statale Valnerina.

Superficie complessiva di circa mq. 210 ed orografia giacitura in lieve pendenza con tessitura tendente all'argilloso.

Le sistemazioni agrarie e i sistemi irrigui sono inesistenti. Le colture arboree sono costituite da piante ornamentali.

Destinazione urbanistica: Nel Piano Regolatore Generale - parte operativa - approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.24 del 27.09.2013, è identificato nella zona **" Fascia di rispetto "**.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno con destinazione: "fascia di rispetto"	sup reale netta	210,00	1,00	210,00
		210,00		210,00

Intestato al catasto terreni a : OMISSIS nato a OMISSIS il 23.01.1950, proprietario per 1/2 OMISSIS nata a OMISSIS il 26.11.1948, proprietaria per 1/2, **foglio 34, mappale 357**, qualita seminativo arborato, classe 3<sup>^</sup>, superficie catastale mq.210, reddito agrario €.0,54, reddito dominicale €. 0,54.

Derivante da: atto autenticato nelle firme dal Notaio Paolo Cirilli di Terni del 18.01.2008, rep.33360 dalla OMISSIS di OMISSIS con sede a OMISSIS.

Coerenze:Proprietà OMISSIS, proprietà OMISSIS, proprietà OMISSIS, salvo altri.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima : Per attribuire ai beni il loro più probabile valore di mercato il sottoscritto tecnico ha applicato il criterio di stima del "più probabile valore di mercato". Detto criterio si basa su recenti compravendite verificatesi nella zona periferica del Comune di Ferentillo e più precisamente in zone aventi una destinazione residenziale e riguardanti beni simili a quello da stimare. Il procedimento utilizzato è quello sintetico comparativo per parametri tecnici (metro quadro netto) in quanto il più utilizzato per stime di beni urbani. Le fonti che il sottoscritto ha consultato sono quelle riportate nel punto successivo. Inoltre, ho provveduto ad "intervistare" agenti immobiliari e titolari di Ditte Edili operanti in zona al fine di acquisire

informazioni utili relativamente al mercato delle case isolate o inserite in un modesto complesso immobiliare e di recente ristrutturazione/costruzione come quella in oggetto.

A tale riguardo si evidenzia che recentemente due distinte Ditte Edili hanno edificato nelle immediate vicinanze una villetta bifamiliare e due villini unifamiliari per cui è stato possibile attingere dati di mercato ritenuti utili al fine di attribuire all'unità immobiliare il suo più probabile valore di mercato.

Dalle risultanze dell'indagine è emerso che per unità immobiliari isolate, costituenti porzioni di fabbricato complete e funzionali le quotazioni di mercato oscillano da un minimo di €.1.000,00/mq. ad un massimo di €.1.200,00/mq..

Ora, nella fattispecie, il sottoscritto per quanto nelle premesse descritto ritiene equo applicare un valore unitario di €.600,00/mq. per il vano al piano terra non residenziale destinato a garage, €.1.100,00/mq. per i vani siti al piano primo destinati a civile abitazione, nonché quello a piano terra destinato a cucina-taverna.

Il sottoscritto ha ritenuto equo applicare detto valore per le ragioni precedentemente esposte quali: trattasi di una unità immobiliare priva di condominio, per la presenza di un'area prossima all'unità immobiliare, della comodità di accesso, della recente ristrutturazione, della possibilità di sfruttare il lastrico solare il quale funge sia da copertura che da terrazzo ad uso esclusivo.

Per quanto riguarda il valore unitario attribuito al portico in comune con un'altra unità immobiliare ho ritenuto equo applicare un valore pari a €.400,00/mq. per la sua possibilità di essere utilizzato come rimessa auto.

Per ciò che riguarda i terreni prossimi all'unità immobiliare, in considerazione della Convenzione Edilizia stipulata con il Comune di Ferentillo, della cessione dei diritti edificatori relativamente alla particella 356, il sottoscritto tecnico vista la loro ubicazione, le sistemazioni presenti, la giacitura, le piante da frutto presenti, ritiene equo applicare il valore unitario di €.10,00/mq. e €.12,00/mq..

#### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) riferito al Comune di Ferentillo-zona semi-periferica., Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio tecnico di Comune di Ferentillo, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzie immobiliari operanti in zona (Bonifazi Immobiliare - Agenzia Valnerina), Imprese Edili operanti in zona.

#### 8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	abitazione	238,30	180.445,00	180.455,00
B	parte a verde di rispetto ed in parte a zona residenziale	1.170,00	14.040,00	14.040,00
C	in fascia di rispetto	210,00	4.200,00	4.200,00
			<b>198.695,00</b>	<b>198.695,00</b>

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e <b>per l'intervento di riparazione del lastrico solare</b> , e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.) :	<b>€.29.804,75</b>
Spese tecniche di regolarizzazione catastale e sanatoria copertura terrazzo:	<b>€. 5.000,00</b>

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€.163.890,75**

Terni, li 13 marzo 2014

L'Esperto alla stima  
Alessandro Petroni