

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

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **11/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. Riccardo Casavecchia**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 01**

Esperto alla stima:	<b>Dr. Geom. Alessandro Petroni</b>
Codice fiscale:	PTRLSN52R15D538L
Studio in:	Via della Rimembranza, 91 - Arrone (TR)
Telefono e Fax:	0744/388747
E-mail:	st.petroni-angelini@virgilio.it

Beni in **Avigliano Umbro (Terni)**

Frazione **Sismano**

Strada Palombara snc

Lotto: 01

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

Negoziò, [C1] sito in Avigliano Umbro (Terni) CAP: 05020 : Frazione Sismano, Strada Palombara snc

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di proprietà OMISSIS con sede ad Avigliano Umbro - Piena proprietà

Codice Fiscale: OMISSIS.

Eventuali comproprietari: nessuno.

Identificato al Catasto dei Fabbricati:

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Avigliano Umbro l'immobile è intestato a: OMISSIS con sede ad Avigliano Umbro, foglio 24, particella 282, subalterno 6, Strada Palombara snc, piano S1-T, categoria C/1, classe 6^, consistenza mq.88, superficie mq.149, rendita Euro 718,08.

Derivante da: atto di compravendita a rogito Dr. Fabio Arrivi, notaio in Todi, del 18 luglio 2008, repertorio n.30477, raccolta n.9597, dalla OMISSIS con sede in Avigliano Umbro.

Atto trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 22 luglio 2008 al n.5478 di formalità.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non esiste condominio.

Confini: Residua proprietà della Società venditrice, strada privata, OMISSIS, salvo altri.

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate difformità catastali. La planimetria catastale estrapolata presso l'Agenzia delle Entrate di Terni (ex Agenzia del Territorio) rappresenta l'esatta configurazione dei luoghi.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

**2. DESCRIZIONE GENERALE**

Trattasi di una unità immobiliare catastalmente censita come negozio sita al piano terra, con area di esclusiva proprietà, oltre ad un locale tecnico sito anch'esso al piano terra.

Il vano tecnico è destinato a centrale termica. L'unità immobiliare è costituita da un ingresso-negoziò (di fatto ufficio), un locale ufficio, un vano retro-negoziò (di fatto ufficio), un bagno con antibagno e di un portico. Complessivamente sviluppa una superficie di mq.82,26 con altezze variabili. Sottostante al pavimento del portico esistono due cisterne una per la raccolta dell'acqua piovana ad uso irrigazione (con capienza di circa mc.4,5) mentre l'altra cisterna raccoglie l'acqua potabile (capienza circa mc.1,5). I dati relativi alla capacità delle due cisterne sono state dichiarate verbalmente dal OMISSIS in occasione del sopralluogo. Le due cisterne

sono ispezionabili tramite tombini.

L'impianto è da completare previa installazione dell'autoclave. Le due aree di pertinenza sono dotate di cancelli in ferro. I muri di confine sono realizzati in muratura a faccia vista stuccata della stessa fattura di quella del complesso immobiliare. Nell'area antistante l'ingresso principale destinata a giardino, e più precisamente nella sommità del muro di confine con la strada di lottizzazione, è stata realizzata una fioriera.

Infine, sono state messe a dimora tre piante arboree di cui due da frutto (melo e cachi) mentre l'altra è ornamentale. Nell'altra area (retrostante) è da completare la pavimentazione con betonelle per circa mq.60.

Una particolarità di tutto il complesso immobiliare è la presenza di un corridoio completamente interrato realizzato sottostantemente alla strada di lottizzazione ispezionabile tramite tombini dotati di scala fissa.

In tale corridoio sotterraneo corrono tutte le canalizzazioni degli impianti (fatta eccezione per il gas) al servizio di tutte le unità immobiliari realizzate sia a destra che a sinistra della predetta strada.

Inoltre, lateralmente alla pavimentazione in battuto di cemento del caveau corre una canaletta di raccolta delle acque di scolo provenienti dalle opere di drenaggio realizzate evitando, così, di appesantire eccessivamente il suolo e, quindi, di conseguenza scivolamenti a valle della massa terrosa considerando che la natura del terra è prettamente argillosa.

Caratteristiche della zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Importanti centri limitrofi: Todi, Terni, Perugia.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Todi, Orvieto, Narni, Cascata delle Marmore, Lago di Piediluco.

Attrazioni storiche: Orvieto, Todi, Carsulae.

Principali collegamenti pubblici: Autolinea extraurbana che collega la frazione di Sismano con i principali centri limitrofi (Todi, Terni e Narni).

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal OMISSIS, con proposta di locazione trasmessa con raccomandata a mano alla OMISSIS il 27 dicembre 2011 (allegato "G/1").

Con successiva raccomandata a mano datata 29 dicembre 2011 (allegato "G/2") la OMISSIS confermava la locazione per un canone mensile di euro 300,00, riservandosi un eventuale compromesso relativo alla vendita in esito alle opere che OMISSIS si era impegnato a realizzare. Preciso che la scrittura privata non è stata registrata.

Il canone di locazione può essere considerato congruo tenuto conto sia della zona in cui è ubicata che per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare.

La scrittura privata è stata sottoscritta in data antecedente il pignoramento.

Note: Tra OMISSIS, OMISSIS ed OMISSIS è stata redatta e sottoscritta una scrittura privata in data 30 marzo 2013, con data certa tramite annullo Ufficio Postale (allegato "G/3"), nella quale OMISSIS si rendeva disponibile a realizzare delle opere di completamento dell'immobile a scomputo affitto; opere specificate in una nota allegata, per un importo di circa Euro 7.000,0. La corresponsione dell'affitto veniva sospesa alla data del 31 dicembre 2015. Le opere

consistevano nell'elenco che segue:

- 1) Completamento dell'impianto di distribuzione dell'acqua piovana e cisterna acqua potabile con impianto di irrigazione ed autoclave.
- 2) Fornitura di un cancello in ferro verniciato della stessa fattura degli altri cancelli presenti nell'immobile a due battenti di circa 4 mt. Per l'accesso al piazzale retrostante l'edificio.
- 3) Fornitura di n.3 portelloni metallici verniciati per locale tecnico.
- 4) Pavimentazione con betonelle di circa 60 mq. per il piazzale retrostante l'edificio.

Alla data del sopralluogo solo le opere indicate ai punti 2 e 3 sono state realizzate (cancello in ferro per accesso al piazzale retrostante e portelloni metallici per il locale tecnico) tutte le altre sono da realizzare.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna.
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno.
- 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 a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A contro OMISSIS derivante da un Mutuo Fondiario. Importo ipoteca: €.400.000,00. Importo capitale: €.200.000,00. Rogante Dr. Fabio Arrivi, notaio in Todi del 18 luglio 2008 al n.30478 di repertorio e al n.9598 di raccolta.

Iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 22 luglio 2008 al n.1744 di formalità.

- Ipoteca giudiziale a favore di OMISSIS contro OMISSIS derivante da un Decreto Ingiuntivo. Importo ipoteca: € 5.000,00; Importo capitale: € 1.733,72. Iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 15 ottobre 2010 al n.2238 di formalità.

- Ipoteca legale a favore di EQUITALIA CENTRO S.p.A. con sede a Firenze contro OMISSIS; Importo ipoteca: €.80.191,94; Importo capitale: €.40.095,97; Iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 29 ottobre 2014 al n.1020 di formalità.

4.2.2 Pignoramenti: a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A contro OMISSIS derivante da Atto di Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Terni in data 03 gennaio 2016 repertorio n.4363/2015, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 18 gennaio 2016 al n.300 di formalità.

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: 0,00.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia : 0,00.

Non esiste condominio fatta eccezione per la gestione e manutenzione delle opere ed impianti comuni previa costituzione di un Consorzio, di fatto non ancora costituito.

Le parti comuni comprendono la strada di lottizzazione, l'illuminazione e tutte le opere ed impianti ricadenti nell'area di viabilità privata della lottizzazione stessa. La partecipazione pro-quota alle spese dovrà essere calcolata sulla base della volumetria di spettanza dell'immobile in oggetto. Quanto sopra è riportato nell'atto di compravendita fra OMISSIS e OMISSIS (allegato "N").

Millesimi di proprietà: non esiste condominio se non limitatamente a quanto sopra menzionato.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: l'unità immobiliare è accessibile ai soggetti diversamente abili in quanto trovasi ubicata totalmente al piano terra.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non esistono vincoli condominiali che ne condizionano il godimento.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica presunto: A

**Note:** Indice di prestazione energetica: all'atto di compravendita è stato allegato l'Attestato di Qualificazione Energetica.

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

Avvertenze ulteriori: Come da certificazione rilasciata dalla Cancelleria del Tribunale di Terni (allegato "H") nonché a seguito di ulteriori accertamenti eseguiti presso la predetta Cancelleria non risultano pendenti, a carico della OMISSIS con sede in Avigliano Umbro (TR), procedimenti civili iscritti relativi a contenziosi che hanno per oggetto il bene pignorato.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Proprietario attuale:** OMISSIS con sede in Avigliano Umbro (già con sede in Todi), codice fiscale OMISSIS, in forza di acquisto dalla OMISSIS con sede ad Avigliano Umbro, codice fiscale OMISSIS, con atto a rogito di Dr. Fabio Arrivi, notaio in Todi in data 18 luglio 2008 al n.30477 di repertorio e n.9597 di raccolta - trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 22 luglio 2008 al n.5478 di formalità.

**Precedente proprietario:** La OMISSIS con sede ad Avigliano Umbro, codice fiscale OMISSIS, divenne proprietaria della particella 267 del foglio 24 del Catasto Terreni da cui è derivata, da ultimo, la particella 282 (ente urbano) su cui è stata realizzata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, dalla OMISSIS, con sede in Avigliano Umbro, codice fiscale OMISSIS, in forza di atto di acquisto a rogito Dr. Carlo Filippetti, notaio in Terni del 29 settembre 2005 al n. 42548 di repertorio e n.24552 di raccolta - trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 18 ottobre 2005 al n.7517 di formalità.

**Precedente proprietario:** La OMISSIS con sede ad Avigliano Umbro, codice fiscale OMISSIS, divenne proprietaria della particella 275 del foglio 24 del Catasto Terreni da cui è derivata la particella 288, successivamente soppressa ed unita alla particella 282 della superficie di mq.2.330, dalla quale a sua volta deriva l'attuale 282, dai Sig.ri OMISSIS, nato a Montecastrilli il 07 aprile 1960 e OMISSIS nata ad Amelia il 16 ottobre 1964, in forza di atto di compravendita a rogito di Dr. Fabio Arrivi, notaio in Todi del 27 settembre 2006 al n.26866 di repertorio e al

n.7292 di raccolta. Registrato a Perugia il 09 ottobre 2006 al N.10054 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 11 ottobre 2006 al n.8302 di formalità.

**Precedente proprietario:** Il Sig. OMISSIS, nato a Montecastrilli il 07 aprile 1960, divenne proprietario della particella 231 del foglio 24 del Catasto Terreni (da cui è derivata la sopra citata particella 275) in forza di acquisto, in regime di comunione legale dei beni con la Sig.ra OMISSIS, nata ad Amelia il 16 ottobre 1964, dalla OMISSIS, con sede a Firenze, codice fiscale OMISSIS, in forza di atto di compravendita a rogito di Dr. Carlo Filippetti, notaio in Terni in data 16 dicembre 2003 con repertorio n.39572 e raccolta n.22254.

Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 09 gennaio 2004 al n.216 di formalità.

**Precedente proprietario:** La OMISSIS, con sede in Avigliano Umbro (già con sede a Firenze) divenne proprietaria della originaria particella 42 del foglio 24 del Catasto Terreni, dalla quale sono derivate le particelle 275 (già 231) e 267, in forza di conferimento da parte della società OMISSIS con sede in Genova, con atto a rogito del Dr. G. Badini, notaio in Firenze del 31 dicembre 1980 al n.43831 di repertorio, registrato all'Ufficio del Registro di Firenze in data 14 gennaio 1981 al n.727 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 23 gennaio 1981 al n.460 di formalità.

<b>7.</b>	<b>PRATICHE EDILIZIE:</b>
	<p>Numero pratica: Permesso a Costruire N.312 rilasciato il 27 luglio 2006 e successiva variante N.598 del 14 marzo 2008. Inoltre, in data 06 maggio 2008, con protocollo n.2843, è stata presentata una D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) che ha interessato l'unità immobiliare oggetto di stima avente per oggetto: cambio di destinazione d'uso.</p> <p>Intestazione: Progetto per la costruzione di un fabbricato quadrifamiliare nei lotti N.1 – 2 della lottizzazione approvata con Delibera di C.C. N.29 del 16.05.2005.</p> <p>Oggetto: nuova costruzione</p> <p>Presentazione in data 13 marzo 2006 al n. di protocollo 1911.</p> <p>Rilascio in data 27 luglio 2006 col n. di protocollo 312.</p> <p>Agibilità del 18-07-2008: Dichiarazione del Direttore dei Lavori e dell'intestatario del titolo abilitativo sostitutiva del Certificato di Agibilità a firma del OMISSIS (D.L.) e della OMISSIS, in qualità di legale rappresentante della OMISSIS (allegato "I").</p> <p>NOTE: La domanda di agibilità è stata richiesta, per la porzione oggetto di valutazione, il 18 luglio 2008.</p>
<b>7.1</b>	<p>Conformità edilizia:</p> <p>Non sono state riscontrate difformità fra quanto assentito e lo stato di fatto.</p>
<b>7.2</b>	<p>Conformità urbanistica: quanto realizzato è conforme alla lottizzazione convenzionata con atto a rogito del Segretario Comunale del Comune di Avigliano Umbro in data 4 luglio 2005 repertorio 695 debitamente registrata e trascritta a Terni il 27 aprile 2007 al n.3261 di formalità.</p>
	Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico approvato:	Piano Regolatore Generale (P.R.G.)
In forza della delibera di Consiglio Comunale:	n.2 operativo e 3 strutturale del 26 febbraio 2010
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
<p>Note sulla conformità:  Non sono state riscontrate difformità urbanistiche fra quanto realizzato rispetto al Permesso a Costruire, alla successiva variante rilasciata dal Comune di Avigliano Umbro, nonché alla D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività). Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.</p>	
Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto A	
<p>Trattasi di una unità immobiliare sita nel Comune di Avigliano Umbro, Frazione Sismano, Strada Palombara snc, ubicata al piano terra, ad uso ufficio (anche se catastalmente è censita come negozio C/1) composta da locale ingresso principale-ufficio, nella planimetria catastale è indicato come negozio (della superficie di mq.34,95), ingresso retrostante-disimpegno (della superficie di mq.9,32), un secondo locale ufficio, nella planimetria catastale è indicato come retro-negoziario (della superficie di mq.18,04), portico (della superficie di mq.16,54), un terzo locale ufficio (della superficie di mq.13,54), antibagno (trasformato in cucinino della superficie di mq.3,41) e bagno (della superficie di mq.3,00), oltre a d un vano tecnico al piano terra con ingresso esterno, ubicato nell'area posteriore anche se nella planimetria catastale è indicato al piano seminterrato della superficie di mq.6,12.</p> <p>Completa la proprietà un'area pertinenziale suddivisa in due corpi, della superficie complessiva di circa mq.260, dotata, ognuna, di ingresso indipendente di cui uno pedonale e l'altro carrabile.</p> <p>1. Quota e tipologia del diritto  1000/1000 di proprietà OMISSIS - con sede ad Avigliano Umbro. Piena proprietà  Cod. Fiscale: OMISSIS.</p> <p>Eventuali comproprietari: nessuno.</p> <p>Superficie complessiva di circa mq 104,92, di cui 82,26 negozio (ufficio), mq.16,54 il portico e mq.6,12 il locale tecnico.</p> <p>L'unità immobiliare è posta al piano: terra.</p> <p>L'edificio è stato costruito nel 2006 a seguito di Permesso a Costruire n.312 del 27 luglio 2006 e successiva variante n.598 del 14 marzo 2008 rilasciate, entrambe, dal Comune di Avigliano Umbro. Inoltre, è stata presentata al Comune di Avigliano Umbro il 6 maggio 2008 protocollo n.2843, una D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) avente per oggetto: cambio di destinazione d'uso riguardante l'unità immobiliare oggetto di valutazione.</p> <p>Le altezze interne variano da ambiente ad ambiente in quanto l'unità immobiliare è priva del solaio</p>	

plafone orizzontale.

L'intero fabbricato è composto da un unico piano: piano terra.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'unità immobiliare sono da considerarsi buone.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a.; condizioni: buone.
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. ; condizioni: buone.
Solai	tipologia: solaio misto in c.a. e laterizio in opera con nervature parallele; condizioni: buone.
Strutture verticali	Materiale: muratura di pietrame a faccia vista; condizioni: buone.
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno - protezione: inesistente; condizioni: buone.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato; condizioni: buone.
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa; condizioni: buone.
Pareti esterne	materiale: a doppia foderata coibentazione: isolante in lana di legno rivestimento: intonaco di cemento; condizioni: ottime - Note: Fabbricato realizzato con una struttura portante in muratura rivestita con pietra naturale. Tra la muratura portante e la pietra è stato inserito un isolante dello spessore di cm.10 in lana di legno.
Pavimentazione Esterna	materiale: mattoni in laterizio; condizioni: buone.
Pavimentazione Interna	materiale: listoni in legno di pino; condizioni: buone.
Plafoni	materiale: soffitto inclinato a vista con piccola e grossa orditura in legno e piastrelle di laterizio; condizioni: ottime. - Note: Il solaio plafone in piano è risultato mancante. I solai sono inclinati, di ottima fattura, costituiti dalla grossa orditura in legno di castagno, piccola orditura con listelli di legno con interposte piastrelle in laterizio.
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro. Accessori: senza maniglione antipanico; condizioni: buone. - Note: Le porte-finestre presentano, oltre alla normale apertura verticale, anche l'apertura a "vasistas".
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone



conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Energia solare

tipologia: pannelli termici solari a debole concentrazione: utilizzati per la produzione di acqua calda. Condizioni: buone. Conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Fognatura

tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: impossibile. Condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Gas

tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Idrico

tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Termico

tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termoconvettori condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative. Nel bagno è presente un termosifone.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio	superficie netta	34,95	1,00	34,95
Ufficio	superficie netta	13,54	1,00	13,54
Ingresso-disimpegno	superficie netta	9,32	1,00	9,32
Ufficio	superficie netta	18,04	1,00	18,04
Antibagno	superficie netta	3,41	1,00	3,41
Bagno	superficie netta	3,00	1,00	3,00
Portico	superficie netta	16,54	1,00	16,54
Locale tecnico	superficie netta	6,12	1,00	6,12

Superficie totale                      **104,92**                      **104,92**

A.1 corte esclusiva sita al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di mq.260 mq

Valore a misura: **€. 6.500,00** (mq.260,00 x €.25,00/mq).

Note: Trattasi di un'area di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare costituita da due corpi posti, rispettivamente, antistante e retrostante l'edificio, della superficie complessiva di mq.260.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Per la quantificazione del valore dell'unità immobiliare il sottoscritto ritiene di dover applicare il criterio di stima del "**più probabile valore di mercato**", adottando il procedimento sintetico per comparazione o confronto diretto per parametri tecnici.

Per la ricerca dei dati tecnico-economici relativi all'unità immobiliare il sottoscritto ha svolto un'adeguata ricerca di mercato nella zona oltre a consultare agenti immobiliari che hanno trattato

immobili aventi la stessa destinazione in zone commerciali-residenziali ricadenti nel territorio del Comune di Avigliano Umbro, aste giudiziarie effettuate dal Tribunale di Terni sia in sede fallimentare che in sede esecutiva relative ad immobili ubicati nella medesima zona, oltre ad aver consultato riviste specifiche le quali pubblicano periodicamente i dati riferiti a contrattazioni effettivamente realizzate, avvalendosi anche dei dati pubblicati sul sito dell'Agenzia del Territorio di Terni, riferiti alle valutazioni di tipologie immobiliari ricadenti nel territorio del Comune di Avigliano Umbro.

#### **Unità immobiliare con area annessa di pertinenza esclusiva.**

Nella valutazione si è tenuto conto delle caratteristiche costruttive dell'edificio dove è inserita l'unità immobiliare confrontandola con altre aventi le stesse caratteristiche intrinseche (tipologia costruttiva, grado di rifinitura, stato di conservazione e manutenzione, delle comodità, delle dimensioni dei vani, dell'estetica) di recente compravendute tenendo, comunque, conto delle caratteristiche estrinseche o esterne all'immobile, quali: il collegamento con le arterie viarie, l'ubicazione in una zona con presenza di insediamenti residenziali, la vicinanza con la Frazione di Sismano (Km. 1,0 circa) e con il centro del paese di Avigliano Umbro (Km. 2,5 circa), la presenza di servizi, nonché l'esistenza degli allacci alle utenze (luce, acqua, gas, pannelli solari, scarichi in fogna).

Considerato che l'edificio è di recente costruzione, avente quindi una vetustà pressoché nulla, visto lo stato d'uso dello stesso, viste le valutazioni pubblicate trimestralmente dalla Camera di Commercio di Perugia "Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria" (allegato "I"), relative, tra l'altro - ad immobili ubicati ad Avigliano Umbro - zona periferica, viste le valutazioni pubblicate dall'Agenzia del Territorio e riferite al Comune di Avigliano Umbro - zona Sismano (allegato "L"), visto il risultato di una serie di "interviste" effettuate presso operatori immobiliari, i valori unitari riscontrati e riferiti alla superficie netta di calpestio per unità immobiliari destinate ad abitazione in quanto è stato difficile reperire nella zona dati economici relativi alla destinazione negozio, considerata anche la possibilità di essere assimilata ad una destinazione residenziale, i valori riscontrati possono essere ricompresi tra un minimo di €1.000,00/mq. ad un massimo 1.300,00/mq., **valori riferiti alla superficie lorda.**

Per quanto sopra, il sottoscritto, in base a tutte le considerazioni nelle premesse riportate, ritiene equo applicare un valore unitario di €1.400,00 per l'unità immobiliare destinata ad ufficio-negoziario tenendo in debito compito che l'unità immobiliare può essere assimilata ad una abitazione, tenuto conto che il detto valore unitario è riferito alla **superficie netta calpestabile.**

Per quanto concerne la corte esclusiva, pari a mq.260,00, si ritiene equo di applicare un valore unitario di €25,00/mq..

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Terni, Comune di Avigliano Umbro, Zona Sismano; Ufficio tecnico di Comune di Avigliano Umbro; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio di Perugia e Terni - Comune di Avigliano Umbro.

Indagine di mercato.

**8.3 Valutazione corpi:**

A. Negozi con annesso corte esclusiva.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Negozio-Ufficio	34,95	€ 1.400,00	€ 48.930,00
Ufficio	13,54	€ 1.400,00	€ 18.956,00
Ingresso-disimp.	9,32	€ 1.400,00	€ 13.048,00
Ufficio	18,04	€ 1.400,00	€ 25.256,00
Antibagno	3,41	€ 1.400,00	€ 4.774,00
Bagno	3,00	€ 1.400,00	€ 4.200,00
Portico	16,54	€ 1.000,00	€ 16.540,00
<u>Locale tecnico</u>	<u>6,12</u>	<u>€ 800,00</u>	<u>€ 4.896,00</u>
<b>S O M M A N O</b>			€ 136.600,00
Valore del bene con stima sintetica comparativa parametrica del			<b>€ 136.600,00</b>
Valore corpo			
Valore accessori			€ 6.500,00
Valore complessivo intero			€ 143.100,00
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>			<b>€ 143.100,00</b>

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie netta	Valore medio	Valore diritto e quota
A	Negozio con corte esclusiva	104,92	€ 1.363,00	<b>€ 143.100,00</b>

<b>8.4</b>	<b>Adeguamenti e correzioni della stima:</b>	
	Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria senza la garanzia per vizi come da disposizione del G.E. ( min.15% )	€. 21.465,20
	Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	
	Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	
	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	
	Costi di cancellazione oneri e formalità:	
<b>8.5</b>	<b>Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 121.635,00
	Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€. <b>121.635,00</b>

**ELENCO ALLEGATI:**

Allegato " A " - documentazione fotografica;  
 Allegato " B " - planimetria di accatastamento;  
 Allegato " C " - elaborato planimetrico;  
 Allegato " D " - stralcio planimetrico del foglio n.24 di Avigliano Umbro;  
 Allegato " E " - visura storica per immobile;  
 Allegato " F " - ispezione ipotecaria eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Terni;  
 Allegato " G " - corrispondenza fra la OMISSIS e OMISSIS;  
 Allegato " H " - certificato rilasciato dal Tribunale di Terni;  
 Allegato " I " - dichiarazione sostitutiva del certificato di agibilità;  
 Allegato " L " - copia "Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria";  
 Allegato " M " - copia quotazioni immobiliari Comune Avigliano Umbro, Fraz. Sismano;  
 Allegato " N " - copia atto di compravendita a rogito Dr. Fabio Arrivi del 18.07.2008. Terni, lì 03 giugno 2016

L'Esperto alla stima  
 Dr. Geom. Alessandro Petroni