

# DETERMINAZIONE DEL VALORE di MERCATO

Bene immobile sito nel Comune di Terni  
Via Faustini n. 8

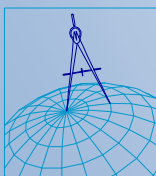
Censiti al Catasto Fabbricati al Fg. 117 p.lla 15 sub. 28

Committente – Proprietà:

**TRIBUNALE di TERNI**  
**Causa Civile n. R.G. 1542/2013**

Oggetto:

- **ELABORATO PERITALE**
- **ALLEGATO n. 1**
  - Estratto di mappa catastale;
  - Visura catastale;
  - Planimetria catastale dell'immobile.
- **ALLEGATO n. 2**
  - Ispezione sintetica delle formalità.
- **ALLEGATO n. 3**
  - Planimetria di rilievo eseguito in data 04.10.2012.



**Geometra Mirko CARLINI**

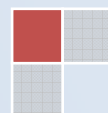
Via G. Giovannini n. 3

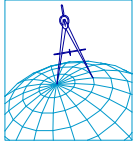
- 05100 - TERNI -

n.c.f. CRL MRK 75C26 L.117 Z. P.ta iva 00773520556

Tel e fax 0744 460062 cell. 328/1538507

Email : [mirko.carlini@geopec.it](mailto:mirko.carlini@geopec.it)





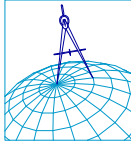
## PREMESSA

Ad evasione dell'incarico conferitomi dall' **Ill.mo Giudice Barbara DI GIOVANNANTONIO**, con provvedimento di nomina emesso in data 12 settembre 2014, il sottoscritto, **Geometra Mirko CARLINI** (con studio in Terni, **Via G. Giovannini n. 3**, iscritto al Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni, con il **n. 960** ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Terni, con il **n. 796**), redige il seguente elaborato peritale di stima relativo al bene immobile sito in **Terni – Via Faustini n. 8**, oggetto del procedimento civile promosso dal **sig. ...OMISSIS...** e **sig.ra ...OMISSIS...** nei confronti della **sig.ra ...OMISSIS..., sig. ...OMISSIS..., sig.ra ...OMISSIS...** ed **...OMISSIS...**

## ELABORATO PERITALE

Per la redazione dell'elaborato peritale inerente l'aggiornamento del valore del bene di cui è causa -così come disposto dal Giudice Istruttore nel conferimento di incarico del 12.09.14- il sottoscritto farà riferimento alla precedente perizia redatta nella esecuzione immobiliare iscritta presso il Tribunale di Terni al n. R.G.E. 242/2011, aggiornandola a seguito delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti recentemente.

Relativamente alla conformità catastale ed urbanistica, lo scrivente conferma quanto già precisato nel precedente elaborato peritale, con aggiunta di quanto emerso a seguito dell'accesso presso gli uffici del catasto – indagine diretta alla verifica di eventuali variazioni catastali (planimetrie o modifica degli identificativi catastali o modifica della rendita)- nonché presso gli uffici della conservatoria dei registri -al fine di verificare eventuali successivi vincoli giuridici o cancellazioni verificatesi nella unità immobiliare oggetto di causa-.



*Individuazione del bene*

**A. Terni (Terni) Via Faustini n. 8**

Piena proprietà per la quota di 1/3 di negozio sito in Terni (Terni) Via Faustini n. 8.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione:

- ...**OMISSIS**... nato a ...**OMISSIS**... il ...**OMISSIS**... n.c.f.  
...**OMISSIS**... proprietà per 1/3;
- ...**OMISSIS**... nata a ...**OMISSIS**... il ...**OMISSIS**... n.c.f.  
...**OMISSIS**... proprietà per 1/3;
- ...**OMISSIS**... nata a ...**OMISSIS**... il ...**OMISSIS**... n.c.f.  
...**OMISSIS**... proprietà per 1/3.

Censita al N.C.E.U.:

foglio **117**, particella **15**, subalterno **28**, zona censuaria **1**, categoria **C/1**,  
classe **9** consistenza/superficie **93 mq** piano **1-S1** rendita **€ 4.332,35**

Derivante da:

Denuncia nei passaggi per causa di morte - Successione in morte di  
...**OMISSIS**... Registrata all'Ufficio del Registro di Terni al Vol. 961 n. 41  
del 15.06.2005. Visura rilasciata dall'Agenzia delle Entrate settore territorio  
in data 03.10.2014 prot. T65728.

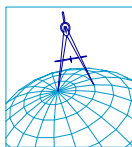
Coerenze:

La planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia del Territorio in data  
03.10.2014 prot. T96824 corrisponde allo stato dei luoghi.

Si precisa che la scala presente sul posto (alla data di redazione del  
precedente elaborato peritale, si presume tutt'ora esistente), metteva in  
comunicazione l'unità immobiliare *de quo* con un'altra unità immobiliare  
posta al piano terra, di diversa proprietà, e che dovrà essere demolita e  
realizzata la chiusura del solaio posto al piano primo.

Dal sopralluogo eseguito in data 04.10.2012, si evince che, l'accesso  
dall'unità immobiliare posta al piano terra è stato chiuso tramite la  
realizzazione di un divisorio realizzato all'interno dell'unità immobiliare *de*  
*qua*, di altra proprietà ed estraneo alla procedura immobiliare.

Si precisa che per la redazione del presente elaborato peritale non si è proceduto ad un  
nuovo accesso presso l'unità immobiliare, quindi si conferma la situazione verificata nel  
precedente elaborato peritale.



**Confini:**

L'unità immobiliare confina a nord su via Faustini, ad Est su C.so Tacito, a Sud confina in parte con altra unità immobiliare e vano scala, ad Ovest con altra unità immobiliare.

**Note:**

Si precisa che, la scala presente all'interno dell'unità immobiliare in oggetto, metteva in comunicazione l'unità immobiliare *de quo* con quella posta al piano terra. Attualmente le due unità immobiliari, sono state separate, realizzando un divisorio al piano terra, per evitare l'accesso al vano scala, e di conseguenza la scala deve essere rimossa e quindi deve essere presentata la variazione catastale successivamente all'eliminazione della scala.

*Descrizione sommaria*

**Caratteristiche zona:**

- Centrale interno alla ZTL di pregio

**Area urbanistica:**

- mista a traffico limitato con parcheggi all'interno della ZTL.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:**

- Residenziale / Commerciale.

**Importanti centri limitrofi:**

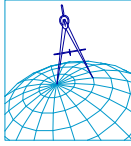
- Centro cittadino;
- Sede della Provincia di Terni.

**Attrazioni storiche:**

- Centro storico della città.

**Principali collegamenti pubblici:**

- Trasporto pubblico con linea urbana ed extraurbana (50 mt circa),
- Stazione ferroviaria (1 Km circa),
- Terminal autolinee (1 Km circa);
- Raccordo autostradale Terni-Orte E45 (3 Km circa).



Servizi offerti dalla zona:

- Supermercato posto a 50 mt (Ottima),
- Negozi di vario genere - a partire da 20 mt (Ottima),
- Servizio di trasporto pubblico - posto a 50 mt (Buono),
- Scuola elementare (200 mt circa);
- Luoghi di culto (200 mt circa);
- Giardini Pubblici "La Passeggiata" (800 mt circa);
- Scuole di Licenza media Superiore (Liceo Classico, Liceo Scientifico-da circa 300 mt)

#### *Stato di possesso*

- Libero

#### *Vincoli ed oneri giuridici*

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

#### *1.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Domanda giudiziale attiva a favore di sig.ra **...OMISSIS...** sig. **...OMISSIS...**, sig.ra **...OMISSIS...**, sig. **...OMISSIS...** e sig.ra **...OMISSIS...**

Contro

sig.ra **...OMISSIS...** proprietaria per 1/3, sig. **...OMISSIS...** proprietario per 1/3 e sig.ra **...OMISSIS...** proprietaria per 1/3 derivante da ipoteca Domanda giudiziale Divisione Giudiziale pubblico ufficiale Tribunale di Terni in data 28.05.2013 num. Rep. 6466 iscritto/trascritto a Terni in data 28.06.2013 ai nn. Reg. Part. 4704 Reg. Gen. 6900

#### *1.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

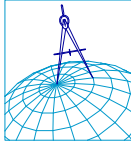
- Nessuna.

#### *1.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

- Nessuna.

#### *1.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

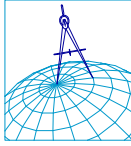
- Nessuna.



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

### 2.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca legale attiva a favore di **...OMISSIS...** contro **...OMISSIS...** **proprietaria per 1/3** derivante da ipoteca legale esattoriale pratica Pubblico Ufficiale **...OMISSIS...** in data 14/11/2005 ai nn. Rep. 4871 iscritto/trascritto a Terni in data 24/11/2005 ai nn. Reg. Part. 3816 Reg. Gen. 14608  
Importo ipoteca: **€ 11.183,32.**  
Importo capitale: **€ 4.415,34.**
  
- Ipoteca legale attiva a favore di **...OMISSIS...** contro **...OMISSIS...** **proprietà per 1/3** derivante da Ipoteca Legale Esattoriale pratica **...OMISSIS...** in data 16/06/2010 ai nn. Rep. 9179 iscritto/trascritto a Terni in data 29/06/2010 ai nn. Reg. Part. 1483 Reg. Gen. 7982  
Importo ipoteca: **€ 31.765,74.**  
Importo capitale: **€ 15.882,87.**
  
- Ipoteca volontaria attiva a favore di **...OMISSIS...** contro **...OMISSIS...** (*deceduto*) e la **Sig.ra ...OMISSIS...** derivante da concessione a garanzia di mutuo pratica Atto Notarile Pubblico a Rogito Notaio Fulvio SBROLLI in data 10/05/1989 ai nn. Rep. 25132 iscritto/trascritto a Terni in data 16/05/1989 ai nn. Rep. Part. 533 Reg. Gen. 4128  
Importo ipoteca: **L. 90.000.000.**  
Importo capitale: **L. 45.000.000.**
  
- N.B.: L'ipoteca aveva una durata di 10 anni, quindi terminata in data maggio 1989, ma alla data odierna non risulta nessuna cancellazione in merito all'ipoteca.**
  
- Ipoteca volontaria attiva a favore di **...OMISSIS...** contro **...OMISSIS...** (*deceduto*) derivante da Concessione a garanzia di mutuo pratica Atto notarile pubblico a rogito Notaio Fulvio SBROLLI in data 27/03/1991 ai nn. Rep. 44887 iscritto/trascritto a Terni in data 04/04/1991 ai nn. Reg. Gen. 3368 Reg. Part. 342  
Importo ipoteca: **L. 100.000.000.**  
Importo capitale: **L. 50.000.000.**



**N.B.:** L'ipoteca aveva una durata di 10 anni, quindi terminata in data marzo 1991, ma alla data odierna non risulta nessuna cancellazione in merito all'ipoteca.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **...OMISSIS...** contro **...OMISSIS...** **proprietà per 1/3** derivante da Ipoteca giudiziale pratica pubblico ufficiale Tribunale di Terni in data 17.07.2012 ai nn. Rep. 835/2012 iscritto/trascritto a Terni in data 24.01.2013 ai nn. Reg. Part. 84 Reg. Gen. 877  
Importo ipoteca: **€ 150.000,00.**  
Importo capitale: **€ 74.546,32.**

**2.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di **...OMISSIS...** e **...OMISSIS...** contro **...OMISSIS...** **proprietà per 1/3** derivante da verbale di pignoramento immobili pratica Tribunale di Terni - Ufficiale giudiziario in data 02/01/2012 ai nn. Rep. 1138 iscritto/trascritto a Terni in data 24/01/2012 ai nn. Reg. Part. 805 Reg. Gen. 1020

**2.2.3 Altre trascrizioni:**

- Nessuna.

**2.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

- Nessuna.

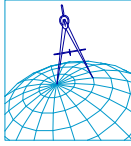
*Altre informazioni per l'acquirente*

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

**In merito alle informazioni relative alla situazione debitoria o creditoria nei confronti del Condominio, relativamente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, e su eventuali delibere assembleari in merito a spese già deliberate, lo scrivente non ha fatto richiesta all'amministratore p.t., riservandosi la possibilità di integrare il presente elaborato peritale qualora sia ritenuto necessario con le informazioni in merito alla situazione finanziaria nei confronti del condominio dei proprietari o di eventuali altre informazioni in merito a delibere assembleari su spese straordinarie deliberate.**

Certificato energetico:

- non presente



Classe energetica:

- G

Note classe energetica:

- Il certificato A.P.E. (attestato di prestazione energetica) verrà redatto dallo scrivente, previa disposizione del Giudice, al momento dell'aggiudicazione del bene e comunque prima della vendita.

#### *Attuali e precedenti proprietari*

##### **Titolare/Proprietario:**

- **...OMISSIS...** dal **22/06/1987** al **17/06/2004** In forza di atto di divisione pratica Atto di divisione a firma del Notaio Carlo FILIPPETTI in data 22/06/1987 ai nn. Rep. 9347 registrato Terni in data 13/07/1987 ai nn. Vol. 1 n. 104 trascritto a Terni in data 08/07/1987 ai nn. Reg. Gen. 6121 Reg. Part. 4693

##### **Titolare/Proprietario:**

- **...OMISSIS... Proprietario per 1/3;**
- **...OMISSIS... proprietaria per 1/3;**
- **...OMISSIS... proprietaria per 1/3 dal 17/06/2004 al attuale proprietario** In forza di denuncia di successione pratica Atto Amministrativo - atto per causa di morte in data 15/06/2005 ai nn. Rep. n. 41/961/1 trascritto a Ufficio del Registro di Terni in data 29/08/2005 ai nn. Reg. Gen. 10716 Reg. Part. 6454

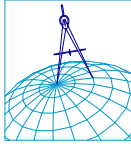
#### *Pratiche edilizie*

Alla data della redazione del presente elaborato peritale, nonostante le ricerche espedito presso l'ufficio urbanistica/Edilizia del Comune di Terni, non si è venuto a conoscenza di documentazione riguardante l'unità immobiliare oggetto della presente.

##### **Conformità urbanistico edilizia:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:  
All'interno dell'unità immobiliare si denuncia la presenza di una scala che mette in comunicazione il piano terra con l'immobile oggetto di causa. Lo scrivente, presume che, come si può verificare dalla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio, la scala metteva in comunicazione l'unità immobiliare pre-esistente che si sviluppava tra i piani terra, primo ed interrato. All'attualità, l'unità immobiliare si sviluppa su un solo piano, e





quindi la scala deve essere rimossa e chiudere l'apertura realizzata sul solaio tra piano terre e primo.

Visto che le opere da sanare interessano la parte strutturale, si dovrà presentare/depositare il progetto strutturale del solaio presso la Provincia di Terni- Settore costruzioni e gli importi sia tecnici che amministrativi saranno computati al momento della consegna, in quanto lo scrivente non ha le competenze tecniche per la presentazione della parte strutturale e conseguentemente per la determinazione dell'onorario.

Regolarizzabili mediante:

- S.C.I.A.
- S.C.I.A. (solo spese tecniche) : **€ 1.500,00**

Spese di regolarizzazione presunte : **€ 1.500,00**

#### *Descrizione **negozio** di cui al punto **A***

L'unità immobiliare oggetto di causa è sita nel centro della città, posta internamente alla zona a traffico limitato, in fregio alla via Faustini, ed in parte con affaccio sulla via principale della città, C.so C. Tacito.

L'unità immobiliare si sviluppa su due piani, piano primo ed interrato.

Al piano primo, l'unità immobiliare è composta da due vani, uno di grandi dimensioni ed uno più piccolo, oltre ad un terrazzino posto sulla via Faustini.

Al piano interrato trova ubicazione la cantina, con all'interno un servizio igienico.

I vani posti al piano primo, sono ben illuminati ed aerati con finestre ed una porta finestra, la pavimentazione è ricoperta da moquette.

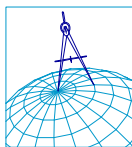
La superficie utile netta dei due vani è di circa 84,00 mq (non ci sono tramezzature interne, ad eccezione del fondello per la creazione delle due stanze).

L'unità immobiliare, al momento della redazione del presente elaborato peritale, risulta essere libera e di conseguenza priva di manutenzione.

Le pareti sono tinteggiate a tempera, gli infissi in legno con vetro semplice e protetti da avvolgibili in legno. Il tutto è in stato di semi-abbandono.

Il vano cantina posto al piano interrato, compreso il locale con destinazione di servizio igienico, versano in uno stato di forte degrado, con pavimentazione e pareti con visibili infiltrazioni. Il locale è aerato attraverso una finestra del tipo a bocca di lupo.

Superficie complessiva è di circa mq 101,92 è posto al piano primo ed interrato



L'edificio è stato costruito in data anteriore al 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero 8 di civico, ha un'altezza interna di circa 3.10

L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

### **Caratteristiche descrittive:**

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale:**c.a.**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente**

materiale: **legno**

protezione: **tapparelle**

materiale protezione: **legno**

condizioni: **scarse**

Infissi interni

tipologia: **a battente**

materiale: **legno massello**

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni forati**

coibentazione: **inesistente**

rivestimento: **piastrella di ceramica smaltato**

condizioni:**buone**

Portone di ingresso

tipologia: **doppia anta a battente**

materiale: **ferro**

accessori: **senza maniglione antipanico**

condizioni: **buone**

Scale

posizione: **a rampe parallele**

rivestimento: **marmo**

condizioni:**buone**

#### Impianti:

Citofonico

tipologia: **audio**

condizioni: **buone**

conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**

tensione: **220V**

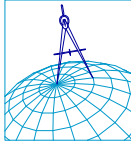
condizioni: **da ristrutturare**

conformità: **non a norma**

Termico

tipologia: **centralizzato**

alimentazione: **gasolio**



rete di distribuzione: **tubi in rame**  
diffusori: **termosifoni in alluminio**  
condizioni: **sufficienti**  
conformità: **con certificato di collaudo**

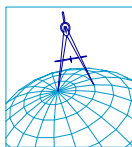
**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale adottato:

- in forza di delibera n. 307 del 15.12.2008 è identificato nella zona Zone A e B di conservazione e completamento OP-Art.137 Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) e A#Bb(n.n.), BV(n.))
- Norme tecniche ed indici:

**Art.137** *Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) e A#Bb(n.n.), BV(n.))*

1. Parti del territorio completamente edificate a destinazione prevalentemente residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate.
2. L'incremento volumetrico, consentito secondo le modalità appresso specificate nei punti A e B, è espresso in percentuale rispetto all'esistente al momento dell'approvazione della Variante al PRG delle Aree Centrali (D.P.G.R. n.376 del 26.06.97)
3. Le percentuali ammesse sono le seguenti:  
INCREMENTO 0(a), 7.5% (b), 15% (c) e 25% (d).  
Processo di attuazione
4. Le prescrizioni per le zone B possono trovare attuazione mediante due modalità così definite
  - A) Piani Attuativi di iniziativa pubblica.
  - B) Intervento edilizio diretto
- ... ..
7. Nei nuclei di conservazione e completamento gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni particolari:
  - 7.1 Nella planimetria B sono contenute le seguenti classificazioni degli edifici (Bb(n)) in cinque categorie in relazione alle categorie di intervento ammesse secondo parametri architettonici, storici e funzionali esplicitati nella



Relazione Generale della Variante al P.R.G. delle Aree Centrali  
allegata al presente piano:

... ..

8. Edifici recenti - ristrutturazione edilizia - Bb(3) (ex art. 31 L. 457/1978, vedi att. 3 DPR n.380/2001).

***Conformità catastale:***

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia del Territorio in data 03.10.2014 prot. T96824 corrisponde allo stato dei luoghi.

- Si precisa che la scala presente sul posto (alla data di redazione del precedente elaborato peritale, si presume tutt'ora esistente), metteva in comunicazione l'unità immobiliare *de quo* con un'altra unità immobiliare posta al piano terra, di diversa proprietà, e che dovrà essere demolita e realizzata la chiusura del solaio posto al piano primo.

Dal sopralluogo eseguito in data 04.10.2012, si evince che, l'accesso dall'unità immobiliare posta al piano terra è stato chiuso tramite la realizzazione di un divisorio realizzato all'interno dell'unità immobiliare *de qua*, di altra proprietà ed estraneo alla procedura immobiliare.

*Si precisa che per la redazione del presente elaborato peritale non si è proceduto ad un nuovo accesso presso l'unità immobiliare, quindi si conferma la situazione verificata nel precedente elaborato peritale.*

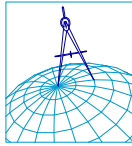
Stante ciò, va presentata la variazione catastale con procedura Do.C.Fa. per eliminare la rappresentazione della scala e considerare la superficie planimetrica nella sua totalità.

Regolarizzabili mediante:

- Variazione catastale con procedura Do.C.Fa. per diversa distribuzione interna.

Pratica Do.C.Fa. : **€ 500,00**

Oneri totali : **€ 500,00**



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Negoziato/ Vano 01	sup reale netta	63,87	1,00	63,87
Negoziato/ Vano 02	sup reale netta	20,12	1,00	20,12
Balcone	sup reale netta	2,40	0,30	0,72
Cantina	sup reale netta	13,88	0,35	4,86
w.c.	sup reale netta	1,65	0,35	0,58
		<b>101,92</b>		<b>90,15</b>

## DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE IMMOBILE

### *Criterio di stima*

Il quesito estimativo posto allo scrivente è stato quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della compravendita costituenti il compendio immobiliare oggetto di causa.

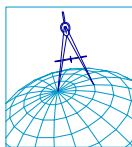
Si tratta di determinare il valore venale in comune commercio dei beni o, come d'accezione comune, il più probabile valore di mercato, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato; in definitiva un valore adeguato alla realtà economica all'epoca della valutazione.

In proposito si rileva che tali beni presentano destinazione e caratteristiche intrinseche per le quali è possibile paragonarli con beni analoghi compravenduti nello stesso periodo.

Le particolari condizioni del mercato immobiliare urbano inducono lo scrivente a risolvere il quesito di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo.

Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche del cespite immobiliare, rispetto alle quali è stata esperita una appropriata indagine economica incentrata su immobili di analoghe od analogabili condizioni tecnico-economiche, lo scrivente ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni, le quali debbono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

Pertanto, nella determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha tenuto conto di alcuni fattori, intrinseci ed estrinseci, che necessariamente influiscono sulla stima dei beni e, precisamente: le tecniche costruttive, le finiture, la tipologia edilizia, la salubrità e sicurezza dei locali, la consistenza, lo stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, l'ubicazione rispetto al centro cittadino, la distanza dalla viabilità principale.



Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti:

**A)** Nel prezzario pubblicato dalla Camera di Commercio di Terni riferito al II° trimestre 2014 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati definiti come di seguito:

- Negozi ubicati nella zona Semicentrale del Comune di Terni un valore compreso tra € 1.600,00 ed € 2.000,00 al mq di superficie convenzionale Lorda vendibile.

**B)** Nella banca dati pubblicata dalla Agenzia del Territorio della provincia di Terni - Fonte O.M.I. riferito al II° semestre 2013 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati definiti come di seguito:

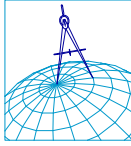
- Negozi ubicati nella zona Centrale/Compresa nel perimetro: L. D. Minzoni, P.zza Tacito, V.le Mazzini, C.so Vecchio, Via Manassei, C.so Garibaldi, Via Cavour, P.zza dell'Olmo e Via Leone definite come Normali tra € 2.200,00 ed € 3.000,00 al mq di superficie Lorda.

Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione, si inserisce, il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili -anche se non ufficiali- ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in questione (*unità immobiliare censita come negozio, ma posta al piano primo-privo di vetrine*), ritiene ragionevole adottare il valore unitario pari ad:

**- €/mq 1.800,00 di superficie commerciale netta.**

*(intendendosi con ciò la superficie in proprietà esclusiva, calcolata al netto delle pareti interne e perimetrali, desunte attraverso misurazioni effettuate sul posto; ad essa vengono, inoltre, sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate applicando dei coefficienti correttivi per la determinazione del loro valore).*

- ) cantine e soffitte non collegate: da 0,25 a 0,50
- ) cantine e soffitte collegate: da 0,30 a 0,60
- ) balconi scoperti sino a 10 mq: da 0,20 a 0,30
- ) logge coperte sino a 10 mq: da 0,30 a 0,40
- ) terrazze sino a 30 mq: da 0,20 a 0,40
- ) terrazze oltre 30 mq: da 0,10 a 0,30
- ) autorimesse non collegate: da 0,40 a 0,70
- ) cantine trasformate: da 0,50 a 0,80



*Fonti di informazione*

- Agenzia del Territorio di Terni,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni,
- Ufficio del registro di Terni,
- Ufficio tecnico del Comune di Terni,
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare
- Listino Immobiliare di Terni e Provincia.
- Banca dati delle quotazioni immobiliari -Fonte OMI- Agenzia del Territorio della Provincia di Terni.

*Valutazione corpo*

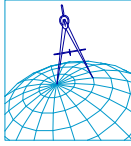
ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore per la quota di 1/3
A	negozio	101,92	162.270,00	54.090,00
			<b>162.270,00</b>	<b>54.090,00</b>

*Adeguamenti e correzioni della stima*

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:	€ 2.000,00
---	------------

*Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni*

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 160.270,00**



## **CONCLUSIONI**

Ad evasione dell'incarico ricevuto, lo scrivente ha redatto la presente relazione peritale, che viene depositata in sede di udienza, in duplice originale e n. 2 copie Omissis.

Rimanendo a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Tanto dovevo per l'incarico conferito.

Terni, li 03 ottobre 2014

Il Tecnico  
Geom. Mirko CARLINI

Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Terni  
Iscrizione Albo  
n. 960  
CARLINI MIRKO



# DETERMINAZIONE DEL VALORE di MERCATO

Bene immobile sito nel Comune di Terni  
Via Faustini n. 8

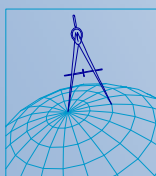
Censiti al Catasto Fabbricati al Fg. 117 p.lla 15 sub. 28

Committente – Proprietà:

**TRIBUNALE di TERNI**  
**Causa Civile n. R.G. 1542/2013**

Oggetto:

- **ALLEGATO n. 1**
  - Estratto di mappa catastale;
  - Visura catastale;
  - Planimetria catastale dell'immobile.



**Geometra Mirko CARLINI**

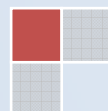
Via G. Giovannini n. 3

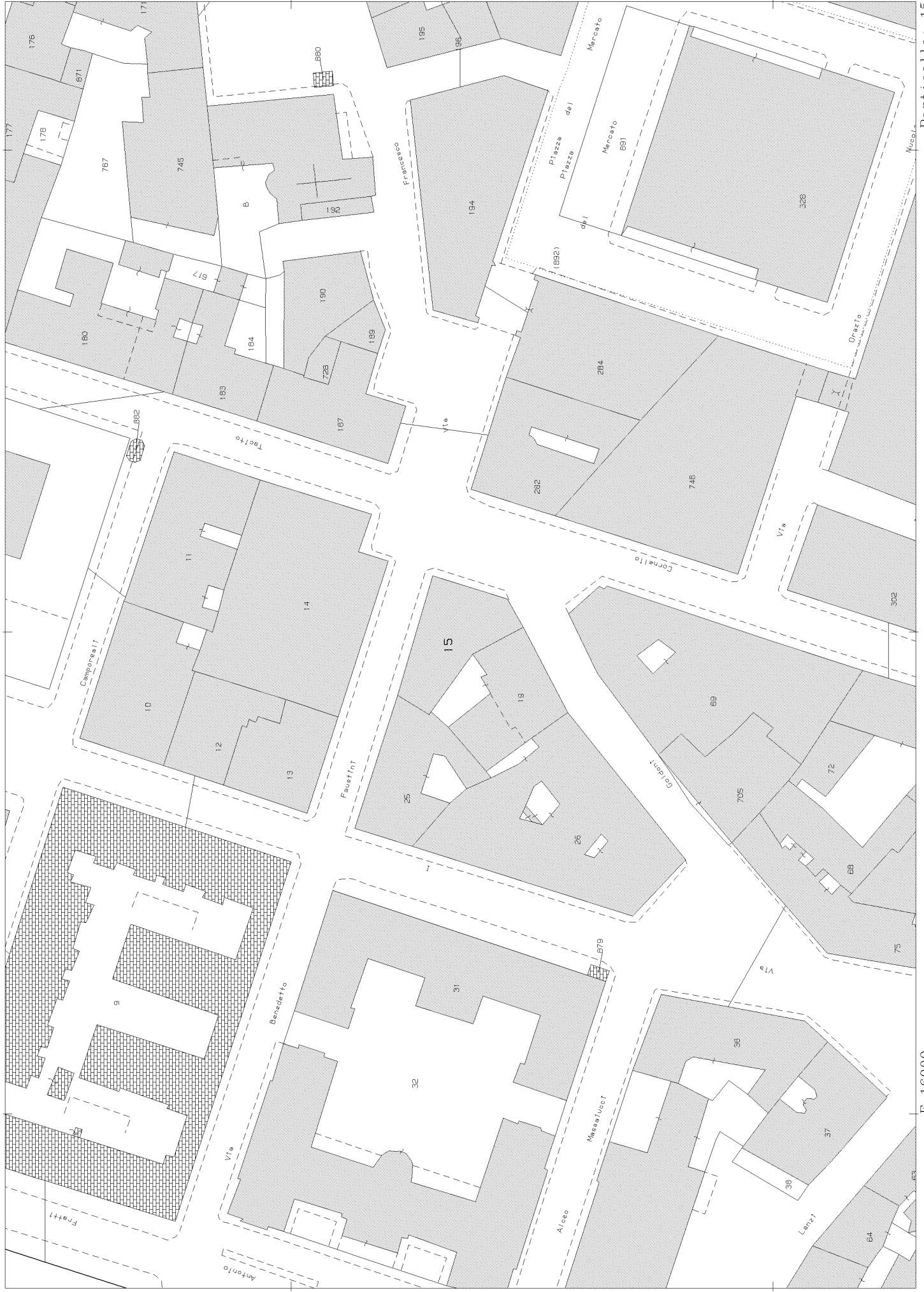
- 05100 - TERNI -

n.c.f. CRL MRK 75C26 L117 Z P.ta iva 00773520556

Tel e fax 0744 460062 cell. 328/1538507

Email : [mirko.carlini@geopec.it](mailto:mirko.carlini@geopec.it)





## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 03/10/2014

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Unità immobiliare</b>	<b>Foglio: 117 Particella: 15 Sub.: 28</b>

**Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		117	15	28	1		C/1	9	93 m <sup>2</sup>	Euro 4.332,35 L. 8.388.600	CLASSAMENTO del 17/06/1987 n. 2278/B .2/1987 in atti dal 11/04/1996
<b>Indirizzo</b> VIA BENEDETTO FAUSTINI n. 2 n. 4 n. 6 piano: 1S;											

**INTESTATI**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	...OMISSIS...	...OMISSIS...	(1) Proprieta` per 1/3
2	...OMISSIS...	...OMISSIS...	(1) Proprieta` per 1/3
3	...OMISSIS...	...OMISSIS...	(1) Proprieta` per 1/3
<b>DATI DERIVANTI DA</b> DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/06/2004 n. 3427 .1/2005 in atti dal 24/06/2005 (protocollo n. TR0042984) Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: 961 nr. 41 del 15/06/2005 SUCC. DI FRANCIOSI ENRICO			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

MODULARIO  
F. fig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

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

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
200

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI Via Benedetto Faustini 2-4-6

Ditta

**...OMISSIS...**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di

TERNI

10 metri

PIANO PRIMO h. 3.10

NEGOZIO

Piano Seminterrato h. 2.60

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1. 200

SN = 80,10  
SP = 15,00  
SE = 15,00 + 15,00 \* (15,00/80) = 9,8

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	FEBAZIONAMENTO DEL FG 117
PROT. N°	N° 15 Sub 12 ASSOME IL NUOVO IDENTIFICATIVO FG 117 N° 15 Sub 28

Compilata dal Geometra  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
Leonardi Elia

Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Terni

DATA 16/6/1987

Firma:

# DETERMINAZIONE DEL VALORE di MERCATO

Bene immobile sito nel Comune di Terni  
Via Faustini n. 8

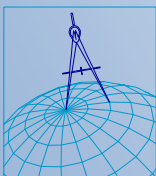
Censiti al Catasto Fabbricati al Fg. 117 p.lla 15 sub. 28

Committente – Proprietà:

**TRIBUNALE di TERNI**  
**Causa Civile n. R.G. 1542/2013**

Oggetto:

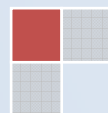
- **ALLEGATO n. 2**  
- Ispezione sintetica delle formalità.



**Geometra Mirko CARLINI**

Via G. Giovannini n. 3  
- 05100 - TERNI -

n.c.f. CRL MRK 75C26 L117 Z P.ta iva 00773520556  
Tel e fax 0744 460062 cell. 328/1538507  
Email : [mirko.carlini@geopec.it](mailto:mirko.carlini@geopec.it)



---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T174054 del 03/10/2014

per immobile

Motivazione C. C. n. RG 1543/2012

Richiedente CRLMRK per conto di 80006930558

---

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di TERNI (TR)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 117 - Particella 15 - Subalterno 28

Ulteriori restrizioni: Nessuna

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 01/06/1988 al 03/10/2014

---

**Elenco immobili**

Comune di TERNI (TR) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0117 Particella 00015 Subalterno 0028

---

**Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile richiesto**

1. ISCRIZIONE del 16/05/1989 - Registro Particolare 533 Registro Generale 4128  
Pubblico ufficiale SBROLLI FULVIO Repertorio 25132 del 10/05/1989  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato immagine
2. ISCRIZIONE del 04/04/1991 - Registro Particolare 342 Registro Generale 3368  
Pubblico ufficiale FULVIO SBROLLI Repertorio 44887 del 27/03/1991  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato immagine  
Immobili attuali
3. TRASCRIZIONE del 29/08/2005 - Registro Particolare 6454 Registro Generale 10716  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 41/961 del 15/06/2005  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 24/11/2005 - Registro Particolare 3816 Registro Generale 14608  
Pubblico ufficiale SE.RI.T. TERNI SPA Repertorio 4871 del 14/11/2005  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ESATTORIALE  
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 29/06/2010 - Registro Particolare 1483 Registro Generale 7982  
Pubblico ufficiale EQUITALIA UMBRIA SPA Repertorio 9179 del 16/06/2010

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T174054 del 03/10/2014

per immobile

Motivazione C. C. n. RG 1543/2012

Richiedente CRLMRK per conto di 80006930558

---

**Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente  
l'immobile richiesto**

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ESATORIALE

Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 24/01/2012 - Registro Particolare 805 Registro Generale 1020  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 1138 del 02/01/2012  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico
7. ISCRIZIONE del 24/01/2013 - Registro Particolare 84 Registro Generale 877  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 835/2012 del 17/07/2012  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico
8. TRASCRIZIONE del 28/06/2013 - Registro Particolare 4704 Registro Generale 6900  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6466 del 28/05/2013  
DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE  
Nota disponibile in formato elettronico

# DETERMINAZIONE DEL VALORE di MERCATO

Bene immobile sito nel Comune di Terni  
Via Faustini n. 8

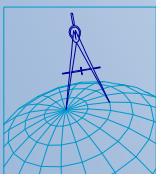
Censiti al Catasto Fabbricati al Fg. 117 p.la 15 sub. 28

Committente – Proprietà:

**TRIBUNALE di TERNI**  
**Causa Civile n. R.G. 1542/2013**

Oggetto:

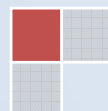
- **ALLEGATO n. 3**  
- Planimetria di rilievo eseguito in data 04.10.2012.



**Geometra Mirko CARLINI**

Via G. Giovannini n. 3  
- 05100 - TERNI -

n.c.f. CRL MRK 75C26 L117 Z P.ta iva 00773520556  
Tel e fax 0744 460062 cell. 328/1538507  
Email : [mirko.carlini@geopec.it](mailto:mirko.carlini@geopec.it)





# ELABORATO GRAFICO

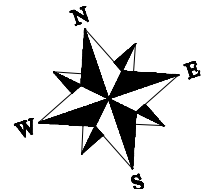
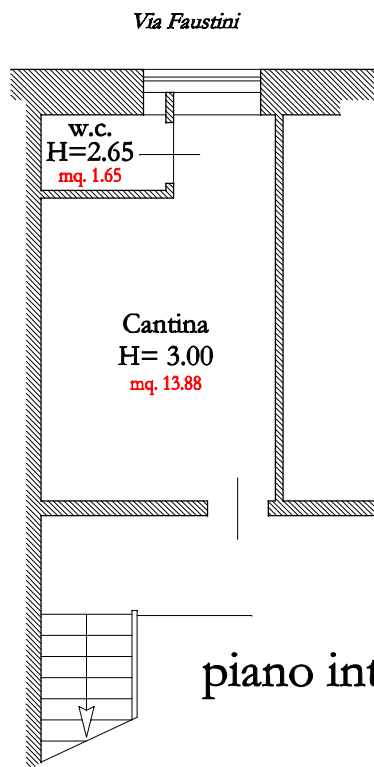
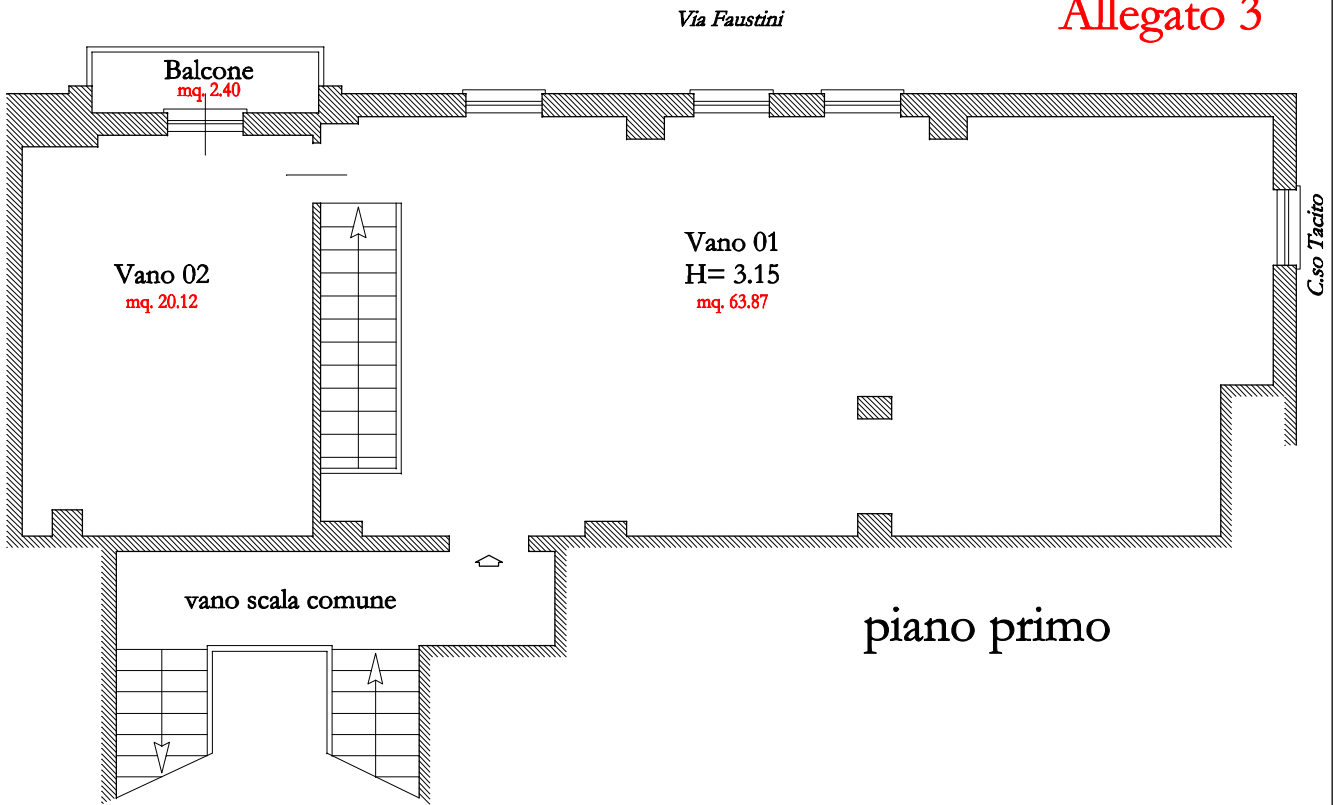
Rilievo dello stato dei luoghi alla data del 04.10.2012

Unità Immobiliare Urbana sita nel

Comune di Terni, Via Faustini n. 8

censita al N.C.E.U. al Fg. 117 p.la 15 sub. 28

**Allegato 3**



Scala 1:100