

---

**TRIBUNALE DI TERNI**  
CIVILE

**Esecuzione Forzata**  
promossa da:  
**UNICREDIT S.P.A.**

N. Gen. Rep. **000278/13**

**Giudice Dr. Natalia Giubilei**  
**Custode Giudiziario Avv. Maria Mariani**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Stefano Aguzzi*  
*iscritto all'Albo della provincia di Terni al N. 112*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 1035*  
*C.F. GZZSFN56T01L117N- P.Iva 00681890554*

*con studio in Terni (Terni) Via Archimede n. 19*

*cellulare: 3355885166*

*email: stagu@libero.it*

**Beni in Terni (Terni) Via del Cassero n.18/a  
Lotto 001**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione, garage e due magazzini siti in Terni (Terni) Via del Cassero n.18/a.

L'edificio in cui insistono i beni immobili pignorati risulta essere una palazzina condominiale di civile abitazione di n. 3 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, realizzata nei primi anni 50 del secolo scorso; con struttura portante in muratura e solai intermedi presumibilmente in laterocemento, l'edificio è sito in prossimità del centro storico della città, in una zona a relativamente bassa densità abitativa e comodamente raggiungibile. Tutti i beni pignorati insistono nella stessa palazzina ed hanno destinazioni ad uso abitazione il cespite principale, mentre degli altri tre, due sono ad uso cantina ed uno garage; l'appartamento occupa l'intero piano rialzato, mentre le tre pertinenze si trovano al piano seminterrato. Planimetricamente di sagoma rettangolare, l'edificio si trova costruito su di un'area leggermente depressa, che giustifica la presenza di un piano seminterrato, area nella quale è stato ricavato anche un giardino condominiale dove si affacciano le pareti a sud e ad est dell'appartamento; la parete posta a nord, uno dei due lati corti, è quella che prospetta sulla via di accesso che risulta essere una traversa cieca di Via del Cassero (parete parzialmente interessata dalla presenza della scala interna condominiale), mentre la parete sita ad ovest è quella dove si trova il portone d'ingresso condominiale e la rampa veicolare condominiale che scende a quota del piano seminterrato. L'appartamento abitativo, al piano rialzato, è raggiungibile tramite la scala condominiale ed ha l'accesso tramite un portoncino sito sul primo pianerottolo; è presente un balcone che affaccia sulla rampa veicolare (lato ovest) e dove si aprono le portefinestre della cucina e del tinello, balcone chiuso con infissi apribili in alluminio e vetro; sulla parete sud si trova una terrazza di proprietà, direttamente accessibile dall'appartamento. Le pertinenze site al piano seminterrato presentano tutte delle aperture verso l'esterno, la cantina sub 8, composta praticamente da due vani, le ha sulla parete est, la cantina sub 9 ha le finestre sulla parete ovest (lato rampa - foto 14), mentre il garage sub 5 si trova all'angolo sud-ovest e presenta la saracinesca di accesso sulla parete ovest e la finestra su quella sud.

p. rialzato - unità abitativa sub 7:

Accesso in ambiente disimpegno d'ingresso che dà accesso a sinistra verso gli ambienti soggiorno, davanti al corridoio di distribuzione agli altri vani e a destra al primo dei due servizi igienici, quello della zona giorno; il soggiorno affaccia ad est con tre grandi finestroni e risulta come un unico vano ricavato dall'unione di due vani originari destinati a studio e a salotto. Dal corridoio si accede a destra prima alla cucina e poi al tinello, entrambi con porte-finestre di accesso al balcone verandato già citato, ed infine ad un piccolo disimpegno da cui si accede al secondo servizio igienico ed all'altra camera da letto che ha anche un'altra porta di accesso in testa al corridoio, camera da letto, quest'ultima, effettivamente ricavata dall'unione di due camere da letto previste nel progetto originario, dotata di una finestra con affaccio ad ovest ed una porta-finestra con accesso alla terrazza precedentemente citata; dal corridoio a sinistra si trova una seconda porta di accesso al soggiorno e la porta di accesso all'altra camera da letto sita nell'angolo sud-est dell'appartamento, con finestra che affaccia sul lato est.

**P. seminterrato:** l'accesso alle cantine avviene tramite la scala condominiale da cui si diparte un corridoio di distribuzione a tutte le cantine presenti nell'edificio.

**Cantina sub 8:**

Risulta costituita da un piccolo disimpegno (mq. 1,70) e da due vani (mq. 9,60 e mq. 10,33 - h.m. 3,00), tutto ricavato suddividendo l'originario vano unico (superf. totale netta mq. 21,63); entrambi i vani sono illuminati da una finestra che risulta essere quella originaria suddivisa in due metà.

**Cantina sub 9:**

Vano unico (mq. 16,28 - h.m. 2,95)

**Garage sub 5:**

Vano unico (mq. 14,86 - h.m. 2,91). Posto al piano terra e seminterrato, sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq **224,31**.

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a OMISSIS nata a Terni il 07/02/1951-proprietà per 1/1 **foglio 114 mappale 132 subalterno 7**, categoria A/2, classe 3<sup>^</sup>, di vani 7,5, posto al piano T, - rendita: Euro 832,79.

- fabbricati: intestata a OMISSIS nata a Terni il 07/02/1951-proprietà per 1/1 **foglio 114 mappale 132 subalterno 5**, categoria C/6, classe 8<sup>^</sup>, di 15 mq., posto al piano S1, - rendita: Euro 52,68.
- fabbricati: intestata a OMISSIS nata a Terni il 07/02/1951-proprietà per 1/1 **foglio 114 mappale 132 subalterno 8**, categoria C/2, classe 3<sup>^</sup>, di 22 mq., posto al piano S1, - rendita: Euro 34,09.
- fabbricati: intestata a OMISSIS nata a Terni il 07/02/1951-proprietà per 1/1 **foglio 114 mappale 132 subalterno 9**, categoria C/2, classe 5<sup>^</sup>, di 14 mq., posto al piano S1, - rendita: Euro 30,37.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi insufficienti.

Servizi della zona: negozio al dettaglio (buono), spazi verdi (buono), scuola media superiore (buono).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali-commerciali

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,200).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

## 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:

- **servitù di distanza e di scarico** derivante da scrittura privata autenticata a favore di OMISSIS contro OMISSIS a firma di Notaio Fulvio Sbrolli in data 28/12/2002 al n. 127776 di rep. trascritto a Terni in data 22/01/2003 al n. 616 di reg. part. Riferito limitatamente a: F. 114 PART. 257-132 PER LA COSTITUZIONE DI RECIPROCHE SERVITU' DI DISTANZA E SCARICO.

#### 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:

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO a favore di **UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A., contro OMISSIS**, a firma di Notaio Fulvio Sbrolli in data 26/11/2004 al n. 143192 di rep. iscritto a Terni in data 01/12/2004 al n. 3494 di reg. part.

importo ipoteca: Euro 360.000,00

importo capitale: Euro 180.000,00

- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da scrittura privata autenticata-costituzione di garanzia a favore di **OMISSIS, contro OMISSIS**, a firma di Notaio Fulvio Sbrolli in data 10/07/2008 al n. 168192 di rep. iscritto a Terni in data 15/07/2008 al n. 1682 di reg. part.

importo ipoteca: Euro 300.000,00

- Iscrizione legale (Attiva) derivante da ATTO EQUITALIA UMBRIA SPA a favore di **EQUITALIA UMBRIA SPA, contro OMISSIS**, a firma di Equitalia Umbria Spa in data 22/02/2010 al n. 8955 di rep. iscritto a Terni in data 25/02/2010 al n. 400 di reg. part.

importo ipoteca: Euro 138.031,94

importo capitale: Euro 56.736,78

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da ATTO GIUDIZIARIO a favore di **REGIONE UMBRIA, contro OMISSIS**, a firma di Tribunale di Terni in data 06/09/2010 al n. 765 di rep. iscritto a Terni in data 26/05/2011 al n. 1029 di reg. part.

importo ipoteca: Euro 400.000,00

importo capitale: Euro 305.625,66

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento derivante da ATTO GIUDIZIARIO a favore di **UNICREDIT S.P.A. contro OMISSIS** a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI TERNI in data 29/11/2013 al n. 1463 DI REP. trascritto a Terni in data 21/01/2014 al n. 455 di reg. part.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

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

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

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora

scadute al momento della perizia: **€ 0,00**

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

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Si evidenzia che dallo stato dei luoghi e dalla verifica delle planimetrie catastali, risultano essere di uso comune, la scala per l'accesso ai vari piani dell'edificio, e la corte esterna di pertinenza dello stesso.

Ulteriori avvertenze: Come richiesto dal quesito posto dall'Ill.mo Sig. G.E. lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta per conoscere eventuali cause in corso a nome del debitore esecutato. Non appena ottenuta la relativa risposta si procederà ad aggiornare il presente elaborato peritale (Cfr allegato).

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

- OMISSIS proprietaria dal 26/11/2004 (**deceduta in data 17/11/2012**), in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Fulvio Sbrolli in data 26/11/2004 al n. 143191 di rep. trascritto a Terni in data 01/12/2004 al n. 8638 di reg. part. **Dalla certificazione notarile si rileva eredità giacente della de cuius OMISSIS, deceduta in data 17/11/2012, nella persona del Curatore della eredità giacente Avv. Francesco Giammugnai.**

**Riferito limitatamente a: unità immobiliari F.114 part.132 sub. 5 – 8 – 9**

- OMISSIS proprietaria dal 26/11/2004 (**deceduta in data 17/11/2012**), in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Fulvio Sbrolli in data 26/11/2004 al n. 143191 di rep. trascritto a Terni in data 01/12/2004 al n. 8637 di reg. part. Dalla certificazione notarile si rileva eredità giacente della de cuius OMISSIS, deceduta in data 17/11/2012, nella persona del Curatore della eredità giacente Avv. Francesco Giammugnai.

**Riferito limitatamente a: abitazione F.114 part.132 sub.7**

**6.2 Precedenti proprietari:**

- OMISSIS proprietari dal 18/04/2000 al 26/11/2004 in forza di Successione di OMISSIS con atto registrato a Terni in data 09/09/2000 al n. 15/875 trascritto a Terni in data 14/10/2000 al n. 6798 di reg. part.

Riferito limitatamente a: i diritti di 1/1 del F. 114 part. 132/7

- OMISSIS proprietario dal 15/01/1988 al 26/11/2004 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio O. Suardi in data 15/01/1988 al n. 71590 di rep- trascritto a Terni in data 29/01/1988 al n. 714 di reg. part.

Riferito limitatamente a: cantina F. 114 part. 132/9

- OMISSIS proprietario dal 15/01/1988 al 26/11/2004 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio O. Suardi in data 15/01/1988 al n. 71596 di rep- trascritto a Terni in data 29/01/1988 al n. 715 di reg. part.

Riferito limitatamente a: F.114 part.132/5 – C/6 di mq. 14-cantina al piano seminterrato suddiviso in n.2 piccoli vani F.114 part.132/8

- OMISSIS - OMISSIS proprietari dal 02/07/1951 al 18/04/2000 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Federico Federici in data 02/07/1951 al n. 22134 di rep. trascritto a Spoleto in data 04/08/1951 al n. 2789 di reg. part. Appezamento di terreno edificabile allibrato alla mut. 5799 del Catasto Rustico di Terni, Voc. Collesecoza, Loc. Chiusa, nei pressi di Viale del Cassero, distinta in mappa S. Valentino al n. 552/RRR/A.

Non si rilevano atti di divisione dell'area come sopra acquistata o dei fabbricati sulla stessa edificati con attribuzione in proprietà esclusiva ad OMISSIS.

#### **7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. 2359** per lavori di costruzione edificio civile abitazione intestata a OMISSIS. Licenza Edilizia rilasciata in data 29/02/1952- n. prot. 2359. L'agibilità è stata rilasciata in data 10/10/1953- n. prot. 24873. Il fabbricato risulta urbanisticamente regolare, realizzato in forza dei titoli di cui sopra.

**P.E. n. 21378** per lavori di chiusura balconi con vetrate. Autorizzazione edilizia rilasciata in data 08/09/1970- n. prot. 21378. La chiusura con infisso metallico e vetri del balcone sul prospetto ovest, non presente nel progetto originario, risulta essere regolare perché autorizzata con il titolo di cui sopra.

#### Descrizione **abitazione, garage e due magazzini** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione, garage e due magazzini siti in Terni (Terni) Via del Cassero n.18/a.

L'edificio è stato costruito nel 1950 circa.

L'indicazione toponomastica dell'immobile ad uso abitazione sub 7 e del magazzino sub 9 è catastalmente errata, in quanto l'esatta indicazione è Via del Cassero n. 18/a.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. N. 307 DEL 15/12/2008 l'immobile è identificato nella zona A e B di conservazione e completamento

Norme tecniche ed indici: 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

- Piani Attuativi di iniziativa pubblica.

- Intervento edilizio diretto.

Art. 19 Aree esondabili

L'Autorità di Bacino del Fiume Tevere in data 10/11/2006 ha approvato il PAI (Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico) con il quale sono state individuate le aree di esondazione (fasce A, B, C) e le zone di rischio idraulico (Aree R4, R3, R2 e R1) e normate le attività in tali zone.

OP-Art.35 Edificabilità dei suoli

Il territorio comunale è stato suddiviso ai fini edificatori in tre classi che scaturiscono dai tematismi di sintesi rappresentati nelle carte di vulnerabilità delle componenti geologico - ambientali e di idoneità geologico - ambientali con le previsioni urbanistiche elaborati 4 del PRG parte strutturale e dalla carta dei Vincoli Ambientali di Pianificazione e dei Beni Culturali, elaborati 7.1 del PRG parte Strutturale.

Le classi individuate sono :

Classe A: aree edificabili

Classe B: aree ad edificabilità condizionata

Classe C: aree ad inedificabilità condizionata

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Superficie lorda commerciale
abitazione	Sup. reale lorda	180,17	1,00	180,17
terrazza lato sud	Sup. reale lorda	10,72	0,25	2,68
balcone lato ovest	Sup. reale lorda	5,37	0,35	1,88
magazzino sub 8	Sup. reale lorda	27,47	0,40	10,99
magazzino sub 9	Sup. reale lorda	18,96	0,40	7,58
garage	Sup. reale lorda	21,01	1,00	21,01
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>263,70</b>		<b>224,31</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:*

tipologia: non rilevabile, materiale: non rilevabile, condizioni: non rilevabile.

Note: L'appartamento abitativo risulta in ottimo stato di conservazione, considerando l'epoca della realizzazione e le finiture che, ai tempi, caratterizzavano appartamenti di lusso; le pareti intonacate e tinteggiate sono in buono stato di manutenzione e non necessitano di interventi urgenti. Anche gli infissi esterni sono in buono stato e non necessitano di manutenzione straordinaria, ma di quella ordinaria (trattamenti periodici per la conservazione). I pavimenti risultano in buono stato di conservazione anche se risultano di più tipologie diverse in relazione agli ambienti. I rivestimenti delle pareti della cucina e dei wc sono in buone condizioni, pur se obsoleti come stile e materiale. Per quanto concerne le unità immobiliari a cantina, risultano in sufficiente stato di manutenzione, con alcuni segni di umidità alle basi delle pareti del sub 8. Il garage, unità sub 5, risulta essere il locale con i segni più evidenti di umidità sulle pareti che necessitano di una approfondita pulizia e nuova tinteggiatura, nonché procedute da indagini sull'esistenza o meno di eventuali perdite di tubazioni incassate a muro.

In generale lo stato delle finiture dell'immobile sono buone, con le tinteggiature che appaiono rifatte in tempi relativamente recenti, i pavimenti ed i rivestimenti sono in buono stato conservativo e non presentano necessità manutentive urgenti ed anche gli infissi esterni ed interni non necessitano di grandi interventi manutentivi o di sostituzione. Tuttavia per quanto riguarda gli infissi si ritiene che tuttavia sia necessaria la loro modifica o sostituzione per rientrare nei parametri di legge relativi al contenimento dei consumi energetici. Per quanto concerne l'impiantistica si sottolinea che l'impianto di riscaldamento attualmente sfrutta un impianto di distribuzione che, fissato al soffitto del piano seminterrato, attraversa anche ambienti condominiali e vani di altre proprietà e non presenta caratteristiche tecniche sufficienti per una resa ottimale (scarsa coibentazione e in molti punti fatiscente); inoltre la stessa caldaia risulta essere molto vecchia e in pessime condizioni. Visto quanto sopra si ritiene che l'impianto di riscaldamento debba essere rinnovato, magari mantenendo solamente i punti radianti attuali, in ghisa, che hanno caratteristiche migliori rispetto a quelli che si trovano attualmente in commercio. L'impianto idrico-sanitario si presume che sia quello originario (come sembrerebbe dalla vetustà dei sanitari e della rubinetteria), pertanto si ritiene consigliabile il rifacimento completo dell'impianto idrico di distribuzione generale e delle schemature interne ai servizi igienici, quindi con il conseguente rifacimento dei pavimenti e rivestimenti dei due servizi igienici e del rivestimento della cucina.

*Strutture verticali:*

materiale: muratura, condizioni: buone.

*Solai:*

tipologia: latero-cemento, condizioni: buone.

*Copertura:*

tipologia: a padiglione, materiale: latero-cemento, condizioni: buone.

*Scale:*

tipologia: a rampe parallele, materiale: latero-cemento, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

*Balconi:*

materiale: latero-cemento, condizioni: buone.

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Infissi esterni:*

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno e luci in vetro semplice, protezione: avvolgibili, materiale protezione: pvc, condizioni: buone.

Riferito limitatamente a: abitazione.

<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno verniciato e specchiatura in vetro, condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: elementi in laterizio, coibentazione: non rilevabile, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura mista, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco e tinteggiatura, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: marmo-mattonelle di graniglia-monocottura, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: abitazione.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: klinker, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: abitazione-terrazza.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: maioliche, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: abitazione-bagno.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: graniglia, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: cantina sub 8.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: mattonelle di monocottura, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: cantina sub 9-garage sub 5.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: abitazione, materiale: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, accessori: assenti, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: abitazione.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: serranda, materiale: ferro, accessori: porta carraia, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente a: garage.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, accessori: assenti, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele condominiale, rivestimento: marmo, condizioni: buone.
<b>Impianti:</b>	
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo con caldaia a gas a produzione di acqua calda sanitaria, alimentazione: metano di città, rete di distribuzione: tubazioni coibentate, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: buone, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative. Riferito limitatamente a: abitazione. L'immobile è privo della certificazione energetica ai sensi della vigente legislazione in materia. <b><u>Si evidenzia che da una prima verifica delle prestazioni energetiche globali e parziali dell'immobile, allo stesso può essere attribuita la classe energetica "G".</u></b>
<i>Gas:</i>	tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano di città, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabile, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabile, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia non del tipo sfilabile, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative. Note: All'interno dell'edificio, nel sottoscala condominiale al piano seminterrato, ci sono i contatori delle varie unità immobiliari nonché i differenziali salvavita.



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quelli da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato la superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: - tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione.

Questo procedimento basandosi sul confronto ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quelli da stimare entro la quale collocare i beni oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Il Consulente Immobiliare, Listino della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni (Cfr. allegato). I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di superficie lorda commerciale indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento..

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. abitazione, garage e due magazzini

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie lorda commerciale	Valore unitario	valore complessivo
abitazione	180,17	€ 1.200,00	€ 216.204,00
terrazza lato sud	2,68	€ 1.200,00	€ 3.216,00
balcone lato ovest	1,88	€ 1.200,00	€ 2.255,40
magazzino sub 8	10,99	€ 1.200,00	€ 13.185,60
magazzino sub 9	7,58	€ 1.200,00	€ 9.100,80
garage	21,01	€ 1.100,00	€ 23.111,00
	<b>224,31</b>		<b>€ 267.072,80</b>

- Valore corpo:	<b>€ 267.072,80</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 267.072,80</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 267.072,80</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>abitazione, garage e due magazzini</b>	224,31	€ 267.072,80	<b>€ 267.072,80</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 per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 40.060,92**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

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

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

**€ 227.011,88**

Relazione lotto 001 creata in data 06/02/2015  
Codice documento: E141-13-000278-001

il perito  
Arch. Stefano Aguzzi