

---

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **13/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

Custode Giudiziario: **Scilla Cresta**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Ing. Eugenio Gubbiotti**

Codice fiscale: GBBGNE64R30Z112E

Studio in: Strada del Palazzone 10 - 05022 Amelia

Email: gubbiottieugenio@virgilio.it

Pec: eugenio.gubbiotti@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via S. Pacifici n. 7 - Via Paradisi n. 2 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** Lotto 01

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

**Dati Catastali:** foglio 117, particella 392, subalterno 5, indirizzo Via Sertorio Pacifici n. 7, piano Terra-Primo, comune Terni, categoria A/4, classe 2, consistenza 2.5 Vani, superficie 62 mq, rendita € € 111.04

foglio 117, particella 392, subalterno 4, indirizzo Via Paradisi n. 2, piano Terra, comune Terni, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, superficie 15 mq, rendita € € 16.27

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via S. Pacifici n. 7 - Via Paradisi n. 2 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** Lotto 01

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via S. Pacifici n. 7 - Via Paradisi n. 2 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** Lotto 01

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via S. Pacifici n. 7 - Via Paradisi n. 2 - Terni (Terni) - 05100



**Lotto:** 001

**Corpo:** Lotto 01

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via S. Pacifici n. 7 - Via Paradisi n. 2 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** Lotto 01

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via S. Pacifici n. 7 - Via Paradisi n. 2 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** Lotto 01

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via S. Pacifici n. 7 - Via Paradisi n. 2 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** Lotto 01

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via S. Pacifici n. 7 - Via Paradisi n. 2 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001



1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 13 / 2017

**Prezzo da libero:** € 36.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00



**Beni in Terni (Terni)**  
Località/Frazione  
Via S. Pacifici n. 7 - Via Paradisi n. 2

**Lotto: 001**

**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: Lotto 01.**

### **Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via S. Pacifici n. 7 - Via Paradisi n. 2**

Note: Trattasi di una unica unità immobiliare costituita da un appartamento di due locali con due servizi igienici, oltre ad un piccolo cortile esterno, posti a piano terra e primo di un fabbricato bifamiliare; alla stessa è collegata una seconda unità immobiliare costituita da un garage a piano terra con accesso diretto dalla strada (via Paradisi) ed attraverso una porta interna dal vano scale. L'unità immobiliare oggetto di perizia ha accesso diretto dalla via pubblica (via Pacifici) da cui è separata da una piccola area comune di circa 1.50 m di lunghezza e 1.20 m di larghezza. Su due lati l'unità immobiliare confina con altre unità immobiliari ad uso abitativo facenti parte di altri complessi immobiliari, l'affaccio esterno è su due lati, verso via Pacifici e verso via Paradisi. L'unità immobiliare è così composta: - al piano primo abbiamo la cucina e la camera con all'interno un bagno; il passaggio dalla cucina alla camera attraversa la scala comune di accesso all'unità immobiliare del piano secondo di altra proprietà; - al piano terra abbiamo un bagno ricavato nel sottoscala della scala comune ed il garage, a cui si può accedere sia dalla strada che dall'interno della scala condominiale; - al piano terra, all'esterno tra la via pubblica e il fabbricato è presente un'area di proprietà esclusiva delimitata da un piccolo muretto verso la strada.

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 117, particella 392, subalterno 5, indirizzo Via Sertorio Pacifici n. 7, piano Terra-Primo, comune Terni, categoria A/4, classe 2, consistenza 2.5 Vani, superficie 62 mq, rendita € € 111.04

Derivante da: Visure catastali immobile e accesso ai luoghi.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non è costituito alcun condominio, le parti comuni sono in parti uguali, visto che il fabbricato è suddiviso in due proprietà praticamente equivalenti.

Confini: LOTTO UNICO: foglio 117 particella 392; sub.4, piano terra, cat C/6 e sub. 5 piano terra-primo, cat A/4. Come desunto sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo del 30/06/2017 • Il sub. 5 (civile abitazione e relativa corte esclusiva) confina : A Est: con via Pacifici A Sud: con altra unità immobiliare ad uso abitativo e scala comune A Nord: con via Paradisi A Ovest: con altra unità immobiliare ad uso abitativo Per altri dettagli si rimanda agli allegati grafici.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 117, particella 392, subalterno 4, indirizzo Via Paradisi n. 2, piano Terra,

Pag. 5 di 15

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 13 / 2017

comune Terni, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, superficie 15 mq, rendita € € 16.27 Millesimi di proprietà di parti comuni: Non è costituito alcun condominio, le parti comuni sono in parti uguali, visto che il fabbricato è suddiviso in due proprietà praticamente equivalenti. Confini: LOTTO UNICO: foglio 117 particella 392; sub.4, piano terra, cat C/6 e sub. 5 piano terra-primo, cat A/4. Come desunto sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo del 30/06/2017 • Il sub. 4 (garage) confina : A Est: con area esterna di proprietà e via Pacifici A Sud: con scala comune A Nord: con via Paradisi A Ovest: con altra unità immobiliare ad uso abitativo Per altri dettagli si rimanda agli allegati grafici.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il bagno al piano primo all'interno della camera da letto non risulta nella planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: Redazione nuovo Docfa dell'unità immobiliare

Descrizione delle opere da sanare: Deve essere presentata planimetria catastale aggiornata con il bagno.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La consistenza catastale dell'appartamento non coincide con le consistenze superficiali rilevate in loco in data 30/06/2017, l'appartamento ha una superficie netta calpestabile di mq 36.70, nella visura catastale risulta un valore di mq 61; nella stessa sono invece indicate aree scoperte per soli 1 mq, nella realtà la corte esclusiva esterna ha una superficie utile di mq 7.20; la destinazione d'uso catastale è conforme a quanto realizzato. Nella planimetria catastale non è riportato il bagno all'interno della camera del piano primo. Il garage ha una superficie netta calpestabile di mq 17.25.**

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Il fabbricato di cui fanno parte le due unità immobiliari è collocato in continuità con altri fabbricati, in zona d'angolo tra via Paradisi e via Pacifici in zona centrale di Terni. La zona è centrale, il quartiere si è sviluppato a ridosso del centro storico, la costruzione risale ai primi anni del secolo scorso, sicuramente una zona residenziale. La zona è servita da viabilità locale, che si collega alle vie principali circostanti tra le quali Viale Brin.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Ospedale Civile di Terni.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Città di Terni.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**Opponibilità ai terzi:**

Note: L'unità immobiliare risulta libera e in stato di abbandono.

**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:*

Nessuna.

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 annotata; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Luca Pasqualini in data 05/03/2004 ai nn. 36929/5240; Iscritto/trascritto a Terni in data 09/03/2004 ai nn. 2823/626 ; Note: Il contratto di finanziamento iniziale, risultante nell'iscrizione di ipoteca, è stato stipulato con la "Banca dell'Umbria 1462 S.P.A."; tale banca è stata incorporata in "Unicredito Italiano SPA" in data 22/06/2005 (Rogito Notaio Voiello di Genova - Rep. n. 76318), che ha conferito il ramo d'azienda ex Banca dell'Umbria in "Unicredit Banca SPA" in data 21/06/2005 (Rogito Notaio Biavati di Perugia - Rep. n. 316695), la quale banca è stata fusa per incorporazione in "Unicredit SPA" in data 20/10/2008 (Rogito Notaio Mariconda di Roma - Rep. n. 47912).

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di Tribunale di Terni in data 26/01/2017 ai nn. 34/2017 iscritto/trascritto a Terni in data 06/02/2017 ai nn. 1213/782;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti 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:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: Non è stato possibile contattare il proprietario, essendo un fabbricato bifamiliare non si ritiene esserci un condominio.

**Millesimi di proprietà:** Non è stata rinvenuta alcuna tabella millesimale, l'osservazione della conformazione dell'immobile e dei soli due proprietari, suggerisce la suddivisione in parti uguali



delle spese comuni di qualsiasi genere, in quanto il fabbricato risulta diviso in due parti pressoché equivalenti.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - La parte abitativa dell'immobile è posta al piano primo, le dimensioni della scala di accesso rendono sicuramente difficile anche l'eventuale adeguamento per l'accessibilità di un disabile.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non è presente certificazione energetica, il sottoscritto può affermare che, essendo l'unità immobiliare parte di edificio di non recente costruzione, murature esterne in pietra e assenza di coibentazione, la classe energetica non è superiore ad G.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non è stata riscontrata la presenza di atti a carico dell'immobile oggetto di perizia.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **26/02/2002**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Terni, in data 17/06/1991, ai nn. 5362/4013.

Note: Dominici Maurizio proprietà 1/2 Manni Nella proprietà 1/2

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 26/02/2002 al 05/03/2004. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Terni, in data 06/09/2002, ai nn. 9225/6502.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 05/03/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Pasqualini Gianluca, in data 05/03/2004, ai nn. 36928/5239; trascritto a Terni, in data 09/03/2004, ai nn. 2822/1800.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il bagno all'interno della zona notte del piano primo non risulta autorizzato, trattandosi di opere interne la realizzazione è sottoposta a semplice comunicazione.

Regolarizzabili mediante: Comunicazione di realizzazione di opere interne.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Nell'atto di acquisto il precedente proprietario ha dichiarato che l'immobile è stato realizzato prima del 1967 e non più modificato; nella realtà il bagno presente all'interno della camera da letto al piano primo non è riportato catastalmente, ciò evidenzia che è stato aggiunto successivamente in quanto la planimetria catastale depositata nel 1989 a firma del Geom. Giuseppe Palmadori non lo riporta.**

**Urbanisticamente trattasi di opere interne realizzabili in edilizia libera.**

### 7.2 Conformità urbanistica:





**Via S. Pacifici n. 7 - Via Paradisi n. 2**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	L'intero fabbricato è da ristrutturare
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato è urbanisticamente conforme, anche se il bagno al piano primo non risulta autorizzato, ma trattandosi di opere interne dovrebbe essere soggetto a semplice comunicazione al Comune. Lo stato generale dell'intero immobile presuppone la non agibilità, sicuramente per ottenere l'agibilità sarà necessaria una ristrutturazione dell'intera copertura, delle facciate, degli infissi esterni e almeno l'adeguamento degli impianti.

Note: Non è possibile definire i costi per la ristrutturazione in quanto occorrono sia lavori interni all'unità immobiliare oggetto di esecuzione, sia lavori di ristrutturazione dell'intero immobile che comporta lavori condominiali spettanti anche ai proprietari dell'altra unità immobiliare.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Lotto 01**

L'unità immobiliare ad uso abitativo presenta una superficie interna netta di mq 36.70 con una corte esclusiva esterna di 7.20 mq.

L'appartamento si sviluppa al piano primo, consta di una zona giorno costituita da un unico ambiente soggiorno con angolo cottura di 16.45 mq complessivi, l'angolo cottura è diviso dal resto della stanza da un divisorio basso (H=1.00 m); la zona notte comprende la camera da letto di mq 12.70 con all'interno un bagno di mq 3.70; ambedue le zone hanno accesso diretto dal vano scale condominiale, ed anche il collegamento tra le due è possibile esclusivamente attraverso il pianerottolo del vano scale comune.

Al piano terra è presente un wc di mq 3.85 ricavato nel vano scala comune, per cui circa metà di altezza ridotta; inoltre abbiamo un garage di mq 17.25 con accesso diretto dalla strada (via Paradisi) e con porta interna dal vano scala; all'esterno del fabbricato sul lato di via Pacifici abbiamo una corte esclusiva di mq. 7.20. La corte è delimitata dalla strada da un piccolo muretto di recinzione alto circa 0.70 m.

Il collegamento tra piano terra e primo avviene attraverso la scala comune all'unità immobiliare del piano secondo.

In corrispondenza del pianerottolo del piano primo è presente un balcone di mq. 3.35 che dovrebbe essere comune alle due unità in quanto l'accesso avviene dalla scala comune e non risulta presente alcun elaborato planimetrico che ne individui con esattezza la proprietà.

Nell'atto di acquisto non sono menzionati accessi e parti comuni.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:



Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **94,98**

E' posto al piano: Terra - Primo

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967 come dichiarato nell'atto di acquisto dal vecchio proprietario. ha un'altezza utile interna di circa m. m 2.80

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'APPARTAMENTO periziato risulta essere in cattive condizioni in quanto di non recente costruzione, ne ristrutturato e in pessimo stato di conservazione.

Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono buone, in quanto presenta ampie finestrate, sono presenti evidenti tracce di umidità di risalita al piano terra e altrettanto evidenti tracce di umidità sono presenti nei solai di copertura per infiltrazioni di acqua piovana proveniente dal tetto. Intonaci, pavimenti ed infissi interni sono in cattive condizioni; gli infissi esterni e le perziane sono in pessime condizioni. L'intonaco esterno è pressoché tutto divelto per l'ammaloramento generale del fabbricato.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>misto acciaio-c.a.</b> condizioni: <b>pessime</b> - Note: I balconi sul fronte strada sono in stato di degrado.
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> condizioni: <b>pessime</b> - Note: Le gronde sono fatiscenti, l'intera copertura presenta infiltrazioni d'acqua.
Solai	tipologia: <b>solai misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Muratura in pietra facciavista da ripristinare stuccature.

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>pessime</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> rivestimento: <b>al rustico</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Presumibilmente l'edificio in passato era intonacato, attualmente la pietra è completamente a vista.
Pavim. Esterna	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>PIASTRELLE IN GRES</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>Soggiorno</b> materiale: <b>intonaco plastico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>



Rivestimento	ubicazione: <b>Angolo Cottura</b> materiale: <b>Piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>Piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non a norma</b> - Note: Non è stato possibile reperire certificazioni
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non a norma</b> - Note: Non è stato possibile reperire certificazioni
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non a norma</b> - Note: Non è stato possibile reperire certificati. La caldaia è da sostituire.

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Durante la costruzione del fabbricato
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	A corpi scaldanti in alluminio e caldaia a gas
Stato impianto	Da ristrutturare
Epoca di realizzazione/adequamento	Anni '80
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	La caldaia esterna è in stato di degrado



## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 13 / 2017

	assoluto
--	----------

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza dell'immobile è stata valutata considerando nel calcolo la superficie dei muri perimetrali esterni per intero, mentre le pareti comuni ad altre unità immobiliari sono state considerate per metà. Le parti comuni quali: androne scala di ingresso al piano primo, balcone vengono computati per metà.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	52,35	1,00	52,35
Corte esterna	sup lorda di pavimento	9,25	0,20	1,85
Garage	sup lorda di pavimento	25,50	0,50	12,75
Balcone	sup lorda di pavimento	1,68	0,25	0,42
Scale e androne comuni	sup lorda di pavimento	6,20	0,40	2,48
		<b>94,98</b>		<b>69,85</b>



**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1/2017

Zona: Terni

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1050

---

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

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto:

1. Mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle Agenzie Immobiliari operanti nella zona di Terni.
2. Controllo di tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;
3. Calcolo parametrico dell'attuale costo di costruzione.
4. Calcolo diretto del valore mediante il sito "Borsinoimmobiliare.it"

Con l'utilizzo della prima metodologia è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell'esperto, conoscere meglio alcune caratteristiche del posto dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata, quali ad esempio:

Poca richiesta di appartamenti a Terni del mercato attuale, anche se la pezzatura piccola del Lotto ha un discreto mercato;

Tendenza all'acquisto di immobili con caratteristiche analoghe al Lotto, non per uso diretto ma come fonte di investimento immobiliare;

Con l'utilizzo della seconda metodologia è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.



Posso comunque affermare che la valutazione ottenuta per via analitica e che viene proposta con il presente atto, non si discosta da quanto emerge dalle valutazioni effettuate dalle agenzie immobiliari operanti nella zona e che rispecchiano la situazione del mercato immobiliare attuale nella città di Terni.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sito "Borsino immobiliare.it"

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle Quotazioni Immobiliari ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Agenzia delle Entrate:

Abitazioni Civili Zona Centrale (Via Mazzini - Viale Brin - Fiume Nera) Stato Conservativo Scadente €/mq 700.00 - 1050.00

Borsino immobiliare:

Abitazioni civili da ristrutturare €/mq 643.00 - 935.00.

## 8.3 Valutazione corpi:

### Lotto 01. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	52,35	€ 800,00	€ 41.880,00
Corte esterna	1,85	€ 800,00	€ 1.480,00
Garage	12,75	€ 800,00	€ 10.200,00
Balcone	0,42	€ 800,00	€ 336,00
Scale e androne comuni	2,48	€ 800,00	€ 1.984,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 55.880,00
Unità abitativa frazionata detrazione del 25.00%			€ -13.970,00
Valore Corpo			€ 41.910,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 41.910,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 41.910,00

### Riepilogo:



<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
Lotto 01	Abitazione di tipo popolare [A4]	69,85	€ 41.910,00	€ 41.910,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 6.286,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 35.623,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 36.000,00

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Il trasferimento è soggetto a imposta di registro

**Allegati**

- 1) Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita;
- 2) Proroga Deposito Perizia
- 3) Documentazione notarile – Atto di Acquisto dell'immobile da parte di Omissis;
- 3) Elenco Iscrizioni Ipotecarie rilevate dal sottoscritto;
- 4) Estratto di mappa della zona;
- 6) Visura Catastale;
- 7) Elenco dei Subalterni presenti nel fabbricato;
- 8) Planimetria Catastale U.I.U Immobile oggetto di perizia Sub 4 - Garage;
- 9) Planimetria Catastale U.I.U Immobile oggetto di perizia Sub 5 - Abitazione;
- 10) Rilievo metrico del 30/06/2017, Planimetria scala 1:100;
- 11) Rilievo fotografico del 30/06/2017, Planimetria con ottici;
- 12) Quotazione Immobili Agenzia delle Entrate
- 13) Quotazione immobili mediante "BorsinoImmobiliare.it";

Data generazione:  
09-01-2018

L'Esperto alla stima  
**Ing. Eugenio Gubbiotti**

