

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **74/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Daniele Leporoni**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Dott. Francesco Longari  
**Codice fiscale:** LNGFNC69L18L188P  
**Studio in:** Via Andromeda 41 - 05100 terni  
**Fax:** 0744-015212  
**Email:** f.longari@alice.it  
**Pec:** f.longari@epap.conafpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Strada Santa Giusta, 40 - Terni - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** 1- OMISSIS nato a Cetate (ROMANIA) il 08/07/1969 (OMISSIS) - proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS; 2 - OMISSIS nata a Prundu Birgaului (ROMANIA) il 31/05/1975 (OMISSIS) - proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, foglio 88, particella 117, subalterno 3, indirizzo Strada Santa Giusta n.40, comune Terni, categoria A/3, classe 8, consistenza 4.5, superficie 89, rendita € 244.03

sezione censuaria Ternifoglio 88, particella 117, qualità Ente Urbano, superficie catastale 0,0047

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Strada Santa Giusta, 40 - Terni - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Strada Santa Giusta, 40 - Terni - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Strada Santa Giusta, 40 - Terni - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

### 5. Comproprietari

**Beni:** Strada Santa Giusta, 40 - Terni - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni  
Comproprietari: OMISSIS, OMISSIS

**6. Misure Penali**

**Beni:** Strada Santa Giusta, 40 - Terni - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Strada Santa Giusta, 40 - Terni - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Strada Santa Giusta, 40 - Terni - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 48.025,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **Terni (TR)**  
Località/Frazione **Terni**  
Strada Santa Giusta, 40

**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: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (TR) CAP: 05100 frazione: Terni, Strada Santa Giusta n. 40**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: 1- OMISSIS nato a Cetate (ROMANIA) il 08/07/1969 (OMISSIS) - proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS; 2 - OMISSIS nata a Prundu Birgaului (ROMANIA) il 31/05/1975 (OMISSIS) - proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, foglio 88, particella 117, subalterno 3, indirizzo Strada Santa Giusta n.40, comune Terni, categoria A/3, classe 8, consistenza 4.5, superficie 89, rendita € 244.03

Derivante da: Atto di compravendita stipulato in Terni dal Notaio SBROLLI FULVIO in data 24/06/2008. Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/06/2008 - repertorio 167957

Note: Dall'analisi della visura storica per immobile numero TR0024824 del 03/05/2018 è emerso che il fabbricato sopra richiamato deriva dalla soppressione dei seguenti immobili: 1) Comune di Terni foglio 88 particella 117 subalterno 1 2) Comune di Terni foglio 88 particella 117 subalterno 2 tramite presentazione di una denuncia di fusione del 10/11/2010 protocollo n. TR0144057. Inoltre si evidenzia che adiacente la particella 117, è presente una pertinenza che ha la funzione di accesso all'immobile sopra citato identificata con la particella 118 e risultante iscritto al Catasto alla Partita 1 come "Accessorio comune". Per la verifica di tale pertinenza si è proceduto alla richiesta della stampa del microfilm relativa alla Partita 1 dal quale risulta che la stessa è comune, sin dall'impianto, alle particelle 117 sub. 1 e 2 e 119.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: 1- OMISSIS nato a Cetate (ROMANIA) il 08/07/1969 (OMISSIS) - proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS; 2 - OMISSIS nata a Prundu Birgaului (ROMANIA) il 31/05/1975 (OMISSIS) - proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, sezione censuaria Terni, foglio 88, particella 117, qualità Ente Urbano, superficie catastale 0,0047

Derivante da: Frazionamento del 04/05/2007 prot. n. TR0092730 (si allega scheda Pregeo)

Note: Si tratta della superficie sede del fabbricato che a seguito di frazionamento è stato suddiviso dalla corte che ha preso il n. 871

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

L'immobile si trova nel comune di Terni, in Strada Santa Giusta numero 40, nel quartiere di Borgo Bovio. Si tratta di una porzione di abitazione con ingresso indipendente sito in zona semi-centrale. L'abitazione sorge in zona semiperiferica nella zona est della città con unità abitative singole a carattere popolare, dotata di collegamenti primari (strade e servizi pubblici) e nelle vicinanze di scuole e locali commerciali.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Il fabbricato risulta occupato da mobilio di carattere generale appartenente a camera, soggiorno e cucina, smontati e posti alla rinfusa. Gli stessi si presentano usati e non in buono stato di conservazione. Quindi, il valore di tale mobilio, si stima in un valore tale da non rappresentare una percentuale significativa dell'intero immobile per cui verrà computato nell'arrotondamento totale del bene oggetto della presente perizia.

## 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:

- Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Terni in data 23/05/2017 ai nn. 5204/3513;

#### 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 attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMIS-  
SIS; Importo ipoteca: € 131520.00; Importo capitale: € 87680.00 ; A rogito di Fulvio  
Sbrolli in data 17/06/2008 ai nn. 167958/31678; Iscritto/trascritto a Terni in data  
24/06/2008 ai nn. 7347/1465

##### 4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

##### 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:** Nessuna

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**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 specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di succe-  
sione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri  
immobiliari: SI; trascritto a Terni, in data 23/06/2017, ai nn. 6418/4333.

Note: In morte del Sig. OMISSIS, nato a Terni l'11/11/1925 ed ivi deceduto il 17/01/2006 come ri-  
sulta dalla dichiarazione di successione registrata a Terni il 28/04/2006 al n.99 vol. 975 ed ivi tra-  
scritta il 22/08/2006 al n. 7021 di Formalità. Tale accettazione è riferita all'atto a rogito notaio

Sbrolli Fulvio di Terni in data 17/06/2008 REP n.167957 trascritta a Terni il 24/06/2008 al n. 4591 di Formalità il cui titolo è già stato depositato.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 01/07/1998** . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio F. Federici, in data 14/10/1992, ai nn. 20190/4914; trascritto a Terni, in data 21/10/1992, ai nn. 8902/6549.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 01/07/1998 al 17/01/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio F. Federici, in data 01/07/1998, ai nn. 48653/7823; trascritto a Terni, in data 13/07/1198, ai nn. 6345/4871.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 17/01/2006 al . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Denuncia di successione devoluta per legge in morte del Sig. Placidi Giulio nato a Terni l'11/11/1925 e deceduto il 17/01/2006, rettificata con Denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Terni in data 25/01/2008 4/1009 e trascritta a Terni in data 09/05/2008 al n. 3428; registrato a Terni, in data 28/04/2006, ai nn. 99/975; trascritto a Terni, in data 22/08/2006, ai nn. 11052/7021.

Note: La presente successione assegnava alla sig.ra OMISSIS l'intera proprietà. Successivamente veniva rettificata con una nuova denuncia di successione del 25/01/2008 dove venivano assegnati i diritti di 1/2 di piena proprietà spettanti a OMISSIS degli immobili censiti al comune di Terni foglio 88 part. 117 sub 1 e sub 2, oltre a molti altri immobili e diritti immobiliari non riguardanti detta perizia che si omettono, nella misura di 6/18 alla moglie OMISSIS ed ai fratelli OMISSIS nato a Terni il 28/03/1933, OMISSIS nata a Terni il 24/07/1939 e OMISSIS nata a Terni il 05/11/1943 ciascuno in ragione di 1/18.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 17/01/2006 al 17/06/2008 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Rettifica denuncia di successione del 28/04/2006 n. 99/975; registrato a Terni, in data 25/01/2008, ai nn. 4/1009; trascritto a Terni, in data 09/05/2008, ai nn. 5566/3428.

Note: L'accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta il 23/06/2017 con RG 6418 RP 4333

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 17/06/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Fulvio Sbrolli, in data 17/06/2008, ai nn. 167957/31677; trascritto a Terni, in data 24/06/2008, ai nn. 7346/4591.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

NOTE: A seguito di accertamenti si è venuto in possesso della mappa di impianto reperita della Direzione Generale del Catasto e Dei Servizi Erariali dove si evince che il fabbricato è stato accatastato il 17/10/1939, inoltre dall'analisi della foto aerea del 1941 reperita presso l'Archivio di Stato lo stesso risulta presente, quindi avendo le sufficienti prove che risulta edificato ante 1942, viene legittimato dagli elementi acquisiti per cui non necessita di autorizzazione edilizia.

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Il fabbricato risulta essere stato oggetto di una recente ristrutturazione, regolarmente eseguita con mod. DIA per manutenzione straordinaria e fusione delle unità immobiliari. Prot. n. 0158431 del 20/08/2008 presentato dalla Sig.ra OMISSIS e successiva denuncia inizio lavori Prot. n. 0056236 del 20/03/2010 con presentazione al Catasto Fabbricati di denuncia di fusione Prot. n. TR0144057 del 10/11/2010.

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DGC n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) e A#Bb(n.n.), BV(n.))
Norme tecniche di attuazione:	<p>OP-Art.59 Zone B - insediamenti residenziali di completamento (Bc) 1. Le zone di completamento Bc sono aree parzialmente o totalmente edificate per le quali il piano prevede interventi di completamento o riqualificazione: in esse sono previsti i seguenti indici che corrispondono negli elaborati A ai numeri che affiancano la sigla Bc: IF 0.2 mc/mq; Bc1 IF 0.4 mc/mq; Bc2 IF 0.9 mc/mq; Bc3 IF 1.0 mc/mq; Bc4 IF 1.2 mc/mq; Bc5 IF 1.8 mc/mq; Bc6 IF 3.0 mc/mq; Bc7 2. Nelle zone di completamento Bc è ammesso l'intervento edilizio diretto. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo. 3.</p> <p>Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art.55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme. 4. Sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art. 11 fino alla lettera e). 5. Nelle tavole A sono individuate con apposito limite le zone di completamento ad intervento unitario e con apposita sigla (U) le zone soggette a studio unitario; per tali zone le modalità di intervento sono quelle definite dall'art.20. 6. Per la zona di Marmore le aree di completamento sono sottoposte alle seguenti prescrizioni: 6.1. Le aree parzialmente edificate di completamento sono le parti del centro</p>

	<p>abitato parzialmente edificate in cui si è raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità e/o in cui sono presenti lotti ineditati. 6.2. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui all'art. 55. 6.3. In tali zone il Piano si attua con intervento diretto, con indice IF pari a 1.2 mc/mq e lotto minimo pari a mq 500. 6.4. Per i fabbricati esistenti è ammesso un incremento di volume pari al 10% della volumetria consentita o, in alternativa, un aumento del 3% della superficie utile netta per adeguamento igienico funzionale. 6.5. Sono consentiti due piani fuori terra più un solo piano interrato e un piano sottotetto, fino ad un'altezza massima consentita di ml. 7.50 misurata dal piano di campagna al limite di gronda. 6.6. Per l'area con tale destinazione individuata con (1), ad integrazione dei commi precedenti, valgono le seguenti prescrizioni: a) il nuovo fabbricato deve essere posizionato, compatibilmente con le distanze di legge, il più lontano possibile dal confine con il lotto individuato come zona "Aa" (Casa Lina); b) altezza massima del nuovo fabbricato ml. 6.50; c) l'intervento di nuova edificazione deve comprendere la realizzazione del parcheggio pubblico di previsione, adiacente alla strada comunale.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

L'abitazione risulta libera al momento del sopralluogo. L'immobile è di proprietà dei sigg.ri OMISSIS e OMISSIS che risultano proprietari per le proprie quote parti pari ad 1/2 in regime di comunione legale dei beni. Il bene è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al foglio 88 particella 117 sub 3. La struttura è realizzata in muratura portante. Il fabbricato è composto da 2 piani, uno sito al piano terra e l'altro al

piano sopraelevato. L'accesso al piano terra è posizionato nella parte frontale del fabbricato, mentre quello al piano sopraelevato è posizionato nella parte retrostante accessibile tramite una scala esterna scoperta. La finitura esterna è composta da intonaco. Attualmente lo stato di conservazione dell'appartamento è da considerarsi buono in quanto risulta effettuata una ristrutturazione in epoca recente. Sviluppa una superficie utile calpestabile di circa mq. 89 complessivamente. L'abitazione si compone al piano terra di: cucina-soggiorno, camera e bagno; al piano sopraelevato: scala di accesso esterna all'edificio, ingresso-soggiorno, camera, un balcone ed un bagno.

## 1. Quota e tipologia del diritto

### 1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **89,00**

L'edificio è stato costruito nel: ante 1942

L'edificio è stato ristrutturato nel: 20/03/2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 40; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90 per il piano terra, 3.10 per il piano sopraelevato

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile risultano buone in quanto oggetto di una recente ristrutturazione, che ha riguardato la sostituzione delle pavimentazioni, degli infissi interni ed esterni, un adeguamento degli impianti e un riammodernamento dei due bagni presenti. L'intonaco e le finiture esterne risultano integre ed in buono stato di conservazione. Dal sopralluogo risulta presente una caldaia a metano smontata e posizionata internamente l'immobile al piano sopraelevato.

## Impianti:

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo- gas metano
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010

#### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

#### Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'abitazione risulta costituita da una superficie lorda pari a mq 89.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	89,00	1,00	89,00
		<b>89,00</b>		<b>89,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2 -2017

Zona: Termi

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1000

**Accessori**

A

1. corte comune

Identificato al n. particella 118

Valore a corpo: € 0

Note: Area comune alle particelle foglio 88 part. 117 e 119

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

Per stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia, il sottoscritto reputa adeguato utilizzare il procedimento sintetico comparativo per valori tipici utilizzando parametri tecnici omogenei in zone confrontabili; questo tipo di stima è possibile grazie alla disponibilità di dati, relativi a recenti compravendite, espressi in €/mq che il mercato immobiliare mette a disposizione. La comparazione è effettuata su immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da stimare; in particolare per l'immobile oggetto della

presente perizia si sono presi in esame la tipologia dell'immobile, l'ubicazione, la presenza di collegamenti e servizi. Si precisa che la stima si riferisce alla data di redazione della presente perizia. Le fonti di informazione per la valutazione del fabbricato sono state reperite dal mercato locale (Agenzie immobiliari) per recenti compravendite e dai riferimenti di massima presi dalla consultazione delle banche dati online come il Borsino Immobiliare e l'OMI (osservatorio del mercato immobiliare) dell'Agenzia del territorio. I prezzi medi di mercato sono stati opportunamente adeguati in relazione alle peculiarità del bene da stimare; per quanto concerne l'ambito territoriale, preso come riferimento, si è considerato l'intero territorio comunale con analoga situazione urbanistica. Tenendo conto delle precedenti considerazioni visto lo stato d'uso dell'immobile e la suddivisione in due porzioni non comunicanti, si reputa che un valore di mercato pari a 700 euro/mq sia congruo per il bene oggetto di valutazione.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Gabetti, Tecnocasa, OMI, borsinoimmobiliare.it ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I prezzi al mq sono scaturiti dalla consultazione di agenzie immobiliari della zona (Gabetti e Tecnocasa), dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e da altre banche dati on-line come il Borsino Immobiliare. I prezzi reperiti sono abbastanza uniformi e si attestano tra i 700 e i 1000 euro al metro quadrato..

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso corte comune

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 56.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	89,00	€ 700,00	€ 62.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 62.300,00
Immobile suddiviso in 2 porzioni non comunicanti detrazione del 10.00%			€ -6.230,00
Presenza di mobilio aumento di € 430.00			€ 430,00
Valore corpo			€ 56.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 56.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 56.500,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso corte comune	89,00	€ 56.500,00	€ 56.500,00

**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% )	€ 8.475,00
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:	<b>€ 48.025,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 48.025,00</b>

**Allegati**

- A) Ispezione Ipocatastale
- B) Visure catastali
- C) Estratto di mappa
- D) Planimetria catastale delle unità immobiliari
- E) Planimetrie catastali d'impianto
- F) Frazionamento sede fabbricato
- G) Microfilm Partita 1 della particella 118 (corte comune)
- H) Stralcio planimetrico PRG Comune di Terni
- I) Foto aerea 1941 Archivio di Stato
- L) DIA 21 agosto 2008 per lavori di ristrutturazione e fusione subalterni
- M) Foto

Data generazione:  
02-08-2018

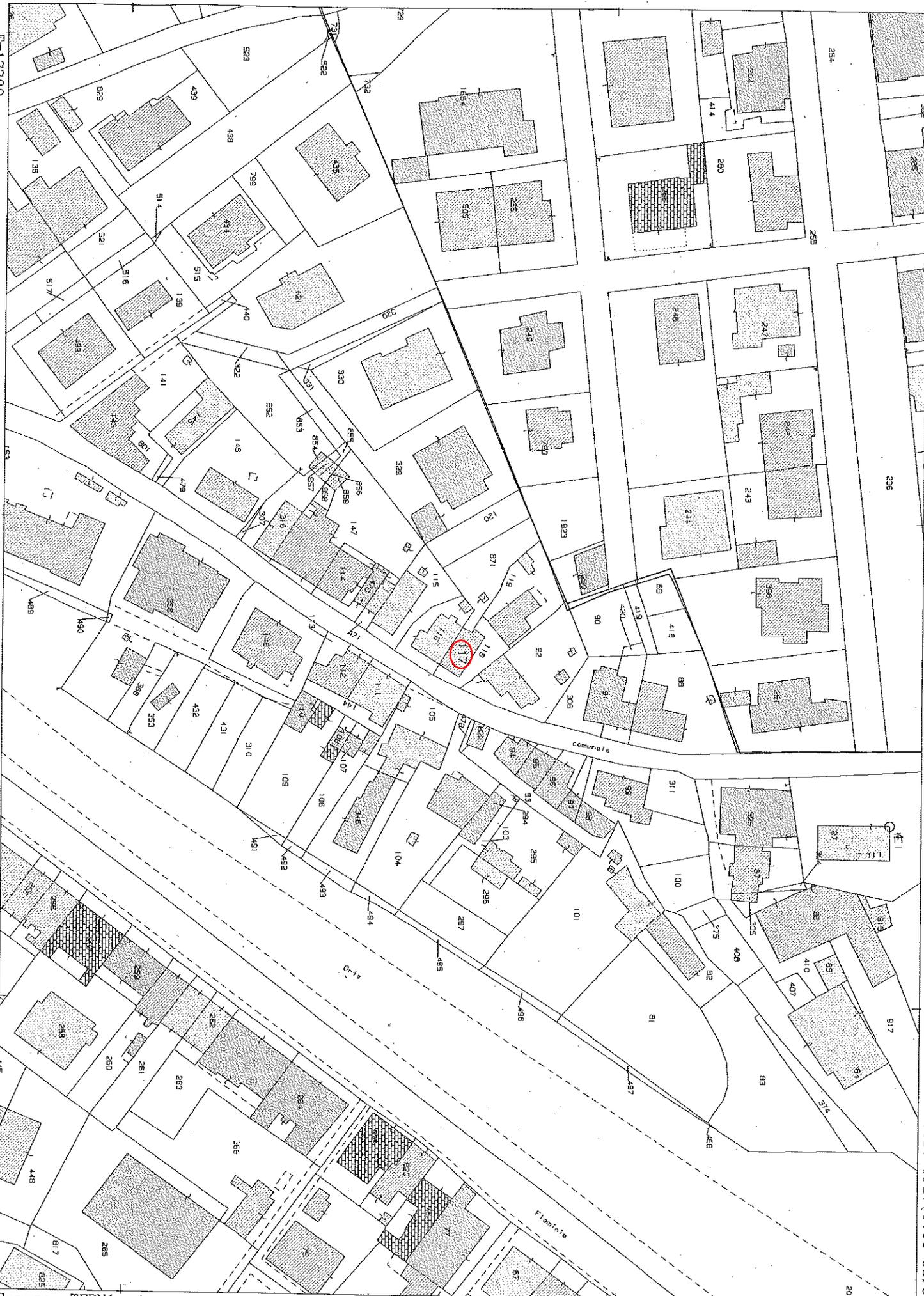
L'Esperto alla stima  
**Dott. Francesco Longari**

N=72100

E=17700

Direzione Provinciale di Terni Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore LIANA PELOROSSO

Vis. ord. (1.00 euro)



Comune: TERNI  
Foglio: 88  
Richiedente: TRIBUNALE DI TERNI

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

3-Mag-2018 11:15:29  
Prot. n. TR0024820/2018

I Particella: 117

Dichiarazione protocollo n. TR0144057 del 10/11/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Strada Di Santa Giusta

civ. 40

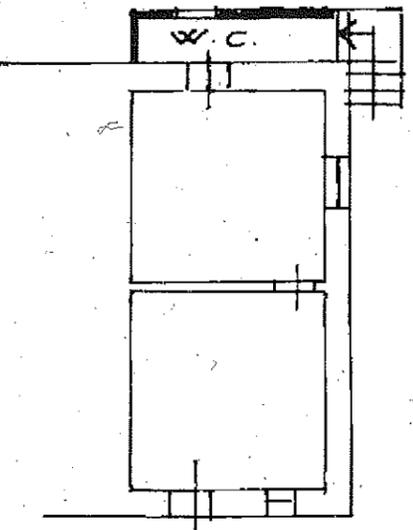
**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Terni

Scheda n. 1      Scala 1:200

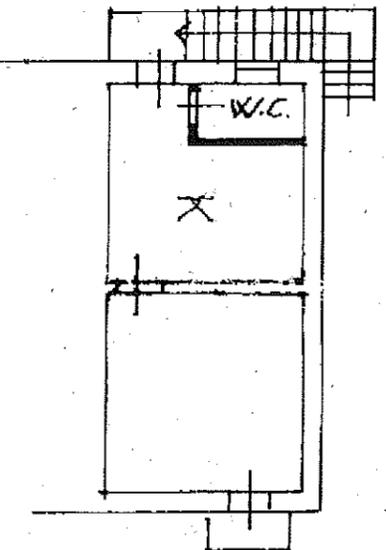
Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 88  
Particella: 117  
Subalterno: 3

Compilata da:  
Confessa Emanuele  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Terni

N. 814



PIANO TERRA  
H. 2.75



PIANO PRIMO  
H. 3.10

NORD  
1:200

