



TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/06/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ALESSANDRO PROIETTI

CF: PRTLSN74M23L117R
con studio in NARNI (TR) STRADA DI COLLABRAMO, 31
telefono: 335273655
email: geom.alexproietti@libero.it
PEC: alessandro.proietti@geopce.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera laterale a TERNI VIA TOSCANINI 35, della superficie commerciale di **269,44** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*****)

L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA E' UBICATA IN TERNI (TR) IN VIA ARTURO TOSCANINI N. 35 (COORD. GOOGLE MAPS 42.58426349058002, 12.626788205327843).

L'EDIFICIO E' PARTE DI 12 UNITA' BIFAMILIARI EDIFICATE FRA IL 1995 E IL 1998 FACENTI PARTE DI UNA LOTTIZZAZIONE APPROVATA DALLA C.U. IL 18/04/1991 N. 21 E N. 276 DEL 24/03/1993 DAL COMMISSARIO PREFETTIZIO DEL COMUNE DI TERNI.

L'ABITAZIONE E' PORZIONE DI UN EDIFICIO BIFAMILIARE EDIFICATO SU TRE LIVELLI, SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO, REALIZZATO IN STRUTTURA DI CEMENTO ARMATO, TAMPONATURE IN BLOCCHI DI LATERIZIO IN PARTE INTONACATI E IN PARTE RIVESTITI CON PIETRA SPONGA, COPERTURA A TETTO DOPPIA FALDA CON SOVRASTANTE MANTO IN TEGOLCOPPO.

LO STATO MANUTENTIVO E' BUONO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO, ha un'altezza interna di metri 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 70 particella 972 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 9, consistenza 13,5 vani, rendita 1.464,16 Euro, indirizzo catastale: VIA ARTURO TOSCANINI 35, piano: S1-T-1, intestato a *****, derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/20158 - INSERIMENTO DATI DI SUPERFICIE
Coerenze:

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **269,44 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 207.900,83**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 176.715,70**

Data della valutazione: **28/06/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/09/2021 a firma di NOT. ANDREANI ai nn. di repertorio, iscritta il 21/09/2021 a TERNI ai nn. a favore di BANCA CENTRO-CREDITO COOPERATIVO TOSCANA-UMBRIA, contro ***** E *****, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 200.000,00.

Importo capitale: 100.000,00.

Durata ipoteca: 15 ANNI.

La formalità è riferita solamente a FOGLIO 70 P.LLA 972 SUB 2

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 15/12/2020 a firma di TRIBUNALE DI TERNI ai nn. 2020 di repertorio, iscritta il 13/01/2022 a TERNI ai nn. , a favore di *****, contro *****, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 40.000,00.

Importo capitale: 21.000,00.

La formalità è riferita solamente a FOGLIO 70 P.LLA 972 SUB 2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/11/2022 a firma di TRIBUNALE DI TERNI ai nn. 2078 di repertorio, trascritta il 18/11/2022 a TERNI ai nn. a favore di *****, contro *****, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a FOGLIO 70 P.LLA 972 SUB 2

4.2.3. Altre trascrizioni:

RIFERIMENTO FORMALITA' TRASCRIZIONE NUMERO R.P. DEL 09/01/1979 ,
TRASCRIZIONE NUMERO R.P. DEL 10/11/1993, TRASCRIZIONE NUMERO R.P.
DEL 16/01/1995 – CONVENZIONE EDILIZIA A FAVORE DEL COMUNE DI TERNI PER
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A SECONDARIA

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

SI FA RIFERIMENTO ALLA RELAZIONE NOTARILE DEL DOTT. CIRILLI PAOLO

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

***** per la quota di 1/1, in forza di SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICA DELLE FIRME (dal 19/03/2004), con atto stipulato il 19/03/2004 a firma di NOTAIO SBROLLI ai nn. di repertorio, registrato il 25/03/2004 a TERNI ai nn. SERIE 1T, trascritto il 29/03/2004 a TERNI ai nn.

Il titolo è riferito solamente a PORZIONE DI FABBRICATO IN TERNI VIA TOSCANINI N. 35 FOGLIO 70 P.LLA 972 SUB 2.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

***** per la quota di 1/1, in forza di SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICA DELLE FIRME (dal 20/12/1996 fino al 19/03/2004), con atto stipulato il 20/12/1996 a firma di NOTAIO CLERICO' ai nn. di repertorio, registrato il 09/01/1997 a TERNI ai nn. VOL. 25, trascritto il 15/01/1997 a TERNI ai nn.

Il titolo è riferito solamente a PORZIONE DI FABBRICATO IN TERNI VIA TOSCANINI N. 35 FOGLIO 70 P.LLA 972 SUB 2.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **29480/93** e successive varianti, intestata a
per lavori di NUOVA COSTRUZIONE, rilasciata il 23/02/1994 con il n. 29480/93 di protocollo, agibilità del 15/06/1998 con il n. 39307/97 di protocollo

VARIANTE CONCESSIONE EDILIZIA N. **46843/95**, intestata a
per lavori di NUOVA COSTRUZIONE, rilasciata il 28/03/1996 con il n. 46843/95 di protocollo, agibilità del 15/06/1998 con il n. 39307/97 di protocollo

VARIANTE CONCESSIONE EDILIZIA N. **12049**, intestata a
per lavori di NUOVA COSTRUZIONE, rilasciata il 29/09/1996 con il n. 12049 di protocollo, agibilità del 15/06/1998 con il n. 39307/97 di protocollo

VARIANTE CONCESSIONE EDILIZIA N. **47561/96**, intestata a
per lavori di NUOVA COSTRUZIONE, rilasciata il 03/11/1997 con il n. 47561/96 di protocollo, agibilità del 15/06/1998 con il n. 39307/97 di protocollo

VARIANTE CONCESSIONE EDILIZIA N. **49566/96**, intestata a
per lavori di NUOVA COSTRUZIONE, rilasciata il 05/11/1997 con il n. 49566/96 di protocollo, agibilità del 15/06/1998 con il n. 39307/97 di protocollo

VARIANTE CONCESSIONE EDILIZIA N. **20485**, intestata a
per lavori di NUOVA COSTRUZIONE, rilasciata il 10/11/1997 con il n. 20485 di protocollo, agibilità del 15/06/1998 con il n. 39307/97 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: LE PRINCIPALI DIFFORMITÀ RILEVATE SONO RIFERITE ESSENZIALMENTE AD OPERE INTERNE NEI VARI PIANI REGOLARIZZABILI CON PRESENTAZIONE DI CILA IN SANATORIA.

AL PIANO SEMINTERRATO SI RISCONTRA:

- UN USO IMPROPRIO DEI LOCALI CON FINITURE E ARREDI CHE NON LASCIANO DUBBI SU UN UTILIZZO RESIDENZIALE ANZICHÉ NON RESIDENZIALE DEI LOCALI (CANTINA E MAGAZZINO). LO SCRIVENTE RITIENE CHE NON CI SIANO NÉ LE CARATTERISTICHE EDILIZIE MINIME NECESSARIE PER UN CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO IN SANATORIA MANCANDO LA DATAZIONE CERTA DELL'ABUSO E CONSEGUENTE L'IMPOSSIBILITÀ DI DETERMINARE LA PRESENZA DELLA DOPPIA CONFORMITÀ COME RICHIESTO DALLE ATTUALI LEGGI E NORMATIVE COMUNALI E REGIONALI. LA VALUTAZIONE ESTIMATIVA PRENDERÀ QUINDI IN CONSIDERAZIONE TALI AMBIENTI COME NON RESIDENZIALI;

- NELLA PARETE POSTA A SUD, ADIACENTE ALLA FINESTRA ESISTENTE, È STATA REALIZZATA UNA NUOVA APERTURA CON INSTALLAZIONE DI UN PORTONCINO BLINDATO. TALE DIFFORMITÀ, DA CONSIDERARSI MODIFICA PROSPETTICA NON DI CARATTERE STRUTTURALE SI RITIENE SANABILE MEDIANTE PRESENTAZIONE DI SCIA PER RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

AL PIANO TERRA SI RISCONTRA:

- NEL LATO NORD È STATO CHIUSO IL PORTICO ESISTENTE CON UN INFISSO AD ANTE E, ADIACENTE A QUEST'ULTIMO, È STATA REALIZZATA UNA NUOVA TETTOIA IN LEGNO ANCH'ESSA DOTATA DI INFISSI. SI RITIENE L'AMPLIAMENTO REALIZZATO NON SANABILE PER LA MANCANZA DELLE DISTANZE MINIME DI LEGGE DALL'ADIACENTE PROPRIETÀ. DOVRANNO ESSERE RIMOSI SIA L'AMPLIAMENTO CHE GLI INFISSI INSTALLATI;

- RISPETTO ALL'ULTIMO TITOLO EDILIZIO RILASCIATO NON È STATA REALIZZATA NEL LATO NORD UNA SCALA ESTERNA DI ACCESSO AL PIANO SEMINTERRATO. TALE MODIFICA NON DOVRÀ ESSERE OGGETTO DI SPECIFICA SANATORIA IN QUANTO DA CONSIDERARSI OPERA IN DIMINUIZIONE RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO LA QUALE NON INCIDE SUI PARAMETRI SIA EDILIZI CHE STRUTTURALI (ALL'ART. 139 DELLA LEGGE REGIONALE 1/2015). (normativa di riferimento: LEGGE REGIONALE UMBRIA 1/2015 E S.M.I.)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- DEMOLIZIONE DI PORTICO E RIMOZIONE INFISSI COMPRESO ONERE DI SMALTIMENTO: **€.5.000,00**
- PRESENTAZIONE PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA COMPRESI ONERI SANZIONATORI: **€.6.000,00**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: SI EVIDENZIANO DIFFORMITÀ NELLA DISTRIBUZIONE INTERNA DELL'ABITAZIONE E PROSPETTICA (VEDI QUANTO

DESCRITTO NEL CAPITOLO DIFFORMITA' EDILIZIA) (normativa di riferimento: ART. 29 LEGGE 52/1985 INTRODOTTI DAL COMMA 14 ART. 19 D.L. 78/2010)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA PER VARIAZIONE INTERNA: €.1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: MANCANZA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DELL'IMMOBILE (normativa di riferimento: D.LGS 192-05) L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione: • REDAZIONE A.P.E.: €.**300,00**

BENI IN TERNI VIA TOSCANINI 35

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera laterale a TERNI VIA TOSCANINI 35, della superficie commerciale di **269,44** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*****)

L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA E' UBICATA IN TERNI (TR) IN VIA ARTURO TOSCANINI N. 35 (COORD. GOOGLE MAPS 42.58426349058002, 12.626788205327843).

L'EDIFICIO E' PARTE DI 12 UNITA' BIFAMILIARI EDIFICATE FRA IL 1995 E IL 1998 FACENTI PARTE DI UNA LOTTIZZAZIONE APPROVATA DALLA C.U. IL 18/04/1991 N. 21 E N. 276 DEL 24/03/1993 DAL COMMISSARIO PREFETTIZIO DEL COMUNE DI TERNI.

L'ABITAZIONE E' PORZIONE DI UN EDIFICIO BIFAMILIARE EDIFICATO SU TRE LIVELLI, SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO, REALIZZATO IN STRUTTURA DI CEMENTO ARMATO, TAMPONATURE IN BLOCCHI DI LATERIZIO IN PARTE INTONACATI E IN PARTE RIVESTITI A PIETRA SPONGA, COPERTURA A TETTO DOPPIA FALDA CON SOVRASTANTE MANTO IN TEGOLCOPPO.

LO STATO MANUTENTIVO E' BUONO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO, ha un'altezza interna di ml 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 70 particella 972 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 9, consistenza 13,5 vani, rendita 1.464,16 Euro, indirizzo catastale: VIA ARTURO TOSCANINI 35, piano: S1-T-1, intestato a *****, derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/20158 - INSERIMENTO DATI DI SUPERFICIE

Coerenze:

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono SAN GEMINI, NARNI, AMELIA, ECC.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola elementare nella media

palestra nella media

centro commerciale nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media



esposizione: nella media

luminosità: nella media

panoramicità: nella media

impianti tecnici: nella media

stato di manutenzione generale: nella media

servizi: nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'ABITAZIONE E' COMPOSTA DA:

- AL PIANO TERRA: AMPIO SOGGIORNO CON BAGNO, CUCINA OPEN-SPACE, SCALA DI COLLEGAMENTO AL PIANO PRIMO E PIANO SEMINTERRATO PER UNA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE DI MQ 85.60, TERRAZZA NEL LATO NORD ACCESSIBILE DAL SOGGIORNO E DALLA CORTE ESTERNA DI PERTINENZA DI MQ 14.10, PORTICO NEL LATO SUD DI MQ 15.00;
- AL PIANO PRIMO: TRE CAMERE, DUE BAGNI, DISIMPEGNO PER MQ LORDI COMMERCIALI 77.20, UN BALCONE DI MQ 7.80;
- AL PIANO SEMINTERRATO: TAVERNA, CAMERA, DUE BAGNI E DUE RIPOSTIGLI PER MQ COMMERCIALI 132.50;
- CORTE ESTERNA DI PERTINENZA DI MQ 150 CIRCA.

LE FINITURE INTERNE PRESENTANO: PAVIMENTAZIONE IN PARQUET NELLA ZONA GIORNO AL PIANO TERRA E ZONA NOTTE AL PIANO PRIMO, BAGNI PAVIMENTATI E RIVESTITI IN GRES PORCELLANATO, IL PIANO SEMINTERRATO PRESENTA UNA PAVIMENTAZIONE IN GRES PORCELLANATO SU TUTTA LA SUPERFICIE.

LE PARETI SONO TINTEGGIATE, GLI INFISSI SONO IN LEGNO CON DOPPIO VETRO E DOTATI DI PERSIANE AD ANTE ALLA ROMANA, GLI IMPIANTI (IDRICO SANITARIO, ELETTRICO E DI RISCALDAMENTO) SONO RISPETTOSI DELLE VIGENTI NORMATIVE E DOTATI DI CERTIFICAZIONE DEPOSITATA PRESSO IL COMUNE DI TERNI UNITAMENTE ALLA RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ CHE È STATO RILASCIATO IN DATA 15/06/1998 PROT. 39307/97.

CLASSE ENERGETICA: (PRESUNTA)



NON E' STATO RINVENUTO L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA A.P.E.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PIANO TERRA (SOGGIORNO CON BAGNO, CUCINA OPEN-SPACE)	85,60	x	100 %	=	85,60
PIANO TERRA TERRAZZA LATO NORD	14,10	x	35 %	=	4,93
PIANO TERRA PORTICO LATI SUD	15,00	x	35 %	=	5,25
PIANO PRIMO (TRE CAMERE, DUE BAGNI, DISIMPEGNO)	77,20	x	100 %	=	77,20
PIANO PRIMO (BALCONE)	7,80	x	25 %	=	1,95
PIANO SEMINTERRATO (TAVERNA, DUE BAGNI, CAMERA E RIPOSTIGLI)	132,50	x	60 %	=	79,50
CORTE DI PERTINENZA	150,00	x	10 %	=	15,00
Totale:	482,20				269,44

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, degli immobili descritti, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivamente il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 269,44 x 795,00 = **214.200,83**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 214.200,83**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 214.200,83**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, degli immobili descritti, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TERNI, ufficio del registro di TERNI, conservatoria dei registri immobiliari di TERNI, ufficio tecnico di TERNI, agenzie: MAGGIORI AGENZIE DI ZONA, osservatori del mercato immobiliare OSSERVATORIO IMMOBILIRE OMI, BORSINO IMMOBILIRE E BORSINO DELLA CAMERA DI COMMERCIO

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villetta a schiera laterale	269,44	0,00	214.200,83	214.200,83
				214.200,83 €	214.200,83 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 12.300,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 201.900,83
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
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:	€. 30.285,12
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 171.615,70

data 28/06/2023

il tecnico incaricato
GEOM. ALESSANDRO PROIETTI

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



PROSPETTO SUD



PROSPETTO SUD

PROSPETTO NORD



PROSPETTO NORD



PROSPETTO EST



PIANO SEMINTERRATO

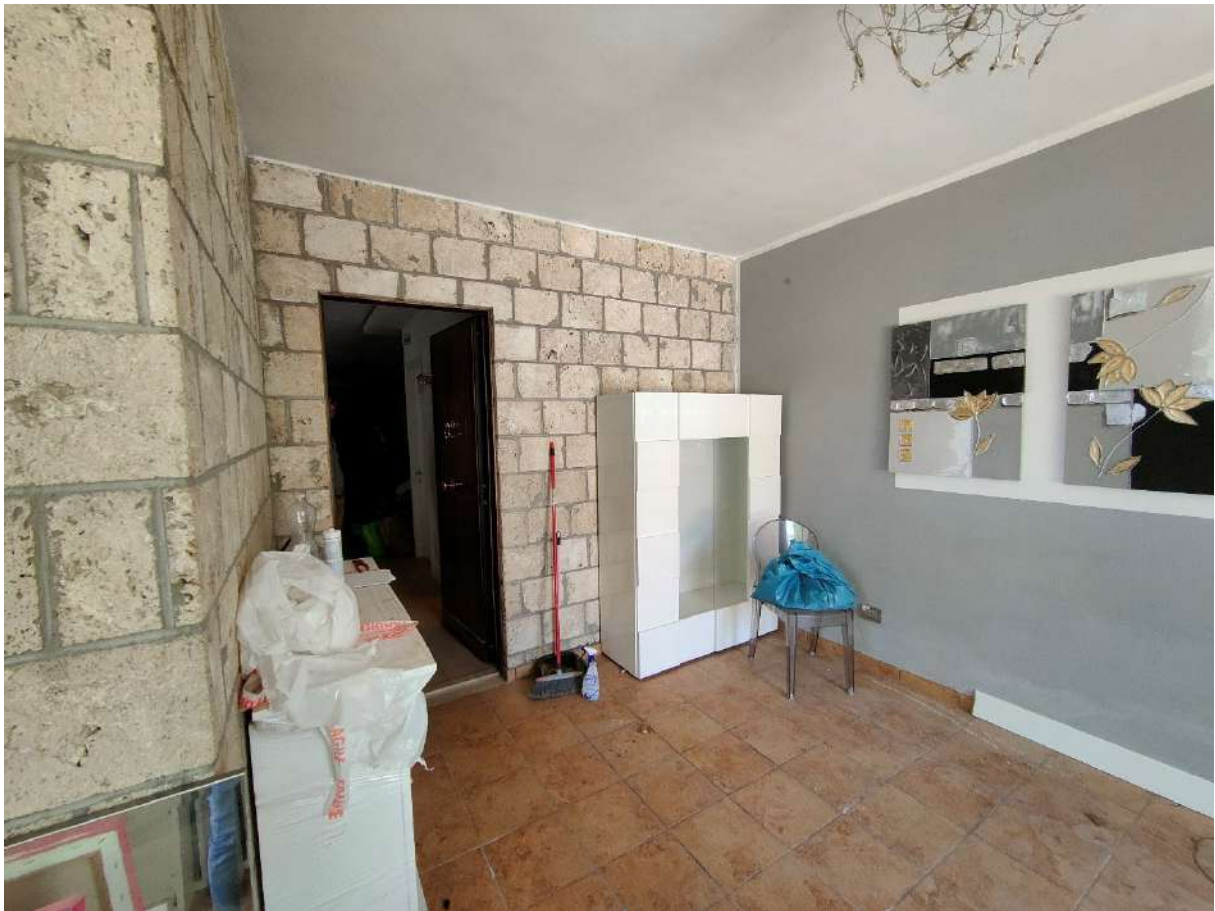






PIANO TERRA







PIANO PRIMO









MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Ufficio Tecnico Erariale di

TERNI

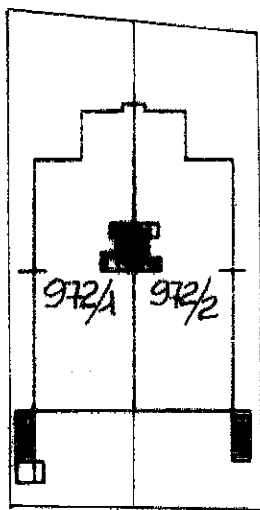
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 2 di 3

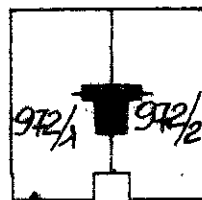
Comune TERNI	Sezione	Foglio 70	Numero 972	Tipo mappa n. 3428	del 17.07.96
-----------------	---------	--------------	---------------	-----------------------	-----------------

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

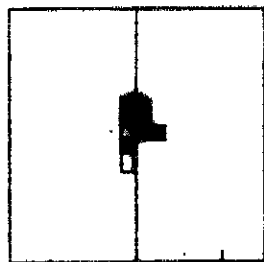
SCALA 1: 500



P. TERRA



P. PRIMO



P. INTERRATO



02001683

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

Protocollo

20208196

19 AGO 1996

Ultima planimetria in atti

Sostituisce il precedente mod. EP/2 prot.

Data presentazione: 02/09/1996 - Data: 06/03/2023 - n. T127323 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Annullato o sostituito dal mod. EP/2 prot.

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/03/2023 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio 70 Particella 972 >

MODULARIO
F. rig. rend. 487

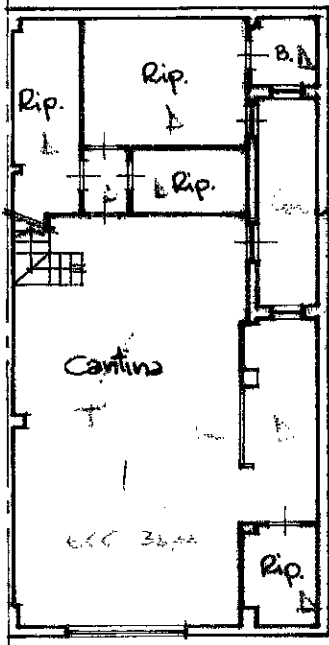


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

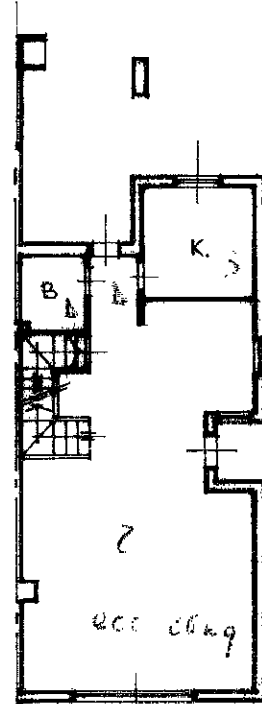
MOD. **BM** (CEU)

LIRE
500

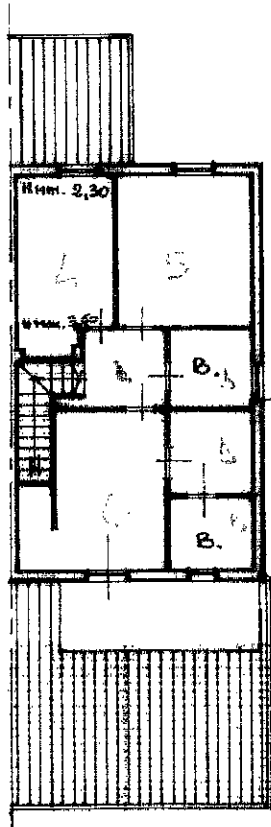
Planimetria di u.i.u. in Comune di TERNI via TOSCANINI civ. 35



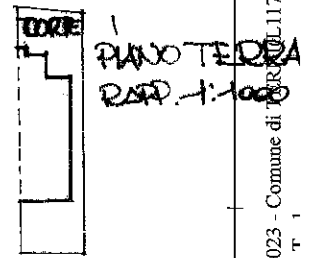
PIANO INTERRATO h. 2,70



PIANO TERRA h. 2,70



PIANO PRIMO h MIN. = 2,30
h MAX. = 3,60



ORIENTAMENTO
NORTE

SCALA DI 1:200

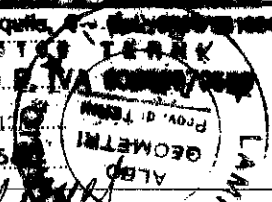
STUDIO TECNICO **ASSOCIATO**
Geom. **DIOMEDIA A. TOSCANINI**

Dichiarazione di N.C.
Dichiarazione di variazione

Compilata dal **GEOMETRA MAURIZIO LAMPERINI**
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

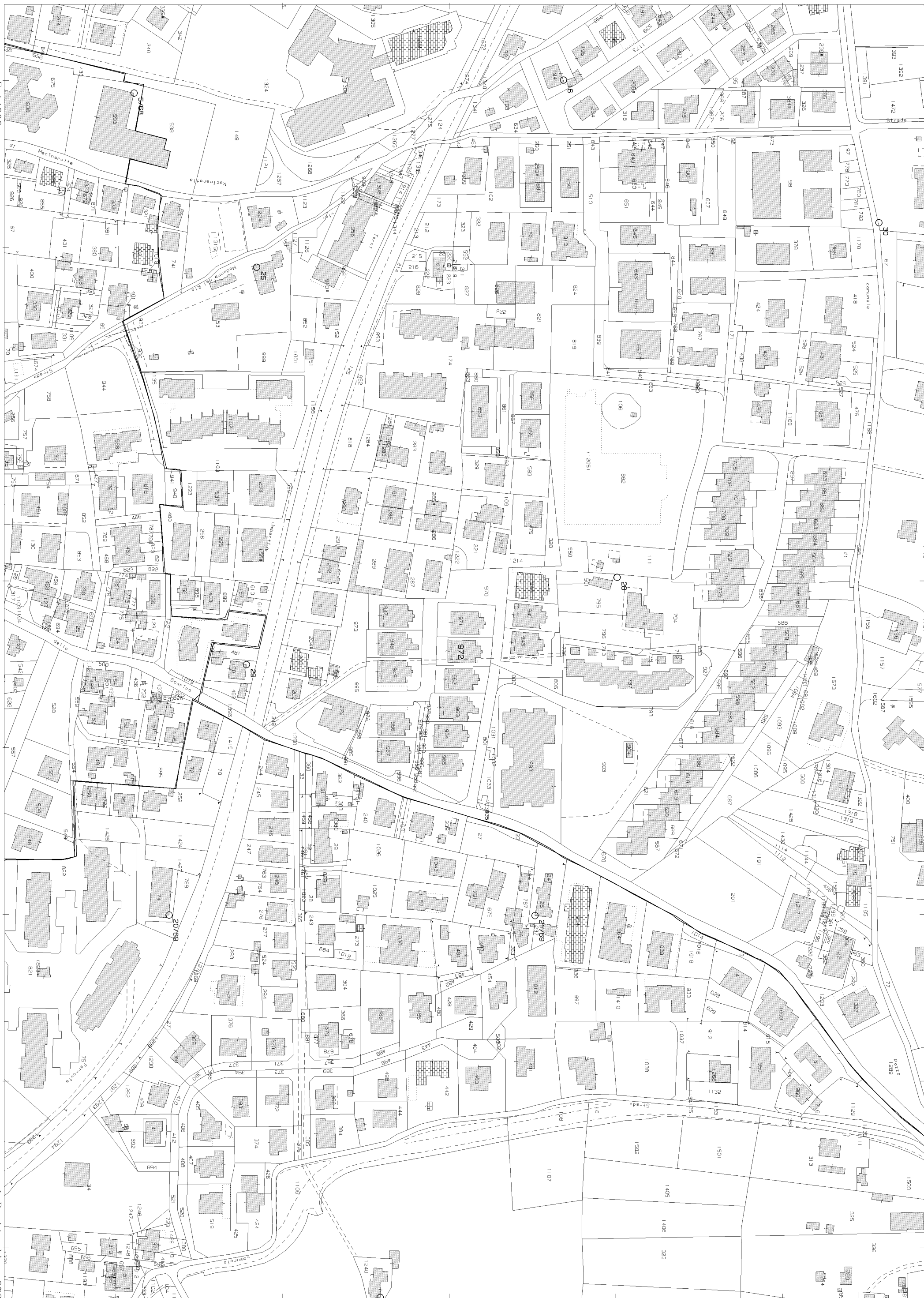
Data presentazione: 02/09/1996 - Data: 06/03/2023 - n. T140125 - Richiedente: PRTLSN74M23L117R
Totale schede: 70 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)
n. 972 sub. 2



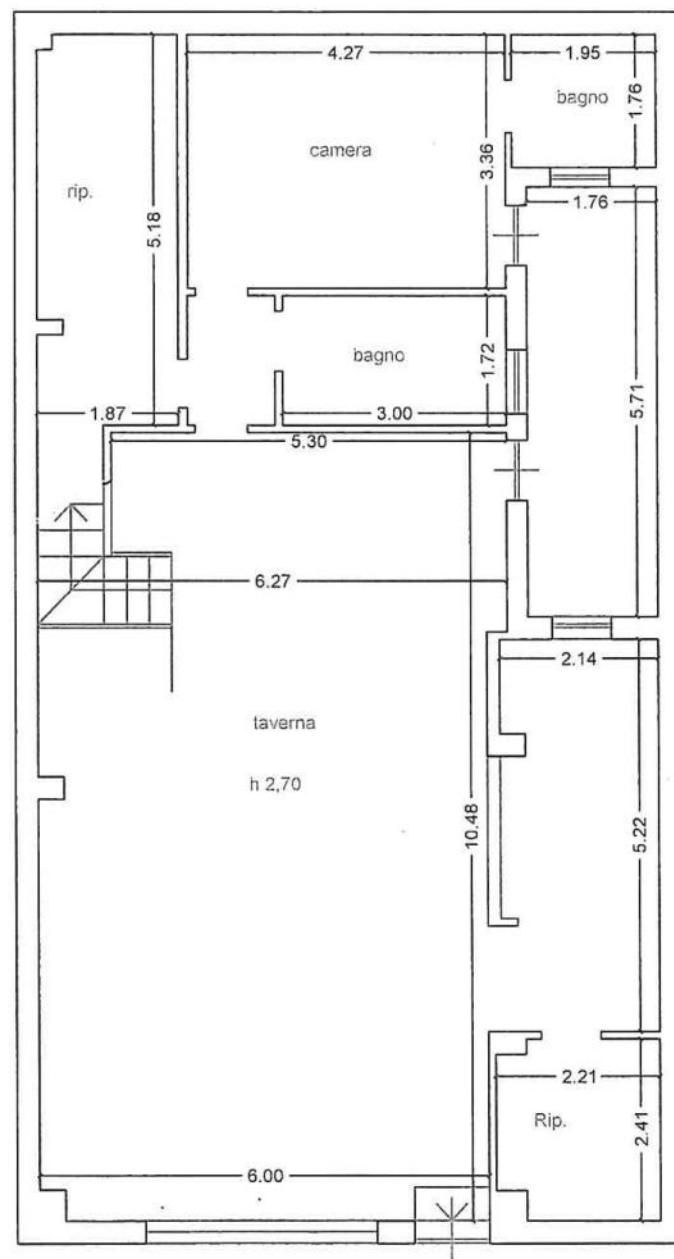
Catasto di Fabbricati - Situato al 06/03/2023 - Comune di TERNI (n. T140125) - Foglio 70 - Particella 972 - Subalterno 2 - VIA ADRIANO TOSCANINI n. 35 - 01100 - T. T.

N=73100

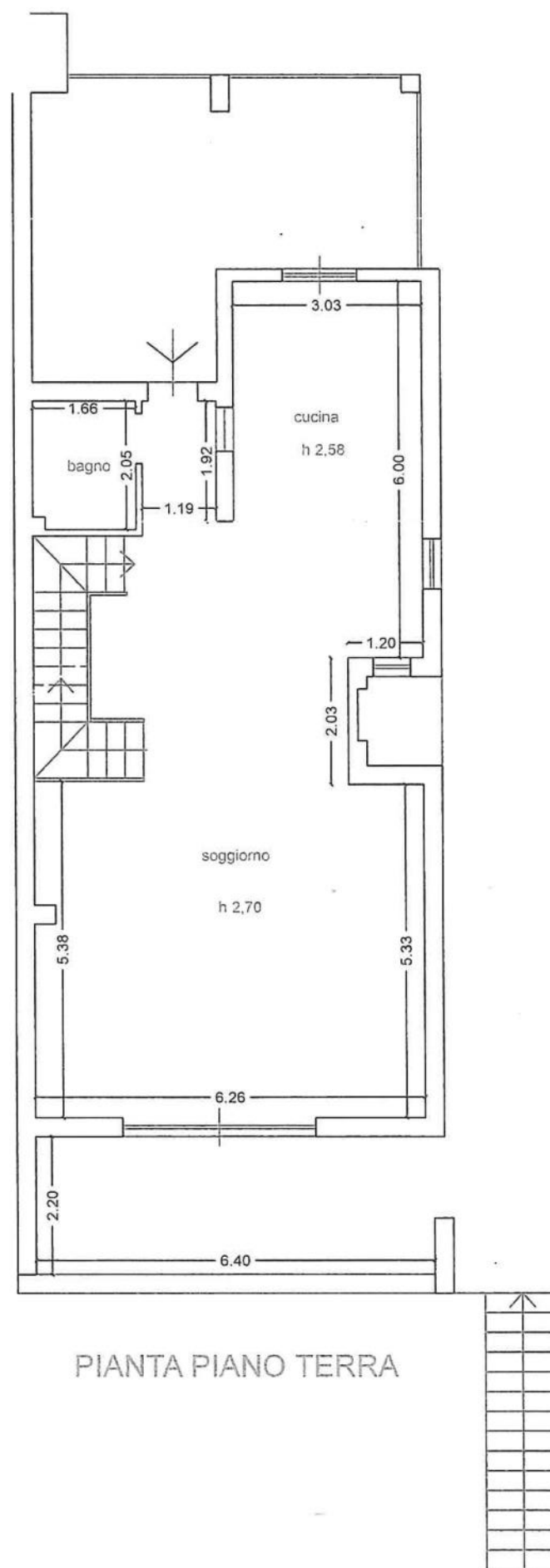
E=14000



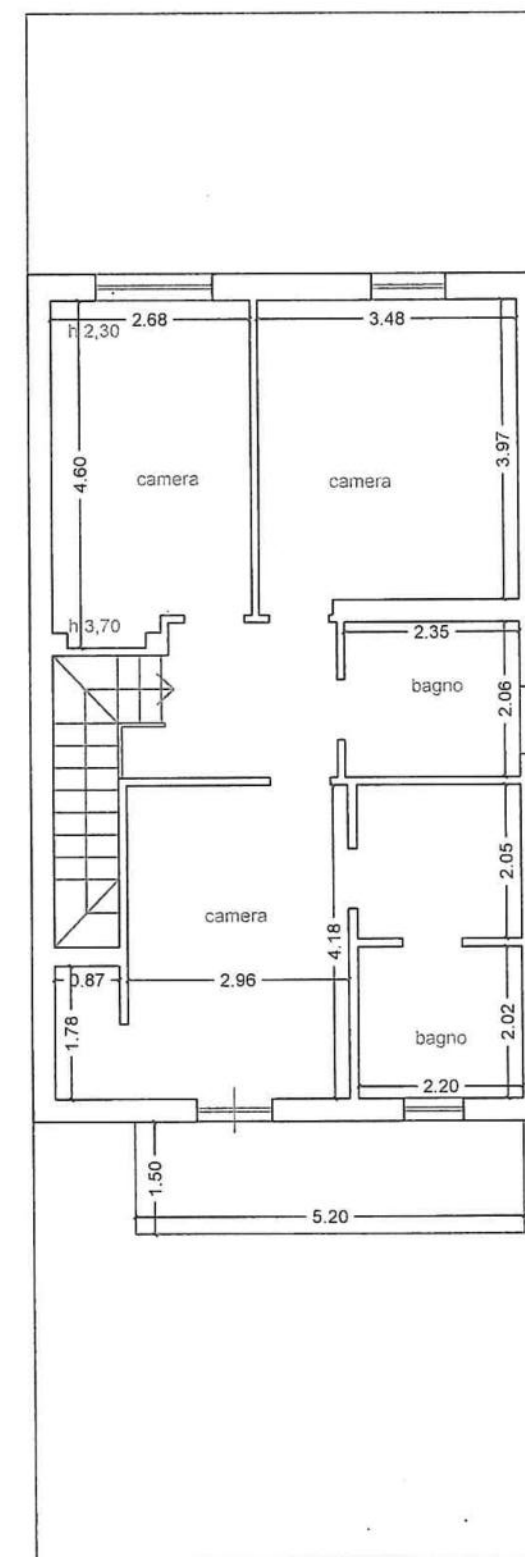
TRIBUNALE DI TERNI
PROC. ESEC. N. 143/2022 R.E.



PIANTA PIANO INTERRATO



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO