

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

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **21/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO ANGELINI**  
Custode: Avv. Giacomo Stella

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

**Esperto alla stima:** Arch. Alberto Tiberi  
**Codice fiscale:** TBRLRT67B02L117N  
**Studio in:** Via Sabotino 7/9 - 05100 Terni  
**Email:** albertotiberi@gmail.com  
**Pec:** alberto.tiberi@archiworldpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** STRADA STATALE VALNERINA n. 86 - Montefranco (TR) - 05030

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A/3]

[REDACTED], foglio 10, particella 93, subalterno 10, indirizzo STRADA STATALE VALNERINA n. 86, piano 1, comune Montefranco, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 225,65

### 2. Stato di possesso

**Bene:** STRADA STATALE VALNERINA n. 86 - Montefranco (TR) - 05030

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** STRADA STATALE VALNERINA n. 86 - Montefranco (TR) - 05030

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** STRADA STATALE VALNERINA n. 86 - Montefranco (TR) - 05030

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** DEUTSCHE BANK S.P.A., DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A., CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA

### 5 Comproprietari

.

**Beni:** STRADA STATALE VALNERINA n. 86 - Montefranco (TR) - 05030

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** STRADA STATALE VALNERINA n. 86 - Montefranco (TR) - 05030

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** STRADA STATALE VALNERINA n. 86 - Montefranco (TR) - 05030

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** STRADA STATALE VALNERINA n. 86 - Montefranco (TR) - 05030

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** € 68.930,40

Beni in **Montefranco (TR)**  
Località/Frazione  
STRADA STATALE VALNERINA n. 86

**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 [A/3] sito in Montefranco (TR) CAP: 05030,  
STRADA STATALE VALNERINA n. 86**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] -

[REDACTED], foglio 10, particella 93, subalterno 10 (graffato SUB 11 - corte), indirizzo STRADA STATALE VALNERINA n. 86, piano 1, comune Montefranco, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 225,65

Derivante da: vedere visura storica per immobile

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - diversa distribuzione degli spazi interni e chiusura di tre finestre

Regolarizzabili mediante: DOCFA per aggiornamento planimetria catastale

DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

Il bene oggetto di stima si trova nel territorio del Comune di Montefranco in provincia di Terni. E' sito in area periferica extraurbana, distante circa 20 km dal Comune di Terni, in piccola zona residenziale circondata da zona agricola. Il bene è a ridosso della strada statale 209 Valnerina (SS 209), ora strada regionale 209 Valnerina (SR 209), importante via di comunicazione esistente tra Terni e tutti i borghi della Valnerina stessa fino in territorio marchigiano. Il territorio circostante è caratterizzato da isolati insediamenti urbani che si sviluppano sporadicamente lungo la strada statale.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Agricole.

**Importanti centri limitrofi:** Terni, Scheggino, Spoleto.

**Attrazioni paesaggistiche:** Cascata delle Marmore, Lago di Piediluco.

**Attrazioni storiche:** Rocca di Alborno, Anfiteatro Fausto a Terni, Reperti archeologici e Carsulae.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus.

### 3. STATO DI POSSESSO:

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:

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 attiva a favore di DEUTSCHE BANK S.P.A. Contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 243.000,00; Importo capitale: € 135.000,00; a rogito di Notaio Fulvio Sbrolli in data 22/02/2008 ai nn. 166151/31089; trascritta a Terni in data 27/02/2008 al registro particolare n. 444

- Ipoteca volontaria attiva a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 243.000,00; Importo capitale: € 135.000,00; a rogito di Notaio Fulvio Sbrolli in data 22/02/2008 ai nn. 166151/31089; trascritta a Terni in data 29/03/2010 al numero particolare n. 635;

**Note:** LA PRESENTE AVVIENE IN RETTIFICA DELLA PRECEDENTE DEL 22/02/2008 POICHE' IL SOGGETTO A FAVORE E' STATO ERRONEAMENTE INDICATO COME "DEUTSCHE BANK S.P.A." ANZICHE "DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A."

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 11.404,00; Importo capitale: € 5.702,02; a rogito di Tribunale di Terni in data 03/11/2015 ai nn. 1126/2015; trascritta a Terni in data 17/11/2015 al numero particolare n. 1338

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI SPA contro [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; a rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TERNI in data 07/01/2019 ai nn. 3134 trascritto a TERNI in data 25/01/2019 al registro particolare n. 662;

- **Pignoramento** a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI SPA contro [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; a rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TERNI in data 22/02/2022 ai nn. 228 trascritto a TERNI in data 16/03/2022 al registro particolare n. 2119;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

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 straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna

**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:** APE non presente

**Note Indice di prestazione energetica:** APE presunta classe G

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

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 13/11/2002.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pierluigi Jorio, in data 25/11/1994, ai nn. 59536; trascritto a Terni, in data 28/11/1994, ai nn. /7351.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] **dal 13/11/2002 al 22/02/2008.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Fulvio Sbrolli, in data 13/11/2002, ai nn. 127328/21453; trascritto a Terni, in data 14/11/2002, ai nn. /7878.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] **dal 22/02/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i).** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Fulvio Sbrolli, in data 22/02/2008, ai nn. 166150/31088; trascritto a Terni, in data 26/02/2008, ai nn. /1393.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 223/4

Intestazione: XXXXXXXXXX

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Demolizione di scala a chiocciola e divisione di appartamento con rifacimento solaio e pavimento

Presentazione in data 03/11/1994

Rilascio in data 09/11/1994 al n. di prot. 223/4

L'agibilità non risulta essere mai stata rilasciata.

**NOTE:** *A seguito dell'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Montefranco, non è stato rinvenuto il titolo originale di realizzazione dell'edificio. Negli atti di compravendita è dichiarato che la costruzione dell'immobile è avvenuta antecedentemente alla data del 01/09/1967*

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A/3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Al momento del sopralluogo sono state rilevate le seguenti irregolarità:

- a) Chiusura di n. 3 finestre;
- b) diversa distribuzione degli spazi interni con modifica o realizzazione di alcuni tramezzi;

Regolarizzabili mediante: SCIA IN ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

Descrizione delle opere da sanare: La SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 146 in combinato disposto con l'art. 154 della L.R. 1/2015, comporta la verifica della doppia conformità alle norme dell'abuso realizzato, ossia l'intervento edilizio, eseguito in assenza o in difformità dal titolo abilitativo, deve pertanto essere conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso che al momento della presentazione della sanatoria

SANZIONE SCIA IN ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' : € 1.000,00

SPESE TECNICHE : € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

**Note:** *La chiusura delle 3 finestre, andando a modificare i prospetti del fabbricato, è considerata un'opera di ristrutturazione edilizia. Tale intervento è pertanto subordinato a SCIA*

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

**Note:** *Si fa presente che nella zona NORTH/EAST del giardino esclusivo, è posta una tettoia realizzata in ferro con copertura in lamiera grecata, poggiata a terra su delle basette circolari in ferro bloccate alla pavimentazione in porfido esistente con degli stop a vite.*

*Per tale manufatto non risulta essere stato presentato alcun titolo edilizio. Date sue dimensioni e le caratteristiche di precarietà si tratta di un manufatto sostanzialmente irrilevante e, dunque, non qualificabile come nuova costruzione, pertanto a giudizio del sottoscritto non necessitante del permesso di costruire in quanto non ancorata al suolo in maniera stabile ma facilmente removibile.*

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A/3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Programma di Fabbricazione
In forza della delibera:	Regione Umbria n. 690 del 06/10/1978
Zona omogenea:	Zone Residenziali già parzialmente edificate e di completamento
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:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A/3]** di cui al punto **A**

Trattasi di un appartamento posto al piano primo di una palazzina di due piani realizzata ante 1967. Il bene è composto da una camera da letto matrimoniale, una camera singola, un bagno, un lungo corridoio, una ampia zona aperta formata da cucina e soggiorno, un comodo ed ampio ingresso e un terrazzo prospiciente su tutta la lunghezza della facciata principale dell'immobile. L'altezza interna della casa è di ml 2,90. Le finiture interne, di buona fattura, sono le seguenti: pavimento laminato a listoni di grandi dimensioni posto in opera su tutti i pavimenti interni, gres porcellanato sulle pareti e sul pavimento del bagno; intonaci lisci di colore chiaro sulle pareti e sui soffitti eccetto che per una parete della camera matrimoniale e una del soggiorno, realizzate con colori vivaci. Nella parte della parete prospiciente il corridoio della zona giorno vi è posto in opera un rivestimento in pietra, mentre due ampi archi ribassati con volte in mattoni sabbati posti di taglio, caratterizzano la suddivisione tra la zona cucina e la zona disimpegno. L'impianto del gas, l'impianto elettrico e termico sono in buono stato e, da un primo esame a vista, rispettosi delle vigenti normative. Al momento del sopralluogo la caldaia è risultata staccata e mancante. Nessuna certificazione degli impianti è stata fornita dalla proprietaria del bene. Gli infissi esterni, in ottimo stato di conservazione, sono realizzati in legno con doppio vetro camera; La copertura della palazzina, apparentemente in buono stato, è realizzata in struttura lignea con manto in tegole portoghesi. L'ingresso al bene avviene attraverso una scala in c.a. a rampa singola posta sul fronte laterale della palazzina con accesso lungo la strada Valnerina. Un ampio giardino esclusivo completamente pavimentato è accessibile, anche con auto, tramite un cancello scorrevole su binario posto sempre lungo la strada statale.



**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **300,70** (comprensiva del giardino esclusivo)

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: Non risultano titoli edilizi recenti derivanti da alcuna ristrutturazione ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90 ml.

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

Stato di manutenzione generale: buono

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**Cancello tipologia: **scorrevole** materiale: **acciaio** apertura: **manuale** condizioni: **buone**Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **ottime**Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **buone**Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pietrame** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **Intonaco sabbia e cemento o paramento murario faccia vista** condizioni: **buone**Pavim. Esterna materiale: **Cotto o pietra** condizioni: **buone**Pavim. Interna materiale: **Laminato** condizioni: **buone**Portone di ingresso tipologia: **portone blindato con anta singola a battente** materiale: **legno e ferro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **ottime**Scale posizione: **a rampa unica** rivestimento: **c.a.** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**  
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Fognatura

tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in PVC** re-  
capito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità:  
**buona** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle**  
**vigenti normative**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di  
distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conform-  
ità: **rispettoso delle vigenti normative****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e suc- cessive	NO
<b>Note</b>	Benché non esistano certificazioni dell'impianto elettrico a seguito del sopralluogo effettuato e di un primo esame a vista, si è potuto verificare che l'impianto è conforme alle Normative vigenti

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto a termosifoni
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
<b>Note</b>	Benché non esistano certificazioni dell'impianto di riscaldamento a seguito del sopralluogo effettuato e da un primo esame a vista, si è potuto verificare che l'impianto è conforme alle Normative vigenti. Attualmente la caldaia non è presente

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o clima- tizzazione	NO
---	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Consistenze:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
CAMERA 1	sup reale netta	14,80	1,00	14,80
CAMERA 2	sup reale netta	11,80	1,00	11,80
SOGGIORNO	sup reale netta	20,00	1,00	20,00
CUCINA	sup reale netta	9,40	1,00	9,40
DISIMPEGNO	sup reale netta	14,50	1,00	14,50
INGRESSO	sup reale netta	5,80	1,00	5,80
BAGNO	sup reale netta	4,50	1,00	4,50
SCALA INGRESSO	sup reale netta	7,10	0,25	1,78
TERRAZZO	sup reale netta	12,80	0,25	3,20
GIARDINO ESCLUSIVO	sup reale netta	200,00	0,10	20,00
		<b>300,70</b>		<b>105,78</b>

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

La presente perizia di stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato del seguente bene oggetto di pignoramento, costituito un appartamento così censito al CATASTO DEI FABBRICATI del Comune di Montefranco (TR): Foglio 10, Particella 93, Subalterno 10 grafato al sub 11 (giardino esclusivo), categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico). Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa. Per la valutazione è stato adottato il criterio diretto sintetico comparativo per parametri tecnici; tale criterio s'incentra sulla comparazione tra l'unità immobiliare oggetto di stima ed altre unità aventi analoghe caratteristiche, recentemente compravendute, e quindi di prezzo noto. Il bene è stato attentamente visionato e con strumento di misurazione digitale sono stati effettuati i relativi rilievi, riportandone la consistenza in planimetria con l'ausilio di un software di assistenza alla progettazione (AutoCad). Sono state quindi verificate le regolarità edilizie e catastali, attraverso il controllo sia dei titoli edilizi autorizzativi rilasciati nel corso del tempo sia della planimetria catastale depositata. Il valore individuato è espresso in €/mq. Il metodo impiegato consiste nell'applicare alla consistenza del bene, un valore pertinente e congruo. Questo ultimo viene dedotto a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso meditati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle analogie e delle differenze esistenti tra gli immobili confrontati. Tanto premesso, nel corso delle analisi effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili della periferia del Comune di Montefranco. I dati acquisiti hanno fornito pertanto valide indicazioni che, opportunamente estrapolate ed analizzate, hanno dato informazioni del tutto attendibili. Per la valutazione del bene, oltre alla loro ubicazione e territorio, si è tenuto conto in particolare: delle loro caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, alla vetustà, al grado di conservazione, alla qualità delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione ed altezza degli ambienti, alla

tipologia e qualità degli impianti installati, alla conformità edilizia e catastale, alla destinazione d'uso specifica nonché alla sua rispondenza. Le indicazioni di mercato, sono state reperite da diverse fonti, quali: - **Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate, Anno 2021 - Semestre 2** che riporta per la zona di riferimento, i seguenti valori per categorie: ABITAZIONE CIVILE (stato conservativo NORMALE) - MIN €/mq. 500,00 MAX €/mq. 800,00; - **Agenzie Immobiliari operanti nella zona di riferimento** che indicano per recenti compravendite di beni simili, i seguenti valori per categorie: ABITAZIONE CIVILE (stato conservativo NORMALE) - MIN €/mq. 600,00 MAX €/mq. 950,00;

In considerazione del fatto che l'andamento del settore immobiliare ha seguito quello dell'intera economia nazionale che è entrata in una fase di forte recessione oramai da diversi anni amplificata ulteriormente dopo il lockdown dovuto all'emergenza COVID 19, possiamo affermare che la domanda nel complesso si è notevolmente ridotta a livello nazionale a causa della incertezza economica che ha fermato di fatto gli acquisti soprattutto nei primi mesi del 2022. Il volume delle compravendite però in questi ultimi tempi risulta risalire gradualmente, favorito anche dalle risorse del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) e dalle risorse messe a disposizione dai vari BONUS Edilizi disponibili per le ristrutturazioni.

Dallo scenario immobiliare rappresentato, in considerazione di tutte le caratteristiche del bene da stimare e del suo stato di conservazione, ed in funzione delle eventuali percentuali di de-trazione applicate ai beni presi in considerazione, è opinione dello scrivente che il valore congruo (giustificato ed obiettivo) per l'immobile oggetto di perizia risulta essere di: **€ 800,00/mq.** Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq, è riferito alla superficie Netta (N) e si ritiene congruo al fine di stabilire il valore commerciale del bene.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Montefranco ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari del Comune di Montefranco, Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate Comune di Montefranco .

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Abitazione di tipo economico [A/3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 84.624,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CAMERA 1	14,80	€ 800,00	€ 11.840,00
CAMERA 2	11,80	€ 800,00	€ 9.440,00
SOGGIORNO	20,00	€ 800,00	€ 16.000,00
CUCINA	9,40	€ 800,00	€ 7.520,00
DISIMPEGNO	14,50	€ 800,00	€ 11.600,00
INGRESSO	5,80	€ 800,00	€ 4.640,00
BAGNO	4,50	€ 800,00	€ 3.600,00
SCALA INGRESSO	1,78	€ 800,00	€ 1.424,00
TERRAZZO	3,20	€ 800,00	€ 2.560,00
GIARDINO ESCLUSIVO	20,00	€ 800,00	€ 16.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 84.624,00
Valore corpo	€ 84.624,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 84.624,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 84.624,00

**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 [A/3]	105,78	€ 84.624,00	€ 84.624,00

**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%)	€ 12.693,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
Costo redazione Attestato Prestazione Energetica (APE)	€ 300,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: Costi di cancellazione oneri e formalità:	<b>€ 68.630,40</b>
--	--------------------

Data generazione:  
13-10-2022

**Allegati:**

- A. Estratto di mappa
- B. Planimetria catastale
- C. Planimetria di rilievo quotata con punti di ripresa fotografici
- D. Documentazione fotografica
- E. Visure storiche immobili
- F. Note di trascrizione delle formalità – atti di compravendita
- G. Certificato anagrafico di matrimonio
- H. Titoli edilizi autorizzativi

L'Esperto alla stima  
**Arch. Alberto Tiberi**



N=73600

E=25400

1 Particella: 93

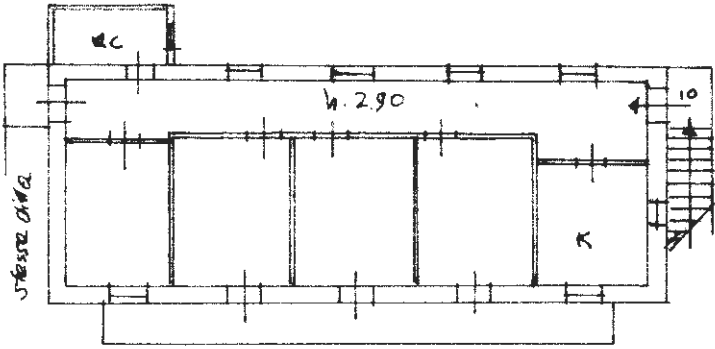
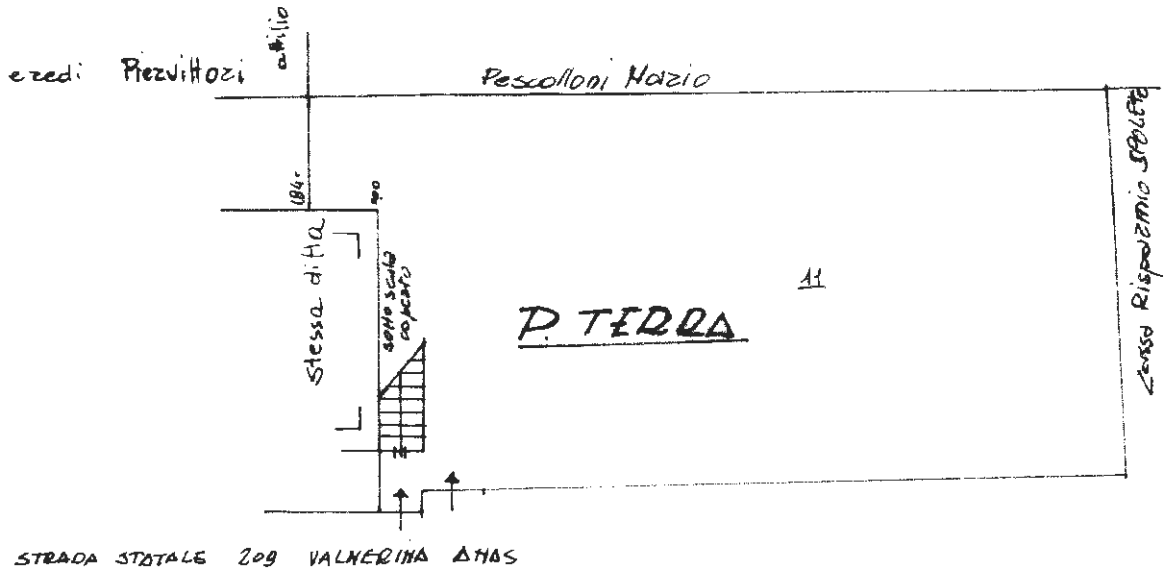
Comune: (TR) MONTEFRANCO  
Foglio: 10

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
Protocollo pratica T19499/2022

13-Ago-2022 16:14:38

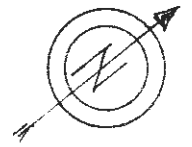


Planimetria di u.i.u. in Comune di MONTEFRANCO via S.S. Valnerina civ. 86



00434100

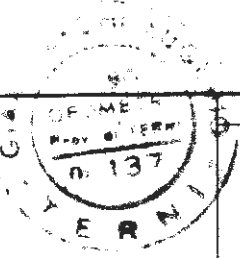
ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilate dal GEOMETRA EUGENIO GIAMMARCHI  
(Titolo, cognome e nome)  
Isritto all'albo dei GEOMETRI  
della provincia di TERNI n. 137  
data 20-08-94 Firma T. Giammarchi



RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali  
F. 10  
n. 93 sub. 10  
93 11 code

*Handwritten signature*











