



# TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 134/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Tommaso Bellei

CUSTODE:

Dott.ssa Serena Fausti

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/09/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Dott.Ing. Fabio Santoro**

CF: SNTFBA68R26Z133X

con studio in TERNI (TR) VIA G.FERRARIS n.38

telefono: 0744424824

email: fabsantoro@tiscali.it

PEC: fabio.santoro3@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 134/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a TERNI Via Angelo Finetti 30, quartiere Santa Giusta - Borgo Bovio, della superficie commerciale di **100,37 mq** per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento di civile abitazione in edificio condominiale con cantina e box auto di pertinenza

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 (sottotetto), scala A, ha un'altezza interna di varia. Identificazione catastale:

- foglio 87 particella 1816 sub. 13 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8, consistenza 5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Via Angelo Finetti n.30, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita  
Coerenze: confinante con altri appartamenti di diversa proprietà e con vano scala condominiale
- foglio 87 particella 1816 sub. 16 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 8, consistenza 19 mq, rendita 39,25 Euro, indirizzo catastale: Via Angelo Finetti n.30, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita  
Coerenze: Confinante con altri box di diversa proprietà e con vano scala condominiale
- foglio 87 particella 1816 sub. 23 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 11 mq, rendita 23,86 Euro, indirizzo catastale: Via Angelo Finetti n.30, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita  
Coerenze: Confinante con altre cantine di diversa proprietà e con vano scala condominiale

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>100,37 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 81.098,56</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 68.900,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>20/09/2025</b>



### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, redatta dal Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo. La certificazione risale ad un atto derivativo trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento; i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione.

#### **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:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune TERNI , stipulato il 04/10/2006 a firma di Segretario Comune Terni ai nn. 36274 di repertorio, trascritto il 30/10/2006 ai nn. 8956, derivante da Convenzione Edilizia.

Piano attuativo di iniziativa privata. Le opere di urbanizzazione previste nella Convenzione devono essere completate.

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

Servitù di passaggio pedonale e carrabile e reti impiantistiche, trascritta il 02/04/2008 ai nn. 8993, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Riferito alla parte di terreno evidenziata nell'atto, costituente strada di lottizzazione. Comprende anche la particella 1048 da cui è originata l'odierna particella 1816.

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** annotata, iscritta il 02/04/2008 a Terni ai nn. 753, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione di mutuo fondiario.

Annotazione per restrizione di beni Notaio Paolo Provitera Rep.43026/17516 del 07/12/2010  
Restrizione riferita tra l'altro agli immobili Foglio 87, p.la 1816, subalterni nn.13-16-23

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/03/2011 a firma di Notaio Cirilli Paolo ai nn. 43571/16700 di repertorio, iscritta il 28/03/2011 a Terni ai nn. 576/3795, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 219.450,00.

Importo capitale: 146.300,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Gravante sugli immobili F.87, p.la 1816, subalterni 13-16-23

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 02/12/2024 a firma di U.G. Tribunale di Terni ai nn. 2623 di repertorio, trascritta il 30/01/2025 a Terni ai nn. 846/1074, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo cautelare.

Gravante sugli immobili F.87, p.la 1816, subalterni 13-16-23

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.185,21
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 5.672,62
Millesimi condominiali:	22,83

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Vedasi note riguardo il completamento delle opere di urbanizzazione primaria

Ulteriori avvertenze:

Spese condominiali insolte alla data del 30/06/2025 come comunicate dall'Amministratore. Millesimi generali Supercondominio civici 26-28-30 (totale civico 30: 329,070/1000) - millesimi di scala 268,79/1000

Dalle informazioni acquisite risultano non completate le opere di urbanizzazione primaria previste dalla Convenzione Edilizia Rep.36274 del 04/10/2006 ed in particolare devono essere realizzati: tappetino di usura, parte di marciapiede e segnaletica orizzontale e verticale sulla strada di lottizzazione, oltre alla sistemazione e gestione di un'area a verde pubblico immediatamente adiacente agli edifici realizzati (si vedano allegati alla relazione). A causa di ciò e dell'insolvibilità del costruttore oggi non più operativo (cessazione partita IVA del 30/12/2016), i proprietari degli immobili facenti parte della lottizzazione saranno chiamati a sostenere le conseguenti spese, al fine di poter richiedere l'agibilità degli edifici. L'importo dei lavori non è ancora stato stabilito come anche l'effettivo numero dei proprietari che aderiranno all'intervento, in via preliminare ad oggi si può stimare un onere pari a circa 4.000 € a carico degli immobili oggetto di pignoramento.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Compravendita (dal 25/03/2011), con atto stipulato il 25/03/2011 a firma di Notaio Paolo Cirilli ai nn. 43570/16699 di repertorio, trascritto il 28/03/2011 a Terni ai nn. 2534/3794

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Compravendita (dal 25/03/2011), con atto stipulato il 25/03/2011 a firma di Notaio Paolo Cirilli ai nn. 43570/16699 di repertorio, trascritto il 28/03/2011 a Terni ai nn. 2534/3794

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100 (dal 18/12/2002 fino al 25/03/2011), con atto

stipulato il 18/12/2002 a firma di Notaio Vincenzo Clericò ai nn. 3093 di repertorio, trascritto il 30/12/2002 a Terni ai nn. 8992.

Atto di compravendita riferito al terreno F.87, p.la 1048 che ha originato la p.la 1268 e di seguito l'attuale p.la 1816 tramite frazionamento del 21/12/2004 e successivo Tipo Mappale del 19/07/2010 per nuova costruzione.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Ultimazione lavori strutturali in data 20/09/2010 (deposito prot.55542 del 22/09/2010) - collaudo statico delle strutture del 18/10/2010 prot.60601

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 202, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova edificazione, rilasciata il 02/07/2007 con il n. 115474 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Permesso di costruire in Variante N. 431, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova edificazione, rilasciata il 06/02/2009 con il n. 26918 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera PRG D.C.C. n.88 del 31/03/2004 - Convenzione Edilizia Rep. n.36274 del 04/10/2006 - , l'immobile ricade in zona Area residenziale di espansione Loc. S.Giusta.

Lavori di urbanizzazione primaria non completati.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si specifica che la camera lato nord presenta un'altezza minima inferiore a 2,00 metri in corrispondenza della parte più bassa della falda di copertura ed un'altezza media inferiore a 270cm.

L'immobile è privo di agibilità: è possibile presentare l'agibilità parziale per l'unità immobiliare e le sue pertinenze previa acquisizione di tutta la documentazione certificativa necessaria, tra cui le dichiarazioni di conformità ex DM 37/08 per gli impianti tecnologici. In mancanza delle Dichiarazioni di conformità originali è possibile acquisire le corrispondenti dichiarazioni di rispondenza con i conseguenti costi per le figure tecniche incaricate.

Il titolo edilizio PdC n.431/2008 prevedeva la realizzazione di impianti fotovoltaici sulle coperture dei vani scala condominiali: allo stato attuale tali impianti non sono presenti, è invece presente un impianto fotovoltaico realizzato su tettoia fotovoltaica a copertura di alcuni posti auto privati all'interno della particella 1816, frazionati rispetto alla corte comune condominiale, per la quale non si sono rinvenuti titoli abilitativi o comunicazioni al Comune; tale tettoia risulta aperta su tutti i lati, con distanza dalla pubblica via inferiore a 3,00 metri. Non è stato possibile stabilire la titolarità della tettoia e del relativo impianto FV.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di due tettoie sulle terrazze lato est e lato ovest (normativa di riferimento: R.R. 2/2015 art.17 - REC 2021 art.17)

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzioni e spese professionali: €.7.500,00

Questa situazione è riferita solamente a sub 13.

Presentazione PdC in sanatoria previa verifica dei requisiti di conformità alla normativa. In alternativa rimozione delle tettoie.

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli appartamenti al piano sottotetto con inglobamento nel sub 13 di superficie adibita a camera, prima ricompresa nell'appartamento adiacente e diversa suddivisione della terrazza lato ovest tra le unità immobiliari confinanti. (normativa di riferimento: Titoli edilizi rilasciati nn.202-431)

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria per opere interne: €.1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Subalterno 13

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni con creazione di un nuovo servizio igienico. (normativa di riferimento: Titoli edilizi rilasciati nn.202-431)

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria per opere interne: €.1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Subalterno 13

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La camera sul lato nord non rispetta il rapporto aeroilluminante 1/8. (normativa di riferimento: Titoli edilizi rilasciati nn.202-431 - REC 2021 art.89)

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

Costi di regolarizzazione:

- Realizzazione nuove superfici aeroilluminanti e spese professionali: €.5.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Subalterno 13.

Necessario allargamento della finestratura esistente o realizzazione di un lucernaio per il raggiungimento del rapporto aeroilluminante 1/8 rispetto alla superficie calpestabile.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Opere di urbanizzazione da completare (normativa di riferimento: Convenzione Edilizia)

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

Costi di regolarizzazione:

- Quota opere di urbanizzazione: €.4.000,00

Importo stimato in via preliminare, soggetto ad approvazione definitiva del Comune e dei vari proprietari interessati.

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

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

##### **CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono state reperite dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici. L'immobile è privo di agibilità. (normativa di riferimento: DM 37/08)

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

Costi di regolarizzazione:

- Acquisizione Dichiarazioni di Rispondenza: €.1.000,00

In caso di assenza delle DICO occorre acquisire le Dichiarazioni di Rispondenza da parte di professionista o ditta abilitata.

##### **CRITICITÀ: NESSUNA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non è stato reperito il libretto di impianto e l'iscrizione al CURIT (catasto regionale impianti termici) (normativa di riferimento: DPR 74/2013 - DGR 1431/2016)

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

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione controlli periodici: €.250,00

Questa situazione è riferita solamente a Sub 13

BENI IN TERNI VIA ANGELO FINETTI 30, QUARTIERE SANTA GIUSTA - BORGO BOVIO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TERNI Via Angelo Finetti 30, quartiere Santa Giusta - Borgo Bovio, della superficie commerciale di **100,37** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento di civile abitazione in edificio condominiale con cantina e box auto di pertinenza

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 (sottotetto), scala A, ha un'altezza

interna di varia.Identificazione catastale:

- foglio 87 particella 1816 sub. 13 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8, consistenza 5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Via Angelo Finetti n.30, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da Compravendita  
Coerenze: confinante con altri appartamenti di diversa proprietà e con vano scala condominiale
- foglio 87 particella 1816 sub. 16 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 8, consistenza 19 mq, rendita 39,25 Euro, indirizzo catastale: Via Angelo Finetti n.30, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da Compravendita  
Coerenze: Confinante con altri box di diversa proprietà e con vano scala condominiale
- foglio 87 particella 1816 sub. 23 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 11 mq, rendita 23,86 Euro, indirizzo catastale: Via Angelo Finetti n.30, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da Compravendita  
Coerenze: Confinante con altre cantine di diversa proprietà e con vano scala condominiale

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Urbanizzazione primaria da completare, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Cascata delle Marmore - Carsulae.

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 240m  
superstrada distante 3,8 km  
ferrovia distante 2,9 km



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	
panoramicità:	al di sopra della media	
livello di piano:	al di sopra della media	
stato di manutenzione:	al di sotto della media	
luminosità:	al di sopra della media	
qualità degli impianti:	nella media	
qualità dei servizi:	nella media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di valutazione è un appartamento situato al piano secondo di una palazzina plurifamiliare di recente costruzione. L'ingresso condominiale è posto sul fronte est dell'edificio, il piano secondo è raggiungibile attraverso il vano scale condominiale e l'annesso ascensore che servono tutti i piani dell'edificio.

L'appartamento è costituito da un ampio ingresso/soggiorno dal quale si accede direttamente agli altri locali: un ampio angolo cottura, una camera da letto doppia, una camera da letto singola ed un bagno; un secondo WC più piccolo è accessibile direttamente dalla camera da letto doppia.

Dalle due camere da letto e l'angolo cottura si accede ad una terrazza ad uso esclusivo, parzialmente coperta da tettoia in legno, esposta ad ovest; dal soggiorno si accede ad un'altra terrazza parzialmente

coperta da tettoia in legno esposta ad est.

L'appartamento è posto all'ultimo piano dell'edificio con la copertura inclinata a falde, pertanto l'altezza interna è variabile con un minimo di 1,70m ed un massimo di 3,63m; in particolare la camera doppia ha un'altezza media inferiore a 270cm e presenta una parte della superficie con altezza netta inferiore a 2,00m.

Le pavimentazioni sono in ceramica nel soggiorno ed in cucina, in parquet nelle due camere da letto; il bagno è rivestito con piastrelle bianche/nere, il WC è rivestito con piastrelle giallo-ocra.

Il bagno è corredato da lavabo, vaso con cassetta incassata, bidet e vasca da bagno, il WC è corredato da lavabo, vaso con cassetta ad incasso e piatto doccia di piccole dimensioni.

Gli infissi sono in legno con doppio vetro, all'esterno sono presenti persiane in legno con lamelle fisse.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, alimentato da una caldaia murale a gas metano combinata con produzione di acs, SIME Praktica DGT, situata all'esterno sulla terrazza est; in ogni ambiente sono presenti radiatori a colonne in alluminio.

All'interno del soggiorno è presente un condizionatore a parete ad espansione diretta, la cui unità esterna da 3,8 kW del 2009 è posta sulla parete della terrazza est; nella camera singola è presente la predisposizione per l'unità split.

L'impianto elettrico parte dal contatore e da un quadro generale posti al piano seminterrato del vano scala condominiale; all'interno dell'appartamento è presente un quadretto locale incassato dietro il portoncino di ingresso, con interruttore generale magnetotermico-differenziale e n.3 interruttori magnetotermici per i circuiti di luce e forza motrice.

Al piano seminterrato è presente una cantina di pertinenza, provvista di piccola finestra a vasistas esposta sul fronte est ed accessibile dal vano scala condominiale attraverso una porta metallica con serratura.

Sempre al piano seminterrato dell'edificio è presente un box auto di pertinenza, con accesso pedonale dal vano scala condominiale, attraverso porta metallica con serratura, accesso carrabile sul fronte ovest dell'edificio attraverso un portone basculante Hormann N80 con larghezza di passaggio pari a 227cm.

Entrambe le pertinenze sono servite da impianto elettrico di illuminazione, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti interne sono intonacate a civile.

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica nel soggiorno ed angolo cottura

nella media



*pavimentazione interna:* realizzata in Parquet nelle camere

nella media



*infissi esterni:* Porte-finestre realizzati in Telaio in legno. Con doppio vetro

nella media



*protezioni infissi esterni:* persiane realizzate in legno. Lamelle fisse

nella media



*portone di ingresso:* Portoncino blindato realizzato in Metallo - rivestimento legno

nella media



*plafoni:* realizzati in Copertura a falde inclinate, intonacate all'intradosso. Presenza di estese zone con muffa nelle camere da letto ed in cucina, in corrispondenza del ponte termico parete perimetrale- falde di copertura

al di sotto della media



Degli Impianti:

*elettrico:* Impianto civile domestico , la tensione è di 230 Vac conformità: DICO non rinvenuta

nella media 

*condizionamento:* PDC ad espansione diretta con alimentazione a Elettrica con diffusori in Split a muro. Ambiente soggiorno/ingresso

nella media 

*condizionamento:* Riscaldamento con caldaia murale con alimentazione a gas metano di rete con diffusori in radiatori a colonne. Non sono presenti valvole termostatiche. DICO non rinvenuta

nella media 

#### CLASSE ENERGETICA:



Certificazione APE N. (classe stimata - APE non disponibile)

#### 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
Soggiorno/ingresso	33,90	x	100 % = 33,90
Cucina	8,30	x	100 % = 8,30
Cameretta	11,64	x	100 % = 11,64
Camera	16,50	x	100 % = 16,50
WC	2,87	x	100 % = 2,87
Bagno	5,59	x	100 % = 5,59
Terrazza Est	8,98	x	35 % = 3,14
Terrazza Ovest	14,87	x	35 % = 5,20
Box singolo di pertinenza	21,24	x	50 % = 10,62
Cantina	13,00	x	20 % = 2,60
<b>Total:</b>	<b>136,89</b>		<b>100,37</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 20/01/2016

Fonte di informazione: Atto Notario Paolo Cirilli Rep.56427

Descrizione: Appartamento al piano secondo

Indirizzo: Via Angelo Finetti n.22

Superfici principali e secondarie: 84

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 83.200,00 pari a 990,48 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 04/09/2023

Fonte di informazione: Atto Notaio Paolo Cirilli Rep.72195

Descrizione: Appartamento al piano rialzato

Indirizzo: Via Angelo Finetti n.18

Superfici principali e secondarie: 91

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 80.000,00 pari a 879,12 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 27/10/2022

Fonte di informazione: Atto Notaio Luigi Filippetti Rep.4583

Descrizione: Appartamento al piano secondo

Indirizzo: Via Angelo Finetti n.28

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 83.000,00 pari a 965,12 Euro/mq

#### TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	83.200,00	80.000,00	83.000,00
Consistenza	100,37	84,00	91,00	86,00
Data [mesi]	0	118,00	25,00	35,00
Prezzo unitario	-	990,48	879,12	965,12
Livello di piano	2,00	2,00	0,00	2,00
Terrazze e balconi	24,00	19,00	17,00	19,00
Luminosità	7,00	7,00	6,00	7,00
Pertinenze C3-C6	35,00	33,00	32,00	35,00

#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3

Data [mesi]	0,04	34,67	33,33	34,58
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	879,12	879,12	879,12
Livello di piano	5 %	4.160,00	4.000,00	4.150,00
Terrazze e balconi		300,00	300,00	300,00
Luminosità	5 %	4.160,00	4.000,00	4.150,00
Pertinenze C3-C6		350,00	350,00	350,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		83.200,00	80.000,00	83.000,00
Data [mesi]		4.090,67	833,33	1.210,42
Prezzo unitario		14.391,21	8.237,36	12.632,97
Livello di piano		0,00	8.000,00	0,00
Terrazze e balconi		1.500,00	2.100,00	1.500,00
Luminosità		0,00	4.000,00	0,00
Pertinenze C3-C6		700,00	1.050,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>103.881,88</b>	<b>104.220,70</b>	<b>98.343,38</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **102.148,65**

Divergenza: 5,64% < **10%**

Regime fiscale della vendita:

Trasferimento da privato, IVA esente.

Imposta di registro pari al 9% (2% agevolazione prima casa non di lusso) con un minimo pari a 1.000€.

Imposta ipotecaria 50€ e catastale 50€.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 100,37 x 1.017,72 = **102.148,56**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Redazione APE a cura dell'acquirente	-300,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 101.848,56**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 101.848,56**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento alla data di elaborazione della stessa.

Per la determinazione di tale valore di mercato, si ritiene adeguato utilizzare il procedimento di stima sintetico comparativo (semplificato) per parametri tecnici, possibile in funzione della disponibilità di dati, relativi a recenti compravendite espressi con prezzo €/mq praticato dal mercato immobiliare; la comparazione viene effettuata su immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato, costituito da fabbricati ad uso artigianale/commerciale posti nella zona periferica di Otricoli.

Il Metodo del Confronto di Mercato (Market Comparison Approach MCA) che si fonda sull'assunto elementare per il quale "il mercato fisserà il prezzo o il reddito di un immobile allo stesso modo in cui ha già indicato il prezzo o il reddito di immobili simili" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari - CVI), si basa sulla reperibilità di un insieme di immobili di confronto appartenenti, quanto più possibile, al medesimo segmento di mercato, contrattati di recente e di prezzo o reddito noto (Comparabili).

Viene quindi utilizzato quale parametro di valutazione la superficie commerciale, considerando in modo opportuno la posizione dell'immobile, la sua esposizione e luminosità, la qualità degli impianti tecnologici, la presenza di pertinenze, lo stato di conservazione e manutenzione.

Sito borsinoimmobiliare.it: viene indicato per la zona un prezzo minimo di 634 €/mq, medio di 644 €/mq, massimo di 928 €/mq per immobili nella prima fascia.

Banca Dati OMI Agenzia del Territorio - secondo semestre 2024: viene indicato per la zona C19 un prezzo compreso tra un minimo di 900 €/mq ed un massimo di 1100 €/mq per abitazioni civili in stato normale

Listino dei prezzi degli immobili - CCIAA dell'Umbria - 2° trimestre 2025 - viene indicato per abitazioni in zona semicentrale abitabili un prezzo compreso tra un minimo di 800 €/mq ed un massimo di 1050 €/mq

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Comune di Terni, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare, ed inoltre: Listino Immobili CCIAA Regione Umbria

#### 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	appartamento	100,37	0,00	101.848,56	101.848,56
				<b>101.848,56 €</b>	<b>101.848,56 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 20.750,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 81.098,56**

**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: **€. 12.164,78**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 33,78**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 68.900,00**

data 20/09/2025

il tecnico incaricato  
Dott.Ing. Fabio Santoro



## **ALLEGATI ALLA RELAZIONE**

- 1 – Fascicolo fotografico
- 2 – Estratto di mappa
- 3 – Planimetrie catastali
- 4 – Visure catastali storiche
- 5 – Ispezioni ipotecarie
- 6 – Nota restrizione n.500
- 7 – Nota Convenzione edilizia n.8956
- 8 – Nota servitù n.8993
- 9 – Nota Compravendita n.2534
- 10 - Copia Atto di provenienza
- 11 – Copia atto di compravendita Rep.3093
- 12 – Copia Convenzione Edilizia 36274
- 13 – Stralcio PRG
- 14 – Stralcio Permesso di Costruire n.202/2007
- 15 – Stralcio Permesso di Costruire n.431/2008
- 16 – Collaudo strutture
- 17 – Planimetrie di rilievo
- 18 – Tabelle millesimali e prospetto spese ordinarie
- 19 – Opere di urbanizzazione da completare
- 20 – Certificazione cause civili iscritte
- 21 – Ricevute invio alle parti

