

---

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

promossa da:  
**BCC NPLS 2018-2 S.R.L.**

contro:

N° Gen. Rep. **63/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO ANGELINI**  
Custode: Avv. Pierluigi Boscia

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001, 002**

**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



**Lotto:** 002

**Corpo:** A - Magazzini

**Possesso:** Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile

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

**Bene:** VIA PIETRO NENNI - POCCIALONE - Ficulle (TR) - 05016

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Abitazione

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

**Corpo:** B - Terreno

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

**Bene:** VIA PIAZZETTA n. 6 - Ficulle (TR) - 05016

**Lotto:** 002

**Corpo:** A - Magazzini

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** VIA PIETRO NENNI - POCCIALONE - Ficulle (TR) - 05016

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Abitazione

**Creditori Iscritti:** CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.

**Corpo:** B - Terreno

**Creditori Iscritti:** CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.

**Bene:** VIA PIAZZETTA n. 6 - Ficulle (TR) - 05016

**Lotto:** 002

**Corpo:** A - Magazzini

**Creditori Iscritti:** CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.

### 5 Comproprietari

.

**Beni:** VIA PIETRO NENNI - POCCIALONE - Ficulle (TR) - 05016

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Abitazione

Comproprietari: NO

**Corpo:** B - Terreno

Comproprietari: NO

**Beni:** VIA PIAZZETTA n. 6 - Ficulle (TR) - 05016

**Lotto:** 002

**Corpo:** A - Magazzini

Comproprietari: NO

## 6. Misure Penali

**Beni:** VIA PIETRO NENNI - POCCIALONE - Ficulle (TR) - 05016

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Abitazione

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B - Terreno

**Misure Penali:** NO

**Beni:** VIA PIAZZETTA n. 6 - Ficulle (TR) - 05016

**Lotto:** 002

**Corpo:** A - Magazzini

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** VIA PIETRO NENNI - POCCIALONE - Ficulle (TR) - 05016

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Abitazione

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B - Terreno

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** VIA PIAZZETTA n. 6 - Ficulle (TR) - 05016

**Lotto:** 002

**Corpo:** A - Magazzini

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** VIA PIETRO NENNI - POCCIALONE - Ficulle (TR) - 05016

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero: € 99.379,95**

**Bene:** VIA PIAZZETTA n. 6 - Ficulle (TR) - 05016

**Lotto:** 002

**Valore complessivo intero: € 22.404,00**

Beni in **Ficulle (TR)**  
Località/Frazione **POCCIALONE**  
VIA PIETRO NENNI

**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 (A/2) e annesso Magazzino (C/2)**

**Abitazione di tipo civile [A/2] sito in Ficulle (TR) CAP: 05016 frazione: POCCIALONE, VIA PIETRO NENNI SNC**

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari: NO

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

foglio 11, particella 668, subalterno 3, indirizzo VIA PIETRO NENNI n. SNC, comune FICULLE, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 125 m<sup>2</sup>, rendita € 411,87

Derivante da: Vedere visura storica allegata

Confini: Strada privata, terreni e altra proprietà posta al piano superiore dell'abitazione

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Magazzino [C/2] sito in Ficulle (TR) CAP: 05016 frazione: POCCIALONE, VIA PIETRO NENNI SNC**

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari: NO

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED],

foglio 11, particella 668, subalterno 2, indirizzo VIA PIETRO NENNI n. SNC, comune FICULLE, categoria C/2, classe 3, consistenza 17 mq. vani, rendita € 31,61

Derivante da: Vedere visura storica allegata

Confini: terreni e altra proprietà

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B - Terreno.**

**sito in Ficulle (TR) CAP: 05016 frazione: POCCIALONE, VIA PIETRO NENNI**

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED]

sezione censuaria FICULLE, foglio 11, particella 690, qualità SEMINATIVO , classe 1, superficie catastale ha.0.50.00, reddito dominicale: € 30,99, reddito agrario: € 24,53

Derivante da: Vedere visura storica allegata

Confini: terreni

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

La zona di Via Pietro Nenni si colloca ai margini del centro storico di Ficulle, in un'area residenziale di espansione sviluppatasi nel secondo dopoguerra. Questa zona presenta una maggiore accessibilità veicolare rispetto al nucleo medievale, con edifici di più recente costruzione, spesso dotati di garage, cortili e spazi verdi privati. L'area è tranquilla e ben collegata, adatta a destinazioni d'uso residenziali e artigianali leggere. La presenza di terreni agricoli e seminativi nelle immediate vicinanze conferisce alla zona un carattere semi-rurale, tipico delle periferie dei piccoli centri umbri.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A - Abitazione**

**Abitazione di tipo civile [A/2] e Magazzino [C/2] sito in Ficulle (TR), VIA PIETRO NENNI SNC**

**Occupato da** [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

**Identificativo corpo: B - Terreno**

**sito in Ficulle (TR), VIA PIETRO NENNI**

**Occupato da** [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

## 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 CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. contro ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO; Importo ipoteca: € 320.000,00; Importo capitale: € 160.000,00 ; A rogito di CAMPIONI FRANCO in data 16/02/2011 ai nn. 21531/13592; Iscritto/trascritto a TERNI in data 28/02/2011/398

**Dati precedenti relativi ai corpi: A – Abitazione e Magazzino**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. contro ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00 ; A rogito di CAMPIONI FRANCO in data 18/02/2011 ai nn. 21542/13601; Iscritto/trascritto a TERNI in data 28/02/2011/400

**Dati precedenti relativi ai corpi: A – Abitazione e Magazzino**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. contro ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO; Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 80.000,00 ; A rogito di CAMPIONI FRANCO in data 10/04/2015 ai nn. 24953/16185; Iscritto/trascritto a TERNI in data 13/04/2015/439

**Dati precedenti relativi ai corpi: A – Abitazione e Magazzino**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. contro ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO; Importo ipoteca: € 320.000,00; Importo capitale: € 160.000,00 ; A rogito di CAMPIONI FRANCO in data 16/02/2011 ai nn. 21531/13592; Iscritto/trascritto a TERNI in data 28/02/2011/398

**Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreno**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. contro ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00 ; A rogito di CAMPIONI FRANCO in data 18/02/2011 ai nn. 21542/13601; Iscritto/trascritto a TERNI in data 28/02/2011/400

**Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreno**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. contro ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO; Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 80.000,00 ; A rogito di CAMPIONI FRANCO in data 10/04/2015 ai nn. 24953/16185; Iscritto/trascritto a TERNI in data 13/04/2015/439

**Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreno****4.2.2 Pignoramenti:**

PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TERNI in data 24/04/2024 ai nn. 983; Iscritto/trascritto a TERNI in data 27/05/2024 ai nn. /4439;

Dati precedenti relativi ai corpi: A – Abitazione e Magazzino

PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TERNI in data 24/04/2024 ai nn. 983; Iscritto/trascritto a TERNI in data 27/05/2024 ai nn. /4439;

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreno

## 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

## 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

## 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

## Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: A – Abitazione e Magazzino**

sito in Ficule (TR), VIA PIETRO NENNI

**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:**

**Millesimi di proprietà:** NO

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NO

**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:** NO

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: B - Terreno**

sito in Ficule (TR), VIA PIETRO NENNI

**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:**

**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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 16/02/2011 . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Gianni Fragomeni, in data 16/06/1979, ai nn. 697; trascritto a TERNI, in data 29/06/1979, ai nn. /3539.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 16/02/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO CAMPIONI FRANCO, in data 16/02/2011, ai nn. 21530/13591; trascritto a TERNI, in data 28/02/2011, ai nn. /1621.



**Dati precedenti relativi ai corpi:** A – Abitazione e Magazzino

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al **16/02/2011** . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Gianni Fragomeni, in data 16/06/1979, ai nn. 697; trascritto a TERNI, in data 29/06/1979, ai nn. /3539.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 16/02/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO CAMPIONI FRANCO, in data 16/02/2011, ai nn. 21530/13591; trascritto a TERNI, in data 28/02/2011, ai nn. /1621.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Terreno

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo civile [A/2] sito in Ficulle (TR) CAP: 05016 frazione: POCCIALONE, VIA PIETRO NENNI SNC**

Numero pratica: 10/1986 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione di fabbricato

Oggetto: Nuova Costruzione

Presentazione in data 03/05/1986 al n. di prot. 10

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**NOTE:**

*A seguito degli accessi agli atti l' agibilità del fabbricato non risulta essere stata mai rilasciata*

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A – Abitazione e Magazzino annesso

**Abitazione di tipo civile [A/2] sito in Ficulle (TR) CAP: 05016 frazione: POCCIALONE, VIA PIETRO NENNI SNC**

Numero pratica: 90/97

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Modifiche del fabbricato esistente

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/05/1997 al n. di prot. 2241

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**NOTE:**

*Questa ultima pratica edilizia per le modifiche ed il completamento del fabbricato esistente (Ex concessioni 10/86 - 9/87 e 10/92) oltre alla realizzazione di una autorimessa e cantine risulta avere un parere positivo della Commissione Edilizia del Comune di Ficulle ma non risulta essere stata mai rilasciata*

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A/2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Opere abusive costituite da un vano coperto addossato al fabbricato principale e da un porticato retrostante: il primo è formato da una copertura in pannelli sandwich coibentati appoggiata su travi metalliche ancorate al muro esistente da un lato e, dall'altro, su travi secondarie impostate su setti in muratura di tufo e pietra lunghi circa 3-4 m; le tamponature perimetrali risultano in parte aperte e in parte chiuse con pannelli di cartongesso intelaiati in alluminio; il secondo manufatto, posizionato sul lato posteriore, è un porticato aperto su tre lati, sorretto da struttura in legno lamellare con fondazioni puntuali a terra e coperto anch'esso da pannelli sandwich coibentati.

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

SCIA IN SANATORIA: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione

Informazioni in merito alla conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Terreno

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A/2] e Magazzino [C/2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale N. 30 del 22/04/2009
Zona omogenea:	E RURALE
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A – Abitazione e Magazzino

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale N. 30 del 22/04/2009
Zona omogenea:	E RURALE
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreno**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A/2]** di cui al punto **A - Abitazione**

L'unità immobiliare pignorata, sita nel Comune di Ficulle (TR) in via Pietro Nenni 11, occupa l'intero piano terra di una palazzina bifamiliare a pianta regolare, raggiungibile tramite strada privata gravata da servitù di passaggio a favore del fondo adiacente, in contesto suburbano a vocazione residenziale-rurale; la distribuzione interna comprende ingresso sotto portico di passaggio, ampia sala soggiorno, cucina abitabile, dispensa, due camere da letto e bagno finestrato, con finiture semplici costituite da pavimenti in gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate con pittura bianca liscia, infissi in alluminio dotati di doppio vetro; l'edificio non è allacciato alla rete gas cittadina né alla fognatura pubblica, condividendo con l'altra porzione immobiliare posta al piano superiore della palazzina, il bombolone GPL interrato per cottura e riscaldamento e la fossa Imhoff per lo smaltimento dei reflui; la corte pertinenziale, solo in parte recintata, presenta vialetti in pietra calcarea e graniglia, aree a verde in continuità con terreni boscosi ed orti, porticati in fase di completamento, un posto auto coperto mediante struttura ancorata al suolo e, nelle immediate vicinanze, una piccola costruzione destinata a magazzino/deposito

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **116,85**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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: buono

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto a radiatori
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Camera 1	sup reale netta	15,00	1,00	15,00
Camera 2	sup reale netta	16,30	1,00	16,30
Cucina	sup reale netta	15,20	1,00	15,20
Corridoio	sup reale netta	6,25	1,00	6,25
Bagno	sup reale netta	7,10	1,00	7,10
Dispensa	sup reale netta	10,00	1,00	10,00
Ingresso	sup reale netta	4,50	1,00	4,50
Sala	sup reale netta	26,20	1,00	26,20
Portico	sup reale netta	16,30	0,35	5,71
		<b>116,85</b>		<b>106,26</b>

**Accessori**

A - Abitazione

## 1. Corte del fabbricato)

Sviluppa una superficie complessiva di 1.490 mq

Valore a corpo: **€ 12.500,00**

**Note:** L'area di sedime e di corte pertinente all'intero fabbricato – del quale le unità immobiliari sopra indicate costituiscono porzioni – è censita al Catasto Terreni al Foglio 11, particella 668 (già p.lla 383), "ente urbano" di mq 1.490. Per effetto del tipo mappale n. 35971.1/2004 del 31/05/2004, la preesistente particella 668 (ex 383) di mq 1.200 è stata accorpata alla particella 669 (ex 439) di mq 290, dando origine all'attuale particella 668 di complessivi mq 1.490. Tale area scoperta costituisce pertinenza comune del fabbricato ed è detenuta in comproprietà con l'altro proprietario dell'unità sita al secondo piano, non risultando assegnata in uso esclusivo a singole porzioni. Ai fini estimativi, si assume per l'intera area un valore complessivo pari a € 25.000,00; detto importo sarà imputato al bene oggetto di esecuzione in misura proporzionalmente ridotta in ragione della quota di comproprietà e della natura non esclusiva dell'uso (p.es. in ipotesi di comproprietà paritaria: € 12.500,00)

B

## 2. Magazzino

Sviluppa una superficie complessiva di 17 mq

Valore a corpo: **€ 2.000,00**

Note: Annesso ad uso magazzino (C/2) Unità immobiliare identificata al Foglio 11, particella 668 sub 2, piano T, cat. C/2, cl. 3, consistenza mq 17, rendita € 31,61.

Trattasi di locale ad uso deposito, con caratteristiche costruttive ordinarie e finiture minime, accessibile dalla corte comune. Stato manutentivo complessivamente modesto. Si segnala la copertura presumibilmente in lastre di cemento-amianto (eternit), da rimuovere e smaltire secondo normativa vigente, come meglio specificato nella sezione pertinente della presente perizia. Valutazione a corpo: € 4.000,00, tenuto conto dello stato dei luoghi e degli oneri prevedibili di bonifica della copertura.

**Ambiente:** Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: Si segnala che la copertura del magazzino risulta realizzata in lastre ondulate di fibrocemento presumibilmente contenenti amianto (eternit). Al fine di accertare con esattezza la presenza e lo stato

Descrizione: di cui al punto **B - Terreno**

Particella identificata al Foglio 11, p. 690 (ex p.lla 667; già p.lla 383), qualità "Seminativo", classe 1, superficie ha 0.50.00; RD € 30,99 – RA € 24,53. L'appezzamento è ubicato in area acclive, di non agevole accessibilità, in prossimità dell'abitazione oggetto di esecuzione. Lo stato manutentivo è modesto, con vegetazione spontanea prevalente (cespugli e rovi) che limita l'effettiva coltivabilità; assenza di particolari sistemazioni agrarie o infrastrutture.

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **5.000,00**

Stato di manutenzione generale: non curato

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	sup reale netta	5.000,00	1,00	5.000,00
		<b>5.000,00</b>		<b>5.000,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La presente perizia ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva, ubicato nel Comune di Ficulle (TR), in Via Pietro Nenni. La stima fa riferimento alla data di redazione della presente relazione.

Per la valutazione è stato adottato il criterio diretto sintetico comparativo per parametri tecnici, che si basa sul raffronto tra l'immobile oggetto di stima e altri immobili simili per caratteristiche tipologiche, costruttive e localizzative, dei quali siano noti i valori di mercato recenti o i prezzi richiesti nell'ambito delle offerte pubbliche.

Il metodo si articola in:

rilevamento tecnico e misurazione delle superfici mediante strumentazione digitale;

verifica della conformità urbanistica e catastale;

acquisizione di dati comparativi attraverso fonti ufficiali (OMI – Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, Immobiliare.it) e indagini sul mercato locale.

Nel caso specifico, la determinazione dei valori unitari è stata effettuata considerando anche le limitazioni d'uso e le caratteristiche funzionali del compendio, che incidono negativamente sulla piena disponibilità e sul valore economico dell'immobile. In particolare:

la corte esterna risulta in uso promiscuo con l'unità abitativa posta al piano superiore (non oggetto di esecuzione), compromettendo l'utilizzabilità esclusiva degli spazi aperti;

risultano in comune e non formalmente regolamentati una fossa Imhoff e un bombolone GPL, da cui dipendono funzioni essenziali (scarichi, riscaldamento, cucina);

l'accesso al bene avviene mediante strada privata gravata da servitù di passaggio, che seppur non impedisce l'accessibilità, riduce l'autonomia e l'attrattività dell'immobile.

Tali condizioni giustificano l'applicazione di correttivi in riduzione ai valori unitari ordinari rilevati per immobili confrontabili nella zona, nel rispetto dei criteri di prudenza estimativa propri delle procedure esecutive.

I valori unitari utilizzati nella presente stima sono stati determinati sulla base delle seguenti fonti ufficiali e dati di mercato:

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate: per il Comune di Ficulle, i valori di compravendita per le abitazioni civili risultano compresi tra 565 €/m<sup>2</sup> e 900 €/m<sup>2</sup>, con un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 985 €/m<sup>2</sup>.

Borsino Immobiliare: riporta per Ficulle un valore medio di 723 €/m<sup>2</sup> per le abitazioni residenziali, con una variazione annua positiva dell'1,96%.

Valutazione Immobiliare Online: indica per Ficulle un valore medio di 750 €/m<sup>2</sup> per le abitazioni residenziali.

Immobiliare.it: segnala per Ficulle un prezzo medio di 1.013 €/m<sup>2</sup> per gli immobili residenziali in vendita.

Immobiliagest.it: riporta un prezzo medio al metro quadro di 1.133 €/m<sup>2</sup> per gli immobili residenziali a Ficulle nel 2025.

Sulla base delle fonti sopra indicate e tenuto conto delle caratteristiche specifiche degli immobili oggetto di stima, si ritiene congruo adottare i seguenti valori unitari:

Abitazione principale: valore medio di 1.050 €/m<sup>2</sup>, considerando la posizione periferica rispetto

al centro storico e le caratteristiche costruttive.

Magazzino: valore medio di 300 €/m<sup>2</sup>, in linea con le quotazioni per immobili a destinazione non residenziale in zona rurale.

Terreno agricolo: valore medio di 5 €/m<sup>2</sup>, coerente con i valori di mercato per terreni agricoli nella zona di Ficulle.

Sulla base delle fonti sopra indicate e tenuto conto delle caratteristiche specifiche del compendio immobiliare oggetto di stima, nonché delle limitazioni funzionali e giuridiche riscontrate (corte non esclusiva, impianti condivisi, accesso mediante servitù), si ritiene congruo applicare valori unitari prudenziali, come segue:

#### **Abitazione principale:**

Valore medio rettificato pari a **€ 950,00/m<sup>2</sup>**, inferiore alla media di zona (€ 1.050,00/m<sup>2</sup>) per effetto della fruizione non esclusiva della corte e della presenza di impianti comuni non regolamentati.

#### **Magazzino:**

Valore a corpo a **€ 2.000,00**, in linea con destinazioni secondarie in zona rurale, con abbattimento per vetustà, limitato utilizzo e posizione marginale rispetto all'abitazione.

#### **Corte pertinenziale in uso promiscuo:**

Valore prudenziale a corpo: **€ 12.500,00**

corrispondente a una riduzione del 50% rispetto al valore di mercato per corte esclusiva

#### **Terreno agricolo:**

Assumendo valori di mercato locali per seminativo collinare non irriguo ( $\approx 1,3-2,0$  €/m<sup>2</sup>) e applicando deprezzamenti per acclività, difficile accessibilità e stato di incolto (riduzione complessiva  $\sim 40-45\%$ ), la stima prudenziale per ha 0,50 (5.000 m<sup>2</sup>) è pari a **€ 5.000,00**

Tali valori rappresentano, con margine di prudenza, il più probabile valore medio ordinario di mercato delle componenti immobiliari oggetto di stima, da assumere come riferimento per la determinazione del valore complessivo del compendio.

### **8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Ficulle;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Immobiliare.it  
Immobiliagent.it

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate

Borsino Immobiliare

Valutazione Immobiliare Online.

**8.3 Valutazione corpi:****A - Abitazione. Abitazione di tipo civile [A/2] con annesso Terreno annesso, con annesso magazzino [C/2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 100.947,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Camera 1	15,00	€ 950,00	€ 14.250,00
Camera 2	16,30	€ 950,00	€ 15.485,00
Cucina	15,20	€ 950,00	€ 14.440,00
Corridoio	6,25	€ 950,00	€ 5.937,50
Bagno	7,10	€ 950,00	€ 6.745,00
Dispensa	10,00	€ 950,00	€ 9.500,00
Ingresso	4,50	€ 950,00	€ 4.275,00
Sala	26,20	€ 950,00	€ 24.890,00
Portico	5,71	€ 950,00	€ 5.424,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 100.947,00

**Valore Finale € 100.947,00**

Valore corpo € 100.947,00

Valore corte € 12.500,00

Valore Accessori - magazzino [C/2] € 2.000,00

Valore complessivo intero € 115.447,00

Valore complessivo diritto e quota € 115.447,00

**B - Terreno.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	5.000,00	€ 1,00	€ 5.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 5.000,00

**Valore Finale € 5.000,00**

Valore corpo € 5.000,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 5.000,00

Valore complessivo diritto e quota € 5.000,00

**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	Abitazione di tipo civile [A/2] con annesso Terreno annesso, con annesso magazzino [C/2] e corte	106,26	€ 115.447,00	€ 115.447,00
B - Terreno		5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00

**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% ) € 18.067,05



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

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: € 99.379,95

Beni in **Ficulle (TR)**

Località/Frazione

VIA PIAZZETTA n. 6

### Lotto: 002

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 - Magazzini.

Magazzini e locali di deposito [C/2] sito in Ficulle (TR) CAP: 05016, VIA PIAZZETTA n. 6

#### Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED],

foglio 17, particella 80, subalterno 8, indirizzo VIA PIAZZETTA n. 6 Piano T, comune FICULLE, categoria C/2, classe 4, consistenza 54 mq, superficie 78 m<sup>2</sup> Totale, rendita € 119.92

Derivante da: Originatosi a seguito di variazione catastale n.118.1/2011 del 12/01/2011 dalla soppressione della particella 80 sub 1, sub 3, sub 4, sub 5 e sub 6 - Vedi visura storica allegata

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED],

foglio 17, particella 80, subalterno 18, indirizzo VIA PIAZZETTA n. 6 Piano S1, comune FICULLE, categoria C/2, classe 3, consistenza 18 mq, superficie 25 m<sup>2</sup> Totale, rendita € 33.47

Derivante da: Originatosi a seguito di variazione catastale n.118.1/2011 del 12/01/2011 dalla soppressione della particella 80 sub 1, sub 3, sub 4, sub 5 e sub 6.

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED],

foglio 17, particella 79, subalterno 4, indirizzo VIA PIAZZETTA n. 6 Piano S1, comune FICULLE, categoria C/2, classe 3, consistenza 28 mq, superficie 40 m<sup>2</sup>, rendita € 52.06

Derivante da: Originatosi a seguito di variazione catastale n.24794.1/2011 del 24/10/2011 dalla soppressione della particella 79 sub 3 e particella 80 sub 13 (graffate); a sua volta originatosi a seguito di variazione catastale n.118.1/2011 del 12/01/2011 dalla soppressione della particella 80 sub 1, sub 3, sub 4, sub 5 e sub 6

**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:** [REDACTED]

foglio 17, particella 77, subalterno 3, indirizzo VIA PIAZZETTA n. 6 Piano S1, comune FICULLE, categoria C/2, classe 3, consistenza 52 mq, superficie 86 m<sup>2</sup>, rendita € 96.68

**Derivante da:** Originatosi a seguito di variazione catastale n.55121.1/2014 dalla soppressione della particella 77 sub 2 e particella 80 sub 17 (graffate); a sua volta originatosi a seguito di variazione catastale n.294.1/2011 del 14/01/2011 dalla soppressione della particella 77 sub 1, particella 80 sub 10 e particella 80 sub 15; a sua volta originatosi a seguito di variazione catastale n.118.1/2011 del 12/01/2011 dalla soppressione della particella 80 sub 1, sub 3, sub 4, sub 5 e sub 6

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Il compendio si trova nel centro storico di Ficulle, in un tessuto urbano medievale fatto di vicoli in pendenza, case in pietra e piccoli slarghi. L'intorno ha un carattere spiccatamente residenziale-storico, con prospetti in muratura a vista e affacci sul paesaggio collinare. La viabilità locale è stretta, la sosta è limitata e gli accessi carrabili risultano in generale difficoltosi: la fruizione è prevalentemente pedonale. Gli ambienti oggetto di esecuzione presentano un doppio fronte di accesso. Dal basso, direttamente dalla strada, si entra attraverso un varco provvisorio che conduce a un ampio cortile interno in forte pendenza, oggi invaso dalla vegetazione spontanea e quindi difficilmente percorribile. Il cortile è delimitato da muri di contenimento in pietra e in calcestruzzo; non vi sono condizioni di carrabilità e l'eventuale movimentazione di materiali risulta possibile solo a mano. Dall'alto, provenendo dal centro storico, si accede tramite androne voltato con pavimentazione lapidea e infissi storici: il passaggio è idoneo al solo transito pedonale, con spazi di manovra ridotti e accesso veicolare poco praticabile. In sintesi, il contesto è di pregio storico-ambientale, ma le criticità logistiche (pendenze, vegetazione, assenza di carrabilità, varchi provvisori) incidono sulla fruibilità e sulla gestione di eventuali interventi, configurando elementi deprezzativi da considerare ai fini estimativi.

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

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

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato da** [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile

**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 CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. contro ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO; Importo ipoteca: € 320.000,00; Importo capitale: € 160.000,00 ; A rogito di CAMPIONI FRANCO in data 16/02/2011 ai nn. 21531/13592; Iscritto/trascritto a TERNI in data 28/02/2011/398

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. contro ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00 ; A rogito di CAMPIONI FRANCO in data 18/02/2011 ai nn. 21542/13601; Iscritto/trascritto a TERNI in data 28/02/2011/400

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. contro ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO; Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 80.000,00 ; A rogito di CAMPIONI FRANCO in data 10/04/2015 ai nn. 24953/16185; Iscritto/trascritto a TERNI in data 13/04/2015/439

### 4.2.2 Pignoramenti:

PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TERNI in data 24/04/2024 ai nn. 983; Iscritto/trascritto a TERNI in data 27/05/2024 ai nn. /4439;

### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

## 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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non presente

**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:** [REDACTED] dal 10/09/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO CAMPIONI FRANCO, in data 10/09/2004, ai nn. 14068/8098; trascritto a TERNI, in data 20/09/2004, ai nn. /6904.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ficulle, **non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia** riferibile al compendio, né risultano titoli abilitativi conservati nei registri comunali; il fabbricato, ricadente nel centro storico, per caratteristiche tipologiche e fonti disponibili, **deve ritenersi di epoca anteriore al 1° settembre 1967**, fermo restando che le trasformazioni oggi riscontrate **non risultano assistite da titolo**

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Magazzini e locali di deposito [C/2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Ai fini della quantificazione delle opere prive di titolo si rappresenta, in forma unitaria, quanto segue: nei locali identificati al Fg. 17, p. 80, sub 19 (S2), sub 18 (S1), sub 8 (piano T) e sub 20 (vano contiguo), sono stati riscontrati collegamenti interni mediante varchi tra le unità, la posa di tramezzature leggere e contropareti in lastre di gesso rivestito su orditura metallica, nonché predisposizioni impiantistiche (elettrico/idrico) costituite da tracce a parete, tubazioni/cavidotti, cassette e punti presa/illuminazione; in particolare, al livello S2 (sub 19) si rilevano inoltre riprese di intonaco/rasature localizzate su murature in pietra, mentre al livello S1 (sub 18) e al piano T (sub 8) le opere leggere e le predisposizioni impiantistiche risultano più diffuse, con ulteriori passaggi di collegamento verso i vani contigui; nel sub 20 sono presenti opere interne analoghe, in continuità funzionale con gli altri ambienti. Dal lato strada, in corrispondenza della corte pertinenziale interclusa e non carrabile, si rilevano chiusure provvisorie dei varchi mediante telai lignei/reti/pannellature. Tutti gli interventi sopra descritti sono privi di titolo edilizio

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

SCIA IN SANATORIA: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Magazzini e locali di deposito [C/2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale N. 30 del 22/04/2009
Zona omogenea:	Zona omogenea A – Centro storico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C/2]** di cui al punto **A - Magazzini**

Tutti i locali oggetto di stima presentano caratteristiche omogenee: murature portanti in pietra con finiture assenti o degradate, solai in legno con pianelle o, nei livelli inferiori, volte in muratura; pavimentazioni mancanti o costituite da terra/battuto con irregolarità diffuse; condizioni igrometriche critiche con umidità di risalita e di controspinta, efflorescenze e distacchi d'intonaco; dotazioni impiantistiche assenti o parziali e presenza di partizioni leggere interne in corso d'opera; accessibilità dalla quota superiore tramite androne voltato e dalla quota inferiore attraverso corte interna acclive, non carrabile e invasa da vegetazione, con conseguenti difficoltà logistiche. Si rilevano inoltre aspetti strutturali meritevoli di approfondimento: quadro fessurativo puntuale su paramenti in pietra, deformazioni locali dei solai lignei con elementi ammalorati e protezioni metalliche ossidate, segni di spinta delle volte e di disgregazione delle malte nelle zone più umide; in generale il comportamento statico è da verificare con indagini e valutazioni specifiche in relazione ai carichi ammissibili e all'eventuale uso previsto, fermo restando l'idoneità attuale dei locali al solo deposito.

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **152,00**

E' posto al piano: vari

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. varie

Stato di manutenzione generale: scarso

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

Esiste impianto elettrico	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	Impianto a radiatori

Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Foglio: 17 Particella: 80 Sub.: 8	sup reale netta	54,00	1,00	54,00
Foglio: 17 Particella: 80 Sub.: 18	sup reale netta	18,00	1,00	18,00
Foglio: 17 Particella: 79 Sub.: 4	sup reale netta	28,00	1,00	28,00
Foglio: 17 Particella: 77 Sub.: 3	sup reale netta	52,00	1,00	52,00
		<b>152,00</b>		<b>152,00</b>

**Accessori**

A - Magazzini

1. Corte dei magazzini      Sviluppa una superficie complessiva di 390 mq  
 Valore a corpo: **€ 2.000,00**  
 Note: Terreno annesso

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

La presente perizia determina il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva, sito nel Comune di Ficulle (TR). La stima è riferita alla data della presente relazione ed è svolta con criterio diretto sintetico-comparativo per parametri tecnici, mediante rilievo e misurazione delle superfici, verifica urbanistico-catastale e indagini sul mercato locale.

Nel caso in esame, i valori unitari sono stati definiti considerando le specifiche limitazioni d'uso e criticità funzionali riscontrate: opere interne abusive e non assentite, locali interconnessi tramite passaggi interni, accessi disagiati (pendenze marcate, cortile intercluso non carrabile e invaso da vegetazione), umidità diffusa ai livelli interrati/seminterrati, assenza/obsolescenza impiantistica. Tali condizioni incidono sulla piena disponibilità e sulla commerciabilità, giustificando correttivi in riduzione rispetto a ordinarie quotazioni di zona.

Valori unitari adottati (prudenziali) con riferimenti catastali:

Magazzino 1 – S2

Fg. 17, p. 80, sub 19 → € 130/m<sup>2</sup> (volta in pietra, forte umidità, accesso indiretto).

Magazzino 2 – S1

Fg. 17, p. 80, sub 18 → € 180/m<sup>2</sup> (solaio legno/pianelle, tramezzi/contropareti leggere non assentite, collegamenti interni).

Magazzino 3 – Piano Terra

Fg. 17, p. 80, sub 8 → € 240/m<sup>2</sup> (quota vicolo/androne, predisposizioni non assentite).

Magazzino 4 – vano contiguo (piano T o S1 in continuità funzionale, caratteristiche intermedie; accesso non agevole)

Fg. 17, p. 80, sub 20 → € 200/m<sup>2</sup>.

Area scoperta pertinenziale acclive e non carrabile

(pertinenza del compendio, non in uso esclusivo) → € 10/m<sup>2</sup> (forchetta di riferimento € 5–15/m<sup>2</sup>).

I suddetti valori rappresentano il più probabile valore medio ordinario delle componenti stimate, da assumere per la determinazione del valore complessivo del compendio

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Ficule;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Immobiliare.it

Immobiliagent.it

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate

Borsino Immobiliare

Valutazione Immobiliare Online.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A - Magazzini. Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Terreno annesso

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 30.240,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Foglio: 17 Particella: 80 Sub.: 8	54,00	€ 240,00	€ 12.960,00
Foglio: 17 Particella: 80	18,00	€ 180,00	€ 3.240,00

Sub.: 18			
Foglio: 17 Particella: 79	28,00	€ 130,00	€ 3.640,00
Sub.: 4			
Foglio: 17 Particella: 77	52,00	€ 200,00	€ 10.400,00
Sub.: 3			
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 30.240,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 30.240,00</b>
Valore corpo			€ 30.240,00
Valore Accessori			€ 2.000,00
Valore complessivo intero			€ 32.240,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 32.240,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Magazzini	Magazzini e locali di deposito [C/2] con annessa corte	152,00	€ 32.240,00	€ 32.240,00

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%)	€ 4.836,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
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>€ 22.404,00</b>
---	--------------------

Data generazione:  
12-09-2025

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