



**TRIBUNALE DI TERNI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Aste Giudiziarie®**  
**Esecuzione Forzata**

**Aste Giudiziarie®**

Promossa da:  
**TICINO SPV S.r.l.**

Contro:  
**...OMISSIS...**



**Lotto Unico**

**Aste Giudiziarie®**

**Aste Giudiziarie®**

N. Gen. Rep. **107/2024**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **29/10/2025**

Giudice: **Dott. Tommaso BELLEI**

Custode Giudiziario: **Dott. Leandro CAMPANA**



**RAPPORTO DI STIMA - ELABORATO PERITALE**

**Aste Giudiziarie®**

**Aste Giudiziarie®**



Perito Estimatore: **Ing. RICCARDO PROIETTI**  
C.F. PRTRCR82D01F844I - P.Iva 01449260551  
con Studio in: Terni (TR) Via Pinturicchio n. 4  
Telefono: 3403281202  
E-Mail: [ing.proiettiriccardo@libero.it](mailto:ing.proiettiriccardo@libero.it)  
PEC: [riccardo.proietti@ingpec.eu](mailto:riccardo.proietti@ingpec.eu)

**Aste Giudiziarie®**

**Aste Giudiziarie®**



## Beni in Narni (TR) - Strada Amerina n. 3

**LOTTO: UNICO****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **porzione di fabbricato residenziale cielo-terra** di remota costruzione che si sviluppa su due livelli, ubicato nel Comune di Narni (TR) - Strada Amerina n. 3.

**Identificato al Catasto Fabbricati:**Intestazione:

...OMISSIONIS... nato in India (EE) il 17/04/1972 Codice Fiscale ...OMISSIONIS... - proprietà per 1/1

Dati Catastali:**Catasto Fabbricati - Foglio 48 Particella 240 sub 8**

categoria A/4 classe 5, consistenza 7 vani, Superficie Catastale 121 mq, piani T-1, rendita € 361,52

Derivante da: Diversa distribuzione degli spazi interni del 09/05/2019 pratica n. TR0020423 in atti dal 10/05/2019 diversa distribuzione degli spazi interni (n. 3372.1/2019)

Coerenze: Area comune su 3 lati; altra u.i.u. di altra proprietà sul lato Sud-Ovest; salvo altri.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di civile abitazione cielo-terra che si sviluppa su 2 livelli, facente parte di un compendio immobiliare costituito da nr. 4 unità immobiliari ad uso residenziale.

L'immobile è ubicato ai limiti della località Narni Scalo, zona semi-periferica del Comune di Narni (TR), in contesto urbanizzato a destinazione prevalentemente residenziale e agricolo; risulta ben collegato alla viabilità principale e dotato di tutti i principali servizi nelle immediate vicinanze.

L'abitazione, che ha l'accesso dalla corte comune del fabbricato, è costituito da:

- al piano terra: soggiorno, cucina, ripostiglio, cantina e bagno;
- al piano primo: disimpegno, nr. 2 camere da letto con accesso al balcone, bagno, ripostiglio esterno e terrazzo/area esclusiva retrostante.

Caratteristiche zona: zona semi-periferica

Area urbanistica: area agricola

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole

Importanti centri limitrofi: città di Terni (TR)

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore (TR), Mole di Narni (TR)

Attrazioni storiche: Centri storici dei paesi limitrofi

Principali collegamenti pubblici (km): autobus (0,1 km) treno (1,0 km)

**3. STATO DI POSSESSO:**

Gli immobili, al momento del sopralluogo effettuato dal sottoscritto Perito C.T.U. Estimatore unitamente al Custode Giudiziario il giorno 25/06/2025, risultavano utilizzati dalla proprietà.



#### 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 al coniuge: nessuno
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno
- 4.1.4 Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno



##### 4.2 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

###### 4.2.1 - Iscrizioni:

-**Ipoteca volontaria** attiva derivante da Concessione a garanzia di Mutuo della durata di 30 anni - Atto a Rogito Notaio CARLO FILIPPETTI di Terni (TR) Rep. n. 46076/27325 del 15/11/2007  
**Iscritta a Terni (TR) in data 21/11/2007 al n. 3518 Reg. Part. e n. 14731 Reg. Gen.**  
Importo ipoteca: **€ 147.960,00**  
Importo capitale: **€ 98.640,00**

a favore di **UNICREDIT BANCA S.P.A.** con sede in Bologna (BO) C.F./P.Iva 12931320159 per la quota di 1/1 di piena proprietà contro ...OMISSIS... nato in India (EE) il 17/04/1972 C.F. ...OMISSIS... per la quota di 1/1 di piena proprietà **sull'immobile distinto al C.F. al Foglio 48 con la P.Ila 240 sub 7 (oggi sub 8).**

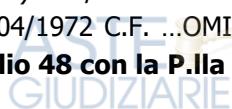


###### 4.2.2 - Pignoramenti:

-**Pignoramento** derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Atto Giudiziario a rogito UNEP Tribunale Rep. n. 187 del 08/08/2024

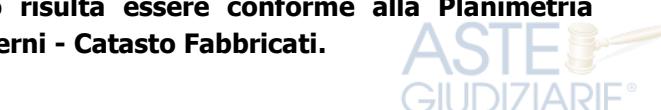
**Trascritto a Terni in data 21/11/2024 al n. 9553 Reg. Part. e n. 12344 Reg. Gen.**

a favore di **TICINO SPV S.R.L.** con sede in Roma (RM) C.F./P.Iva 16030641001 per la quota di 1/1 di proprietà contro ...OMISSIS... nato in India (EE) il 17/04/1972 C.F. ...OMISSIS... per la quota di 1/1 di piena proprietà **sull'immobile distinto al C.F. al Foglio 48 con la P.Ila 240 sub 8.**



##### 4.3 - Giudizio di Conformità Catastale:

In conseguenza dello stato attuale dell'immobile così come rilevato in sede di sopralluogo nonché in base alla nuova disposizione di cui all'articolo 19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010 n. 78, è stato accertato che **lo stato attuale dell'immobile rilevato in loco risulta essere conforme alla Planimetria Catastale depositata all'Ufficio del Territorio di Terni - Catasto Fabbricati.**



##### 4.4 Altre informazioni per l'acquirente:

- |   |                              |
|---|------------------------------|
| - Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:  | non accertabili              |
| - Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della Perizia | non accertabili/non presenti |
| - Spese condominiali scadute ed insolute alla data della Perizia  | non accertabili/non presenti |



L'immobile oggetto di Procedura e di stima è una porzione di edificio e, insieme alle altre unità immobiliari di altre proprietà ricadenti sul Foglio 48 P.Ila 240, hanno in comune la corte di pertinenza del fabbricato, dalla quale si accede agli immobili.



**5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Attuali Titolari/Proprietari:**

...OMISSIS... nato in India (EE) il 17/04/1972 C.F. ...OMISSIS... - proprietà per 1/1  
**dal 15/11/2007 ad oggi (attuale proprietaria)**

In forza di Atto di Compravendita a rogito Notaio Paolo CIRILLI di Terni (TR) Rep. N. 46075/27324 del 15/11/2007, Trascritto a Terni il 21/11/2007 al N. 912 Reg. Part. e N. 14730 Reg. Gen.

**Precedenti Titolari/Proprietari:**

...OMISSIS... nato a NARNI (TR) il 14/04/1951 - C.F. ...OMISSIS... - Proprietario per 1/6  
...OMISSIS... nata a NARNI (TR) il 26/07/1964 - C.F. ...OMISSIS... - Proprietario per 1/6  
**dal 24/05/2007 al 15/11/2007**

In forza di Successione Ereditaria in morte di ...OMISSIS... nato a NARNI (TR) il 02/5/1927 e deceduta il 24/05/2007 – Denunce di Successione N. 1 Vol. 1000 Registrata a Terni (TR) il 07/08/2007 e Trascritta a Terni il 29/08/2007 al N. 7087 Reg. Part. e N. 11138 Reg. Gen..

...OMISSIS... nato a NARNI (TR) il 14/04/1951 - C.F. ...OMISSIS... - Proprietario per 1/3  
...OMISSIS... nata a NARNI (TR) il 26/07/1964 - C.F. ...OMISSIS... - Proprietaria per 1/3  
...OMISSIS... nata a NARNI (TR) il 02/05/1927 - C.F. ...OMISSIS... - Proprietaria per 1/3  
**dal 22/02/2007 al 24/05/2007**

In forza di Successione Ereditaria in morte di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] – Denunce di Successione N. 19 Vol. 992 Registrata a Terni (TR) il 22/03/2007 e Trascritta a Terni il 13/07/2007 al N. 5455 Reg. Part. e N. 8790 Reg. Gen..

...OMISSIS... nato a NARNI (TR) il 09/09/1919 - C.F. ...OMISSIS... - Proprietario per 1/1  
**Da ANTE VENTENNIO al 22/02/2007**

**6. PRATICHE EDILIZIE:**

Sulla scorta delle indagini e degli accertamenti esperiti dallo scrivente Perito presso i Pubblici Uffici e più accuratamente presso il Comune di Narni (TR), il fabbricato oggetto di esecuzione è stato **oggetto dei seguenti titoli edili:**

- **Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori N. 10475/106 del 06/09/1952** per la costruzione di un piccolo fabbricato a due piani, intestato al Sig. ...OMISSIS...;
- **Autorizzazione del 27/02/1965** per la costruzione di un piccolo garage, intestata al Sig. ...OMISSIS...;
- **Concessione Edilizia n. 4506/CE del 23/10/1973** per la costruzione di 2 balconi, intestata ai Sigg. ...OMISSIS...;
- **Permesso di Costruire n. 18687 del 28/07/2003** per rifacimento tetto su porzione di fabbricato, intestata ai Sigg. ...OMISSIS...;
- **Titolo abilitativo edilizio in Sanatoria N. 80 del 02/04/2007** rilasciato a seguito di Domanda di Condonio N. 782 DEL 16/02/1986 per il cambio di destinazione d'uso di nr. 2 vani al P.T. da magazzino ad abitazione, per la tamponatura del vano scala, per l'ampliamento del bagno e per la realizzazione della veranda ad uso ripostiglio, intestato ai Sigg. ...OMISSIS...;
- **S.C.I.A. in sanatoria N. 10463 del 05/04/2019** per modifica della distribuzione interna e realizzazione di un servizio igienico, intestata al Sig. ...OMISSIS....



### 6.1 - Giudizio di Conformità Urbanistico-Edilizia:

A seguito del sopralluogo e dei rilievi effettuati sull'immobile oggetto di esecuzione e stima; dalle indagini esperite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Narni (TR); presa visione dei Titoli Abilitativi Edilizi rilasciati e degli Elaborati progettuali approvati ed allegati agli stessi, **Io scrivente C.T.U. ha rilevato che gli immobili SONO CONFORMI.**

**Va però segnalato che non è presente il Certificato di Agibilità** dell'unità immobiliare in oggetto, pertanto, al fine di ottenerlo sarà necessario mettere a norma tutti gli impianti tecnologici e successivamente presentare una pratica al Comune di Narni (TR).

**Il costo** complessivo che rimarrà a carico dell'acquirente viene stimato dallo scrivente Perito sulla scorta degli adempimenti da fare (comprese le spese tecniche) e degli oneri/diritti da versare, in via presuntiva pari a circa **Euro 3.000,00**= compresi oneri di legge.



### 7. RIEPILOGO GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



#### 7.1. Conformità Edilizia:

(normativa di riferimento: D.P.R. N. 380/2001 del 06.06.2001, Legge Regionale Umbria N. 1/2015 del 21.01.2015, Regolamento Regionale Umbria N. 2/2015 del 18.02.2015, Regolamento Regionale Umbria N. 5/2023 del 13/07/2023)

Gli immobili risultano essere **conformi**.

#### 7.2. Conformità Catastale:



(normativa di riferimento: D.L. 31 maggio 2010 n. 78 articolo 19, comma 14)

Gli immobili risultano essere **conformi**.

#### 7.3. Conformità Urbanistica:



(normativa di riferimento: D.P.R. N. 380/2001 del 06.06.2001, Legge Regionale Umbria N. 1/2015 del 21.01.2015, Regolamento Regionale Umbria N. 2/2015 del 18.02.2015)

Gli immobili risultano essere **conformi**.

#### 7.4. Conformità Dati Catastali/Atti di provenienza:



Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Gli immobili risultano essere **conformi**.

### 8. CERTIFICAZIONE ENERGETICA:



L'unità immobiliare oggetto di stima **non è in possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica** che, presumibilmente, viene indicata da parte dello scrivente Perito come facente parte della **Classe G** - mentre il relativo Attestato verrà redatto all'Atto del trasferimento del bene.

Il costo stabilito dal G.E. per la redazione dell'Attestazione è di **€ 300,00** compresi oneri di legge.



### 9. DESTINAZIONE URBANISTICA:

**Piano Regolatore vigente:** in forza del P.R.G. approvato con delibera C.C. n. 23 del 24 marzo 2004, l'immobile oggetto di stima ricade in **zona E1 - zone destinate ad usi agricoli** di salvaguardia idrologica intensiva **ad inedificabilità assoluta** normato dall'art. 5.3.1.5 delle N.T.A. parte operativa che recita:

1.Le zone E corrispondono alle parti del territorio che il Piano riserva alle attività agricole. All'interno delle



zone E vige il divieto di aperture di nuove cave, salvo quelle consentite da apposite norme e piani di settore sovraordinati (regionali o provinciali) o dall'eventuale Piano Cave Comunale, e di predisposizione di qualsiasi discarica, deposito e immagazzinamento di materiali di rifiuto e di rottami, fatte salve le discariche in atto regolarmente autorizzate

L'articolazione delle zone E fa riferimento ai subsistemi e ha come obiettivo la tutela delle risorse naturali e del paesaggio e la protezione dai rischi legati alla pericolosità idro-geo-morfologica.

2. Per le zone omogenee di cui ai commi successivi sono indicati gli interventi e le attività ammesse in zona agricola salvo diversa prescrizione per quelle che ricadono nelle aree agricole di pregio di cui alla L.R. n.52/1983.

3. Le zone si articolano in:

- E1 zone di salvaguardia idrologica intensiva ed inedificabilità assoluta.
- E2 zone di tutela paesistica
- E3 zone di salvaguardia idrogeologica intensiva
- E4 zone di tutela della permeabilità
- E5 zone di riequilibrio eco-biologico e microclimatico

## 10. DESCRIZIONE ANALITICA:

Descrizione analitica degli immobili (A):

**Piena proprietà per la quota di 1/1 di civile abitazione cielo-terra  
che si sviluppa su 2 livelli**

Civile abitazione cielo-terra che si sviluppa su 2 livelli, con accesso dalla corte comune del fabbricato, costituito da:

- al piano terra: soggiorno, cucina, ripostiglio, cantina e bagno;
- al piano primo: disimpegno, nr. 2 camere da letto con accesso al balcone, bagno, ripostiglio esterno e terrazzo/area esclusiva retrostante.

L'unità immobiliare è stata realizzata in epoca remota e più precisamente la porzione ad uso residenziale nella prima metà degli anni '50 con struttura portante in muratura di tufo e solaio interpiano in latero-cemento.

La copertura a tetto è stata rifatta nell'anno 2003 in ferro e acciaio con sovrastante manto di copertura di tegole.

Le finiture interne all'appartamento sono rimaste quelle dell'epoca di costruzione con pavimenti, infissi e impianti vetusti.

Inoltre al piano terreno sono presenti infiltrazioni di umidità da risalita provenienti dal terreno in quanto due pareti del fabbricato risultano seminterrate; nonché infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dal terrazzo/area esclusiva retrostante, visibili soprattutto all'interno della cantina, del bagno e del ripostiglio del P.T..

Lo stesso nel complesso si presenta in scarse condizioni di manutenzione e conservazione e per renderlo abitabile necessita di interventi di ristrutturazione interna.

Destinazione	Parametro	Superficie Commerciale (mq)	Coefficiente	Valore Equivalente (mq)
Vani residenziali al P.T/1°	sup reale linda	91,00	1,00	91,00
Cantina al P.T.	sup reale linda	9,00	0,50	4,50

Ripostiglio al P.1°	sup reale lorda	9,00	0,25	2,25
Balcone al P.1°	sup reale lorda	8,50	0,30	2,55
Area/terrazzo retrostante al P.1°	sup reale lorda	13,00	0,10	1,30
<b>Superficie Totale ragguagliata</b>				<b>101,60 mq</b>

### Caratteristiche descrittive edificio principale:

#### Caratteristiche Strutturali:

##### **Fondazioni**

tipologia: **continue superficiali**  
materiale: **muratura**  
condizioni: **discrete**

##### **Strutture verticali**

materiale: **muratura**  
condizioni: **discrete**

##### **Solai**

materiale: **latero-cemento/ferro-laterizio**  
condizioni: **discrete**

##### **Copertura**

tipologia: **a falde**  
materiale: **acciaio**  
condizioni: **buone**

##### **Scale**

tipologia: **a rampa unica**  
materiale: **muratura**  
condizioni: **discrete**

### Componenti edilizie e costruttive:

##### **Infissi esterni**

tipologia: **doppia anta o anta singola apribili**  
materiale: **legno e alluminio**  
protezione: **persiane**  
materiale protezione: **legno**  
condizioni: **scarse**

##### **Infissi interni**

tipologia: **a battente**  
materiale: **legno**  
condizioni: **sufficienti**

##### **Manto di copertura**

materiale: **tegole**  
coibentazione: **non verificabile**  
condizioni: **buone**

##### **Pareti esterne**

materiale: **muratura**  
coibentazione: **non verificabile**  
rivestimento: **intonato e tinteggiatura**  
condizioni: **discrete**

##### **Pavim. Interna**

materiale: **piaстрelle in ceramica e graniglia di marmo**  
condizioni: **sufficienti**



tipologia: **a 2 ante**  
 materiale: **legno e vetro**  
 condizioni: **sufficienti**

**Rivestimenti**

ubicazione: **bagni, cucina e una camera da letto**  
 materiale: **piastrelle monocottura**  
 condizioni: **discrete**

**Impianti:****Elettrico**

tipologia: **sottotraccia**  
 tensione: **220V**  
 condizioni: **scarso**  
 conformità: **non presente-da verificare**

**Fognatura**

tipologia: **tubi e pozzetti di raccolta reflui acque nere e bianche**  
 rete di smaltimento: **condotta a tenuta**  
 recapito: **pubblica fognatura**  
 ispezionabilità: **impossibile allo stato attuale**  
 condizioni: **non verificabili**  
 conformità: **da verificare**

**Idrico**

tipologia: **sottotraccia**  
 alimentazione: **allaccio alla rete pubblica**  
 rete di distribuzione: **tubi in ferro**  
 condizioni: **sufficienti**  
 conformità: **non presente-da verificare**

**Termico**

alimentazione: **metano**  
 rete di distribuzione: **tubi in ferro e rame**  
 diffusori: **termosifoni in alluminio**  
 condizioni: **sufficienti**  
 conformità: **non presente-da verificare**



tipologia: **allaccio a rete pubblica**  
 alimentazione: **metano**  
 rete di distribuzione: **tubi in ferro e rame**  
 conformità: **non presente-da verificare**

**Citofonico**

**presente**

**11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****11.1 - Criterio di stima:**

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, riferito alla data di stesura della presente relazione peritale.

A tal proposito, lo scrivente ritiene doveroso esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del cosiddetto più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima.

Nel caso di specie, considerato lo scopo della stima stessa, si è ritenuto opportuno procedere con il criterio della comparazione. All'uopo, sono state esperite indagini conoscitive per verificare i prezzi medi correnti e praticati in recenti trattative di compravendita per beni simili ed assimilabili che, pur soggetti ad interpretazioni e correttivi da parte del Tecnico-estimatore, danno pur sempre giuste ad attendibili indicazioni di mercato.



L'oggetto di stima, nel caso in esame, è costituito da un'abitazione cielo-terra facente parte di un edificio più grande, di remota costruzione, che si trova in scarse condizioni di manutenzione e conservazione e che è ubicato in Strada Amerina n. 3 a Narni (TR) - ai limiti della frazione Narni Scalo,

Lo scrivente, nella determinazione dei singoli valori al mq, ha quindi ben tenuto conto di tutto quanto sopra riportato e, a seguito di ulteriori indagini conoscitive, è riuscito a formare i prezzi al mq. che sono scaturiti dalla media del valore di mercato attuale dei fabbricati somiglianti a quello in oggetto, che si trovano in simile stato di manutenzione e conservazione.

Nella valutazione, si è inoltre tenuto conto della possibile appetibilità commerciale degli stessi, o meno, viste la "pezzatura", posizione, tipologia, accessibilità, finiture e dotazioni, stato di manutenzione e conservazione, vetustà, nonché da ultimo, dell'attuale andamento del mercato immobiliare che sta purtroppo attraversando ormai da diversi anni una vera e propria fase "critica", con crollo dei prezzi degli immobili e soprattutto della domanda.

Per quanto concerne la determinazione dei singoli prezzi al mq., lo scrivente tecnico ha inoltre preso come riferimento "ufficiale", anche i dati riportati dal "**Listino dei Prezzi degli Immobili sulle Piazze dell'Umbria**", accertati presso la Borsa Immobiliare - 2° Trimestre 2025 (ultimo disponibile), redatto dalle Camere di Commercio di Terni e Perugia, i dati e le analisi riportati dal "Borsino Immobiliare", nonché i dati riportati dall'**O.M.I. Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio** - 2° Semestre 2024 (ultimo disponibile).

Sulla base dei dati acquisiti; tenuto conto dello stato attuale dell'immobile e di tutte le sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche; in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte; della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali; del tipo di utilizzo, ubicazione e quant'altro utile e concorrente alla formazione del più probabile valore di mercato, le quotazioni afferenti agli immobili siti nel Comune di Narni e assimilabili a quelli da valutare, sono comprese tra €. 400,00= ed €. 700,00= al mq. di superficie londa "commerciale" vendibile.

Detta superficie londa "commerciale" vendibile (criterio utile per la misurazione degli immobili), così come stabilito anche dalla Borsa Immobiliare Umbra che si uniforma alla norma UNI 10750 che è stata elaborata dall'Uniter (ente federato all'Uni) e come approvato dalla Commissione Centrale Tecnica il 26.03.1998, è costituita dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dalle tramezzature interne (100%) e da quelle dei muri portanti e perimetrali (100% fino a 50 cm) e divisorii da altre u.i.u. (50%); dalle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; dalle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (balconi, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Il computo della superficie "commerciale" vendibile infatti viene inoltre effettuato con i seguenti criteri e ragguagli:

- a) 50% per cantine, soffitte e locali accessori collegati ai vani principali;
- a) 50% per cantine, soffitte e locali accessori collegati ai vani principali;
- b) 25% per cantine, soffitte e locali accessori non collegati ai vani principali;
- c) 30% per balconi, terrazzi e simili collegati ai vani principali;
- d) 10% per balconi, terrazzi e simili non collegati ai vani principali;
- e) 10% per area scoperta di pertinenza esclusiva della u.i.u.

Nell'ambito della forbice obiettiva suddetta, si può inserire il giudizio personale dello scrivente che ritiene ragionevole adottare, tenuto conto della particolare ubicazione, collocazione, contesto, accessibilità, delle caratteristiche e dotazioni degli immobili, dello stato di manutenzione e conservazione degli stessi, **un valore unitario al mq. di superficie commerciale, pari ad Euro 600,00.**

## 11.2 - Fonti di informazione:

Catasto di Terni; Conservatoria dei RR.II. di Terni; Ufficio del Registro di Terni; Ufficio Tecnico di Narni (TR) Urbanistica/Edilizia; Agenzie immobiliari e/o Osservatori del mercato immobiliare; Listino dei Prezzi



degli Immobili sulle piazze dell'Umbria, accertati presso la Borsa Immobiliare, redatto con la collaborazione delle Camere di Commercio con riferimento al 2° Trimestre 2025 (ultimo disponibile), Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Pubblicazioni OMI con quotazioni e rapporti immobiliari riferiti al 2° semestre 2024 (ultimo disponibile); Recenti Atti di compravendita stipulati nel Comune di Narni su abitazioni della tipologia simile a quelli oggetto di stima. Esperienza personale professionale.



### 11.3 - Valutazione:

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Descrizione/Destinazione	Superficie linda Equivalente (Mq)	Valore unitario (Euro)	Valore complessivo (Euro)
Piena proprietà per la quota di 1/1 di un'abitazione cielo-terra che si sviluppa su due livelli, ubicata in Narni (TR) Strada Amerina n. 3	101,60 mq	600,00	€ 60.960,00

### 11.4 – Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per rimborso forfetario di spese insolute e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	- € 9.144,00
- Spese/Oneri necessari per la richiesta e ottenimento del Certificato di Agibilità	- € 3.000,00
- Spese da sostenere per la redazione del Certificato A.P.E.	- € 300,00

### 11.5 - Prezzo base d'asta del Lotto:

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano (in cifra tonda):

**Euro 48.500,00= (diconsi Euro Quarantottomilacinquecento/00)**



### 11.6 - Considerazioni conclusive:

Si precisa che il trasferimento degli immobili è soggetto a imposta di registro.

Terni, 10/09/2025



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il Perito Estimatore

**Ing. RICCARDO PROIETTI**

