

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

Promossa da:

UNICREDIT S.P.A.

Contro:

...OMISSIS...

Lotto 2

N. Gen. Rep. **144/2024**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **12/11/2025**

Giudice: **Dott. Tommaso BELLEI**

Custode Giudiziario: **Avv. Cristiana TIBERI**

RAPPORTO DI STIMA - ELABORATO PERITALE

Perito Estimatore: **Geometra CHIARA PICIUCCHI**
C.F. PCCCHR89S50L117R - P.Iva 01482390554
con Studio in: Lugnano in Teverina (TR) Via Orvieto n. 10
Telefono: 328.8496975
E-Mail: picicchichiara@gmail.com
PEC: chiara.piciucchi@geopec.it



Beni in **Terni (TR) - Via Undici Febbraio n. 49 e Viale Domenico Giannelli snc**

LOTTO: 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento di civile abitazione che si sviluppa su due livelli (piani secondo e terzo) facente parte di un piccolo condominio ubicato nel Comune di Terni (TR), Via Undici Febbraio n. 49.

Oltre a **proprietà superficaria per la quota di 1/1 di un box auto** di pertinenza dell'appartamento suddetto, posto al primo piano interrato di in fabbricato ad uso parcheggio multipiano interrato con sovrastante piazza ubicato in viale Domenico Giannelli snc.

Sono ricompresi i diritti sui B.C.N.C. - Beni Comuni non Censibili costituiti dal vano scala comune condominiale del fabbricato residenziale, individuato al NCEU al Foglio 115 P.IIa 33 sub 9 e da rampa, vani scala, ascensore e locali tecnici comuni alle u.i.u. del parcheggio interrato, individuate al NCEU al Foglio 114 P.IIa 246 sub 2 e sub 3.

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

- **...OMISSIS...** nato a TERNI (TR) il 06/02/1957, C.F. ...OMISSIS... - piena proprietà per la quota di 1/1

Dati Catastali:

- **Foglio 115 Particella 33 sub 15**, categoria A/2 classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 122 mq, piani 2-3, rendita € 1.007,09

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: L'immobile confina sul lato Nord con il vano scala comune; sul lato Ovest con altra u.i.u. censita con il sub 15 della P.IIa 33; sul lato Sud con altra u.i.u. P.IIa 36; il lato Est si affaccia su cortile interno censito con la P.IIa 405; salvo altri.

Intestazione:

- **...OMISSIS...** nata a TERNI (TR) il 06/02/1957, C.F. ...OMISSIS... - proprietà superficaria per la quota di 1/1

- **COMUNE DI TERNI** con sede in Terni (TR) C.F. 00175660554 - proprietà per l'area

Dati Catastali:

- **Foglio 114 Particella 246 sub 18**, categoria C/6 classe 8, consistenza 21 mq, superficie catastale 24 mq, piano S1, rendita € 73,75

Derivante da: Variazione toponomastica del 08/02/2021 pratica n. TR0007980 in atti dal 08/02/2021 variazione toponomastica d'ufficio (n. 5620.1/2021)

Coerenze: L'immobile confina sul lato Nord con altra u.i.u. censita con il sub 18 della P.IIa 33; sul lato Est con il vano scala comune e con altra u.i.u. censita con il sub 16 della P.IIa 33; sul lato Ovest con via Undici Febbraio; il lato Sud con fabbricato P.IIa 36; salvo altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento di civile abitazione posto ai piani secondo e terzo di un piccolo condominio che si sviluppa su quattro piani fuori terra, privo di ascensore, ubicato all'interno del centro storico del Comune di Terni (TR) in via Undici Febbraio n. 49.

Oltre a box auto di pertinenza dell'appartamento suddetto, posto al primo piano interrato di in fabbricato ad uso parcheggio multipiano interrato che si sviluppa su 2 piani interrati con sovrastante piazza, ubicato in viale Domenico Giannelli snc.

L'immobile ad uso residenziale, realizzato in epoca remota e completamente ristrutturato nei primi anni 2000, si trova in ottime condizioni di manutenzione e conservazione ed è dotato di buone finiture.

Il box auto realizzato negli anni 2000, vista la destinazione d'uso e l'epoca di costruzione, si trova anch'esso in ottime condizioni di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche zona: centro storico

Area urbanistica: area residenziale

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali e terziarie

Importanti centri limitrofi: città di Terni (TR)

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore, Lago di Piediluco

Attrazioni storiche: Centri storici dei paesi limitrofi

Principali collegamenti pubblici (km): autobus (0,4 km)

3. STATO DI POSSESSO:

L'appartamento di civile abitazione al momento del sopralluogo effettuato dal sottoscritto Perito C.T.U. Estimatore unitamente al Custode Giudiziario il giorno 26/06/2025 è risultato locato a terzi; il garage di pertinenza invece è risultato libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale al coniuge: nessuno

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Il fabbricato ad uso autorimessa multipiano interrata del quale fa parte il box auto oggetto di stima e quindi il box auto stesso sono sottoposti a:

- **Convenzione** ai sensi dell'art. 9 IV comma Legge n. 122/89 e successive modificazioni stipulata tra il Comune di Terni e la Soc. Coop. Umbria Park a r.l. **per la concessione del diritto di superficie su area comunale sita in Terni piazza Giannelli**, finalizzata alla costruzione e all'utilizzo di un parcheggio interrato, **Rep. 34453 del 30/07/1998** - Atto a rogito Segretario Generale del Comune di Terni.

Trascritta al n. 5877/7763 del 25/08/1998.

- **Atto sostitutivo della Convenzione** n. 34453 del 30/07/1998 suddetta stipulato tra il Comune di Terni e la Soc. Coop. Umbria Park a r.l. **per la concessione del diritto di superficie su area comunale sita in Terni piazza Giannelli**, ai sensi dell'art. 9 4 comma Legge 122/89, **Rep. 34615 del 13/10/1999** - Atto a rogito Segretario Generale del Comune di Terni.

Trascritta al n. 6873/10362 del 10/11/1999.

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 derivante da Concessione a garanzia di Mutuo della durata di 30 anni - Atto a Rogito Notaio VINCENZO CLERICO' di Terni (TR) Rep. n. 12175 del 09/08/2005

Iscritta a Terni (TR) in data 11/08/2005 al n. 2594 Reg. Part. e n. 10254 Reg. Gen.

Importo ipoteca: **€ 245.000,00**

Importo capitale: **€ 490.000,00**

a favore di **UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A.** con sede in Milano (MI) C.F./P.Iva 13263030150 per la quota di 1/1 di piena proprietà sull'appartamento censito con il Foglio 115 P.Illa 33 sub 15 e per la quota di 1/1 di proprietà superficaria sul box auto censito con il Foglio 114 P.Illa 246 sub 18

contro **...OMISSIS...** nata a Terni (TR) il 06/02/1957 - C.F. ...OMISSIS... per la quota di 1/1 di piena proprietà sull'appartamento censito con il Foglio 115 P.Illa 33 sub 15 e per la quota di 1/1 di proprietà superficaria sul box auto censito con il Foglio 114 P.Illa 246 sub 18

-Ipoteca in rinnovazione derivante da Concessione a garanzia di Mutuo della durata di 30 anni - Atto a Rogito Notaio VINCENZO CLERICO' di Terni (TR) Rep. n. 12175 del 09/08/2005

Iscritta a Terni (TR) in data 30/07/2025 al n. 1200 Reg. Part. e n. 8627 Reg. Gen.

Importo ipoteca: **€ 245.000,00**

Importo capitale: **€ 490.000,00**

a favore di **UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A.** con sede in Milano (MI) C.F./P.Iva 13263030150 per la quota di 1/1 di piena proprietà sull'appartamento censito con il Foglio 115 P.Illa 33 sub 15 e per la quota di 1/1 di proprietà superficaria sul box auto censito con il Foglio 114 P.Illa 246 sub 18

contro **...OMISSIS...** nata a Terni (TR) il 06/02/1957 - C.F. ...OMISSIS... per la quota di 1/1 di piena proprietà sull'appartamento censito con il Foglio 115 P.Illa 33 sub 15 e per la quota di 1/1 di proprietà superficaria sul box auto censito con il Foglio 114 P.Illa 246 sub 18

IPOTECA IN RINNOVAZIONE della originaria Ipoteca iscritta a Terni (TR) in data 11/08/2005 al n. 2594 Reg. Part. e n. 10254 Reg. Gen.

4.2.2 - Pignoramenti:

-Pignoramento a favore di UNICREDIT S.P.A. con sede in Milano (MI) C.F./P.Iva 00348170101 per la quota di 1/1 di piena proprietà sull'appartamento censito con il Foglio 115 P.Illa 33 sub 15 e per la quota di 1/1 di proprietà superficaria sul box auto censito con il Foglio 114 P.Illa 246 sub 18

contro **...OMISSIS...** nata a Terni (TR) il 06/02/1957 - C.F. ...OMISSIS... per la quota di 1/1 di piena proprietà sull'appartamento censito con il Foglio 115 P.Illa 33 sub 15 e per la quota di 1/1 di proprietà superficaria sul box auto censito con il Foglio 114 P.Illa 246 sub 18

Derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Atto giudiziario UNEP presso il Tribunale di Terni Rep. n. 2927 del 03/01/2025

Trascritto a Terni in data 03/02/2025 al n. 931 Reg. Part. e n. 1173 Reg. Gen.

4.2.3 - Altre Trascrizioni pregiudizievoli:

-Sequestro Conservativo a favore di A.S.L. NR. 4 TERNI con sede in Terni (TR) C.F./P.Iva 00679260554 per la quota di 1/1 di piena proprietà sull'appartamento censito con il Foglio 115 P.Illa 33 sub 15 e per la quota di 1/1 di proprietà superficaria sul box auto censito con il Foglio 114 P.Illa 246 sub 18

contro **...OMISSIS...** nata a Terni (TR) il 06/02/1957 - C.F. ...OMISSIS... per la quota di 1/1 di piena proprietà sull'appartamento censito con il Foglio 115 P.Illa 33 sub 15 e per la quota di 1/1 di proprietà superficaria sul box auto censito con il Foglio 114 P.Illa 246 sub 18



Derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO - Atto giudiziario emesso dalla Corte dei Conti Sez. Giurisd. Regione Umbria con sede in Perugia (PG) Rep. 6/2006 del 05/04/2006

Trascritto a Terni in data 07/04/2006 al n. 2802 Reg. Part. e n. 4546 Reg. Gen.

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 risulta essere conforme alla Planimetria Catastale depositata all'Ufficio del Territorio di Terni - Catasto Fabbricati.**

4.4 Altre informazioni per l'acquirente – Spese Condominiali:

- | | |
|---|---|
| - Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | Euro 335,79 per quanto concerne l'appartamento ed Euro 297,00 per quanto concerne il box auto |
| - Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della Perizia | non presenti |
| - Spese condominiali scadute ed insolute alla data della Perizia | Euro 413,78 per quanto concerne l'appartamento ed Euro 198,00 per quanto concerne il box auto |

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali Titolari/Proprietari:

- **...OMISSIS...** nata a TERNI (TR) il 06/02/1957, C.F. ...OMISSIS... - piena proprietà per la quota di 1/1 sull'appartamento censito con il Foglio 115 P.IIa 33 sub 15 e per la quota di 1/1 di proprietà superficaria sul box auto censito con il Foglio 114 P.IIa 246 sub 18

- **COMUNE DI TERNI** con sede in Terni (TR) C.F. 00175660554 - proprietà per l'area sul box auto censito con il Foglio 114 P.IIa 246 sub 18

dal **09/08/2005** ad oggi (**attuali proprietari**)

In forza di Atto di Compravendita a rogito Notaio VINCENZO CLERICO' di Terni Repertorio n. 12174 Raccolta n. 4933 del 09/08/2005, **Trascritto a Terni il 11/08/2005 al N. 6152 Reg. Part.** e N. 10253 Reg. Gen.

Precedenti Titolari/Proprietari:

- **...OMISSIS...** nata a TERNI (TR) il 09/04/1960, C.F. ...OMISSIS... - piena proprietà per la quota di 1/1 sull'appartamento censito con il Foglio 115 P.IIa 33 sub 15 e per la quota di 1/1 di proprietà superficaria sul box auto censito con il Foglio 114 P.IIa 246 sub 18

- **COMUNE DI TERNI** con sede in Terni (TR) C.F. 00175660554 - proprietà per l'area sul box auto censito con il Foglio 114 P.IIa 246 sub 18

dal **25/07/2002 (ante ventennio)** al **09/08/2005**

In forza di Atto di Compravendita a rogito Notaio Carlo FILIPPETTI di Terni Repertorio n. 37359 Raccolta n. 20609 del 25/07/2002, **Trascritto a Terni il 26/07/2002 al N. 5508 Reg. Part.** e N. 7818 Reg. Gen.

6. PRATICHE EDILIZIE:

Sulla scorta delle indagini e degli accertamenti esperiti dallo scrivente Perito presso i Pubblici Uffici; è stato accertato che:

- **Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento** di civile abitazione censito al Foglio 115 P.la 33 sub 15 oggetto di esecuzione è stato **realizzato in data anteriore al 01.09.1967** e successivamente ristrutturato con i seguenti titoli edilizi:

- **Concessione Edilizia n. 27724 del 12/10/2000** per la ristrutturazione dell'edificio sito in XI Febbraio n. 49, intestata alla Soc. S.A.I.T. Immobiliare Torinese s.r.l.
- **Concessioni Edilizia n. 16239 del 10/05/2002** in variante alla C.E. n. 27724 del 12/10/2000 per la ristrutturazione dell'edificio sito in XI Febbraio n. 49, intestata alla Soc. S.A.I.T. Immobiliare Torinese s.r.l..

A seguito di ciò è stato rilasciato il **Certificato di Abitabilità in data 03/12/2002**, intestato alla Soc. S.A.I.T. Immobiliare Torinese s.r.l..

- **Il parcheggio interrato del quale fa parte il box auto** censito al Foglio 114 P.la 246 sub 18 oggetto di esecuzione è stato realizzato con i seguenti titoli edilizi:

- **Concessione Edilizia n. 3004/97 del 15/04/1999** per la realizzazione di un parcheggio interrato multipiano e della sovrastante piazza, intestata a Soc. Coop. Umbria Park a r.l.;
- **D.I.A. n. 66975 del 26/10/2000** in variante alla C.E. n. 3004/97 del 15/04/1999 per la realizzazione di un parcheggio interrato multipiano e della sovrastante piazza, intestata a Soc. Coop. Umbria Park a r.l.;

A seguito di ciò è stato rilasciato il **Certificato di Agibilità in data 14/06/2001**, intestata a Soc. Coop. Umbria Park a r.l..

6.1 - Giudizio di Conformità Urbanistico-Edilizia:

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

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)

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'immobile ad uso residenziale **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.

Per quanto riguarda il box auto invece, lo stesso non è tenuto ad avere l'Attestato di Prestazione Energetica.

9. DESTINAZIONE URBANISTICA:

Piano Regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15.12.2008 (approvazione) il fabbricato del quale fa parte l'appartamento oggetto di stima ricade in zona A - residenziale e più precisamente nella sottozona AAb2 - residenziale di conservazione normata dagli art. 163 e 169 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) mentre il fabbricato interrato del quale fa parte il box auto oggetto di stima ricade per la maggior parte in zona SSS - Strade normata dall'art. 29 delle N.T.A. e per una piccola parte in zona AG3 Aree di Parcheggio normata dall'Art. 173 delle N.T.A.

10. DESCRIZIONE ANALITICA:

Descrizione analitica degli immobili (A): **Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento di civile abitazione posto ai piani secondo e terzo e proprietà superficaria per la quota di 1/1 di box auto di pertinenza**

Appartamento di civile abitazione che si sviluppa su due livelli, facente parte di un fabbricato/piccolo condominio costituito da nr. 8 unità immobiliari residenziali, privo di ascensore.

Lo stesso è così composto:

- al piano secondo da ingresso, soggiorno, cucina, piccolo disimpegno, camera da letto e bagno;
- al piano terzo, raggiungibile tramite una scala interna, da corridoio/ballatoio con affaccio sul soggiorno, nr. 2 camere da letto e bagno.

Detto fabbricato del quale fa parte l'appartamento in oggetto è stato realizzato con struttura in muratura, solai in latero-cemento, copertura in latero-cemento a capanna con manto di copertura di tegole e facciate intonacate e tinteggiate. Internamente l'appartamento si presenta con finiture buone costituite da pavimenti in legno parquet in tutti i vani ad eccezione dei bagni e della cucina dove sono in gres porcellanato, rivestimenti in gres porcellanato, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in legno con doppio vetro protetti da persiane in legno e pareti tinteggiate.

Oltre a box auto di pertinenza, ubicato al piano primo interrato di un parcheggio interrato multipiano che si sviluppa su 2 piani interrati con sovrastante piazza dalla quale si accede tramite vani scale, ascensori e rampa comuni.

Lo stesso è costituito da unico vano adatto ad ospitare una solo autovettura, dotato di porta basculante in metallo e pavimento in cemento liscio.

Il fabbricato del quale fa parte il box auto in oggetto è stato realizzato con struttura e copertura piana (piazza) in cemento armato.



Destinazione	Parametro	Superficie Commerciale (mq)	Coefficiente	Valore Equivalente (mq)
Appartamento ai piani 2° e 3°	sup reale lorda	115,00	1,00	115,00
Box auto al P.S1	sup reale lorda	22,50	1,00	22,50
Superficie Totale ragguagliata				137,50 mq

Caratteristiche descrittive Fabbricato Residenziale:**Caratteristiche Strutturali:****Fondazioni**

tipologia: **a sacco**
materiale: **muratura**
condizioni: **discrete**

Strutture verticali

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

Travi

materiale: **cemento e ferro**
condizioni: **discrete**

Solai

materiale: **latero-cemento**
condizioni: **discrete**

Copertura

tipologia: **2 falde**
materiale: **latero-cemento**
condizioni: **discrete**

Scale

tipologia: **a 2 rampe**
materiale: **muratura**
condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni**

tipologia: **doppia anta o anta singola apribili**
materiale: **legno con vetrocamera**
protezione: **persiane**
materiale protezione: **legno**
condizioni: **buone**

Infissi interni

tipologia: **a battente**
materiale: **legno tamburato**
condizioni: **buone**

Manto di copertura

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

Pareti esterne

materiale: **muratura**
coibentazione: **non verificabile**
rivestimento: **intonaco**
condizioni: **discrete**

Pavim. Interna

materiale: **legno parquet e piastrelle grès ceramico**
condizioni: **buone**

ASTE GIUDIZIARIE

Portone di ingresso

tipologia: **ad 1 anta**
 materiale: **legno**
 condizioni: **buone**

Rivestimenti

ubicazione: **bagni**
 materiale: **piastrelle grès ceramico**
 condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**
 tensione: **220V**
 condizioni: **buone**
 conformità: **allegata a Agibilità del 2002**

Fognatura

tipologia: **tubi e pozzetti di raccolta reflui acque nere e bianche**
 rete di smaltimento: **condotta a tenuta verso depuratore di zona**
 recapito: **depuratore di zona**
 ispezionabilità: **impossibile allo stato attuale**
 condizioni: **non verificabili**
 conformità: **non presente**

Idrico

tipologia: **sottotraccia**
 alimentazione: **allaccio alla rete pubblica**
 rete di distribuzione: **tubi in polipropilene**
 condizioni: **buone**
 conformità: **allegata a Agibilità del 2002**

Termico

tipologia: **Metano**
 alimentazione: **Caldia a metano**
 rete di distribuzione: **tubi in ferro e rame**
 diffusori: **termoconvettori e radiatori in alluminio**
 condizioni: **buone**
 conformità: **allegata a Agibilità del 2002**

Gas

tipologia: **allaccio a rete pubblica**
 alimentazione: **Metano**
 rete di distribuzione: **tubi in ferro e rame**
 conformità: **allegata a Agibilità del 2002**

Citofonico

presente

Caratteristiche descrittive Autorimessa interrata:

Caratteristiche Strutturali:

Fondazioni

tipologia: **platea**
 materiale: **cemento armato**
 condizioni: **buone**

Strutture verticali

materiale: **cemento armato**
 condizioni: **buone**

Travi

materiale: **cemento armato**
 condizioni: **buone**

Solai

materiale: **c.a. prefabbricato**
 condizioni: **buone**

**Copertura**

tipologia: **piana (piazza)**
 materiale: **c.a. prefabbricato**
 condizioni: **buone**

Scale

tipologia: **a 2 rampe**
 materiale: **cemento armato**
 condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:**Infissi interni**

tipologia: **basculanti**
 materiale: **metallo**
 condizioni: **buone**

Manto di copertura

materiale: **pavimentazione con sampietrini allettati e marmo**
 coibentazione: **non verificabile**
 condizioni: **buono**

Pareti esterne

materiale: **cemento armato**
 coibentazione: **non verificabile**
 rivestimento: **nessuno**
 condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **cemento lisciato**
 condizioni: **buone**

Impianti:**Elettrico**

tipologia: **parte sottotraccia e parte esterno**
 tensione: **220V**
 condizioni: **buone**
 conformità: **allegata a Agibilità del 2001**

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

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili 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 ed attendibili indicazioni di mercato.

Gli immobili oggetto di stima, nel caso in esame, sono costituiti da un appartamento di civile abitazione sito in via Undici Febbraio n. 49 e da un garage di pertinenza sito in viale Domenico Giannelli, zona centrale del Comune di Terni.

Gli immobili oggetto di esecuzione, nel complesso, si trovano in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

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 degli immobili e di tutte le loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche; in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui gli stessi fanno 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 Terni e assimilabili a quelli da valutare, sono comprese tra € 1.000,00= ed € 1.800,00= al mq. di superficie lorda "commerciale" vendibile ad uso residenziale.

Detta superficie lorda "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 divisori 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.).

Nell'ambito di detta forbice obiettiva, si può inserire il giudizio personale dello scrivente che ritiene ragionevole adottare, tenuto conto della particolare ubicazione, collocazione, contesto, accessibilità, delle caratteristiche e dotazioni dell'immobile nonché dello stato di manutenzione e conservazione, **un valore unitario al mq. di superficie commerciale, pari ad Euro 1.600,00= per quanto riguarda l'appartamento di civile abitazione.**

Per quanto riguarda invece il valore del box auto, essendo sottoposto a specifiche Convenzioni stipulate con il Comune di Terni (la prima Rep. 34453 del 30/07/1998 e la seconda con atto sostitutivo Rep. 34615 del 13/10/1999), lo stesso viene determinato sulla base di quanto disposto dall'ultima Convenzione e della formula in essa indicata all'Art. 3. Risulta pertanto ad **oggi un valore pari a Euro 9.300,00=.** **All'uopo si evidenzia che al momento effettivo della vendita il suddetto valore dovrà essere ricalcolato e certificato dal Comune di Terni ai fini del trasferimento.**

11.2 - Fonti di informazione:

Catasto di Terni; Conservatoria dei RR.II. di Terni; Ufficio del Registro di Terni; Ufficio Tecnico di Terni (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 Terni 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 lorda Equivalente (Mq)	Valore unitario (Euro)	Valore complessivo (Euro)
Piena proprietà per la quota di 1/1 su Appartamento di civile abitazione posto ai piani secondo e terzo	115,00 mq	1.600,00	€ 184.000,00
Piena superficaria per la quota di 1/1 su Box auto posto al piano primo interrato	22,50	in base alla Convezione	€ 9.300,00
TOTALE			€ 193.300,00

11.4 – Adeguamenti e correzioni della stima:

- <u>Riduzione del valore del 15%</u> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per rimborso forfettario di spese insolute, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.	- € 28.995,00
--	---------------

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 164.000,00 *(in lettere Centosettantaquattromila/00)*

11.6 - Considerazioni conclusive:

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

Terni, 09/10/2025

Il Perito Estimatore
Geometa CHIARA PICIUCCHI



ELENCO DEGLI ALLEGATI LOTTO 2:

- Allegato "A"** - Estratto di Mappa Catastale con indicati gli immobili dei quali fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione;
- Allegato "B"** - Elaborato Planimetrico con indicati i subalterni oggetto di stima e Planimetrie Catastali degli stessi, depositate presso l'Agenda delle Entrate;
- Allegato "C"** - Documentazione Fotografica degli immobili oggetto di esecuzione.

Terni li, 09/10/2025

Il Perito Estimatore
Geometra CHIARA PICIUCCHI



Giudice: Dott. Tommaso BELLEI
Custode Giudiziario: Avv. Cristiana TIBERI
Perito C.T.U.: Geom. Chiara PICIUCCHI

