

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

contro:

OMISSIS

N° Gen. Rep. **23/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. TOMMASO BELLEI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Dott. Geom. Alessandro Petroni

Codice fiscale: PTRLSN52R15D538L

Studio in: Via De Filis, 7 - Terni

Telefono: 347-8841909

Email: alex.petroni@virgilio.it

Pec: alessandro.petroni@geopec.it

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **SI**

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **SI**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo A**

Abitazione di tipo civile sita in San Gemini (TR), Via Colletrave n.39

Quota e tipologia del diritto

COMUNE DI SAN GEMINI, proprietario dell'area ;

OMISSIS (cod. fiscale OMISSIS), nato a Terni il 02.03.1955, proprietario superficario per 1/2; residente a San Gemini, Via Colletrave n.39 - Stato Civile: coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni con OMISSIS. Data matrimonio: 23 giugno 1990.

OMISSIS (cod. fiscale OMISSIS), nata a Terni il 19.06.1962, proprietaria superficaria per 1/2, residente a San Gemini, Via Colletrave n.39 - Stato Civile: coniugata in regime patrimoniale di comunione legale dei beni con OMISSIS. Data matrimonio: 23 giugno 1990.

Eventuali comproprietari : Nessuno

Intestato al catasto dei fabbricati del Comune di San Gemini come segue :

COMUNE di SAN GEMINI, proprietario dell'area ;

OMISSIS, nato a Terni il 02.03.1955, proprietario superficario per 1/2;

OMISSIS, nata a Terni il 19.06.1962, proprietaria superficaria per 1/2,

foglio 15, particella 363, sub 11, Via Colletrave n.39, piano S1-T-1, Categoria A/2, classe 5[^], consistenza vani 7,5 - superficie mq.166, rendita €. 503,55.

Conformità catastale :

Non sono state riscontrate difformità catastali, per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo B

Garage sito in San Gemini (TR), Via Colletrave, 39

Quota e tipologia del diritto

COMUNE DI SAN GEMINI, proprietario dell'area ;

OMISSIS (cod. fiscale OMISSIS), nato a Terni il 02.03.1955, proprietario superficario per 1/2; residente a San Gemini, Via Colletrave n.39 - Stato Civile: coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni con OMISSIS. Data matrimonio: 23 giugno 1990.

OMISSIS (cod. fiscale OMISSIS), nata a Terni il 19.06.1962, proprietaria superficaria per 1/2, residente a San Gemini, Via Colletrave n.39 - Stato Civile: coniugata in regime patrimoniale di comunione legale dei beni con OMISSIS. Data matrimonio: 23 giugno 1990.

Eventuali comproprietari : Nessuno

Censito al catasto dei fabbricati del Comune di san Gemini come segue :

COMUNE di SAN GEMINI, proprietario dell'area;

OMISSIS, nato a Terni il 02.03.1955, proprietario superficario per 1/2;

OMISSIS, nata a Terni il 19.06.1962, proprietaria superficaria per 1/2;

foglio 15, particella 363, sub 25, Via Colletrave n.39, piano S1, Categoria C/6, classe 3[^], consistenza mq.27, rendita € 50,20

Conformità catastale :

Non sono state riscontrate difformità catastali, per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2.

DESCRIZIONE GENERALE :

Trattasi di due unità immobiliari, abitazione con garage, inserite in un complesso immobiliare residenziale "a schiera" edificato su un'area concessa dal Comune di San Gemini alla Cooperativa Edilizia [REDACTED], con sede a Terni, con diritto di superficie. L'unità abitativa è di "testa" e si sviluppa su tre piani collegati tra loro tramite una scala interna. Il piano interrato si compone di un locale con destinazione taverna con W.C.. Nel lato sud è presente una modesta area destinata a giardino a cui si accede dal locale taverna tramite una porta-finestra. Tramite una scala interna in c.a. con la pedata in legno si raggiunge il piano terra destinato a "zona giorno" composto da : cucina, soggiorno, ripostiglio, bagno e terrazzo con affaccio sul sottostante giardino. L'ingresso all'unità abitativa è posto nel lato nord. Si accede all'abitazione percorrendo un tratto pavimentato mentre la restante superficie è destinata a giardino. Utilizzando la stessa scala si raggiunge il piano primo destinato a "zona notte" costituito da un corridoio-disimpegno, due camere la letto dotate entrambe di balcone, una cameretta, due bagni e un cavedio avente la funzione di dare luce al corridoio e alla cameretta. Dal locale taverna si può accedere alla corsia di accesso-manovra dei garage. Il vano garage di proprietà è posto frontalmente all'ingresso del vano taverna. L'accesso alla zona garage, sita al piano seminterrato, avviene tramite una rampa esterna pavimentata in c.a. protetta da cancello in ferro.

Caratteristiche zona : di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona : non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Terni, Narni, Amelia.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore, Lago di Piediluco.

Attrazioni storiche: Mummie di Ferentillo, Festa dell'Arme di San Gemini, ruderi romani di Carsulae.

Principali collegamenti pubblici: linee extraurbane Collegamento con la Città di Terni e con Narni Scalo.

3. **STATO DI POSSESSO:**

Identificativo corpo : A

Abitazione di tipo civile sita in San Gemini (TR), Via Colletrave n.39

Occupato dalla famiglia degli esecutati, in qualità di proprietari dell'immobile

Identificativo corpo : B

Garage sito in San Gemini (TR), Via Colletrave, 39

Occupato dalla famiglia degli esecutati, in qualità di proprietari 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:**

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale : nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Convenzione Urbanistica a rogito Segretario Comunale del 19.05.1993 Rep.7/93, registrata a Terni il 27.05.1993 al N.1305 Vol.101, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Terni il 27.05.1993 al N.3274 di formalità.

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 annotata a favore di [REDACTED] contro OMISSIS, OMISSIS derivante dalla Concessione di mutuo. Importo ipoteca: €.94.640,00; Importo capitale: €.47.430,00; a rogito Dr. [REDACTED], Notaio in Terni del 07.02.2008 Rep. n.33544/10467; iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 08.02.2008 al n.1641/306 di formalità.

Dati precedenti relativi ai corpi : A e B

4.2.2 Pignoramenti :

- Pignoramento a favore di [REDACTED] con sede a Milano contro OMISSIS derivante da verbale di Pignoramento Immobili; a rogito del Tribunale di Terni del 06.03.2025 n. 581 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 02.04.2025 al n.3666/2861.

Dati precedenti relativi ai corpi : A e B

4.2.3 Altre trascrizioni : nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti : nessuna

4.3 Misure Penali : Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile sito in San Gemini (TR), Via Colletrave, 39

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00.

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: 0,00.

Le spese condominiali sono limitate alla manutenzione degli spazi comuni quali rampa di accesso ai garage e corsia di manovra

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili : Limitatamente al piano terra e al piano seminterrato attraverso l'accesso ai garage e alla taverna.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali : non esistono vincoli condominiali

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica presunto : G

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004 : Non esiste prelazione da parte dello Stato

Avvertenze ulteriori: Vedere Certificazione rilasciata dal Tribunale di Terni in data 02.12.2025 allegata alla presente

Identificativo corpo: B

Garage sito in San Gemini (TR), Via Colletrave, 39

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €.241,67 (,24,14 mensili)

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: €.86,67 (conguaglio anno 2024) e €.241,67 spese preventive anno 2025.

Millesimi di proprietà: 83,33.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Limitatamente al piano terra

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non esistono vincoli condominiali

Attestazione Prestazione Energetica: Non è richiesto per le unità immobiliari censite come garage

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non esiste prelazione da parte dello Stato

Avvertenze ulteriori: Vedere Certificazione rilasciata dal Tribunale di Terni in data 02.12.2025 allegata alla presente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietari attuali : COMUNE DI SAN GEMINI, proprietario dell'area; OMISSIS, nato a Terni il 02.03.1955, proprietario superficario per 1/2; OMISSIS, nata a Terni il 19.06.1962, proprietaria superficaria per 1/2 dal 03.11.1995, in forza di atto di assegnazione del 03.11.1995 a rogito Dr. Luciano Clericò, notaio in Terni ; trascritto presso la Conservatori dei RR.II di Terni, in data 28.11.1995, al n. 10115/7188.

Dati precedenti relativi ai corpi : A e B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile sita a **San Gemini (TR), Via Colletrave n.39**

Numero pratica: Concessione Edilizia N.4246 del 29 giugno 1993 e successiva variante n.4491 del 26.04.1995 e Autorizzazione 121/94 (che ha riguardato le sistemazioni esterne).

Intestazione: Cooperativa Edilizia [REDACTED] con sede a Terni

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di 12 alloggi di civile abitazione lotto n.10 e n.11 Loc. Colletrave

Oggetto: Costruzione di un complesso immobiliare a schiera in Loc. Colletrave

Presentazione in data 18.05.1993

Rilascio in data 29.06.1993 al n. di prot. 4246

Deposito in Provincia 1°.09.1993 Prot.564 e 752 del 14.12.1994.

L'Abitabilità non è mai stata rilasciata nonostante sia stata richiesta il 21 luglio 1995 dalla Cooperativa [REDACTED] al Comune di San Gemini.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile :

Non sono state riscontrate difformità Edilizie : quanto realizzato corrisponde al progetto presentato ed approvato con rilascio della Concessione Edilizia n.4246/93 e successiva variante n.4491 del 26.04.1995.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n.14 del 26.04.2004
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Realizzato in zona PEEP con diritto di superficie a favore del Comune di San Gemini

Estremi delle convenzioni:	Rep.7/93 del 19.05.1993
Obblighi derivanti:	<ul style="list-style-type: none"> - L'alloggio potrà essere trasferito o locato a favore di soggetti che siano in possesso dei requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari ed in particolare con i requisiti previsti dalla legge. - L'alloggio potrà essere ceduto in locazione solo nel rispetto delle modalità e limiti stabili negli articoli 9-10 e 11 della convenzione. - Tutti gli atti di trasferimento e di locazione compiuti dagli assegnatari o loro aventi causa in violazione degli articoli 8-10 e 11 della convenzione verrà applicata una pena pecuniaria pari al doppio della somma percepita in eccedenza. - Le parti sono a conoscenza che, come previsto dalla convenzione, non è stato realizzato l'impianto sportivo polivalente e detto obbligo graverà pro-quota sulle medesime parti assegnatarie. <p>In caso di alienazione l'acquirente dovrà rispettare gli obblighi stabiliti nella convenzione di cui sopra salvo il riscatto del Diritto di Superficie quantificato dal Comune di San Gemini.</p> <p>Nel paragrafo riguardante la stima delle due unità immobiliari il sottoscritto ha provveduto a richiedere al Comune la relativa quantificazione. Per quanto sopra l'importo del diritto quantificato dall'Ente Comune verrà detratto dal valore di stima trattandosi di una detrazione al valore capitale. La somma da versare al Comune di San Gemini per riscattare il diritto di Superficie ammonta a complessivi €.6.692,41.</p>

Note sulla conformità : Nessuna.

Garage

Strumento urbanistico Approvato:	
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n.14 del 26.04.2004
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Edificato in area P.E.E.P. con diritto di superficie a favore del Comune di San Gemini
Estremi delle convenzioni:	Rep.7/93 del 19.05.1993
Obblighi derivanti:	<ul style="list-style-type: none"> - L'alloggio potrà essere trasferito o locato a favore di soggetti che siano in possesso dei requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari ed in particolare con i requisiti previsti dalla legge. - L'alloggio potrà essere ceduto in locazione solo nel rispetto delle modalità e limiti stabili negli articoli 9-10 e 11 della convenzione. - Tutti gli atti di trasferimento e di locazione compiuti dagli

	<p>assegnatari o loro aventi causa in violazione degli articoli 8-10 e 11 della convenzione verrà applicata una pena pecuniaria pari al doppio della somma percepita in eccedenza.</p> <p>- Le parti sono a conoscenza che, come previsto dalla convenzione, non è stato realizzato l'impianto sportivo polivalente e detto obbligo graverà pro-quota sulle medesime parti assegnatarie.</p> <p>In caso di alienazione l'acquirente dovrà rispettare gli obblighi stabiliti nella convenzione di cui sopra salvo il riscatto del Diritto di Superficie quantificato dal Comune di San Gemini.</p> <p>Nel paragrafo riguardante la stima delle due unità immobiliari il sottoscritto ha provveduto a richiedere al Comune la relativa quantificazione. Per quanto sopra l'importo del diritto quantificato dall'Ente Comune verrà detratto dal valore di stima trattandosi di una detrazione al valore capitale. La somma da versare al Comune di San Gemini per riscattare il diritto di Superficie ammonta a complessivi €.6.692,41.</p>
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	L'intera potenzialità edificatoria è stata utilizzata.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità : Non sono state riscontrate difformità urbanistiche

Descrizione: **Abitazione** di cui al punto A

Trattasi di una unità abitativa "di testa" inserita in un complesso immobiliare a "schiera" realizzato con una struttura portante in c.a. e rivestito con "pietra sponga di Sellano".

L'edificio è stato edificato su un'area concessa, con diritto di superficie, dal Comune di San Gemini alla Cooperativa Edilizia Ippocrate 2 a r.l., con sede a Terni. L'unità abitativa è disposta su tre livelli collegati tra loro tramite una scala interna. Il piano interrato si compone da un locale destinato a taverna e da un W.C.. Nel lato sud è presente una modesta area destinata a giardino collegata con il vano taverna tramite una porta-finestra. Utilizzando la scala interna realizzata in c.a. con la pedata in legno si raggiunge il piano terra destinato a "zona giorno" composto da cucina, soggiorno, ripostiglio, bagno e terrazzo. Il terrazzo ha l'affaccio sul sottostante giardino. L'ingresso all'unità abitativa è posto nel lato nord. Per raggiungere l'ingresso occorre percorrere un'area esterna parzialmente pavimentata mentre la restante è destinata a giardino. Con la stessa scala si raggiunge il piano primo destinato a "zona notte" costituito da un corridoio-disimpegno, due camere la letto dotate entrambe di balcone, una cameretta, due bagni e un cavedio avente la funzione di dare luce sia al corridoio che alla cameretta. Il soffitto del terzo piano è in parte inclinato in quanto manca il solaio plafone. Dalla taverna si può accedere all'esterno nella corsia di accesso-manovra dei garage.

1. Quota e tipologia del diritto

Comune di San Gemini, proprietario dell'area.

OMISSIS, proprietario superficario per 1/2;

OMISSIS, proprietaria superficiaria, per 1/2;

Superficie complessiva di circa mq.150,76, oltre a mq.22,00 di balconi e corsello.

E' posto al piano: seminterrato, terra e primo

L'edificio è stato costruito nel periodo compreso fra il 1993 (anno rilascio della Concessione Edilizia) e il 1995 (anno di assegnazione dell'alloggio)

Ha un'altezza utile interna al piano seminterrato m.2,40 ; piano terra m.2,70 ; piano primo m.2,70 nei vani centrali, nei restanti varia da un massimo m.3,17 ad un minimo di m.2,26

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui 2 fuori terra e uno seminterrato.

Stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare : scarsa

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: c.a. condizioni: buone

Solai Tipologia : latero-cemento condizioni: buone

Strutture verticali Materiale : c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: sufficienti

Infissi esterni tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: scarse

Infissi interni tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse

Manto di copertura materiale: tegole in cotto ; coibentazione: non rilevata.

Pareti esterne materiale: blocchetti di coibentazione : non rilevabile condizioni : buone

Pavimentazione esterna materiale: mattonelle di gres condizioni : sufficienti

Scale Posizione : interna rivestimento gradino in legno su soletta in c.a. condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative

Fognatura tipologia: mista rete di smaltimento: non ispezionabile recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: non ispezionabile condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative

Idrico tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative

Termico tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: calorifici in alluminio condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Coevo con l'epoca di realizzazione del fabbricato
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo alimentato a gas metano
Stato impianto	normale
Epoca di realizzazione/adeguamento	Coevo con l'epoca di realizzazione del fabbricato
Esiste la dichiarazione di conformità	Agli atti è stato depositato il progetto dell'impianto

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO. Il complesso immobiliare è privo del certificato rilasciato dai VV.FF. poiché progettisti hanno dichiarato che per la tipologia dei garage non è necessario

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 potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano seminterrato	superficie interna netta	46,76	1,00	46,76
Piano terra	superficie interna netta	49,24	1,00	49,24
Piano primo	superficie interna netta	54,79	1,00	54,79
Balcone e corsello	superficie netta	22,00	1,00	22,00
		185,79		185,79

Accessori

Giardino

Posto al piano terra e al piano seminterrato

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 netta	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	superficie netta	28,00	1,00	28,00
		28,00		28,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima

Per la quantificazione del valore delle unità immobiliari il sottoscritto ritiene di dover applicare il criterio di stima del "più probabile valore di mercato", adottando il procedimento sintetico per comparazione o confronto diretto per tipologia con unità immobiliari inserite in complessi immobiliari realizzati a schiera disposti su tre livelli. Per la ricerca dei dati tecnico-economici relativi alle unità immobiliari il sottoscritto ha svolto un'adeguata ricerca di mercato nella zona oltre a consultare agenti immobiliari che hanno trattato immobili aventi la stessa destinazione in zone residenziali ricadenti nel territorio del Comune di San Gemini - zona semi-centrale, aste giudiziarie effettuate dal Tribunale di Terni sia in sede fallimentare che in sede esecutiva relative ad immobili ubicati nella medesima zona, oltre ad aver consultato riviste specifiche le quali pubblicano periodicamente i dati riferiti a contrattazioni effettivamente realizzate, avvalendosi anche dei dati pubblicati sul sito dell'Agenzia del Territorio di Terni, riferiti alle valutazioni di tipologie immobiliari ricadenti nel territorio del Comune di San Gemini. Nella valutazione dell'unità immobiliare si è tenuto conto delle caratteristiche costruttive dell'edificio confrontandole con altre aventi le stesse caratteristiche intrinseche (tipologia costruttiva, grado di rifinitura, stato di conservazione e manutenzione, delle comodità, delle dimensioni dei vani, dell'estetica) di recente compravendute tenendo, comunque, conto delle caratteristiche estrinseche o esterne all'immobile, quali: il collegamento fra l'abitato del paese di San Gemini con la Città di Terni. Inoltre, si è tenuto conto anche del collegamento extraurbano con Narni Scalo, dove sono presenti vari Istituti Scolastici Superiori quali : Liceo Scientifico, Istituto Tecnico Commerciale, Istituto Tecnico per Geometri e Liceo Pedagogico, frequentati da parte di alcuni residenti della zona, la presenza in zona di insediamenti residenziali nonché la vicinanza con attività commerciali, la presenza della rete stradale come la E45, nonché l'esistenza degli allacci alle utenze (luce, acqua, gas, telefono e scarichi in fogna) rende il compendio esecutato appetibile se immesso sul mercato. Considerato che l'edificio è stato realizzato nei primi anni '90, avente quindi ha una vetustà di circa 30 anni, visto lo stato d'uso dello stesso, viste le valutazioni pubblicate trimestralmente dalla Camera di Commercio di Perugia "Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria" relative ad immobili ubicati a San Gemini zona semi centrale, viste le valutazioni pubblicate dall'Agenzia del Territorio e riferite al Comune di San Gemini,

visto il Borsino Immobiliare pubblicato mensilmente dalla "Bonifazi Immobiliare", visto il risultato di una serie di "interviste" effettuate presso operatori immobiliari, il sottoscritto ha potuto rilevare che i valori complessivi (abitazioni con garage) riscontrati e riferiti alla tipologia a "schiera" sono compresi tra un minimo di €120.000,00 ad un massimo 160.000,00. Il mercato immobiliare locale è orientato a valorizzare questi tipo di immobili non per la superficie bensì per tipologia valutandoli quindi a "corpo". Per quanto sopra, il sottoscritto, in base a tutte le considerazioni nelle premesse riportate, ritiene equo applicare un valore di **€120.000,00** per l'abitazione e per il garage **€12.000,00**, quindi per un totale di **€135.000,00**.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate di Terni (Catasto, Conservatoria dei Registri Immobiliari e Ufficio del Registro) ; Ufficio Tecnico del Comune di San Gemini ; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare : Agenzie immobiliari operanti sul territorio ; altre fonti di informazione: Operatori immobiliari che hanno trattato immobili simili nel Comune di San Gemini.

8.3 Valutazione corpi:

A) Abitazione di tipo civile con annesso giardino

Stima sintetica comparativa parametrica **€121.258,00**.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Piano seminterrato	46,76	€ 450,00	€ 21.042,00
Piano terra	49,24	€ 900,00	€ 44.316,00
Piano primo	54,79	€ 900,00	€ 49.300,00
Balconi e corsello	22,00	€ 300,00	€ 6.650,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo riscatto del diritto di superficie aumento del 0.00%

Valore Finale € 123.408,00

Valore corpo **€ 120.000,00**

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero **€ 120.000,00**

Valore complessivo diritto e quota **€ 120.000,00**

B) Garage

Stima sintetica comparativa parametrica **€12.040,00**.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	28,00	€ 430,00	€ 12.040,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

Riscatto del diritto di superficie aumento di € 0.00

Valore Finale € 12.000,00

Valore corpo **€ 12.000,00**

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 12.000,00

Valore complessivo diritto e quota **€ 12.000,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Netta	Valore diritto
A	Abitazione di tipo civile con annesso giardino	150,76	€ 120.000,00
B	Garage	28	€ 12.000,00

SOMMANO

€.132.000,00

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%)

€.19.800,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica : riscatto del diritto di superficie quantificato dall'Uff. Tecnico del Comune di San Gemini

€ 6.692,41

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:

€ 105.507,59

Terni, lì 29 dicembre 2025

L'Esperto alla stima
Dr. Geom. Alessandro Petroni

