



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



promossa da: **OMISSIS**



contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **4/2025** data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-09-2025 ore 11:00



Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO ANGELINI**



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**



**Esperto alla stima:** Arch. Riccardo Barbieri  
**Codice fiscale:** BRBR59M16L117L  
**Studio in:** via del Tordo 10 - 05100 Terni  
**Email:** riccardobarbieri2@gmail.com  
**Pec:** riccardo.barbieri2@archiworldpec.it





## 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Sesto Pompeo n. 1 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Laboratori per arti e mestieri [C3]

OMISSIS - OMISSIS - proprietà 1/1, foglio 126, particella 20, subalterno 73, indirizzo via Sesto Pompeo, 1, scala A, interno 4, piano primo, comune Terni, categoria C/3, classe 3, consistenza 98 mq, superficie Totale: 105 mq, rendita € 571,92



## 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Sesto Pompeo n. 1 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero



## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Sesto Pompeo n. 1 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

## 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Sesto Pompeo n. 1 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

## 5. Comproprietari



**Beni:** Via Sesto Pompeo n. 1 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno



6. Misure Penali



**Beni:** Via Sesto Pompeo n. 1 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO



7. Continuità delle trascrizioni



**Bene:** Via Sesto Pompeo n. 1 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI



**Bene:** Via Sesto Pompeo n. 1 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 87.982,21





Beni in Terni (TR)  
Località/Frazione  
Via Sesto Pompeo n. 1

## Lotto: 001

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

Il creditore precedente ha optato per il deposito del certificato ipo-catastale. Le certificazioni delle iscrizioni e delle trascrizioni si estendono per oltre venti anni dalla trascrizione del pignoramento e riguardano tutti i soggetti coinvolti. Il creditore precedente ha depositato l'estratto catastale storico.

**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.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Via Sesto Pompeo n. 1

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: stato libero - Ulteriori informazioni sul debitore: Il proprietario ha inserito il bene in un fondo patrimoniale.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS - OMISSIS - proprietà 1/1, foglio 126, particella 20, subalterno 73, indirizzo via Sesto Pompeo, 1, scala A, interno 4, piano primo, comune Terni, categoria C/3, classe 3, consistenza 98 mq, superficie Totale: 105 mq, rendita € 571,92

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

VARIAZIONE del 13/12/2001 Pratica n. 123866 in atti dal 13/12/2001 VDE (n. 3157.1/2001).

Millesimi di proprietà di parti comuni:

SCALA 22,6/1000,00

ASCENSORI 2,11/1000,00

RISCALDAMENTO 2,5/947,37

Confini: OMISSIS, OMISSIS, vano scala, salvo altri.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Manca la suddivisione tra il laboratorio 3 e la veranda e manca il tramezzo curvo che delimita il ripostiglio dal laboratorio 1.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento della planimetria con DOCFA

spese tecniche per DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

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

Il quartiere nel quale è situato l'immobile è in prossimità del fiume Nera e del centro storico cittadino. La zona è ricca di attività commerciali, culturali, giardini e servizi pubblici. Il traffico è sostenuto ma scorrevole e i parcheggi sono in numero sufficiente. I collegamenti pedonali con il

centro storico sono brevi e agevoli. La zona è servita dalla linee degli autobus ed è presente anche una pista ciclabile.



**Caratteristiche zona:** B di completamento normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Teatro Secci, museo, ospedale, servizi del centro cittadino.

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa, bar (buono), ristorante (buono), ferramenta (buono), centro commerciale (buono), scuola secondaria di primo grado (buona), giardini pubblici (buoni)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali / commerciali / uffici

**Importanti centri limitrofi:** centro cittadino di Terni.

**Attrazioni paesaggistiche:** Cascata delle Marmore, Gole del Nera, Valnerina.

**Attrazioni storiche:** Edifici storici di Terni, Edifici e centro storico di Narni e di Amelia, centri minori della Valnerina.

**Principali collegamenti pubblici:** bus 50 m, stazione autobus di linea 1,5 km, aeroporto regionale 80 km, aeroporto internazionale 130 km, stazione ferroviaria 1,5 km

### 3. STATO DI POSSESSO:

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:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di U.N.E.P. Tribunale di Terni in data OMISSIS ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Terni in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; In data OMISSIS il Giudice dell'Esecuzione ha decretato l'inefficacia del pignoramento e la chiusura del processo esecutivo.

- Costituzione fondo patrimoniale a favore di OMISSIS Codice fiscale OMISSIS e OMISSIS Codice fiscale OMISSIS; contro OMISSIS; A rogito di notaio Carlo Filippetti OMISSIS; A favore di OMISSIS Codice fiscale OMISSIS e OMISSIS Codice fiscale OMISSIS; contro OMISSIS Codice fiscale OMISSIS. Il Quadro D della nota di trascrizione riporta: I signori OMISSIS e OMISSIS hanno costituito un fondo patrimoniale, ai sensi dell'art.167 c.c., destinando a far fronte ai bisogni della famiglia immobili di proprietà degli stessi con atto a rogito notaio Carlo Filippetti OMISSIS. La signora OMISSIS, figlia dei signori OMISSIS e OMISSIS, al fine di dotare di maggiori mezzi detto fondo patrimoniale ha destinato ai bisogni della famiglia l'immobile di sua proprietà, sito in comune di Terni, meglio descritto nel quadro "B" della presente nota. OMISSIS risulta deceduto OMISSIS.

##### 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 legale attiva a favore di OMISSIS. contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 176897,70; Importo capitale: € 88448,85; A rogito di Pubblico Ufficiale in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Terni in data OMISSIS ai nn. OMISSIS

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di U.N.E.P. Tribunale di Terni in data OMISSIS ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Terni in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. In data OMISSIS è intervenuta l'Agenzia delle entrate-Riscossione, in qualità di Agente della Riscossione dei Tributi per la Province di Perugia e Terni, per un importo complessivo di 169.783,59 euro.

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 150,00 euro.

**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:** 1870,00 euro.

Importo totale delle rate condominiali scadute e non pagate alla data del 01/06/2025: 6.093,00 euro. Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia 1.870,00 euro.

**Millesimi di proprietà:** 18.695/1000,00

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

- Il montascale nell'atrio consente di superare la prima rampa e di accedere all'ascensore ma l'interno del bagno dell'unità immobiliare presenta un dislivello del pavimento e la distribuzione dei sanitari al suo interno non permettono l'accesso e le manovre necessarie a una sedia a ruote.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** Indice G ipotizzato ma non certificato. L'attestato di prestazione energetica sarà redatto all'atto del trasferimento del bene e l'importo sarà 300 euro, oltre a IVA e cassa di previdenza.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Dal certificato prodotto dalla Cancelleria Civile del Tribunale di Terni in data 02/07/2025, non emergono procedimenti civili in corso a carico del soggetto debitore.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Terni, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: All'epoca di questo Decreto di Trasferimento, l'immobile era censito al N.C.E.U. al foglio 126 part. 20 sub. 11 (categoria A/10) invece del sub. 73.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 157-1967

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: nuova costruzione di fabbricato in via Lungonera

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 19/06/1967 al n. di prot. 157/1967

Abitabilità/agibilità in data 22/07/1970 al n. di prot. 5956

Numero pratica: 76042

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: variazione di destinazione d'uso senza opere da ufficio a laboratorio per arti e mestieri, senza la esecuzione di opere

Oggetto: cambiamento di destinazione d'uso

Presentazione in data 04/12/2000 al n. di prot. 76042

Rilascio in data 12/01/2001 al n. di prot. 76042

Numero pratica: 72522

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori tardiva

Per lavori: modifiche interne sulle pareti divisorie, realizzazione di un locale uso magazzino, creazione di un vano per installazione impianto di condizionamento

Oggetto: opere interne a singola unità immobiliare

Presentazione in data 15/05/2014 al n. di prot. 72522

NOTE: Comunicazione in ottemperanza all'Ordinanza d'ingiunzione alla demolizione prot. n. OMISSIS -

Punto b) seconda fase - Accertamento della verifica distributiva e della destinazione d'uso afferente all'U.I. di cui alla Autorizzazione Edilizia del 12/01/2001.

### 7.1 Conformità edilizia:

**Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

## 7.2 Conformità urbanistica:



## Laboratori per arti e mestieri [C3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Bb(7.3)b - Nuclei di conservazione e completamento
Norme tecniche di attuazione:	Tavola A - Zonizzazione Zone di piano regolatore: [Bb(7.3)b] Nuclei di conservazione e completamento (art. 137) Tavola B - Modalità di attuazione Perimetro aree centrali (art. 132) Piani Attuativi di iniziativa pubblica: [41.7] (art. 22) Perimetro centri abitati (art. 28) Tavola C - Vincoli ambientali e beni culturali Vulnerabilità elevata acque sotterranee (art. 39) Tavola D - Zonizzazione acustica Zonizzazione acustica: [III] (art. 32) Tavola F - Unità di paesaggio, individuazione ambiti e macro aree Perimetri unità di paesaggio: [2CT1] Terni centro (art. 2CT1) Perimetri macro aree (art. s123-124) Ambiti: [5] Ambito Centro (art. s123-125-A5) Tavola 7.2 - Carta dei vincoli Ambientali Sovraordinati PAI Fasce reticolari principale: [FASCIA C] (art. s19) Gestione del Piano Monetizzazione DGC.342/2017: [2] Monetizzazione zona 2 (art. monetizz) Piani Attuativi Normativi Approvati: [02-PA-011] (art. pa02PA011) Varianti NTA generali al Piano Operativo (art. opnappge) Zone sottoposte parere C.E.: [ZC] Zone centrali e/o strategiche (art. Art_44_c_4)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

## Note sulla conformità:

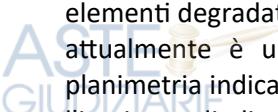
Nessuna.



## Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



## Descrizione: Laboratori per arti e mestieri [C3] di cui al punto A



L'immobile è al primo piano di un edificio a torre di 14 piani di buona fattura. Non si rilevano evidenti elementi degradati dello stabile. L'unità immobiliare oggetto della presente stima in passato era un ufficio e attualmente è un laboratorio di parrucchieria. Si compone di due ampi ambienti comunicanti (in planimetria indicato come laboratorio 1 e 2), di una stanza piccola (laboratorio 3) con verandina che ospita l'impianto di climatizzazione, di un corridoio con piccolo ripostiglio/guardaroba, di un ripostiglio e di un bagno. Le finiture interne sono di buon livello, in particolar modo quelle del bagno. La superficie esterna è costituita da una finestra a nastro lungo tutto il perimetro esterno realizzata con vetrate scorrevoli a vetro singolo.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: stato libero - Ulteriori informazioni sul debitore: Il proprietario ha inserito il bene in un fondo patrimoniale.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **115,69**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1987

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 m

L'intero fabbricato è composto da n. 14 piani complessivi di cui fuori terra n. 13 e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: buono.

Condizioni generali dell'immobile: Il laboratorio oggetto della presente stima, per quanto è stato possibile riscontrare a vista durante il sopralluogo, non presenta particolari problemi di manutenzione. L'impianto di climatizzazione ibrido, con caldaia a gas e pompa di calore, consentono di ridurre i costi della climatizzazione estiva e invernale. Particolare cura è stata posta nelle rifiniture del bagno. La finestra a nastro lungo tutto il perimetro esterno realizzata con vetrate scorrevoli a vetro singolo lasciano degli spiragli d'aria tra i vetri contigui che possono essere ridotti con delle adeguate guarnizioni. Il portoncino d'ingresso all'unità immobiliare è stato forzato e necessita di riparazione.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Balconi

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

Solai

tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele** condizioni: **buone**

Strutture verticali

materiale: **ferro** condizioni: **buone**

Travi

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

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **ante scorrevoli** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni

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

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **parquet incollato** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: per ingresso, ripostiglio e laboratori 1 e 3

Pavim. Interna

materiale: **marmo** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: per bagno e laboratorio 2

Portone di ingresso

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello**

accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **da ristrutturare**

Note: Il portone ha subito un tentativo di scasso e necessita di una riparazione.

ubicazione: **bagno** materiale: **marmo** condizioni: **buone**



**Impianti:**

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **impossibile verificare**



Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **impossibile verificare**



tipologia: **mista** rete di smaltimento: **impossibile verificare** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità: **impossibile verificare** condizioni: **impossibile verificare** conformità: **impossibile verificare**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in acciaio zincato** condizioni: **buone**



Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **impossibile verificare** condizioni: **impossibile verificare** conformità: **impossibile verificare**



tipologia: **autonomo** alimentazione: **ibrido gas/elettrico** diffusori: **termoventilatori** condizioni: **buone** conformità: **impossibile verificare**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non accertabile
Note	Non sono stati forniti documenti attestanti la rispondenza dell'impianto alle norme e non è stato possibile verificare l'esistenza della dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/08 (ex L. 46/90). Sarà necessario far effettuare la relativa dichiarazione di rispondenza a un tecnico abilitato.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	ibrido a gas e elettricità con radiatori e ventilconvettori
Stato impianto	buono
Potenza nominale	Pompa di calore 20 kW, caldaia a condensazione 34 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2018
Note	La documentazione fornita riguarda solamente la pompa di calore che risulta a norma e dotata di dichiarazione di conformità. Per quanto riguarda la caldaia a condensazione e la restante parte dell'impianto di climatizzazione non sono stati consegnati documenti attestanti la rispondenza dell'impianto alle norme e non è stato possibile verificare l'esistenza della dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/08 (ex L. 46/90). Sarà necessario far effettuare la relativa dichiarazione di rispondenza a un tecnico abilitato.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie reale linda è stata calcolata considerando il 100% delle superfici calpestabili, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne, il 50% delle superfici delle pareti di confine con altre unità immobiliari, il 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali sono computate fino a 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione). La superficie utile calpestabile dei vari ambienti è la seguente:

- ingresso / corridoio = 12,7 mq

- laboratorio 1 = 30,2 mq

- laboratorio 2 = 27,03 mq

- laboratorio 3 = 13,8 mq

- bagno = 6,01 mq

- ripostiglio 1 = 4,21 mq

- ripostiglio 2 = 1,91 mq

per un totale di 96,26 mq

oltre a una

- veranda / locale tecnico = 2,59 mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ingresso / corridoio	sup reale linda	16,74	1,00	16,74
laboratorio 1	sup reale linda	35,03	1,00	35,03
laboratorio 2	sup reale linda	30,37	1,00	30,37
laboratorio 3	sup reale linda	14,98	1,00	14,98
bagno	sup reale linda	7,31	1,00	7,31
ripostiglio 1	sup reale linda	4,93	1,00	4,93
veranda / locale tecnico	sup reale linda	4,02	0,25	1,01
ripostiglio 2	sup reale linda	2,31	1,00	2,31
		<b>115,69</b>		<b>112,68</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, costituito da un unico corpo censito al N.C.E.U. nel comune di Terni al foglio 126 particella 20 sub. 73 (categoria C/3). Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa. Per stimare il più probabile valore di mercato, il sottoscritto reputa adeguato utilizzare il procedimento sintetico comparativo per parametri tecnici. Questo tipo di stima è possibile grazie alla disponibilità di dati, relativi a recenti compravendite, espressi in €/mq che il mercato immobiliare mette a disposizione. La comparazione è effettuata su immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da stimare. In particolare per i suddetti beni ci si riferisce all'ubicazione, alla tipologia edilizia, al parametro tecnico scelto, che in questo caso è il metro quadrato di superficie commerciale, alla consistenza, alle rifiniture, agli accessori e, nei limiti del possibile, allo stato d'uso, di conservazione e di manutenzione.

L'unità immobiliare è attualmente utilizzata come laboratorio di parrucchieria ma in passato era adibita ad ufficio e ben si presta anche a questa destinazione. Pertanto, le indicazioni di mercato per immobili destinati a servizi del settore terziario sono state reperite da diverse fonti, quali:

- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferito al secondo semestre 2024 riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia in condizioni ordinarie, quotazioni comprese tra 600,00 e 1000,00 €/mq;
- il listino dei prezzi degli immobili, a cura delle CCIAA di Perugia e Terni riferito al primo trimestre 2025, segnala per immobili simili, valori compresi tra 600,00 e 900,00 €/mq;
- le agenzie immobiliari operanti nella zona di riferimento, considerando una riduzione del prezzo del 10% come differenza tra il listino e il prezzo effettivo all'atto della compravendita, indicano per immobili simili valori compresi tra 600,00 e 963,00 €/mq.

In considerazione delle peculiarità positive e negative che l'unità immobiliare possiede, quindi tenendo presenti anche il piano al quale si trova, l'efficienza dell'impianto di climatizzazione, le ampie superfici vetrate, il buono stato di conservazione e considerando tra l'altro che le spese necessarie per la normalizzazione dei difetti riscontrati saranno considerati nel valore finale del compendio, si ritiene opportuno adottare la media tra i massimi dei valori sopra riportati. Il valore ottenuto risulta essere di 954,00 €/mq di superficie commerciale.

### 8.2 Fonti di informazione:

Agenzia del Territorio di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Terni;

Altre fonti di informazione: Tribunale di Terni, Ufficio Anagrafe di Terni.



### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Laboratori per arti e mestieri [C3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplicificata) € 107.496,72

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ingresso / corridoio	16,74	€ 954,00	€ 15.969,96
laboratorio 1	35,03	€ 954,00	€ 33.418,62
laboratorio 2	30,37	€ 954,00	€ 28.972,98
laboratorio 3	14,98	€ 954,00	€ 14.290,92
bagno	7,31	€ 954,00	€ 6.973,74
ripostiglio 1	4,93	€ 954,00	€ 4.703,22
veranda / locale tecnico	1,01	€ 954,00	€ 963,54
ripostiglio 2	2,31	€ 954,00	€ 2.203,74

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

#### Valore Finale

Valore corpo

Valore Accessori

Valore complessivo intero

Valore complessivo diritto e quota

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Laboratori per arti e mestieri [C3]	112,68	€ 107.496,72	€ 107.496,72

### 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% )

€ 16.124,51

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

DiRi (Dichiarazione di Rispondenza) impianti elettrico, di riscaldamento caldaia e gas  
riparazione portone d'ingresso

€ -800,00

€ -600,00

Rimborso delle spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita

€ -1.870,00

APE – attestato di prestazione energetica

€ 380,00

#### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 87.982,21

#### 8.6 Regime fiscale della vendita

Vendita soggetta a imposta di registro, tributi ipotecari, catastali e eventuali agevolazioni.

Data generazione:  
16-07-2025

L'Esperto alla stima  
Arch. Riccardo Barbieri