
TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

Promossa da:
IFIS NPL INVESTING S.P.A.

Contro:
...OMISSIS...

Lotto Unico

N. Gen. Rep. **126/2024**
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **01/10/2025**
Giudice: **Dott. Francesco ANGELINI**
Custode Giudiziario: **Avv. Francesco CIACCOLINI**

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: piciucchichiara@gmail.com
PEC: chiara.piciucchi@geopec.it

Bene in Comune di **San Venanzo (TR) Vocabolo Ospedaletto,
Monte Peia n. 66**

LOTTO: UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di fabbricato plurifamiliare che si sviluppa su 3 livelli. Trattasi infatti di un ampio vano residenziale al piano seminterrato con vani accessori quali ripostigli, lavanderia, centrale termica e grande portico antistante; nonché di vani soffitta al piano primo/sottotetto. Sono inoltre ricompresi i diritti pro-quota sul vano scala comune del fabbricato, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 116 con la P.Illa 192 sub 6 - B.C.N.C. Bene Comune Non Censibile. L'immobile è ubicato nel Comune di San Venanzo (TR) - Voc. Ospedaletto, via Monte Peia n. 66.

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

- **...OMISSIS...** nata in REPUBBLICA DOMINICANA (EE) il 03/01/1962 - C.F. ...OMISSIS... - proprietaria per la quota di 1/2
- **...OMISSIS...** nato a TERRALBA (OR) il 04/05/1957 - C.F. ...OMISSIS... - proprietario per la quota di 1/2

Dati Catastali:

- **Foglio 116 Particella 192 sub 5**, categoria A/3 classe 6, consistenza 5 vani, superficie catastale 149 mq, piani T-2, rendita € 374,43

Derivante da: VARIAZIONE del 07/07/2020 Pratica n. TR0034003 in atti dal 07/07/2020 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 20412.1/2020)

Coerenze: L'unità immobiliare oggetto di esecuzione confina su tutti i lati con l'area comune censita come B.C.N.C. al Foglio 116 P.Illa 192 Sub 1; salvo altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Oggetto di stima è una porzione di fabbricato plurifamiliare che si sviluppa su 3 livelli, più precisamente l'unità immobiliare è costituita da un ampio vano residenziale ad uso salone e da vani accessori quali ripostigli, lavanderia, centrale termica e grande portico antistante posti al piano seminterrato; nonché da vani ad uso soffitta posti al piano primo/sottotetto.

Sono inoltre ricompresi i diritti pro-quota sul vano scala comune del fabbricato, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 116 con la P.Illa 192 sub 6 - B.C.N.C. Bene Comune Non Censibile.

L'immobile è ubicato nel Comune di San Venanzo (TR) - Voc. Ospedaletto, via Monte Peia n. 66.

Caratteristiche zona: zona periferica.

Area urbanistica: area residenziale e agricola provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole.

Importanti centri limitrofi: città di Orvieto (TR).

Attrazioni paesaggistiche: Duomo di Orvieto, Lago di Corbara.

Attrazioni storiche: Centri storici dei paesi limitrofi.

Principali collegamenti pubblici (km): autobus (0,5).

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile, al momento dei sopralluoghi effettuati dal sottoscritto Perito C.T.U. Estimatore unitamente al Custode Giudiziario nei giorni 07/03/2025 e 02/04/2025, 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: 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 a favore di **BANCA MELIORBANCA SPA** con sede in Milano (MI) C.F./P.Iva 00651540585 per la quota di 1/1 di piena proprietà contro **...OMISSIS...** nato a Terralba (OR) il 04/05/1957 per la quota di 1/2 e **...OMISSIS...** nata in Repubblica Dominicana (EE) il 03/01/1962 per la quota di 1/2

Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO della durata di 30 anni - Atto a Rogito Notaio PERNA ROBERTO di Roma (RM) Rep. n. 264426/5405 del 31/07/2007

Iscritta a Terni (TR) in data 07/08/2007 al n. 2554 Reg. Part. e n. 10143 Reg. Gen.

Importo ipoteca: **€ 500.000,00**

Importo capitale: **€ 250.000,00**

4.2.2 - Pignoramenti:

-Pignoramento a favore di **BORROMEO FINANCE S.R.L.** con sede in Milano (MI) C.F./P.Iva 04371830961 per la quota di 1/1 di piena proprietà contro **...OMISSIS...** nato a Terralba (OR) il 04/05/1957 per la quota di 1/2 e **...OMISSIS...** nata in Repubblica Dominicana (EE) il 03/01/1962 per la quota di 1/2

Derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Atto Giudiziario del Tribunale di Orvieto Rep. n. 1022 del 25/11/2011

Trascritto a Terni in data 27/01/2012 al n. 955 Reg. Part. e n. 1206 Reg. Gen.

-Pignoramento a favore di **IFIS NPL INVESTING S.P.A.** con sede in Venezia (VE) C.F./P.Iva 04494710272 per la quota di 1/1 di piena proprietà contro **...OMISSIS...** nato a Terralba (OR) il 04/05/1957 per la quota di 1/2 e **...OMISSIS...** nata in Repubblica Dominicana (EE) il 03/01/1962 per la quota di 1/2

Derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni Rep. n. 2459 del 21/10/2024

Trascritto a Terni in data 21/11/2024 al n. 9552 Reg. Part. e n. 12343 Reg. Gen.

4.3 - Giudizio di Conformità Catastale:

-Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

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 NON conforme alla Planimetria Catastale depositata all'Ufficio del Territorio - Catasto Fabbricati in quanto non sono state rappresentate nr. 3 finestre al piano seminterrato ovvero nr. 2 sul lato Est all'interno dei vani salone e ripostiglio e una finestra sul lato Ovest all'interno del vano C.T.. Le stesse però sono presenti sui progetti depositati al Comune di San Venanzo pertanto trattasi di un'errata rappresentazione grafica.

Inoltre sempre nella planimetria catastale depositata il piano soffitte è stato indicato come secondo anziché primo.

-Azioni da intraprendere per ripristino conformità catastale:

È necessario redigere e presentare un Atto di aggiornamento al Catasto Fabbricati ovvero una variazione catastale per esatta rappresentazione grafica mediante procedura telematica DOCS con allegata la nuova Planimetria riportante l'esatto stato dei luoghi della u.i.u. ed esatta indicazione dei piani.

Gli oneri totali e quindi i Costi per la Pratica Catastale dell'immobile, vengono stimati dallo scrivente Perito sulla scorta degli adempimenti da fare (comprese le spese tecniche) e degli oneri e/o diritti catastali da versare, in via presuntiva pari a circa **Euro 1.000,00=** compresi oneri di legge.

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 |

Gli immobili oggetto di Procedura e di stima sono una porzione di un fabbricato plurifamiliare a destinazione residenziale che risulta avere in comune con le altre unità immobiliari di altra proprietà il vano scala comune distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 116 con la P.la 192 sub 6 - B.C.N.C. Bene Comune Non Censibile.

Nota Bene:

Si segnala che la corte del fabbricato distinta al Catasto Terreni come ente urbano al Foglio 116 con la P.la 192 non è comune ma è stata acquistata con apposito atto di compravendita rep. 263447 del 21/03/2007 dal Sig. ...OMISSIS... e, per l'immobile oggetto di stima F. 116 P.la 192 sub 5 **è stata riservata servitù attiva di passaggio a piedi e con mezzi meccanici**; così come specificato anche all'interno dell'atto di compravendita Rep. 263451 del 21/03/2007.

Si segnala inoltre che all'interno del vano Centrale Termica e al vano lavanderia sono presenti la caldaia a gasolio e delle vasche di raccolta acqua che servono l'interno edificio e quindi anche le altre unità immobiliari che non sono oggetto della presente vendita.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali Titolari/Proprietari:

- **...OMISSIS...** nato a Terralba (OR) il 04/05/1957 - C.F. ...OMISSIS..., proprietario per la quota di **1/2**
 - **...OMISSIS...** nata in Repubblica Dominicana (EE) il 03/01/1962 - C.F. ...OMISSIS..., proprietaria per la quota di **1/2**
- dal **31/07/2007** ad oggi (**attuali proprietari**)

In forza di Atto di Compravendita a rogito Notaio Roberto PERNA di Roma Repertorio n. 264425 del 31/07/2007 e **Trascritto a Terni il 07/08/2007 al N. 6302 Reg. Part.** e N. 10142 Reg. Gen.

Precedenti Titolari/Proprietari:

- **..OMISSIS...** nato a ROMA (RM) il 21/12/1963 - C.F. ...OMISSIS..., proprietario per la quota di 1/1 dal **21/03/2007 al 31/07/2007**

In forza di Atto di Compravendita a rogito Notaio Roberto PERNA di Roma Repertorio n. 263451 del 21/03/2007 e **Trascritto a Terni il 04/04/2007 al N. 2573 Reg. Part.** e N. 4175 Reg. Gen.

- **..OMISSIS...** con sede in TODI (PG) C.F. ...OMISSIS..., proprietaria per la quota di 1/1 dal **31/12/1991 (ante ventennio) al 21/03/2007**

In forza di Atto di Compravendita a rogito Notaio Giancarlo ANTONIONI di Perugia (PG) Repertorio n. 232444 del 31/12/1991 e **Trascritto a Terni il 22/01/1992 al N. 893 Reg. Part.** e N. 994 Reg. Gen. e successiva Trascrizione di rettifica **del 08/06/1992 al N. 4020 Reg. Part.** e N. 5305 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'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stato realizzato a seguito del rilascio della **Licenza Edilizia n. 326 del 25/01/1971** per la costruzione di fabbricato di civile abitazione.

Successivamente, è stato rilasciata **Concessione Edilizia Prot. 105/85 del 13/06/1986** per la ristrutturazione dell'immobile consistente nel cambio di destinazione di alcuni locali e parziale tamponatura sul fronte strada dell'esistente portico.

In data 23/01/1991 è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità e successivamente, a seguito di richiesta di riesame da parte della proprietà, **in data 08/11/2004 è stato rilasciato ulteriore certificato di Agibilità** a rettifica del precedente.

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 San Venanzo (TR); presa visione dei Titoli Edilizi rilasciati e degli Elaborati progettuali approvati ed allegati agli stessi, considerato il fatto che è stata rilasciata l'Agibilità e che pertanto l'intervento risulta legittimato ai sensi dell'Art. 9-bis del D.P.R. 380/2001 in combinato disposto all'147-bis della L.R. 1/2015, **lo scrivente C.T.U. ha rilevato che l'immobile E' CONFORME.**

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)

L'immobile risulta essere **conforme**.

7.2. Conformità Catastale:

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

L'immobile risulta essere **NON conforme**.

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)

L'immobile risulta essere **conforme**.

7.4. Conformità Dati Catastali/Atti di provenienza:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
L'immobile risulta essere **conforme**.

8. CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

L'immobile uso abitazione **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 dell'immobile oggetto di Procedura:

In base al P.R.G. (Piano Regolatore Generale) vigente, l'immobile **ricade in zona B - zone residenziali di completamento, sottozona B1** normato dall'Art. 41 delle N.T.A. che recita:

Sono le zone residenziali già parzialmente o totalmente edificate. Le zone B sono altresì classificate in ordine alla tipologia degli edifici ammessi come di seguito specificato.

Destinazioni d'uso

Oltre alle destinazioni prettamente residenziali quali abitazioni, case albergo, residenze collettive, gli edifici nelle zone B possono avere, con il limite massimo del 49% del volume realizzato, le seguenti destinazioni d'uso: pubblica amministrazione, sedi di imprese finanziarie, uffici privati, esercizi alberghieri e di ristorazione, esercizi commerciali, pubblici esercizi, laboratori artigianali e botteghe limitatamente al piano terra dell'edificio, non produttori rumori, né odori molesti o nocivi e comunque non classificati come insediamenti insalubri di prima classe, autorimesse pubbliche o private, servizi ricreativi e per il benessere fisico, enti privati senza fini di lucro, edifici per il culto, presidi locali di pubblica sicurezza, servizi di quartiere.

Indici edificatori

In tali zone B è ammessa la nuova costruzione, la ristrutturazione o la ricostruzione di edifici nel rispetto delle seguenti densità fondiaria e altezze massime:

Zona densità fondiaria max mc/mq H max m.

B1 1.0 9,00

B1.5 1.5 12,00

Modalità attuative

In tali zone è ammessa l'esecuzione dell'intervento edilizio diretto, previo rilascio del singolo permesso di costruire, a condizione che sia garantita l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.10 della Legge n. 765/67 oppure sia garantito l'impegno da parte dei soggetti attuatori a provvedere alla realizzazione delle opere stesse, contestualmente all'intervento edilizio oggetto del permesso di costruire, mediante produzione di una fidejussione bancaria o assicurativa.

E' ammessa la demolizione e la ricostruzione di interi comparti edilizi previa approvazione di piano particolareggiato con previsioni planovolumetriche.

Disposizioni particolari

Nelle zone B1, qualora si intenda procedere ad ampliamenti di edifici esistenti o alla costruzione di nuovi edifici in aderenza con edifici preesistenti, è ammessa la costruzione in allineamento con essi, anche a distanza inferiore a quella minima prescritta dal ciglio della strada, fatte salve eventuali maggiori limitazioni previste dalle norme antisismiche.

10. DESCRIZIONE ANALITICA:

Descrizione analitica degli immobili (A):

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un'unità immobiliare costituita da ampio vano residenziale ad uso salone e da vani accessori al piano seminterrato; nonché da vani soffitta al piano primo/sottotetto facenti parte di un fabbricato plurifamiliare

Oggetto di stima è un'unità immobiliare costituita da un ampio vano residenziale ad uso salone e da vani accessori quali ripostigli, lavanderia, centrale termica e grande portico antistante posti al piano seminterrato; nonché da vani ad uso soffitta posti al piano primo/sottotetto facenti parte di un fabbricato plurifamiliare che si sviluppa su 3 livelli.

L'immobile, realizzato negli anni '70, si trova in scarse condizioni di manutenzione e conservazione; lo stesso risulta infatti abbandonato da anni e danneggiato.

Le finiture interne sono mediocri e caratterizzate al piano seminterrato, da pavimenti e rivestimenti in grès ceramico, da infissi interni in legno tamburato (anche per l'accesso alle proprietà dal vano scala) da infissi esterni parte in legno con vetro singolo e persiane e parte in ferro con vetro singolo, da impianti obsoleti; il piano primo/sottotetto invece risulta trovarsi nello stato "grezzo" ovvero privo di pavimenti, infissi interni, e impianti.

Inoltre possiamo notare che all'interno dell'immobile sono presenti infiltrazioni sia di umidità da risalita sia di umidità da acque meteoriche; infatti sulle pareti e soffitti del piano seminterrato sono presenti notevoli distacchi di intonaco e macchie e sul soffitto del piano primo/sottotetto sono presenti copiose macchie di bagnato provenienti dalla copertura a tetto.

Anche esternamente il fabbricato si presenta in stato di abbandono totale con le facciate interessate da distacchi di intonaco, infissi fatiscenti e rotti, grondaie in pessimo stato.

Destinazione	Parametro	Superficie Commerciale (mq)	Coefficiente	Valore Equivalente (mq)
Vani residenziali al P.S1 (Salone con ripostiglio e bagno)	sup reale lorda	95,00	1,00	95,00
Vani accessori al P.S1 (Ripostiglio, lavanderia e C.T.)	sup reale lorda	39,00	0,25	9,75
Portico al P.S1	sup reale lorda	107,00	0,20	21,40
Soffitte al P.1° (con H min. 1,50)	sup reale lorda	199,00	0,25	49,75
Superficie Totale ragguagliata				175,90 mq

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche Strutturali:*****Fondazioni***

tipologia: **non rilevabile**
materiale: **cemento armato**
condizioni: **buone**

Strutture verticali

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

Travi	materiale: cemento armato condizioni: discrete
Solai	materiale: latero-cemento condizioni: discrete
Copertura	tipologia: 2 falde materiale: latero-cemento condizioni: discrete
Scale	tipologia: a 2 rampe materiale: cemento armato condizioni: discrete

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta o anta singola materiale: legno e metallo con vetro singolo protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole coibentazione: non verificabile condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura coibentazione: non verificabile rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle grès ceramico al P.S1 condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: a 2 ante materiale: legno con sovralucente in vetro condizioni: discrete
Rivestimenti	ubicazione: bagno e risportiglio materiale: piastrelle grès ceramico condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: non presente
Fognatura	tipologia: non verificabili rete di smaltimento: non verificabile recapito: non verificabile

ispezionabilità: **impossibile allo stato attuale**
 condizioni: **non verificabili**
 conformità: **non presente**

Idrico

tipologia: **sottotraccia**
 alimentazione: **allaccio alla rete pubblica**
 rete di distribuzione: **tubi in ferro**
 condizioni: **scarse**
 conformità: **non presente**

Termico

tipologia: **gasolio**
 alimentazione: **Caldia a gasolio**
 rete di distribuzione: **tubi in ferro**
 diffusori: **radiatori in alluminio**
 condizioni: **scarse**
 conformità: **non presente**

Gas

tipologia: **non rilevato**
 alimentazione: -
 rete di distribuzione: -
 conformità: -

Citofonico

non rilevato

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

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari 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.

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 e terreni 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 immobili 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 San Venanzo e assimilabili a quelli da valutare, sono comprese tra € 400,00= ed € 600,00= al mq. di superficie lorda "commerciale" vendibile.

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 (50%).

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, dello stato di manutenzione e conservazione dello stesso, **un valore unitario al mq. di superficie commerciale, pari ad Euro 400,00=.**

Si evidenzia che il prezzo determinato sopra indicato tiene conto anche dei **diritti pro-quota** sul vano scala comune e sulla corte comune del fabbricato, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di San Venanzo al **Foglio 116 con la P.lla 192 sub 1 e sub 6.**

11.2 - Fonti di informazione:

Catasto di Terni; Conservatoria dei RR.II. di Terni; Ufficio del Registro di Terni; Ufficio Tecnico di San Venanzo (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 San Venanzo su immobili della tipologia simile a quella 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 di un'unità immobiliare ad uso residenziale costituita da ampio salone con vani accessori al piano seminterrato e vani ad uso soffitta al piano primo; facenti parte di un edificio più grande che si sviluppa su 3 livelli.	175,90 mq	400,00	€ 70.360,00

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 forfetario di spese insolute e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	- € 10.554,00
- Spese/Oneri necessari per la regolarizzazione delle difformità catastali, comprensivi delle spese tecniche, dei diritti da versare nonché di oneri fiscali e previdenziali	- € 1.000,00
- 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 58.500,00 (in lettere Cinquantottomilacinquecento/00)

11.6 - Considerazioni conclusive:

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

Terni, 22/08/2025

Il Perito Estimatore
Geometra CHIARA PICIUCCHI

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- Allegato "A"** - Estratto di Mappa Catastale con indicato l'immobile del quale fa parte l'unità Immobiliare oggetto di esecuzione;
- Allegato "B"** - Elaborato Planimetrico con indicati i subalterni oggetto di esecuzione e stima e Planimetrie Catastali degli stessi, depositate presso l'Agenzia delle Entrate;
- Allegato "C"** - Planimetria dello stato di fatto rilevato dal C.T.U. durante il sopralluogo del 02/04/2025 sull'immobile oggetto di esecuzione;
- Allegato "D"** - Documentazione Fotografica dell'immobile oggetto di esecuzione.

Terni lì, 22/08/2025

Il Perito Estimatore
Geometra CHIARA PICIUCCHI

**STUDIO TECNICO
GEOMETRA CHIARA PICIUCCHI**

Via Orvieto n. 10 – 05020 Lugnano in Teverina (TR)
P.IVA 01482390554 - C.F. PCCCHR89S50L117R
Tel. 328.8496975 - E-mail: piciucchichiara@gmail.com

TRIBUNALE DI TERNI

G. E. - Dott. Francesco ANGELINI

Esecuzione Immobiliare iscritta al N. **126/2024** R.G.E.

Promossa da:

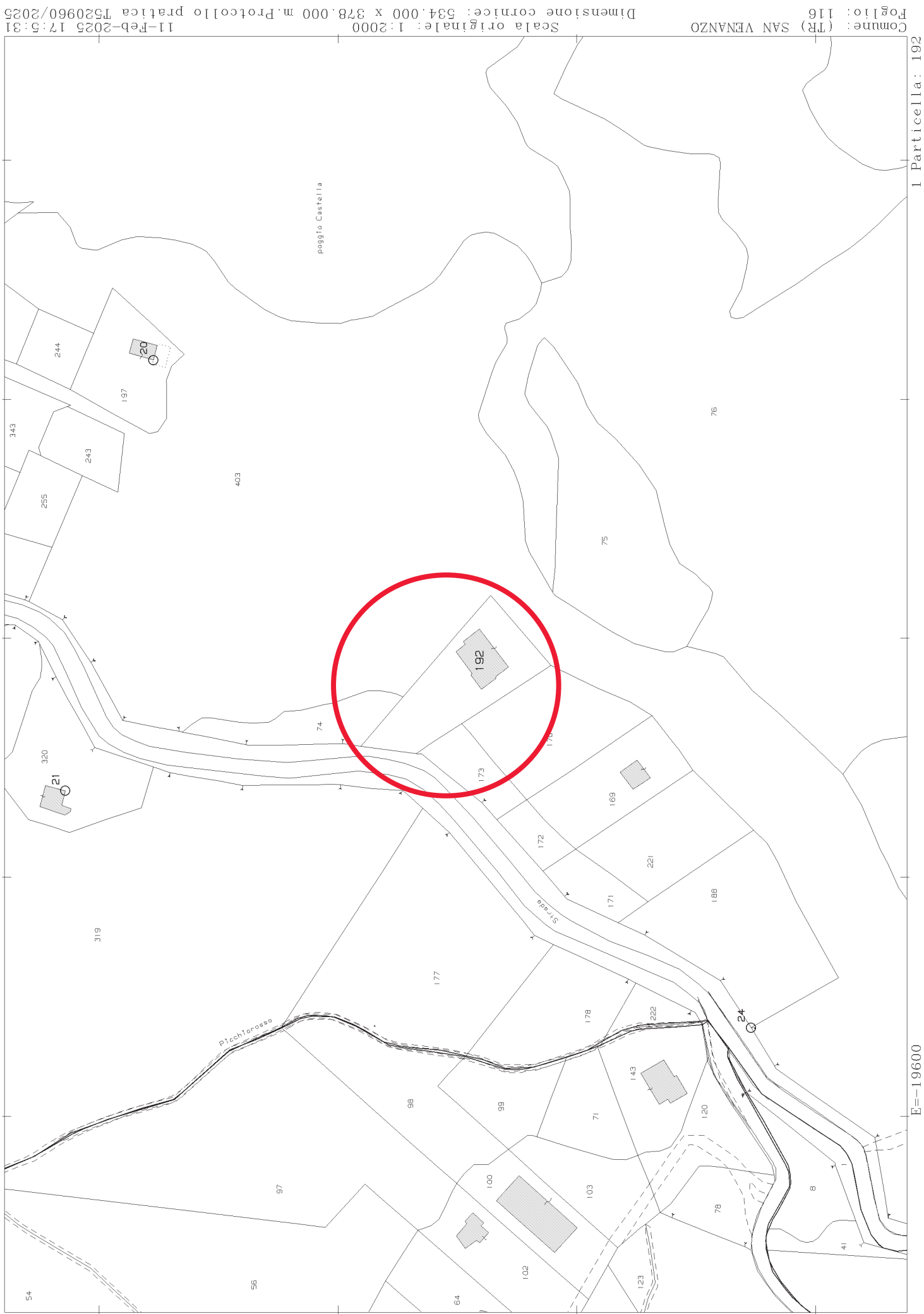
IFIS NPL INVESTING S.P.A.

c/

...OMISSIS...

Allegato “A”

Estratto di Mappa Catastale



N=100500

E=-19600

**STUDIO TECNICO
GEOMETRA CHIARA PICIUCCHI**

Via Orvieto n. 10 – 05020 Lignano in Teverina (TR)
P.IVA 01482390554 - C.F. PCCCHR89S50L117R
Tel. 328.8496975 - E-mail: piciucchichiara@gmail.com

TRIBUNALE DI TERNI

G. E. - Dott. Francesco ANGELINI

Esecuzione Immobiliare iscritta al N. **126/2024** R.G.E.

Promossa da:

IFIS NPL INVESTING S.P.A.

c/

...OMISSIS...

Allegato “B”

<p>Elaborato Planimetrico e Planimetria Catastale dell’immobile oggetto di stima</p>

MODULARIO
P. rig. rend. - 488



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

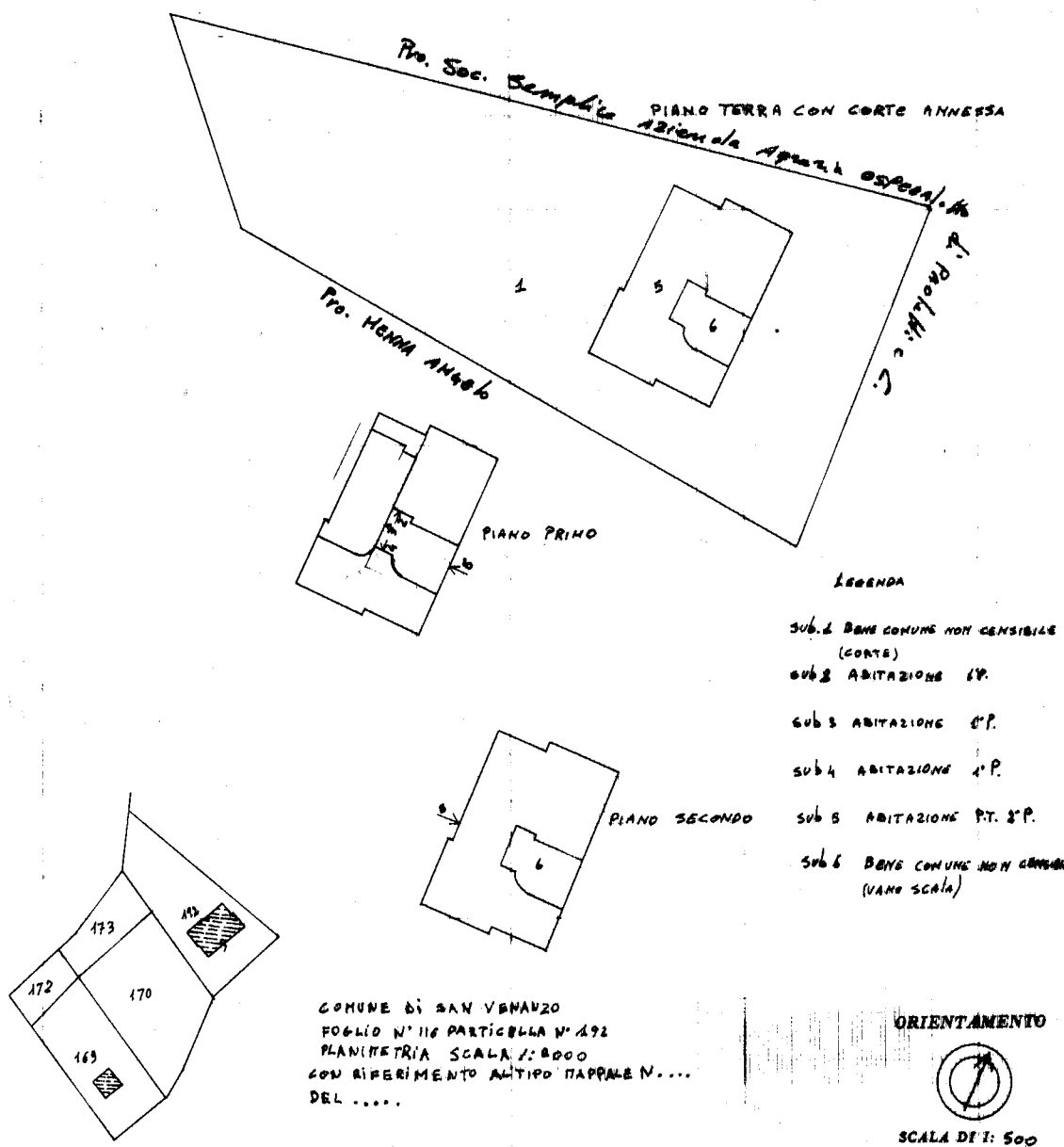
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1980, N. 652)

Lire
350

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SAN VENANZO FRANCESCO OSPEDALETTI

Ditta PAZZAGLIA CLARA nata a TORI 11-04-1926

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Compilata dal GEOM. Claudio Lochetti
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di PERUGIA

DATA 13-02-1988

Firma: Claudio Lochetti

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
SAN VENANZO		116	192		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VOCABOLO OSPEDALETTO		T			Bene comune non censibile
2	VOCABOLO OSPEDALETTO		1			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
3	VOCABOLO OSPEDALETTO		1			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
4	VOCABOLO OSPEDALETTO		1			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
5	VOCABOLO OSPEDALETTO		2 - T			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
6	VOCABOLO OSPEDALETTO		T			Bene comune non censibile

Visura telematica

MODULARIO
F. - rig. rend. - 496



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1939, N. 652)

MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

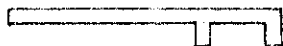
Lire
300

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SAN VENANZO

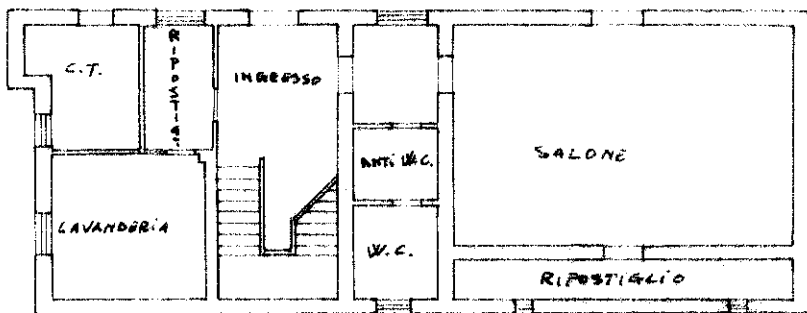
FRANCESCO OSPEDALETTO

Ditta PAZZAGLIA CLARA data 11-04-1926

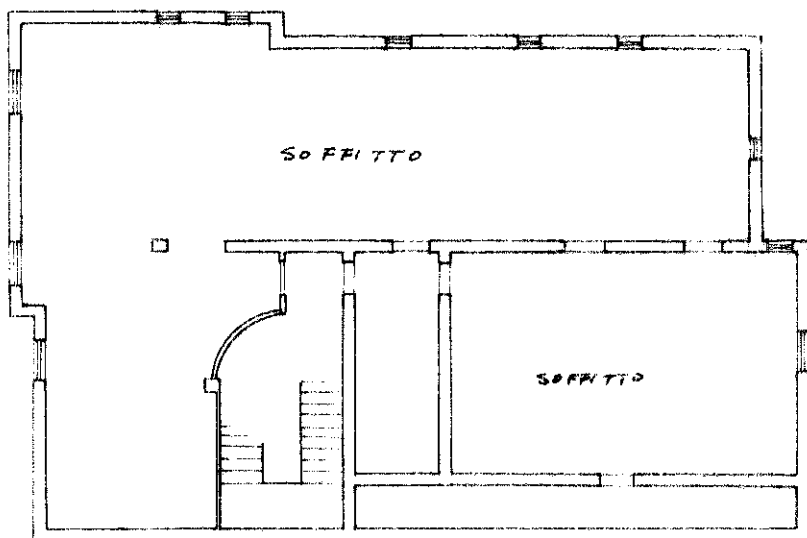
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI



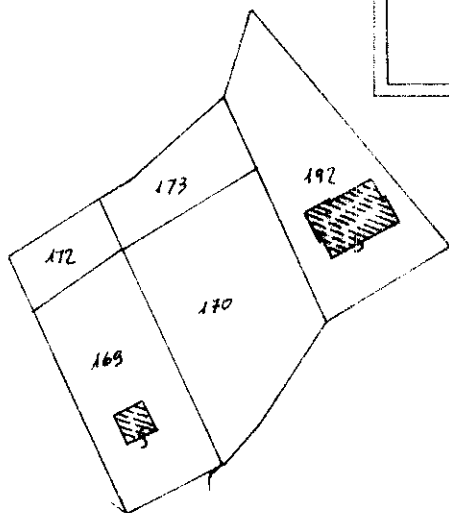
PORTICO



PIANO SEMINTERRATO h. 2.80



PIANO SECONDO h. 0.80/3.30



COMUNE DI SAN VENANZO
FOGLIO n. 116 PARTICELLA n. 192
PLANIMETRIA Scala 1:8000

ORIENTAMENTO



Scala di 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

[Handwritten signature]

Compilata dal GEOM. CLAUDIO LUCHETTI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di PERUGIA

DATA 13-07-1988

Firma: Claudio Luchetti

**STUDIO TECNICO
GEOMETRA CHIARA PICIUCCHI**

Via Orvieto n. 10 – 05020 Lugnano in Teverina (TR)
P.IVA 01482390554 - C.F. PCCCHR89S50L117R
Tel. 328.8496975 - E-mail: piciucchichiara@gmail.com

TRIBUNALE DI TERNI

G. E. - Dott. Francesco ANGELINI

Esecuzione Immobiliare iscritta al N. **126/2024** R.G.E.

Promossa da:

IFIS NPL INVESTING S.P.A.

c/

...OMISSIS...

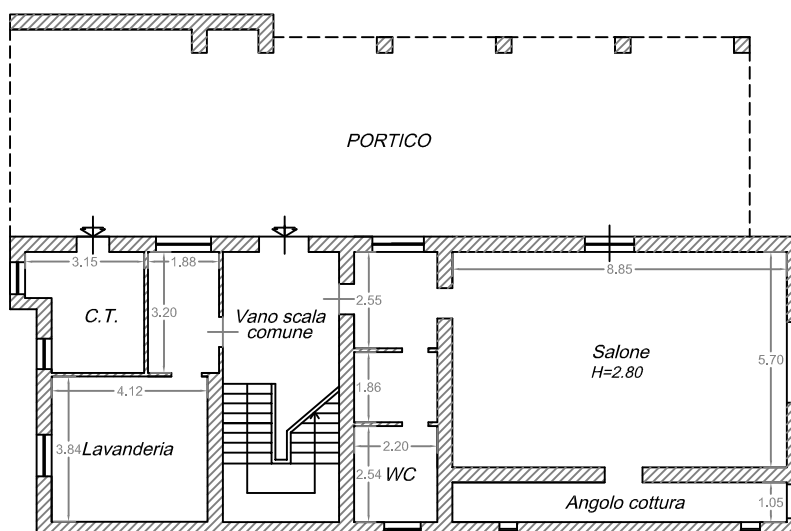
Allegato “C”

<p>Planimetria dello stato di fatto dell'immobile rilevato dal C.T.U. durante il sopralluogo del 02/04/2025</p>
--

PLANIMETRIA STATO DI FATTO RILEVATO

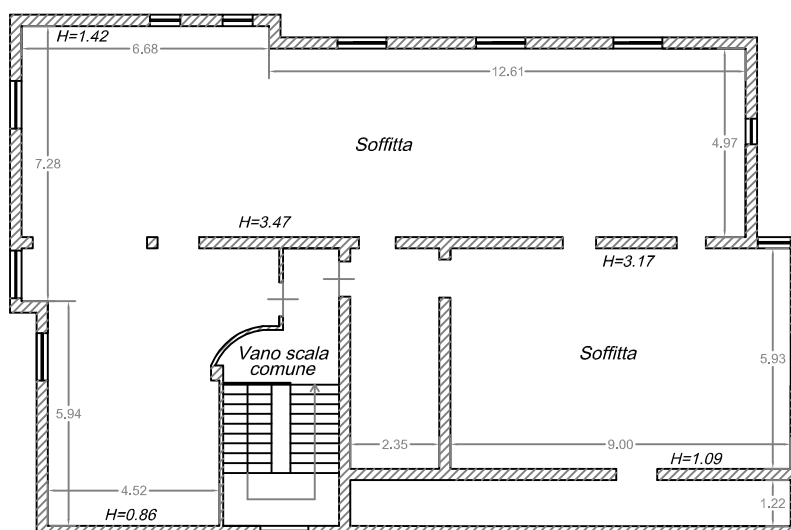
Unità Immobiliare a destinazione Residenziale sita in San Venanzo (TR) - Voc. Ospedaletto, Monte Peia n. 66
censita al Catasto Fabbricati con il Foglio 116 P.Ila 192 sub 5

PIANO TERRA



Scala 1:200

PIANO PRIMO



TRIBUNALE DI TERNI - ESECUZIONE IMMOBILIARE ISCRITTA AL N. 126/2024 R.G.E.
PROMOSSA DA IFIS NPL INVESTING S.P.A.

**STUDIO TECNICO
GEOMETRA CHIARA PICIUCCHI**

Via Orvieto n. 10 – 05020 Lignano in Teverina (TR)
P.IVA 01482390554 - C.F. PCCCHR89S50L117R
Tel. 328.8496975 - E-mail: piciucchichiara@gmail.com

TRIBUNALE DI TERNI

G. E. - Dott. Francesco ANGELINI

Esecuzione Immobiliare iscritta al N. **126/2024** R.G.E.

Promossa da:

IFIS NPL INVESTING S.P.A.

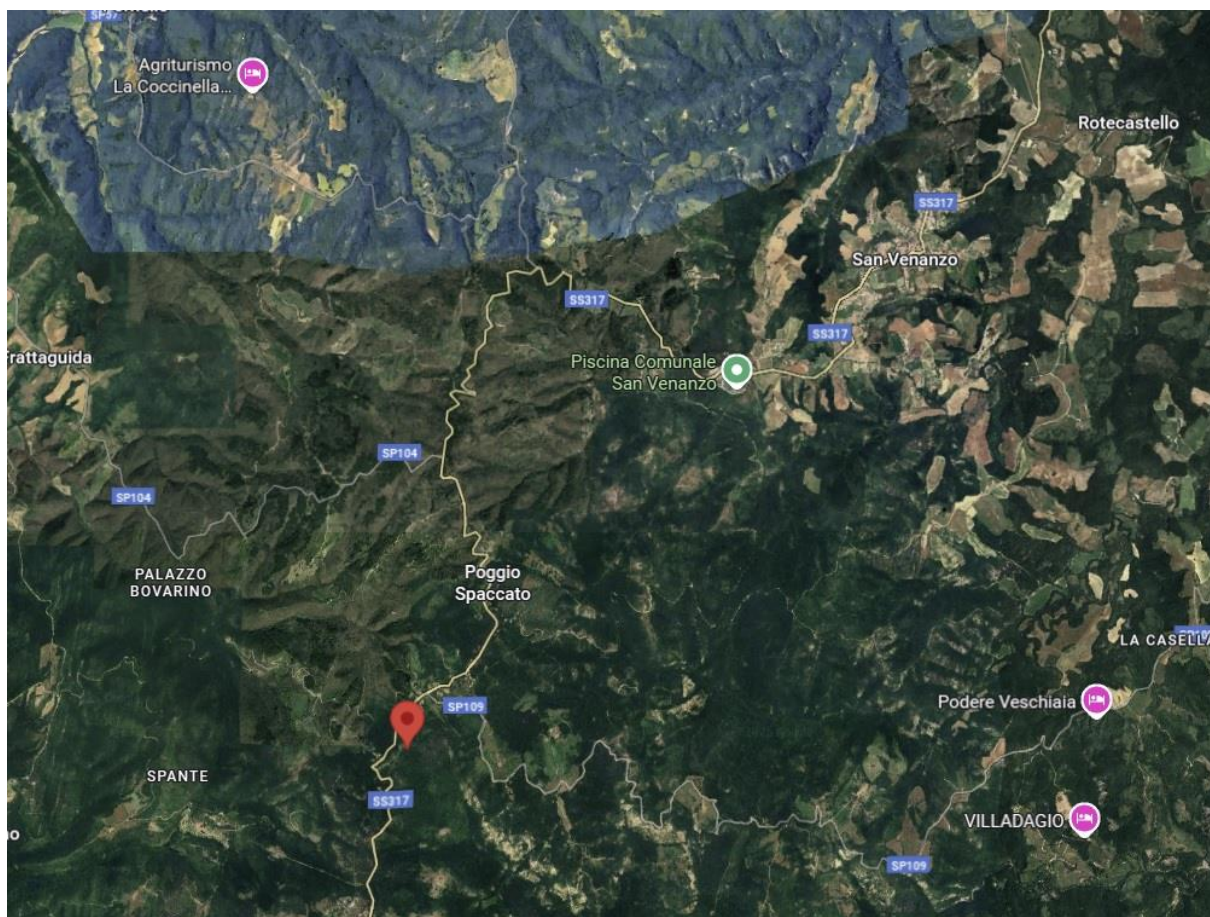
c/

...OMISSIS...

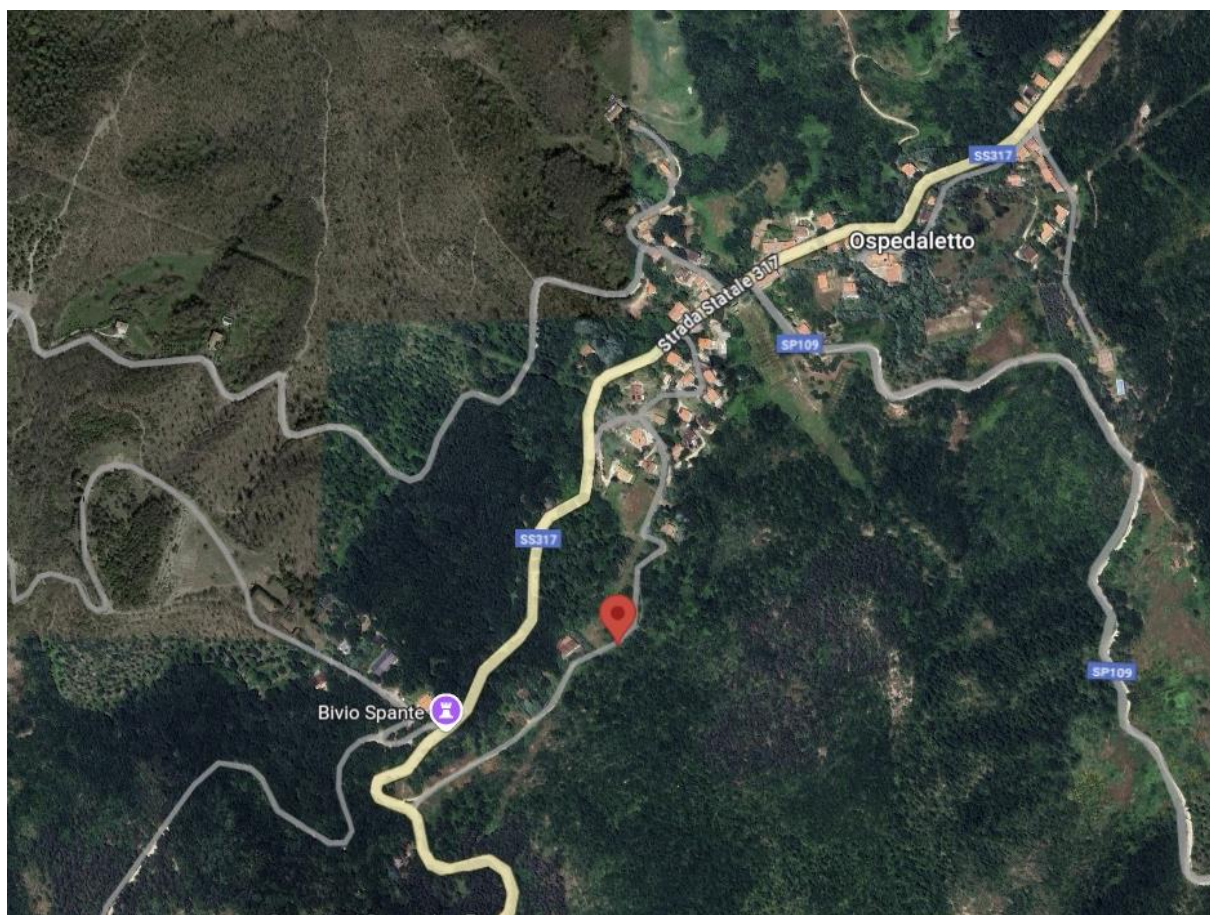
Allegato “D”

Documentazione Fotografica

**STUDIO TECNICO
GEOM. CHIARA PICIUCCHI**



Localizzazione immobile

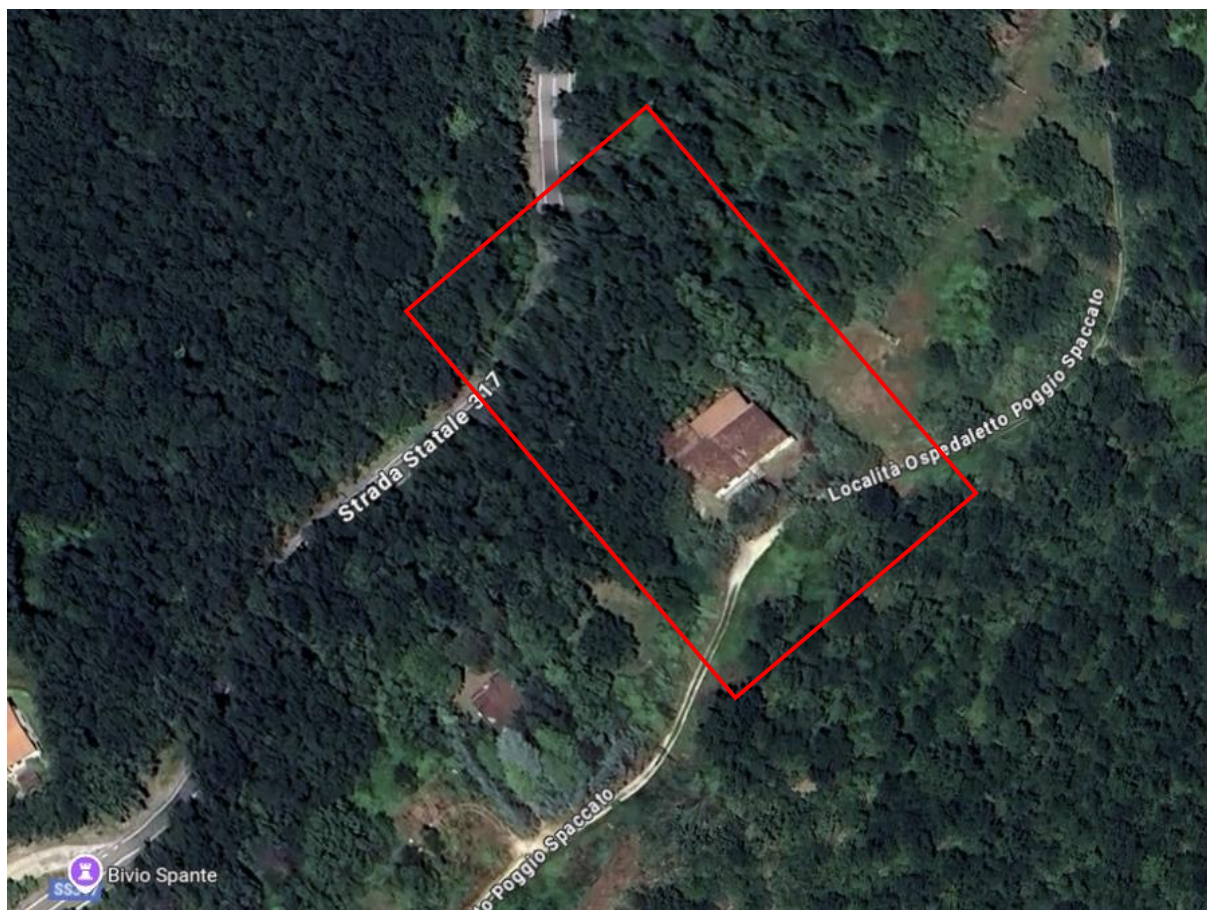


Localizzazione immobile

**STUDIO TECNICO
GEOM. CHIARA PICIUCCHI**



Localizzazione immobile



Localizzazione immobile



Edificio plurifamiliare del quale fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima



Edificio plurifamiliare del quale fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima



Edificio plurifamiliare del quale fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima



Edificio plurifamiliare del quale fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima



Edificio plurifamiliare del quale fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima



Edificio plurifamiliare del quale fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima



Ingresso comune al P.T./Rialzato



Portico esclusivo al P.S1



Portico esclusivo al P.S1



Vano scala al P.S1



Salone al P.S1



Salone al P.S1



Ripostiglio al P.S1



Ripostiglio al P.S1



Antibagno al P.S1



Bagno al P.S1



Bagno al P.S1



Ripostiglio al P.S1



Lavanderia al P.S1



Centrale Termica al P.S1



Vano scala al P.1°



Soffitte al P.1°



Soffitte al P.1°



Soffitte al P.1°



Soffitte al P.1°



Soffitte al P.1°